



COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

(Provincia di Cremona)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO DI RECUPERO

denominato

« NUOVA SALA POLIFUNZIONALE »

Articolo 46, L.R. 12/2005 e s.m.i.

**ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO
COMUNALE N..... DEL.....**

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO
COMUNALE N.....DEL.....**

L'anno duemila diciassette, addì _____ del mese di _____
(___/___/2017), avanti al sottoscritto ufficiale rogante notaio

Sono comparsi:

I) _____, nato a _____ il _____ in
qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di
Bagnolo Cremasco, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi
dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo
107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo
autorizzato con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50,
comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto
denominato semplicemente «Comune», da una parte, dall'altra parte:

II) DON PAVESI MARIO ANGELO nato a Sergnano (Cr.) residente a Bagnolo
Cremasco Via A.Moro,1 legale rappresentante della Parrocchia S. Stefano Protomartire
C.F. 82003890199 (di seguito, la "Parrocchia")

III) MOTTA PIERANGELA, nata a Novara il 01/04/1929 C.F. MTTPNG29D41F952X
e residente a

QUARTAROLI CARLO, nato a Forlì il 14/08/1928 C.F. QRTCRI28MI4D704Y e
residente a

QUARTAROLI ROSA ANNA MARIA nata a Bagnolo Cremasco il 11/12/1959 C.F.
QRTNN59T51A570T, e residente a

FOGLIO DAVIDE nato a Rivolta D'Adda il 07/05/1974 C.F. FGLDVD74E071357S e
residente a

ZACCARELLI LIDIA nata a Faenza il 31/01/1930 C.F. ZCCLDI30A71D458D e
residente a

CARNITI ERMELLINA nata a Bagnolo Cremasco il 31/08/1945
C.F.CRNRL45M71A70E e residente a Crema

CARNITI NERINO nato a Bagnolo Cremasco il 16/10/1953 C.F.
CRNNRN53R16A570H e residente

ZAGHEN ANGELO nato a Cremosano il 02/09/1948 C.F. ZGHNGL48P02D151O e residente a

ZAGHEN MARINA nata a Crema il 24/3/1981 C.F. ZGHMRN81D63D142B e residente a

TARNACEANU COSTEL DANIEL nato in Romania il 20/05/1975 C.F. TRNCTL75E20Z129E e residente a Bagnolo Cremasco

ROSAS CONDOR IRMA TEOFILA nata in Perù il 07/11/1958 C.F. RSSRM158S47Z611U e residente a Bagnolo Cremasco

PASSARELLO VINCENZA nata a Mistretta il 20/11/1936 C.F. PSSVCN36S60F251P e residente a Bagnolo Cremasco

(di seguito «i Condomini o il Condominio CARLOTTA», mentre la Parrocchia, unitamente ai Condomini, i “Richiedenti”),

Detti componenti della cui identità personale io rogante sono certa convengono e stipulano quanto segue:-

PREMESSO CHE

A. La Parrocchia S. Stefano protomartire di Bagnolo Cremasco è proprietaria degli immobili così distinti al Catasto fabbricati di Bagnolo Cremasco:

- fg. 6 mapp.186/510 area urbana

- fg. 6 mapp.188 cat. A/4 Classe 2 Cons. vani 2,5 SUP. cat. mq 40 R.C. € 82,63

- fg. 6 mapp.270/501 cat. A/3 Classe 1 Cons. vani 6 SUP. cat. mq 128 R.C. € 340,86

- fg. 6 mapp.270/502 cat. C/4 Classe 1 Cons. mq 760 SUP. cat. mq 937 R.C. € 942,02

- fg. 6 mapp.270/503 cat. C/4 Classe 1 Cons. mq 76 SUP. cat. mq 82 R.C. € 94,38

- fg. 6 mapp.270/504 cat. D/3 R.C. € 4.230,00

(di seguito, “l’oratorio”);

