

COMUNE DI CASTELLEONE
Provincia di Cremona

Richiedente: _____

OGGETTO: Piano di Recupero denominato “ Villa Misericordia “ di cui al foglio 12 mappali
1301 – 1302 – 1303 – 2 - 165 – 154 – 166 – 261 Comune Censuario di Castelleone – CR;

Adozione – Deliberazione Giunta comunale n. _____ del _____

Pubblicazione dal _____ al _____

Approvazione – Deliberazione Consiglio Comunale n. _____ del _____

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE per l'attuazione del Piano di Recupero via Villa Misericordia di cui al foglio 12 mappale 1301 – 1302 – 1303 – 2 - 165 – 154 – 166 – 261 del Comune Censuario di Castelleone **in conformità al vigente PGT**

Nell'anno _____ addì _____ del mese di _____

in _____ innanzi a me _____

Si costituiscono:

- La sig.ranata ail, Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico per le Imprese del Comune di Castelleone CR, domiciliata per la carica presso il Municipio di Castelleone, piazza Comune 3, che interviene in rappresentanza del Comune di Castelleone Codice Fiscale 83001230198 e partita Iva 00298510199 in virtù del Decretodi nomina a Responsabile del Settore 4 che si allega in copia conforme sotto la lettera A in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

I signori

BOSSI ELENA, nata a Crema il 01/08/1965, ed ivi residente in Via Borletto, 4, C.F.:BSSLNE65M41D142V,

BOSSI FRANCESCA CECILIA nata a Crema il 27/04/1967 ed ivi residente in Via Bramante n. 132, C.F.: BSSFNC67D67D142R,

BOSSI ELISABETTA, nata a Crema (CR) il 06/02/1969 ed ivi residente in Via Borletto n. 4, C.F.: BSSLBT69B46D142L,

GENNARI FRANCESCA nata a Cremona il 21/11/1977 e residente a Milano (MI) in Via Noe Enrico, 6, C.F.: GNNFNC77S61D150W,

GENNARI SANDRO nato a Castelleone il 30/06/1947 e residente in Cremona (CR), Via Fulcheria n. 5, C.F.:GNNSDR47H30C153L,

VOLTOLINI SILVIA nata a Brescia il 30/03/1945 e residente in Cremona (CR) Via Fulcheria n. 5, C.F.: VLTSLV45C70B157Y,

BORRA MAURO, nato il 06.09.1964 a Castelleone (CR) ed ivi residente in Via Maddalena di Canossa, 18, quest'ultimo nella propria qualità di tutore con decreto emesso dal Tribunale di Cremona in funzione di Giudice Tutelare in data 9.06.2020 e depositato in Cancelleria in data 16.06.2020 di **GENNARI PIETRO BATTISTA** nato a Castelleone il 28/09/1970 ed ivi residente in via Arata n. 1/A, C.F.: GNNPRB70P28C153X

P R E M E S S O

- che la Parte Attuatrice :
è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la disponibilità delle aree e degli immobili compresi nel Documento di Inquadramento atto all'individuazione di zona di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 05.08.1978 e di Piano Recupero denominato " Villa Misericordia " di cui al foglio 12 mappale 1301 – 1302 – 1303 – 2 - 165 – 154 – 166 – 261- 3 del Comune Censuario di Castelleone e che gli immobili su di essi giacenti avranno la seguente consistenza:
superficie coperta di progetto mq 758,86
superficie lorda di progetto mq 1120,81
superficie massima ammissibile mq 759,00
superficie lorda massima ammissibile mq 1138,50
ha la piena disponibilità, in qualità di proprietaria, delle aree e degli immobili di cui sopra
- che gli immobili individuati nel Piano Attuativo sono ricompresi nel Piano di Governo del Territorio approvato
- che le norme dello strumento sopraddetto prevedono che gli aventi diritto hanno la facoltà di chiedere un Piano di Recupero dell'ambito oggetto di intervento;
- che gli immobili risultano non sottoposti a vincolo di cui al decreto legislativo 22.01.2004;
- che l'approvazione del Piano è disciplinata secondo le procedure dell'art. 14 della Legge Regionale 11.03.2005, n.12 essendo lo stesso conforme al PGT e s.m.i. ;
- che la proprietà 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 depositati agli atti del Comune;
- che in data l'attuatrice ha presentato al Comune la richiesta, Proposta di Piano di Recupero con Documento di Inquadramento, riferito alle aree e immobili interessati, al fine di definire la zona di recupero, ai sensi dell'art.27 della legge 05.08.1978, n.457, ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, con elaborati a firma del Geom. Giovanni Capoani con

Studio Professionale in Castelleone (CR) via Manenti n. 8 ed e' iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1388 e Dott. Ing. Paolo Gazzoli con Studio Professionale in Castelloene (CR) via Quadelle n. 2/a ed è iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona al n° 1743;

