

REGIONE LOMBARDIA
provincia di cremona
COMUNE DI CASTELLEONE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

AT5 – QUADRILATERO INDUSTRIALE
ZONA INDUSTRIALE DI MONTE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO,
RESO IN CONFORMITÀ AL P.G.T. VIGENTE

- DENOMINATO “MARSILLI 207” –

**proposto ad iniziativa privata ed a destinazione produttiva,
finalizzato alla ridistribuzione delle superfici e dell’assetto
urbanistico nell’attuale ambito edificato, nonché alla
attivazione della pertinente capacità edificatoria**

*procedura l’art. 16 c. 12 e l’art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150,
nonché ai sensi dell’art. 12 e dell’art. 14 della L.R. 11.03.2005 n° 12 ed
ai sensi e per gli effetti dell’art. 5 della L.R. 28.11.2017 n° 31*

schema di convenzione

Allegato 03



*studio progettuale di pianificazione territoriale ed urbanistica
arch. chiara toninelli
26012 castelleone – via solferino11 – e-mail :chiaratoninelli@libero.it*

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

CONVENZIONE

tra il Comune di CASTELLEONE e la Società MARSILLI S.P.A. regolante il PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESO IN CONFORMITA' AL P.G.T. VIGENTE (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO) - DENOMINATO "MARSILLI 207" - proposto ad iniziativa privata ed a destinazione produttiva, finalizzato alla ridistribuzione delle superfici e dell'assetto urbanistico nell'attuale ambito edificato, nonché alla attivazione della pertinente capacità edificatoria sui mappali 207/209/213 F. 11 - Via Ripalta Arpina, sicché richiamato l'art. 16 c. 12 e l'art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150, nonché ai sensi dell'art. 12 e dell'art. 14 della L.R. 11.03.2005 n° 12 ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della L.R. 28.11.2017 n° 31.

~~~~~

### REPUBBLICA ITALIANA

Il \_\_\_\_\_, in Castelleone, via per Ripalta Arpina n. 14.

Innanzi a me dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, sono comparsi i signori:

- **PARATI GIAN BATTISTA**, nato a Castelleone (CR) il 30 maggio 1952, domiciliato per la carica a Castelleone (CR) via per Ripalta Arpina n. 14, il quale interviene al presente atto in qualità di Consigliere Delegato e legale rappresentante della società "MARSILLI S.P.A." con sede in Castelleone (CR) via per Ripalta Arpina n. 14, capitale sociale euro 24.000.000,00 (ventiquattramiloni virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese di Cremona 01417050190, R.E.A. n. CR-169723, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 28 aprile 2022, società di seguito indicata anche come "Soggetto Attuatore" e come "Proponente";

- **RHO NICOLETTA**, nata a Crema (CR) il 21 febbraio 1977, domiciliata ove infra per la carica, la quale interviene al presente atto in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia e Sportello Unico Attività Produttive, e rappresentante del COMUNE DI CASTELLEONE, con sede in Castelleone (CR) piazza del Comune n. 3, c.f. 83001230198, tale nominata con decreto del Sindaco di Castelleone n. 29 in data 30 ottobre 2021, a quanto infra autorizzata in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del 00/00/2023, immediatamente esecutiva, nonchè in esecuzione della propria determinazione n. \_\_\_\_\_ del 00/00/2023, la quale dichiara, sotto la propria responsabilità, che per la stipulazione del presente atto non è necessaria la determinazione del responsabile del procedimento di spesa di cui all'articolo 192 del D.Lgs.n° 267/2000 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo,

### PREMESSO

- che la società "MARSILLI S.P.A.", in forza di atto di fusione in data 17 dicembre 2007 n. 24598/7465 del repertorio Dott. Manera, registrato a Soresina il 24 dicembre 2007 al n. 3923 serie 1T, è proprietaria per la quota di 1000/1000 (mille millesimi) dei terreni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Castelleone come segue:

**foglio 11- mappali 92/140/203/ (map. 182 strada per Ripalta Arpina);**

**foglio 22 - mappale 142;**

- che inoltre la proprietà è stata successivamente ampliata a seguito dei seguenti atti di compravendita rispettivamente:

**a)** in data 15/11/2022 Rep. 39.855/Raccolta 17.312 a rogito Dott. Daniele Manera - Registrato a Cremona il 30/11/2022 al n. 14829 S. 1T - la Società "MARSILLI S.P.A." ha acquistato il seguente terreno catastalmente indicato come segue:

**foglio 11 - mappale 207 di Ha. 00.71.00;**

**b)** in data 29/11/2022 Rep. 39.884/Raccolta 17.332 a rogito Dott. Daniele Manera - Registrato a Cremona il 12/12/2022 al n. 15289 S. 1T - la Società "MARSILLI S.P.A." ha acquistato il seguente terreno catastalmente indicato come segue:

**foglio 11- mappale 209 di Ha. 00.01.67;**

**c)** in data 16/02/2023 Rep. 40.064/Raccolta 17.470 a rogito Dott. Daniele Manera - Registrato a Cremona il 23/02/2023 al n. 2171 S. 1T - la Società "MARSILLI S.P.A." ha acquistato il seguente terreno catastalmente indicato come segue:

**foglio 11- mappale 213 di Ha. 00.03.34;**

- che pertanto l'intera proprietà MARSILLI SpA ad oggi ricomprende globalmente i seguenti mappali:

= **F. 11mapp. 92/140/203 - F. 22 map. 142**, (F. 11 map. 182 esterno dato alla strada e qui non computato;

= **F. 28 map. 735** assegnato al P.I.P.;

= **F. 11 mapp. 209, 207, 213**;

ed il tutto come perimetrato in tinta nellaTAV. 01;

- che tuttavia il lotto di terreno, preso in un solo corpo, distinto al **F. 11** con i **mappali 207/213/209** non possiede capacità edificatoria immediata, subordinandone l'attivazione di capacità alla presentazione di un Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione), così come stabilito dal vigente P.G.T.;

- che il lotto di terreno, in un solo corpo, distinto al F. 11 con i mappali 207/213/209 è urbanisticamente ricompreso nel vigente P.G.T. in "Ambito di Trasformazione AT5, Quadrilatero Industriale, aree industriali di completamento, equiparato ad Ambito D2, Art. 27 delle NTA del PdR, prevalentemente produttivo, esterno al perimetro di P.L. pregresso detto Zona Industriale di Monte";

- che la "Società MARSILLI SpA", nella fase di programmazione di sviluppo aziendale, ha ritenuto opportuno procedere mediante Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione) al fine di attivarne la capacità edificatoria;

- che in data \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2023 prot. n. \_\_\_\_\_, in virtù del titolo di proprietà di cui sopra, la società "MARSILLI S.P.A." ha presentato istanza di approvazione di Piano Attuativo in conformità al P.G.T. vigente, volta all'attivazione di capacità edificatoria per lo stesso lotto di cui ai mapp.209, 207, 213, aventi complessivamente una Superficie Territoriale pari a mq. 7.601,00, altresicorrispondente alla Superficie Fondiaria, ed aventi Indici Fondiari equiparati all'Ambito "D2" del vigente Piano di Governo del Territorio;

- che il Piano Attuativo in oggetto è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data 00/00/2023, è stato messo a disposizione nel periodo tra il 00/00/2023 ed il 00/00/2023, periodo nel quale non sono pervenute osservazioni al medesimo ed è stato definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data 00/00/2023 e con efficacia dal 00/00/2023;

- che detto lotto di terreno, preso in un solo corpo, (F. 11 mapp. 209/207/213) a seguito di Piano Attuativo qui Convenzionato, reso in conformità al P.G.T. vigente, definitivamente approvato con D.G.C. n° \_\_\_\_\_ del 00/00/2023 e con efficacia dal 00/00/2023 ècosì urbanisticamente classificato in "Ambito di Trasformazione AT5 - Quadrilatero industriale - aree industriali di completamento" - equiparato ad Ambito D2, Art. 27 delle NTA del PdR -

prevalentemente produttivo, esterno al perimetro di PL pregresso detto Zona Industriale di Monte";

- che pertanto, per l'entità dimensionale nel PdR, ai fini della verifica di capacità edificatoria complessiva nel P.A. in corso, ne risulta la ridefinizione dell'intera Superficie Territoriale (S.T.) [equiparata alla Superficie Fondiaria (S.F.) ed alla Superficie londa si pavimento (S.l.p.)] in mq. **27.834,61** ed una Superficie Coperta (S.C.) disponibile in mq. **6.189,37** (vedi dimensionamento nella TAV. 03 e TAV. 04)

## **TUTTO CIO' PREMESSO**

### **Art. 1**

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione; la presente regolamenta il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO, RESO IN CONFORMITA' AL P.G.T. VIGENTE, - DENOMINATO "MARSILLI 207"** - proposto ad iniziativa privata ed a destinazione produttiva, finalizzato alla ridistribuzione delle superfici e dell'assetto urbanistico nell'attuale ambito edificato, nonché alla attivazione della pertinente capacità edificatoria sui mappali 207,213,209 del F. 11 - Via per Ripalta Arpina, sicché, richiamato l'art. 16 c. 12 e l'art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150, nonché ai sensi dell'art. 12 e dell'art. 14 della L.R. 11.03.2005 n° 12 ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della L.R. 28.11.2017 n° 31, a seguito di deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del 00/00/2023 costituente approvazione definitiva al Piano di Lottizzazione stesso.

### **Art. 2**

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. L'intervento de quo si inserisce nell'ambito già urbanizzato nella precedente fase correlata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte del cessato CONSORZIO ZONA INDUSTRIALE DI MONTE, al quale la società "MARSILLI S.p.A." ha partecipato in sua quota proporzionale relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, all'uopo dimensionate e realizzate in precedenza dal Consorzio stesso; pertanto, in considerazione di ciò, in relazione alle opere di urbanizzazione primaria esistenti ed efficaci, il presente Piano di Lottizzazione non definisce: né il dimensionamento, né lo schema grafico, né la quantificazione economica, né la corrispondente fiduciussione quindi non necessaria. (Vedi TAV. 05 - TAV. 06)

### **Art. 3**

Considerato quindi che le opere di urbanizzazione primaria, a piena

utilizzazione ed a servizio del lotto qui pertinente, in unico corpo, ai mappali 209, 207, 213 del F. 11, sono tuttora esistenti e non necessitano di essere implementate, nella presente Convenzione nulla è dovuto da porre a garanzia, esonerandone quindi la Società MARSILLI S.p.A. alla presentazione di polizza fideiussoria.

#### **Art. 4**

Per quanto riguarda l'attuazione del P.L. in oggetto "MARSILLI 207", la durata del convenzionamento è di **anni DIECI** da computarsi dalla data di stipula della presente convenzione, mentre per la specifica dotazione delle aree a standard, effettuati i dovuti calcoli, si ottiene quanto segue:

Superficie Fondiaria (mapp. 209/207/213) : mq. 7.601,00

Indice di Superficie Lorda di Pavimento (Slp): 100% (cento per cento)

Superficie Lorda di Pavimento massima teorica consentita : mq. 7.601,00;

Rapporto di Copertura: 55% (cinquantacinque per cento)

Superficie Coperta massima teorica consentita : mq. 4.180,55 (mq. 7.601 x 0,55);

Indice di Standard urbanistico: Slp massima teorica x 20% (venti per cento)

Standard Urbanistico: mq. 7.601,00 x 20% = mq. 1.520,20, dei quali viene interamente disposta la monetizzazione in favore del Comune di Castelleone come disposto con atti contabili del Comune al controvalore di euro 20,00 al mq. secondo la seguente formula:

**mq. 1.520,20 x 20,00 euro al mq.** = euro 30.400;

l'importo così definito sarà liquidato, a favore del Comune di Castelleone, con assegno circolare da emettere contestualmente alla data di presentazione della Pratica Edilizia riferita alla costruzione del fabbricato pertinente il lotto qui considerato e di cui ai mappali 209/207/213 in oggetto di convenzionamento. A garanzia della monetizzazione non versata in sede di stipula della convenzione è stata presentata idonea fidejussione con n. ..... rilasciata da .....