B. il citato immobile è identificato nel vigente piano di governo del territorio del comune di Bagnolo Cremasco approvato con deliberazione del consiglio comunale n. _____ in data _____, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. ____ in data _____, come segue: “ambiti della città storica”, per una superficie complessiva di mq. 3856 con l’imposizione di un vincolo procedimentale in forza del

quale l'edificazione e la ristrutturazione edilizia sono subordinati all'approvazione del piano di recupero, qui denominato « NUOVA SALA POLIFUNZIONALE »;

C. i Condomini:

MOTTA PIERANGELA, nata a Novara il 01/04/1929 C.F. MTTPNG29D41F952X e residente a

QUARTAROLI CARLO, nato a Forlì il 14/08/1928 C.F. QRTCRI28MI4D704Y e residente a

QUARTAROLI ROSA ANNA MARIA nata a Bagnolo Cremasco il 11/12/1959 C.F. QRTNN59T51A570T, e residente a

FOGLIO DAVIDE nato a Rivolta D'Adda il 07/05/1974 C.F. FGLDVD74E071357S e residente a

ZACCARELLI LIDIA nata a Faenza il 31/01/1930 C.F. ZCCLDI30A71D458D e residente a

CARNITI ERMELLINA nata a Bagnolo Cremasco il 31/08/1945 C.F. CRNRL45M71A70E e residente a Crema

CARNITI NERINO nato a Bagnolo Cremasco il 16/10/1953 C.F. CRNNRN53R16A570H e residente

ZAGHEN ANGELO nato a Cremona il 02/09/1948 C.F. ZGHNG48P02D151O e residente a

ZAGHEN MARINA nata a Crema il 24/3/1981 C.F. ZGHMRN81D63D142B e residente a

TARNACEANU COSTEL DANIEL nato in Romania il 20/05/1975 C.F. TRNCTL75E20Z129E e residente a Bagnolo Cremasco

ROSAS CONDOR IRMA TEOFILA nata in Perù il 07/11/1958 C.F. RSSRM158S47Z611U e residente a Bagnolo Cremasco

PASSARELLO VINCENZA nata a Mistretta il 20/11/1936 C.F. PSSVCN36S60F251P, residente a

sono proprietari, ciascuno per la propria quota, del Condominio 'CARLOTTA ' sito in Via Geroldi confinante con la proprietà della Parrocchia oggetto dell'intervento;

D. il citato Condominio rientra nell'ambito del "tessuto urbano consolidato" del Comune e, quindi, in un ambito differente rispetto a quello dell'oratorio;

E. la distanza tra l'oratorio oggi esistente e il fabbricato del condominio è pari a mt. 4,55 (metri quattro e cinquantacinque centimetri) dallo spigolo sud-ovest del condominio identificato con il n° 3 alla parete Nord del fabbricato contraddistinto dal n° 1, misurata in prolungamento di allineamento della parete Ovest del condominio e mt. 3,70 (metri tre e settanta centimetri) misurata dallo spigolo sud-est del fabbricato n° 3 allo spigolo nord-est della recinzione che delimita la sede stradale, come riportato dalla tav. n.2 allegata.

F. al fine di poter procedere all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'oratorio, meglio descritto al successivo art. 2 della presente Convenzione, mantenendo le attuali distanze esistenti tra il Condominio e l'oratorio, si procede, ai sensi del D.M. 1444/68, art. 9, ultimo comma e ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/05, includendo in variante al PGT nel perimetro del piano di recupero, ai fini planivolumetrici, anche l'edificio di proprietà del Condominio;

G. i Richiedenti hanno presentato al Comune di Bagnolo Cremasco richiesta di Piano di recupero, con i relativi allegati, al protocollo comunale al n. 2017, per un intervento di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione da eseguirsi sugli immobili identificati nel Catasto Fabbricati come segue:

fg. 6 mapp. 186/510 area urbana

fg. 6 mapp. 188 cat. A/4 Classe 2 Cons. vani 2,5 SUP.cat. mq 40 R.C. € 82,63

fg. 6 mapp.270/501 cat. A/3 Classe 1 Cons. vani 6 SUP.cat. mq 128 R.C. € 340,86

fg. 6 mapp.270/502 cat. C/4 Classe 1 Cons. mq. 760 SUP.cat. mq 937 R.C. € 942,02

fg. 6 mapp.270/503 cat. C/4 Classe 1 Cons. mq. 76 SUP.cat. mq 82 R.C. € 94,38

fg. 6 mapp.270/504 cat. D/3 R.C. € 4.230,00

Per una superficie territoriale complessiva di mq 3856 (tremilaottocentocinquantasei).