- che il documento di inquadramento e il progetto di Piano, unitamente a tutta la documentazione prevista e al presente schema di convenzione è esecutivo a tutti gli effetti in quanto sono state adempiute tutte le modalità previste e così specificate:
 - a) esame della commissione edilizia nella seduta del
 - b) adozione, come previsto dall'art. 14 comma 1 della legge regionale 11.03.2005, n. 12, a cura della Giunta comunale con atto n....., in data
 - c) deposito della deliberazione della Giunta comunale di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale nel periodo - nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 comma 2 della legge regionale 11.03.2005, n. 12;
 - d) presa d'atto, controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva, nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 comma 4 della legge regionale 11.03.2005, n. 12, a cura del Consiglio Comunale con atto n.- in data esecutivo ai sensi di legge;
- che il progetto di Piano di Recupero, riguardando due unità minime funzionali distinte in due lotti, prevede il recupero dei manufatti preesistenti e la nuova edificazione secondo i seguenti parametri:

Ambito A2

Rapporto di Copertura massimo ammissibile 40%

Indice Fondiario massimo ammissibile: 60%

Volume teorico massimo ammissibile: 60% Sup. fondiaria x h teorica m. 3

Art. 22.10 NT Piano delle Regole - Piano di recupero esteso a due lotti adiacenti

Rapporto di Copertura massimo 44%

Indice Fondiario massimo ammissibile: 66%

Volume teorico massimo ammissibile: 66% Sup. fondiaria x h teorica m. 3

ottenendo quindi:

LOTTO A

Superficie fondiaria mq 945,00

Superficie lorda d'uso massima ammissibile: mq. 623,70

Superficie coperta massima ammissibile: mq. 415,80

Superficie lorda d'uso esistente mq. 743,10

Superficie coperta esistente mq. 457,79

Superficie lorda d'uso di progetto mq. 763,95

Superficie coperta di progetto mq. 446,13

LOTTO B

Superficie Fondiaria mq 780,00

superficie lorda d'uso massima ammissibile mq. 514,80

superficie coperta massima mq. 343,20

superficie coperta esistente mq. 0,00

superficie lorda d'uso esistente mq. 0,00

superficie coperta di progetto mq. 312,73

superficie lorda d'uso di progetto mq. 356,86

Verificato quindi che i dati riportati nelle tavole di progetto generale del Piano di Recupero relativi al LOTTO A sono compatibili con gli indici massimi di edificabilità per l'Ambito perimetrato

Verificato quindi che i dati riportati nelle tavole di progetto generale del Piano di Recupero relativi al LOTTO B sono compatibili con gli indici massimi di edificabilità per l'Ambito perimetrato, pur eccedendo gli indici derivanti dagli edifici preesistenti.

TOTALI LOTTO A E LOTTO B

superficie coperta di progetto complessiva mq 758,86

superficie lorda d'uso di progetto complessiva mq. 1120,81

- visto l'articolo 28 della Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la legislazione regionale vigente, tutto ciò premesso,

tra le parti si conviene e si stipula quanto segue :

art.1 Le premesse fanno parte integrale e sostanziale della presente convenzione.

art.2 L'attuazione del progetto di Piano, in argomento, avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione definitiva dello stesso, in conformità alle norme della presente convenzione,

alle Norme di P.G.T. e secondo le previsioni contenute negli elaborati tecnici di progetto e loro prescrizioni (elaborati tecnici che risultano depositati agli atti del comune e descritti al successivo art. 21), nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi.

art.3 La Parte Attuatrice del LOTTO A – LOTTO B del progetto di Piano, si obbliga, per sé e successori od aventi causa a qualsiasi titolo:

a) a stipulare la presente convenzione entro 360 (trecentosessanta) giorni dalla data di regolare comunicazione amministrativa di approvazione del presente piano.

art.4 L'attuatrice del LOTTO A – LOTTO B del progetto di Piano corrisponderà al Comune, per il rilascio dei titoli abilitativi a intervenire o con la Segnalazione di Inizio Attività alternativa al permesso di costruire o Permesso di Costruire, i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il contributo di costo di costruzione.

Gli importi relativi di cui sopra corrisponderanno a quelli vigenti nel Comune alla data di presentazione dell'istanza per il titolo abilitativo singolo desunti da regolari atti deliberativi amministrativi esecutivi.

Eventuali differenze, anche se legate a motivi di maggiore definizione in dettaglio, saranno ammesse soltanto nel rispetto delle capacità insediative convenzionate e con il limite inderogabile degli indici massimi di zona, previa verifica dei contributi dovuti.

art.5 Si prende atto che il piano di recupero nel suo complesso non comporta la realizzazione diretta di alcuna opera di urbanizzazione primaria o secondaria in cessione al Comune di Castelleone.

