

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE - PORTA DEL MOSO -

VARIANTE N. 2 IN AMPLIAMENTO DI S.C. E S.L.P.

N° ELABORATO : **08**
N° ELABORATO PER UFFICIO : Var_P.L.
DENOMINAZIONE ELABORATO : CONVENZIONE URBANISTICA

SCALA GRAFICA : -
CODIFICA : 663\ProgUrb\Var.Lug2017\Tav.08_Var2_ConvenUrban.dwg
DATA : Aprile 2018 STAMPA : 27.04.2018

COMMITTENTE : OMNICOS GROUP S.r.l.

PROGETTISTA : **ARCH. BRUNO FERRARI**
DISEGNATO DA: : **S.M. - S.Z.**

FIRMA COMMITTENTE :

Arch. Bruno Ferrari

Via P. Zuria, 2 - 26013 Crema (CR)

Tel. 0373.86123 - Fax 0373.86103

e-mail. bfarchitetto@gmail.com

iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona al n. 203

C.F. FRR BRN 59D28 D142S - P.IVA 00811090190

questo disegno non può essere riprodotto nè dato in visione a terzi senza l'autorizzazione scritta dell'autore
OGNI ABUSO SARA' PERSEGUITO A NORMA DI LEGGE.

Rep. S.C. n. _____

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

(PROVINCIA DI CREMONA)

REPUBBLICA ITALIANA

LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVA-COMMERCIALE

CONVENZIONATA

DENOMINATA "PORTA DEL MOSO"

2^ VARIANTE

L'anno, il giorno del mese di in Bagnolo
Cremasco, innanzi a me, sono personalmente comparsi:

- il, nato a il,
domiciliato per la carica in Bagnolo Cremasco, Via Geroldi n° 1, che dichiara
di intervenire nella sua qualità di Responsabile dell'area tecnica del Comune
di Bagnolo Cremasco, cod. fisc. 00116170192 che interviene alla presente in
esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data
..... n°, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione che in
copia autentica viene **allegata al presente atto sotto la lettera "A"**,

di seguito indicato come COMUNE;

-, nato a il ed ora residente a
..... in via, di professione, C.F.
..... che interviene in rappresentanza della Soc.
..... con sede a in via
..... - P.IVA C.F.;

e di seguito indicata anche come LOTTIZZANTE;

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente sono certo, alla presenza dei **testimoni**, da me personalmente conosciuti ed idonei, Sigg.ri, nato a il,
ivi residente in Via n., C.F., e
....., nato a il ed ivi
residente in Via n., C.F.;

PREMETTONO

quanto segue:

a) La parte lottizzante è proprietaria di un terreno in Bagnolo Cremasco avente superficie catastale di mq 82.129,00 circa e superficie reale di mq. 82.379,23 circa.

Più precisamente la proprietà risulta suddivisa come segue:

mappali 230 – 270 – 228 – 229 – 260 – 261 – 263 – 264 - 239 del Fg. 3 di mq. catastali 82.129,00

Detti mappali derivano da:

- Frazionamento protocollo n. 2017/CR0002669 del 23/01/2017;
- Mappale protocollo N. 2017/CR0002670 del 23/01/2017;
- Frazionamento protocollo n. 2017/CR0034668 del 31/07/2017;
- Mappale protocollo N. 2017/CR0034669 del 31/07/2017.

PROVENIENZA:

- I mappali 230 – 270 – 228 – 229 – 260 – 261 – 263 – 264 - 239 del Fg. 3, pervennero alla ditta a seguito di atto a rogito del

Dott., Notaio in, in data Rep. N.
.....;

b) i terreni di cui alla precedente lettera "a" risultano classificati, sulla base del P.G.T. approvato con deliberazione della n° del, come "Ambito di Completamento Attività Produttive".

La disciplina urbanistica relativa alle aree di cui sopra è dettata dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.: il tutto come risulta dal certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato sotto "B".

La Variante N. 2 al P.L. presentata è conforme al P.G.T. Vigente;

c) La presente Convenzione di lottizzazione risulta, oltreché conforme alle prescrizioni di legge e di regolamento, meritevole di approvazione sotto il profilo della corretta organizzazione del volume e della distribuzione degli spazi di uso pubblico prevista in modo da garantire la migliore fruizione possibile;

d) la parte lottizzante ha presentato in data prot. n., domanda di approvazione di 2^a Variante al piano di lottizzazione convenzionato di cui fanno parte integrante gli elaborati elencati al successivo art. 17;

e) il piano di lottizzazione è stato adottato con deliberazione del C.C. n. del (esecutiva ai sensi di legge) **allegato sub. C**;

f) sono state adempiute le formalità tutte prescritte dalla L.R. 12/05 e dalla L.R. 23/97;

g) il piano di lottizzazione è stato definitivamente approvato con deliberazione del C.C. N. del (esecutiva ai sensi di legge) **allegato sub. D**;

h) i firmatari della presente Convenzione, ciascuno per quanto di propria spettanza, dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni ivi contenuti.

Tutto ciò premesso, le parti come sopra indicate e rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse e gli allegati indicati fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - CONTENUTI DEL P.L.

- 1) la parte lottizzante si impegna a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui in premessa, realizzando le opere di urbanizzazione primaria nei termini in appresso stabiliti di dieci anni, dalla approvazione definitiva del P.L. da parte del C.C..
- 2) L'attuazione del piano di lottizzazione dovrà avvenire in conformità agli specifici permessi di costruire, D.I.A./S.C.I.A., nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del suddetto piano di lottizzazione, dello strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Bagnolo Cremasco e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 3 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Il lottizzante si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale n. 60/1977 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le seguenti opere di urbanizzazione:

- strade di lottizzazione;
- verde e parcheggi;

il tutto comprensivo delle reti tecnologiche;

le opere sopra descritte sono evidenziate nelle tavole n° 4 -5 - 6 e sono quantificate in €. 280.475,50 nel computo metrico estimativo.

Detto importo è da considerarsi non definitivo e dovrà essere verificato ed approvato dai competenti organi comunali all'atto dell'approvazione dei relativi progetti esecutivi e computi metrici specifici.

Gli oneri di urbanizzazione primaria, in base alle tariffe attualmente in vigore risultano così determinati:

- per le sup. produttive di mq. 40.000,00 x € 9,58 = € 383.200,00.

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dal lottizzante ammontano a €. 280.475,50;

Il precedente lottizzante ha inoltre realizzato gli allacciamenti al P.L. ammontanti ad €. 105.610,00. Tale somma, unitamente alle opere di cui sopra, può essere messa in detrazione agli Oneri di Urbanizzazione Primaria.

Essendo pertanto il costo delle opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate superiore all'ammontare dei corrispondenti oneri, la parte lottizzante non sarà tenuta al loro versamento al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Riassumendo si ha:

* Importo opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dall'attuale lottizzante	€.	280 475,50	
* Importo opere per allacciamenti al P.L. realizzate dal precedente lottizzante	€.	105 610,00	
TOTALE opere in detrazione dagli oneri di urbanizzazione primaria	€.	386 085,50	> di €. 383.200,00 importo oneri di urbanizzazione primaria dovuti

Art. 4 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a scomputo.

Quindi i relativi oneri saranno versati al rilascio dei singoli permessi di costruire.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti, in base alle tariffe vigenti, risultato così determinati:

- per le sup. produttive:

Oneri Urbanizzazione Secondaria:

mq. 40.000,00 x €. 10,78 = € 431.200,00

Smaltimento Rifiuti:

mq. 40.000,00 x €. 2,40 = € 96.000,00

L'attuale lottizzante ha già versato per quanto già costruito un importo per gli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti ammontante ad €. 105.754,47 (€. 86.497,21 per oneri urbanizzazione secondaria + €. 19.257,26 per smaltimento rifiuti), somma da mettere in detrazione dagli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e smaltimento rifiuti dovuti.

Riassumendo si ha:

* Importo oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti dovuti	€.	527 200,00
* Importo oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti già versati dall'attuale lottizzante per quanto già costruito	€.	105 754,47
TOTALE oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimenti rifiuti ANCORA dovuti da versare in ragione della superficie lorda di piano richiesta	€.	421 445,53

Art. 5 - PROGETTAZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

La parte lottizzante si impegna, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come sopra descritte, a presentare a parte il relativo progetto esecutivo a firma di tecnici abilitati.

Tutte le spese tecniche relative alla predisposizione della Variante N. 2 del Piano di Lottizzazione e di tutti i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal lottizzante sono a carico dello stesso.

Sono altresì a carico del lottizzante tutti gli oneri derivanti dalla Direzione, Contabilità e Liquidazione dei lavori in oggetto ed eventuali successive varianti progettuali.

Art. 6 - TRACCIAMENTO AREE

Il lottizzante si obbligano a tracciare prima del loro inizio, a proprie cure e spese, le strade, i parcheggi, l'area a verde, le delimitazioni d'ingombro dei fabbricati e quanto altro attinente al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui

posizione dovrà essere riportata sulla planimetria dell'insieme del Piano di Lottizzazione con gli opportuni riferimenti.

Art. 7 - CESSIONI AREE E OPERE

In seguito all'approvazione di questa Lottizzazione il lottizzante non cederà al Comune, ma manterrà vincolate all'uso pubblico il parcheggio e la strada di accesso a ovest.

Art. 8 - VARIANTI AL P.L.

In fase esecutiva, alla presentazione dei progetti di costruzione, lo schema planivolumetrico proposto, potrà subire, all'interno dei limiti di edificabilità, modificazioni che non alterino le caratteristiche urbanistiche, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree di standard.

Nel caso di variante che abbia incidenza sul dimensionamento degli standard nel bilancio degli stessi va tenuto conto della monetizzazione effettuata nella convenzione originale, pari a Euro 296.020,00 già versati dal precedente lottizzante.

Art. 9 - VALIDITA' E TEMPORIZZAZIONE INTERVENTI

Il presente Piano di Lottizzazione ha validità massima decennale dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del PL. da parte del Consiglio Comunale.

Al fine di garantire uno sviluppo progressivo sia delle costruzioni che delle aree a servizi, le opere di urbanizzazione primaria seguiranno l'edificazione produttiva e più in particolare:

- contestualmente all'inizio lavori degli edifici produttivi previsti, verrà realizzata la massicciata delle strade e dei parcheggi;
- le reti tecnologiche stradali verranno realizzate contemporaneamente a quelle dei singoli edifici;
- i manti bituminosi verranno realizzati prima dell'ultimazione degli edifici dei lotti che prospettano sui rispettivi spazi di uso pubblico.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere comunque ultimate entro il termine massimo di cinque anni dalla data di approvazione definitiva del presente PL.

La corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione può essere certificata dal direttore dei lavori delle stesse.

Art. 10 - GARANZIE

Il lottizzante, in relazione all'art. 28 della Legge n°1150/42, modificato dalla Legge n°765/67 a garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione e a garanzia dell'esatta e precisa esecuzione di quanto in essa previsto, ha depositato le seguenti garanzie a favore del Comune di Bagnolo Cremasco:

-, polizza fidejussoria n° del per l'importo di € emessa dalla Società

che complessivamente garantiscono:

- le urbanizzazioni di cui all'art. 3 precedente per € 280.475,50.

La fideiussione è prestata per una durata di 12 mesi rinnovabile qualora entro tali scadenze non fossero ancora favorevolmente collaudate le opere

di urbanizzazione e sarà proporzionalmente svincolata in ragione del costo preventivato delle opere di urbanizzazione via via ultimate, a seguito del collaudo favorevole di ciascuna di esse.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Comune è autorizzato a disporre delle suddette garanzie nel modo più ampio, con espressa rinuncia della parte lottizzante ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo per i prelievi che il Comune riterrà di dover fare.

Prima di attivare le garanzie di cui sopra, il Comune sarà tenuto unicamente a notificare alla parte espressa lettera di messa in mora contenete gli addebiti specificatamente motivati, con la fissazione di un termine non inferiore a 60 giorni per consentire la regolarizzazione degli addebiti da parte del lottizzante.

Art. 11 - TRASFERIMENTI SUCCESSIVI

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate il Lottizzante potrà trasferire agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente Convenzione con esplicito e dettagliato riferimento nell'atto notarile.

In ogni caso il Lottizzante o i suoi successori o aventi causa restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune con tutti gli aventi causa che si sostituiscano integralmente nelle garanzie prestate di cui al precedente articolo.

Art. 12 - CONDIZIONI

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità e di uso dei locali se non quando il Lottizzante o i suoi aventi causa non abbiano adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo la temporizzazione di cui al precedente art. 9.

Art. 13 - STIPULA CONVENZIONE

Le parti contraenti, il Lottizzante ed il Comune di Bagnolo Cremasco si impegnano a pervenire alla stipula della presente Convenzione mediante atto notarile entro 90 giorni dall'approvazione definitiva del presente P. di L., nel rispetto delle procedure previste dalle LL.RR. 12/05 e 23/97.

Art. 14 - SPESE

Ogni spesa inerente e conseguente alla redazione e stipulazione della presente Convenzione, ed ogni altra tassa, imposta e atto notarile di ratifica, eventuali spese per consulenza legale in merito alla presente Convenzione, sono a totale carico del Lottizzante, il quale chiede le agevolazioni fiscali previste dal D.P.R. 131/1986, dall'art. 75 della legge n. 865/71 e dall'art. 20 della legge n. 10/77, oltre l'applicazione di altri benefici fiscali più favorevoli.

Art. 15 - TRASCRIZIONE

Il Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando espressamente il Conservatore RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16- NORME FINALI

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione viene fatto riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore, e in particolare alla Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni, nonché alle leggi regionali n° 51/75 e n°60/61 del 5.12.1977 e n° 23/97 e 12/05.

Art. 17 – ALLEGATI

Il progetto di Variante al Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 Relazione tecnica Illustrativa.
- Tav. 02 Estratto di Mappa – Estratto P.G.T. e N.T.A. Vigenti.
- Tav. 03 Planivolumetrico Vigente – Planivolumetrico Variato.
- Tav. 04 Planimetria rete stradale – Planimetria con verifica posti auto B.A. – Sezioni Stradali.
- Tav. 05 Planimetria delle Reti Tecnologiche: Rete Fognaria Acque Bianche, Enel MT e Illuminazione stradale.
- Tav. 06 Particolari costruttivi.
- Tav. 07 Computo Metrico Estimativo.
- Tav. 08 Convenzione Urbanistica.

Art. 18 – REGISTRAZIONE

Ai fini della registrazione si dichiara in € il valore del presente atto.

Le Parti richiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 1 della tariffa parte prima allegata al Testo Unico sull'imposta di registro di cui al D.P.R. 131/1986.

I Comparenti, infine, mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati.

Richiesto ioho ricevuto questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in piccola parte scritto di mia mano e di esso ho dato lettura ai Comparenti, in presenza dei Testimoni, i quali, a mia richiesta, l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà e meco lo sottoscrivono.

Consta il presente atto di n. fogli occupati su facciate.

IL LOTTIZZANTE

I TESTIMONI

IL COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

IL SEGRETARIO COMUNALE