Il perimetro del piano di recupero comprende, ai fini planivolumetrici, di cui alla premessa F, gli immobili di proprietà dei Condomini identificati nel Catasto Fabbricati come segue:

fg.6 mapp.186/516 cat. Area urbana

fg. 6 mapp. 187/501 cat. C/6 Cl. 4 Cons. mq 14 Sup. cat. mq 14 R.C. 25.31

fg.6 mapp.186/516 cat. Area urbana

fg. 6 mapp. 187/501 cat. C/6 Cl. 4 Cons. mq 14 Sup. cat. mq 14 R.C. 25.31

fg.6 mapp.186/516 cat. Area urbana

fg. 6 mapp. 187/501 cat. C/6 Cl. 4 Cons. mq 14 Sup. cat. mq 14 R.C. 25.31

fg.6 mapp.186/511 categoria area urbana

fg.6 mapp.186/504 categoria A/4 classe 2 Cons. vani 3 Sup. Cat. mq 74 R.C. € 99,16

fg.6 mapp.186/517 categoria area urbana

fg.6 mapp.186/509 categoria A/3 classe 2 Cons. vani 2,5 Sup. Cat. mq 53 R.C. € 167,85

fg.6 mapp.186/512 categoria area urbana

fg.6 mapp.186/521 categoria A/3 classe 1 Cons. vani 4 Sup. Cat. mq 57 R.C. € 227,34

fg.6 mapp.186/514 categoria area urbana

fg.6 mapp.186/522 categoria A/3 classe 1 Cons. vani 4,5 Sup. Cat. mq 55 R.C. € 255,65

fg.6 mapp.186/517 categoria area urbana

fg.6 mapp.186/523 categoria A/3 classe 1 Cons. vani 3 Sup. Cat. mq 50 R.C. € 170,43

H. sull'area sopra identificata non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione dell'intervento di recupero;

I. con deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero in variante al PGT denominato 'Oratorio di Via Geroldi;

L. con deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero in variante al PGT denominato ' Oratorio di Via Geroldi;

M. i Condomini di via Geroldi, meglio indicati alla precedente premessa C, nulla ostano e tal fine danno il loro assenso all'intervento in oggetto, rinunciando ad ogni contestazione o pretesa relativamente alle distanze tra l'oratorio oggetto di intervento e la loro proprietà;

N. l'intervento in oggetto non modificherà le distanze oggi esistenti tra l'oratorio e il condomino di via Geroldi

O. come da estratto del verbale dell'assemblea ordinaria del 4 marzo 2017, il Condominio ha approvato la partecipazione alla presente convenzione (allegato

Tutto ciò premesso e confermato

Si stipula tra il sig.....il quale interviene nel presente atto in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico Del Comune di Bagnolo Cremasco e i Richiedenti, la seguente convenzione.

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La Parrocchia si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Parrocchia non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.---
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.
5. Dall'attuazione della presente Convenzione non deriva alcun obbligo, a carico dei Condomini di via Geroldi nei confronti del Comune. Resta inteso, in ogni caso, che i Condomini danno il loro assenso e nulla ostano all'intervento in oggetto, ai fini di quanto indicato nelle premesse;

ART. 2 – OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste nella demolizione dell'edificio esistente denominato cineteatro e nella ricostruzione sull'area di un nuovo edificio. L'edificio esistente sorge all'interno della proprietà della Parrocchia a Nord confina in parte con la proprietà del condominio ed in parte con l'edificio di proprietà della Parrocchia identificato con il n.2 nella Tav.

n.2 allegata. Il nuovo edificio sorgerà sullo stesso confine Nord ed all'interno della proprietà della Parrocchia.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione;
2. In ogni caso, fermo restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti ed ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine, la Parrocchia deve avere conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la edificazione degli interventi previsti dal piano di recupero