Art. 6 Per quanto riguarda la dotazione delle aree a standard per residenza, effettuati i dovuti calcoli, si ottiene quanto segue:

LOTTO A

STATO ATTUALE

Superficie commerciale mq 110,25

Volume residenziale mc 1065,17

STATO FUTURO

Superficie commerciale mq 191,28

Volume residenziale mc 1263,40

CALCOLO MONETIZZAZIONE PIANO DI RECUPERO

Superficie netta commerciale di somministrazione mq 39,00

(mq 39,00 x euro 60,00) = euro 2.340,00

LOTTO B

Volume residenziale mc 1070,58

Abitanti insediabili (peso insediativo teorico massimo)

$$\text{mc. } 1070,58 / 150 = \text{ n. } 7,14$$

Standard per servizi

$$\text{mq } 29 \times 7,14 = \text{mq } 207,06$$

Standard per parcheggi di urbanizzazione

$$\text{mq } 6 \times 7,14 = \text{mq } 42,84$$

Totale

$$\text{mq } 249,90$$

Dei quali mq 249,90, mq da monetizzare

Art. 7 L'attuatrice, per sé successori od aventi causa a qualsiasi titolo, al fine di consentire all'Amministrazione di acquisire aree ritenute idonee agli interessi amministrativi, come anche previsto dall'art. 46 lettera a) della legge regionale 11.03.2005, n.12, monetizza il controvalore degli standards individuati all'art. 6 come segue:

LOTTO A: €/mq _____ (60,00) x 39,00 mq = € 2.340,00

LOTTO B: €/mq _____ (60,00) x 249,90 mq = € 14.994,00

L'importo di cui sopra corrisponde a quello vigente nel Comune di Castelleone alla data odierna di stipula della presente convenzione, desunto da regolari atti deliberativi amministrativi esecutivi.

Trattandosi di Ambito A2, come definito dal Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione CC n° 8 del 20.3.2009 nonché come da delibera Giunta Comunale n° 115/2009 al fine dell'attribuzione dei valori di monetizzazione delle aree a standard non reperite si applica il valore approvato con Deliberazione _____ pari ad € _____ (60,00/mq) per gli ambiti A2.

Tale importo è stato versato, prima della stipula della presente convenzione giusta reversale n. _____ del _____ e bolletta della Tesoreria comunale n. _____ del _____; per tale motivo il soggetto attuatore viene riconosciuto esente dalla presentazione di fideiussione di analogo importo

Art. 8 Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il lottizzante può presentare domanda per ottenere il permesso di costruire ovvero segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

Art.9 Ai sensi dell'articolo 14 comma 12 della Legge Regionale 11.03.2012, n. 12 e s.m.i., è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione.

Altre varianti devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

Art. 10 Tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico della attuatrice del LOTTO A – LOTTO B del progetto di Piano, che chiede i benefici fiscali previsti dalla legge 666 del 28.08.1943 come modificata dalla Legge 707 del 21.07.1961, costituendo la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione, esecuzione ed applicazione delle norme di PGT del Comune. Si chiedono inoltre i benefici fiscali previsti dall'art. 20 della legge 28.01.1977 n. 10 e delle altre Leggi vigenti.

Art. 11 L'attuatrice, per sè, successori od aventi causa a qualsiasi titolo dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse a loro competere in dipendenza della presente convenzione, salvo quelle costituite al fine del finanziamento dell'opera stessa, ed all'uopo solleva il Sig. Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 12 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 17.08.1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla normativa regionale urbanistica.

Art. 13 Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere l'atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 14 Le parti danno atto che i dirigenti comunali delegati alla cura e alla sottoscrizione della presente convenzione sono autorizzati ad apportare, per la di stipula del presente atto, tutti quei perfezionamenti necessari al completamento di tutte le formalità per la stipula dello stesso, nel rispetto delle normative legislative vigenti.

Art. 15 Gli elaborati costitutivi del Piano di Recupero generale consistono in :

ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO PROPOSTO

(2 copie cartacee e 1 supporto in formato digitale)

ELABORATI GRAFICI

- TAV. n.1 : estratti mappa e p.g.t.
- TAV. n.2 : calcoli (stato attuale – stato futuro)
- TAV. n.3 : stato attuale piante
- TAV. n.4 : stato attuale sezioni e prospetti
- TAV. n.5 : stato attuale planimetrie
- TAV. n.6 : stato attuale – stato futuro planimetrie
- TAV. n.7 : raffronto planimetrie
- TAV. n.8 : stato futuro piante
- TAV. n.9 : stato futuro sezioni prospetti
- TAV. n.10 : raffronto piante
- TAV. n.11 : raffronto sezioni prospetti
- TAV. n.12 : invarianza idraulica piante
- TAV. n.13 : scarichi piante
- TAV. n.14 : rilievo fotografico via Villa Misericordia
- TAV. n.15 : rilievo fotografico Viale Santuario
- TAV. n.16 : rilievo fotografico Corte interna

ALLEGATI

- ALL. n.1 : documenti di proprieta' e catastali.
- ALL. n.2 : relazione tecnica
- ALL n.3 : relazione invarianza idraulica
- ALL. n.4 : schema di convenzione

- ALL. n.5 : relazione geologica e geotecnica

Art. 14 Si conviene di non allegare alla presente convenzione gli elaborati di cui sopra in quanto già allegati all'atto di approvazione del Piano di Recupero, delibera Consiglio Comunale n. _____ del _____

Letto, firmato e sottoscritto