#### **Art. 5**

Le aree identificate, in un solo corpo, al F.11 mappali **209, 207, 213**, assumono così la totale capacità edificatoria ad esse attribuita dal Piano di Governo del Territorio nell'Ambito di Trasformazione AT 5 - Quadrilatero Industriale - Zona Industriale di Monte.

Le opere di urbanizzazione primaria sono determinate in un unico collegamento alle attuali esistenti e con la precisazione che il Piano di Lottizzazione in oggetto non ne prevede alcunché da realizzare, usufruendone in derivazione dalle preesistenti ed attive. Pertanto si ribadisce che non vi sono opere in esecuzione diretta nel Piano di Lottizzazione in oggetto.

In fase di successiva presentazione di Pratica Edilizia pertinente l'edificazione nel lotto qui attribuito, il versamento da parte della società "MARSILLI S.p.A." al Comune di Castelleone del "Contributo di Costruzione" sarà reso relativamente alle "opere di urbanizzazione primaria", nonché alle "opere di urbanizzazione secondaria" e "smaltimento rifiuti", secondo le tabelle comunali vigenti. L'intero "Contributo di Costruzione" verrà computato nell'ambito delle pratiche edilizie con le quali verrà data attuazione all'edificazione, nelle proporzioni dovute. Le quote di maggiorazione sugli oneri concessori ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della Legge Regionale n. 12/2005, così come modificato dalla Legge Regionale n. 7/2010, in base al quale gli interventi che sottraggono

superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5% (uno virgola cinque per cento) ed un massimo del 5% (cinque per cento), da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, verranno stabilite, se ed in quanto dovute, all'atto della presentazione delle pratiche edilizie di realizzazione delle opere stesse, secondo le aliquote vigenti al momento della realizzazione.

**Art. 6**

Il Soggetto Attuatore accetta l'eventuale ripartizione dei costi di Urbanizzazione Primaria a seguito di possibili Piani di Lottizzazione confinanti nella quota spettante in base ai millesimi (calcolati esclusivamente sul piano attuativo in oggetto identificato a ora catastalmente al f. 11 mapp. 209-207-213) risultanti dalla Superficie Fondiaria Totale prevista nel perimetro dell'eventuale nuovo Piano di Lottizzazione, facendo riferimento, mancando un Piano Lavori e relativa Contabilità Preliminare, a opere simili alle esistenti nel contesto della Zona Industriale di Monte.

La partecipazione del Soggetto Attuatore va intesa in termini di ripartizione del costo delle opere e non in termini di sedime.

**Art. 7**

Le opere che verranno realizzate dal Soggetto Attuatore in conseguenza della presentazione delle pratiche edilizie dovranno mantenere una distanza dal confine di proprietà come da normativa vigente su tutti i lati interessati, ossia a sud, verso via Ripalta Arpina, così come a nord e a ovest.

**Art. 8**

Tutte le spese relative alla presente convenzione saranno a carico della società "MARSILLI S.P.A.", con riserva di ottenere tutte le agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti.

**Art. 9**

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge o regolamenti.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Il presente atto scritto in parte da persona di mia fiducia e in parte da me Notaio, è stato da me Notaio letto ai comparenti che lo hanno approvato, omessa la lettura dell'allegato per espressa volontà dei comparenti medesimi. Occupa sei intere facciate e parte della settima di due fogli di carta e viene sottoscritto alle ore\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_per il Comune di Castelleone\_\_\_\_

\_\_\_\_per la Società MARSILLI S.p.A.\_\_\_\_