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. In relazione al disposto del punto 2, quinto comma dell'art. 8 della Legge 06/08/1967 n.765 integrato dalla Legge Regionale n 12/2005, si prende atto che la zona in cui è inserito l'immobile oggetto del Piano di Recupero risulta essere già servita da tutte le opere di urbanizzazione esistenti (accesso stradale, rete idrica, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica, rete distribuzione gas metano, rete smaltimento acque chiare e scure)
2. Conseguentemente il presente Piano potrà essere attuato senza la previsione di nuove opere di urbanizzazione primaria, ma con l'adeguamento, ove necessario di quelle esistenti. Tale adeguamento eventuale sarà a carico della Parrocchia'

ART. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Visto l'art.17 comma 3 del D.P.R. 380/2001, rilevato che in base al vigente P.G.T., piano dei servizi, l'opera rientra tra "servizi privati di interesse pubblico", specificatamente nei "servizi di conclamata utilità pubblica", erogata in forma indifferenziata e in generale gratuita, non soggetti ad alcun tipo di convenzione con l'ente pubblico. (artt.1.2-5) gli oneri concessori per tale intervento non sono dovuti.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME

CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della Parrocchia a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta, non previsti come da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, se previste dal permesso di costruire o dalle denunce di inizio attività, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

In relazione al dimensionamento di aree a standard si fa riferimento all'art. 8 del Piano dei servizi del PGT vigente e precisamente alla *'Valutazione sistemica'*

ART. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione la Parrocchia può presentare domanda per ottenere il permesso di costruire ovvero denuncia di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, non è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività in considerazione che la nuova costruzione realizzata previa la demolizione de cineteatro esistente, costituisce essa stessa la realizzazione di

servizi di interesse generale che il PGT vigente descrive: (in particolare la presenza del cineteatro, assume una rilevanza centrale rispetto all'intero sistema dei servizi, in quanto integra la dotazione di servizi pubblici in misura significativa

ART. 9 – VARIANTI

1. La Parrocchia, e per essa i suoi eventuali aventi causa, a qualsiasi titolo, realizzerà quanto previsto dal piano di recupero, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati.
2. Saranno consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante, ai sensi dell'art.14 comma 12, della L.R.N° 12/2005 modifiche nel rispetto dei contenuti del Piano di Governo del territorio vigente dietro idonea valutazione dell'Ufficio tecnico e dell'Amministrazione.
3. La destinazione prevista dal piano di recupero ed individuata nelle tavole allegata è residenziale e terziario.

ART. 10 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nell'ambito siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del complesso oggetto di permesso di costruire.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio dell'atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del titolare, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

ART. 11 – PUBBLICITA DEGLI ATTI

Il progetto del piano di recupero è composto da:

- Tav. 1 Inquadramento generale: estratto mappa, PGT e aerofotogrammetrico.
- Tav. 2 Planimetria Comparto, prospetti e dati planivolumetrici stato di fatto, stato di progetto e stato comparato.
- Tav. 3 Documentazione Fotografica.
- Tav. 4 Piante, Prospetti e sezioni Stato di Fatto.
- Tav. 5 Piante, Prospetti e sezioni Stato di Progetto.
- Tav. 6 Superamento barriere architettoniche progetto di visitabilità.
- Tav. 7 Calcoli planivolumetrici comparati.
- Tav. 8 Schema di convenzione.
- Tav. 9 Atto di proprietà-visure e schede catastali-estratto aerofotogrammetrico-stralcio N.T.A. del PGT.
- Tav.10 Valutazione impatto paesistico.
- Tav.11 Relazione tecnica.
- Tav.12 Valutazione previsione clima acustico, Estratto da piano di azionamento acustico.
- Tav. 13 Relazione Geologica.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, sono a carico esclusivo della Parrocchia.

ART. 12 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La Parrocchia rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il titolare autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART. 13 -TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

L'Amministrazione, ai sensi del D.LGS. N. 196/2003 e s.m.i., informa i Richiedenti che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai Regolamenti comunitari in materia.

E richiesto, io notaio ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che, a mia richiesta, l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.

Comune

La Parrocchia

I Condomini: