

COMUNE DI VAIANO CREMASCO
Provincia di Cremona

Schema di Convenzione

Schema di convenzione per Piano Attuativo denominato “ATi 4 - Area Sud, Via N. Mandela” in Ambito di completamento produttivo.

Allegato A

• Proprietà:

Il Sig. Massimo Enrico Meleri nato a Crema (CR) il 05/06/1969, e residente a Crema, via IX Novembre 1989 n°32, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "WELDONE S.r.l.", con sede legale a Crema via Largo della Pace 9 - C.F./P.IVA 01655930194, e di seguito denominata "**Attuatrice**";

• Ubicazione:

Via N. Mandela
Foglio 3; Mappale 370

Lì, Cremagennaio 2024

Il richiedente:

Massimo Enrico Meleri
Amministratore Unico Weldone S.r.l.

Schema di convenzione per il Piano Attuativo in Ambito di completamento produttivo (PA) denominato **“ATI 4 - Area Sud, Via N. Mandela” – PE n°**

Il giorno del mese di gennaio dell'anno 2024, avanti a me Dr. Notaio Francesco Scali sono comparsi:

- Il Sig. Massimo Enrico Meleri nato a Crema (CR) il 05/06/1969, e residente a Crema, via IX Novembre 1989 n°32, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "WELDONE S.r.l.", con sede legale a Crema via Largo della Pace 9 - C.F./P.IVA 01655930194, e di seguito denominata **"Attuatrice"**;
- del Comune di Vaiano Cremasco, domiciliato per la carica presso il Municipio di Vaiano Cremasco, che interviene in rappresentanza del Comune di Vaiano Cremasco - Codice Fiscale 00122230196 e Partita IVA 00122230196, in virtù del Decreto del Sindaco n. del che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto la lettera "A" in esecuzione di deliberazione di Giunta Comunale n. in data, che, in copia conforme all'originale ed esecutiva ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "B", e con determinazione n. in data, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C", in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, e di seguito denominato **Comune**;

PREMESSO CHE

1. La società WELDONE S.r.l., successivamente denominate "proprietà attuatrice", è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità delle aree e degli immobili contraddistinte nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Vaiano Cremasco al mappale n. 370 del foglio n. 3, della superficie complessiva di mq 12.150,00 pervenuti alla suddetta Società attuatrice a mezzo dell'atto Repertorio n. 11942, Raccolta n. 15212.1/2022 del 28/12/2022, Notaio Scali Francesco, in Cremona;
2. le aree di proprietà della società WELDONE S.r.l. sono individuate dal Piano di Governo del Territorio Vigente, approvato con atto consiliare n. 12 in data 21.03.2019 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n°18 del 05.05.2021, come segue:
 - Ambito di completamento esclusivamente produttivo, disciplinato dall'art. 105 delle NTA del Piano delle Regole, che prevede l'intervento tramite Pianificazione Attuativa con relativa scheda prestazionale ATI 4, dove l'ambito oggetto della presente comunicazione è sub-comparto dell'ATI 4 così come disciplinato all'art.32 comma 6 delle NTA del PdR;
 - che le aree e gli immobili oggetto del PA, non risultano sottoposti a vincolo di cui al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.;
3. La proprietà attuatrice, per sé stessa, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, dichiara di essere in grado di assumersi tutti gli obblighi che derivano dalla stipulazione della presente convenzione secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici elencati al successivo art. 15 e depositati agli atti del Comune;

4. In data 23.01.2020 prot. gen. n. 3246, e successive integrazioni, con n° pratica 47/2020, la proprietà attuatrice ha presentato al Comune di Vaiano Cremasco la richiesta di Piano Attuativo riferito alle aree e immobili interessati, con elaborati a firma dell'Arch. Moretti Matteo con studio a Crema in via XX settembre n°18 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona – settore A, con il n° 827;
5. l'attuazione per sub-comparti è stata ritenuta percorribile dall'Amministrazione Comunale in quanto non pregiudica la pianificazione del restante comparto e non costituisce variante al PGT;
6. il progetto di "piano" unitamente a tutta la documentazione prevista e al presente schema di convenzione è stato adottato a cura della Giunta Comunale con atto n. in data;
7. il deposito della deliberazione della Giunta Comunale di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale è avvenuto nel periodo novembre/dicembre;
8. il progetto di "piano" unitamente a tutta la documentazione prevista e al presente schema di convenzione è stato approvato definitivamente, a cura della Giunta Comunale con atto n. in data esecutivo ai sensi di legge;

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 PREMESSE

Le premesse vengono dalle parti confermate e dichiarate parte integrante e sostanziale del presente atto.

art.2 TEMPI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO

L'attuazione del progetto di Piano in argomento, avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso e cioè entro il ____/____/2033, in conformità alle norme della presente convenzione, alle Norme Tecniche del Piano di Governo del Territorio vigente, e secondo le previsioni contenute negli elaborati tecnici di progetto e loro prescrizioni e previsioni (elaborati tecnici che risultano depositati agli atti del comune e descritti al successivo art. 15), nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi.

