



COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

(Provincia di Cremona)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI RECUPERO
denominato
« MANCLOSSI MARIA »

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

L'anno duemilaquindici, addì _____ del mese di _____
(___/___/2015), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor
_____, notaio in _____

si sono costituiti i Signori:

_____, 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», dall'altra parte.-----

MARIA MANCLOSSI nata a CREMA (CR) il 29.05.1972 residente a Bagnolo
Cremasco in via Mazzini n.69 c.f.MNCMRA72E69D142T nel seguito del presente atto
denominato semplicemente «Convenzionante», dall'altra parte

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e
stipulano quanto segue:-----

-----PREMESSO-----

-Che la signora Manclossi Maria è proprietaria del complesso immobiliare meglio
individuato nel Catasto Fabbricati come segue:-----

-----fg.8 mapp.385 categoria classe .. vani rendita €.....-----

-----fg.8 mapp.528 categoria classe .. vani rendita €.....-----

-----fg.8 mapp.527 sub.502 categoria classe .. vani rendita €.....-----

-Detti immobili sono identificati 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..... 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 « MANCLOSSI MARIA»;

-Che la Sig.ra Manclossi Maria ha presentato al Comune di Bagnolo Cremasco richiesta
di Piano di recupero, con i relativi allegati, al protocollo comunale al n. 819 del 30-01-
2015 -----

per un intervento di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione da eseguirsi sugli immobili identificati nel Catasto Fabbricati come segue:-----

-----fg.8 mapp.385 categoria classe .. vani rendita €.....-----

-----fg.8 mapp.528 categoria classe .. vani rendita €.....-----

-----fg.8 mapp.527 sub.502 categoria classe .. vani rendita €.....-----

Per una superficie territoriale complessiva di mq.....-----

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

-Che con deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di Lottizzazione;

-Che con deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione;

-----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 la Sig.ra Manclossi Maria successivamente denominato "Richiedente", la seguente convenzione. -

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.-----

2) I richiedenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido 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 dai richiedenti 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.

ART. 2 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione;
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni, decorrenti dalla stipula della convenzione. Detto termine può essere prorogato per una sola volta previa presentazione di apposita richiesta per comprovate ragioni di carattere eccezionali. L'inizio delle opere di urbanizzazione deve avvenire entro un anno dal rilascio del permesso di costruire.
3. In ogni caso le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima della ristrutturazione dell'edificio oggetto dell'intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine i recuperanti devono aver conseguito l'ottenimento del permesso di costruire o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti .

ART. 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Qualora l'attuazione dell'intervento di recupero edilizio, comporti la necessità di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, le stesse verranno eseguite a cura del richiedente se tecnicamente realizzabili ; Tale spesa potrà essere portata a scapito del versamento del contributo per urbanizzazione primaria. Per le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate solamente previo visto dell'ufficio tecnico comunale

circa la congruità dei prezzi desunti dal computo metrico estimativo redatto utilizzando i prezzi unitari della c.c.i.a.a. di Cremona , riguardante le opere da eseguire.

2. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Recupero e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione nonché le spese relative al collaudo.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1) I richiedenti si assumono a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di progetto del piano di recupero, e di seguito descritte: -----

A.1. fognature per acque nere;-----

A.2. fognature per acque meteoriche ;-----

B.1. approvvigionamento per l'acqua potabile;-----

C.1. rete di distribuzione del gas metano, liquigas;-----

D.1. rete di illuminazione completa di punti luce;-----

E.1. rete telefonica fissa;-----

2) Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 e s.m.i. (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).-----

3) Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4) Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n.152 del 2006 nonché delle altre norme da questo richiamate o da altre norme successive.-----

5) I richiedenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano di recupero.

6) I richiedenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

7) non sono previste opere di urbanizzazione primarie da cedere al Comune di Bagnolo Cremasco.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei recuperanti 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 planovolumetrico, 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. 6 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Le aree a standard che competono al piano di recupero, sono così quantificate:

Volume/150 x 26,5 mq/ab

$708,45/150 = 4,7$ arrotondati a 5 abitanti teorici

$5 \times 26,50 \text{ mq/ab} = 132,50 \text{ standard}$

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Pgt, alle esigenze manifestate, all'interno del permesso di costruire sono reperite direttamente aree a standard ordinario ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq ^{.0.00}
3. Ai sensi degli articoli 3 e 5 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:
 - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, reliquiati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport.

ART. 7- MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e visto l'articolo 6 della presente convenzione, le aree a standard che competono al permesso di costruire convenzionato e che non vengono reperite direttamente assommano a mq.132,50
2. Il richiedente, ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 e delle vigenti NTA del PGT si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, a monetizzare le aree necessarie a soddisfare il rispetto degli standard urbanistici previsti dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i., e precisamente :-----
Mq 132,50 x 40 euro/mq = 5.300 euro
3. L'importo pari a 5.300 euro verrà versato prima della stipula della convenzione urbanistica in atto pubblico, monetizzazione delle aree a standard non cedute;

l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai recuperanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il lottizzante 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 lottizzazione, 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, è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione primarie, 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.

ART. 9 – VARIANTI

I recuperanti , per essi e successori o aventi causa, a qualsiasi titolo, realizzeranno quanto previsto dal piano di recuperi, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati.

Saranno consentite lievi modifiche nel rispetto dei contenuti del Piano di Governo del territorio vigente dietro idonea valutazione dell'Ufficio tecnico e dell'Amministrazione.

La destinazione prevista dal piano di recupero ed individuata nelle tavole allegate è residenziale con annesso volume tecnico.

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 dei titolari, 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 – REALIZZAZIONE DI RECINZIONE A CONFINE CON GIARDINI PUBBLICI

Come da elaborati grafici allegati al piano di recupero, l'Amministrazione autorizza il recuperante a realizzare a cavaliere del confine di proprietà (Comune-Manccossi), con ogni onere a carico del Recuperante una recinzione divisoria tra il giardini pubblici di via De Magistris e l'area oggetto di recupero avente le stesse caratteristiche, di materiale, colore, altezza e forma di quelle esistenti di proprietà comunali che si affacciano su via de Magistris, il tutto come da elaborati grafici allegati alla presente.

ART. 12 – PUBBLICITA DEGLI ATTI

1)Il progetto del permesso di costruire convenzionato è composto da:

Tav 1 Inquadramento generale: estratto mappa-PGT e fotografie ;

Tav. 2 Stato di fatto: Planimetrie prospetti sezioni e dati planivolumetrici;

Tav. 3 stato di progetto: planimetrie destinazione d'uso, dato planivolumetrici.

Tav. 4 Stato di progetto: prospetti e sezioni.

Tav. 5 Stato di progetto: barriere architettoniche e planivolumetrico.

Tav. 6 Stato di progetto: schema fognatura, dimostrazione sup. permeabile, dimostrazione legge 122/89.

Tav. 7 Comparazione: Piante piani e copertura.

Tav. 8 Comparazione: prospetti e sezioni.

Tav. 9 Schema di convenzione.

Tav. 10 Atto di proprietà-visure e schede catastali-estratto aerofotogrammetrico-strancio N.T.A. del PGT.

Tav. 11 Valutazione impatto paesistico.

Tav. 12 relazione tecnica.

Tav. 13 Valutazione previsioni di clima acustico.

ART. 13- SPESE

1. 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, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei titolari.

ART. 14 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I titolari rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I titolari autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte a scampo di opere di urbanizzazione o in esecuzione di una convenzione di lottizzazione; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Titolare

per il Comune