La proprietà attuatrice del progetto di Piano si obbliga, per essa, successori od aventi causa a qualsiasi titolo a stipulare la presente convenzione entro 120 (centoventi) giorni dalla data di approvazione del presente Piano dando atto che:

1. decorso il suddetto termine, dalla definitiva approvazione del piano senza che sia stata sottoscritta la convenzione, l'Amministrazione diffiderà le proprietà attuatrici a sottoscrivere, entro un termine non superiore a novanta giorni, la presente convenzione;
2. in caso di inutile decorso del termine assegnato, l'Amministrazione dichiarerà l'intervenuta decadenza del Piano medesimo ad ogni effetto;

art.3 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CONVENZIONATA E FUNZIONI AMMESSE

I parametri urbanistici del presente Piano Attuativo sono:

- Superficie fondiaria Lotto di proprietà = 12.150,00 mq
- St (superficie territoriale) = 7.500,00 mq
- IT min (Indice di utilizzazione Territoriale) = 0,7 mq/mq
- Slp (Superficie linda di pavimento) = 1.423,00 mq

Le funzioni ammesse nel Piano Attuativo sono esclusivamente le attività produttive della categoria funzionale produttiva, Art. 73.4 delle NTA del PdR, ivi compresi gli uffici, limitatamente alle funzioni che si configurano come parte integrante dell'attività produttiva.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione massima di:

- 5.250,00 mq di Slp a funzione artigianale industriale.

art.4 DOTAZIONI TERRITORIALI – REPERIMENTO ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

La proprietà attuatrice, per essa, successori o aventi causa a qualsiasi titolo:

a) monetizza le aree destinate al soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura del 20% della ST e pari a 1.500,00 Mq

art.5 MONETIZZAZIONE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

La proprietà attuatrice, per sé stessa, successori o aventi causa a qualsiasi titolo monetizzano:

1.500,00 mq per la funzione produttiva, per i quali è consentita la monetizzazione parziale o totale ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PdR, e necessari al soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, al costo di 58,00 €/mq, come definito con deliberazione di Giunta Comunale n. 42 in data 22/10/2021, per un importo complessivo di € 87.000,00 (1.500,00 mq x 58,00 €/mq), al fine di consentire all'Amministrazione di acquisire aree ritenute idonee agli interessi amministrativi, come anche previsto dall'art. 46 (lettera a) della L.R. 12/2005.

Tale importo è stato versato prima della stipula della presente convenzione giusta bolletta della Tesoreria comunale n. del

art.6 CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Non essendo previsti scomputi per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito dell'attuazione del Piano, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, l'attuatrice o gli aventi causa dovranno versare il contributo di costruzione costituito dagli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti.

Si da atto che l'importo base relativo ai soli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti, secondo le tabelle vigenti in Comune, alla data di approvazione del Piano, sono confermati a condizione che la richiesta del permesso di costruire, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, siano presentate entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data di approvazione Piano medesimo, il tutto come indicato dall'art. 38 - comma 7 bis della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni. Dopo questa data, gli importi base di cui sopra corrisponderanno a quelli vigenti nel Comune di Crema alla data di

presentazione della richiesta del permesso di costruire, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, o alla data di completamento delle richieste, denunce o certificazioni medesime, desunti da regolari atti deliberativi amministrativi esecutivi.

Le varianti progettuali saranno soggette alla verifica dei contributi dovuti.

art.7 VARIANTI AL PIANO e PRESCRIZIONI

Le proprietà attuatici, per esse, successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, potranno realizzare quanto previsto dal progetto di Piano, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati.

Saranno consentite modifiche nel rispetto dei contenuti dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale 11.03.2005 n°12 dietro idonea valutazione amministrativa.

art.8 DEROGHE

L'Amministrazione si riserva la facoltà di deroga delle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

art.9 GARANZIE GENERALI

Le proprietà attuatici, per esse, successori od aventi causa sono vincolate al rispetto della presente convenzione sin dalla sottoscrizione del suo schema e dalla presentazione del Piano, mentre la stessa convenzione diverrà vincolante per il Comune di Vaiano Cremasco soltanto con la stipulazione per atto pubblico, in esecuzione della deliberazione di approvazione definitiva del piano.

art.10 OBBLIGHI GENERALI

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra i futuri aventi causa delle proprietà attuatici, le quali però resteranno solidalmente responsabili del rispetto di tutti i patti, clausole e condizioni contenute nella medesima convenzione nei confronti del Comune di Vaiano Cremasco, a meno che gli aventi causa abbiano a sostituirsi integralmente nella totalità delle garanzie finanziarie prestate dalle proprietà attuatici, a favore dell'Amministrazione comunale di Vaiano Cremasco.

art.11 SPESE

In dipendenza della presente convenzione le parti concordano che tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, pubblicazioni, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico delle attuatici, che chiedono i benefici fiscali previsti dalla legislazione vigente in materia, costituendo la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione esecuzione ed applicazione delle previsioni urbanistiche vigenti.

art.12 RIMANDI LEGISLATIVI

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 TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a trascrivere l'atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando lo stesso da ogni responsabilità al riguardo.

art.14 AUTORIZZAZIONI AI DIRIGENTI COMUNALI

Le parti danno atto che il comunale delegato alla cura e alla sottoscrizione della presente convenzione è autorizzato ad apportare, per la 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 TAVOLE E DOCUMENTI DEL DI PIANO ATTUATIVO

Elaborati grafici e allegati il Piano Attuativo denominato "ATi 4 - Area Sud, Via N. Mandela", agli atti del comune, sono:

ELABORATI GRAFICI

- Tav. 1 – Masterplan generale Ambito di trasformazione ATi 4 - Scala 1:500
- Tav. 2 – Planimetria di inquadramento Area Sud - Scala 1:500
- Tav. 3 – Planimetria generale Area Sud - Planivolumetrico area oggetto di progetto - Scala 1:200
- Tav. 4 – Stato di progetto – Piante prospetti e sezioni - Scala 1:200
- Tav. 5 – Planimetria generale Area Sud – Schema urbanizzazioni e allacci alle reti tecnologiche e ai sottoservizi - Scala 1:500

ALLEGATI

- Atto di proprietà
- Relazione tecnica
- Relazione geologica
- Relazione di invarianza idraulica
- Valutazione clima acustico
- Schema di convenzione

Crema.

Letto, confermato, sottoscritto.