



## Cremona

COMUNE DI CREMONA  
Settore Urbanistica e  
Rigenerazione urbana  
Ufficio attuazione convenzioni

BOZZA DI CONVENZIONE  
(Piano attuativo con opere di urbanizzazione)

**CONVENZIONE CON ..... PER IL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN  
VARIANTE AL PGT RELATIVO ALLE AREE SITE IN CREMONA, VIA MANTOVA, COMPRESSE  
NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR.28**

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno  
..... in Cremona ....., nel mio studio, avanti a me  
dott....., notaio residente in ..... ed iscritto presso il  
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di ....., sono presenti

1)..... in qualità di legale  
rappresentante del Comune di Cremona;

2)..... in qualità di .....  
degli immobili interessati dal presente Piano Attuativo, che nel presente atto viene di  
seguito nominato «Soggetto Attuatore»;

della cui identità personale io notaio sono certo

Premesso che :

- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. .... del ....., approvava, ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/1942 e degli art. 12 e 14 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, il progetto di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al vigente PGT, presentato dal Sig. Aldo Vanoli, in qualità di Legale Rappresentante ed Amministratore unico della Società "Immobiliare Guerino S.r.l.", con sede in Soncino (Cr), via dei Valeri, C.F. e P.IVA 00956230197, a firma del tecnico incaricato dott. Arch. Gianfranco Mondini, con studio in Cremona, via Mantova, n. 137/A, interessante gli immobili siti in Cremona, in via Mantova, località Corte de' Monaci;

Tutto ciò premesso, le parti, volendo addivenire alla stipulazione di apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto convenuto al riguardo, davanti a me, ....., e ratificata la premessa narrativa, stipulano e convengono quanto segue:

### ARTICOLO 1 - LEGITTIMAZIONE

Il Soggetto Attuatore presta al Comune di Cremona la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del Piano Attuativo, individuati catastalmente dai mappali 100-101-103-106-107-108-110-113 del F. 12, del Comune di Cremona.

L'area confina all'ingiro, in unico corpo con i seguenti mappali:

37-112-105-102-104-100-109-97-95-99-111-10-12-7 del F. 12 e 54-110-112 del F. 31 e ricadenti, nel vigente Piano di Governo del Territorio, nell'ambito denominato **"Ambito di trasformazione CR.28"**.

Il Comune di Cremona, in esecuzione della già citata deliberazione di Consiglio Comunale, autorizza a procedere alla trasformazione degli immobili e delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore, nonché delle aree di altri proprietari a fronte di accordi sottoscritti e richiamati nel Piano Attuativo della presente convenzione.

#### ARTICOLO 2 – TRASFERIMENTO OBBLIGHI

Il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente.

Il Soggetto Attuatore resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

#### ARTICOLO 3 – DURATA E ATTUAZIONE

Trattandosi di Piano in Variante al vigente Piano di Governo del Territorio il Piano Attuativo ha una validità di anni 10 dalla data di pubblicazione sul BURL del relativo avviso di approvazione e potrà essere attuato anche in base agli stralci funzionali autonomi individuati nella tavola n. 19 allegata al Piano Attuativo.

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo dovranno essere ultimate entro il termine di cui al comma precedente; entro tale termine dovranno altresì essere autorizzati tutti gli interventi edilizi i quali potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali.

In fase di esecuzione dovranno essere rispettate le caratteristiche planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto mentre non sono da ritenersi vincolanti le soluzioni architettoniche indicate.

Nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia, il Comune di Cremona ed il Soggetto Attuatore si riservano di concordare le eventuali modifiche che, nel rispetto delle caratteristiche generali del Piano Attuativo, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico sopravvenute successivamente all'approvazione.

#### ARTICOLO 4 – INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE

Il Soggetto Attuatore si impegna, prima del rilascio dei preventivi provvedimenti abilitativi, a effettuare un'indagine ambientale preliminare del sito, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e in collaborazione con ARPA, al fine di individuare nelle aree sede di una precedente attività i centri di pericolo del sito, le zone di deposito, di accumulo di sostanze e materiali potenzialmente pericolosi o, comunque, inquinanti per il suolo e le acque di falda.

Nel caso non si accertino passività ambientali (contaminazioni nel suolo e nelle acque), il Soggetto Attuatore dovrà predisporre apposita asseverazione in merito.

In caso di contaminazione, il Soggetto Attuatore si impegna a procedere alla messa in sicurezza d'emergenza dell'area, allo smaltimento dei materiali rinvenuti secondo quanto previsto dalla vigente normativa e, al termine dei lavori di demolizione, alla successiva predisposizione e presentazione del Piano di Caratterizzazione del sito e dell'eventuale Documento di Analisi del Rischio, redatto ai sensi dell'articolo 246 del D.lgs. 152/2006, dando corso alle eventuali operazioni di bonifica necessarie.

In caso di demolizione, il Soggetto Attuatore si impegna a completare l'indagine preliminare sulle aree non indagate e, nell'eventuale presenza di contaminazione, a procedere secondo quanto previsto dal precedente comma.

Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, a trattare i materiali derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti nonché a gestire i materiali derivanti dall'attività di scavo e gli eventuali manufatti in amianto presenti nell'area, secondo le disposizioni vigenti in materia, dando successiva comunicazione agli uffici competenti dell'avvenuto smaltimento e/o recupero dei materiali stessi.

#### ARTICOLO 5 – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei singoli progetti esecutivi il Soggetto Attuatore dovrà ottenere gli appositi preventivi provvedimenti abilitativi il cui rilascio sarà comunque subordinato alla stipula del presente atto ed all'effettuazione delle indagini ambientali di cui all'articolo precedente.

Il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per l'ottenimento dei quali il Soggetto Attuatore si impegna ad inoltrare apposita istanza per il rilascio di Permesso di Costruire, dovrà sempre precedere il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi agli interventi edilizi anche in riferimento agli stralci funzionali autonomi individuati nella tavola n. 19 allegata al Piano Attuativo qualora l'attuazione del Piano venga effettuata in base agli stralci stessi. Le opere dovranno comunque essere realizzate in concomitanza.

L'ammontare e le modalità di versamento del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri ecologici, qualora risultino dovuti, verranno determinate, relativamente ad ogni singolo provvedimento abilitativo, in base alle disposizioni comunali in materia in vigore al momento del rilascio del provvedimento abilitativo stesso.

Il rilascio del primo provvedimento abilitativo relativo ai progetti edilizi è subordinato alla cessione gratuita, con atto a cura e spese del Soggetto Attuatore, di tutte le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria.

## ARTICOLO 6 – MAGGIORAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Visto che gli interventi contemplati dal Piano Attuativo comportano la sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, il Soggetto Attuatore è tenuto al versamento, al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi agli interventi edilizi, della maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione prevista dal comma 2 bis dell'articolo 43 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Tale maggiorazione, così come previsto dalle Linee Guida approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/8757 del 22 dicembre 2008, non può essere oggetto di scomputo e deve comunque essere versata anche a fronte della realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte del Soggetto Attuatore.

## ARTICOLO 7 – MAGGIORAZIONE CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 5 comma 10 lett a) della Legge 31/2014 il Soggetto Attuatore è tenuto alla corresponsione della maggiorazione percentuale del contributo relativo al Costo di Costruzione secondo la percentuale appositamente determinata dal Consiglio Comunale per interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato.

## ARTICOLO 8 – AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Cremona, prima del rilascio del primo provvedimento abilitativo relativo alle nuove edificazioni, le seguenti aree, necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, così come indicato nella tavola n. 7 allegata al Piano Attuativo:

- a) aree per nuova strada	11.203 mq
- b) aree per marciapiedi	4.084 mq
- c) aree per parcheggi	1.413 mq

-----

per un totale di **16.700 mq**

Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affittanze agricole.

## ARTICOLO 9 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio carico, l'impegno per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati progettuali esecutivi nonché nei relativi computi metrici estimativi allegati al Piano Attuativo.

L'esecuzione delle opere dovrà essere preceduta da concessione gratuita per l'occupazione di suolo pubblico (COSAP).

Le opere sono le seguenti:

- strade e marciapiedi;
- controrotonda di ingresso all'area;
- parcheggi;
- segnaletica stradale verticale e orizzontale;
- canalizzazione telefonica;
- canalizzazione per reti telematiche;
- reti di fognatura bianca e nera;
- impianto arboreo lungo i marciapiedi.

## ART 10 – REALIZZAZIONE DELLE RETI PUBBLICHE

Le opere relative a

- Rete di distribuzione acqua;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- Rete di pubblica illuminazione;

saranno eseguite direttamente dall'Ente Gestore delle Reti con contributo a carico del Soggetto Attuatore, nel rispetto delle vigenti normative settore, del Codice dei Contratti e dei contratti di servizio in essere.

Le richieste di provvedimenti abilitativi riguardanti le opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore dovranno essere corredate dai progetti delle reti pubbliche forniti dall'Ente Gestore delle Reti.

## ARTICOLO 11 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Poiché il valore delle opere di urbanizzazione primaria che verranno eseguite, unitamente al valore del contributo per la realizzazione delle reti pubbliche da parte dell'Ente Gestore delle Reti, al netto di spese tecniche ed oneri accessori, ammonta a **Euro 2.255.000,00** così come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato al Piano Attuativo, e tale valore è superiore alla somma dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria attualmente dovuti per la nuova edificazione residenziale, commerciale, artigianale di edifici in classe B, complessivamente ammontanti, secondo le previsioni planivolumetriche del Piano Attuativo, in **Euro 2.133.642,40** (vedasi relazione tecnica allegata al Piano Attuativo):

si dà atto che non verrà versato dal Soggetto Attuatore in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi, alcuna differenza del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria.

Qualora la richiesta di rilascio dei provvedimenti abilitativi venga inoltrata oltre il termine di trentasei mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo il valore degli oneri di urbanizzazione primaria sarà calcolato in base ai valori unitari dovuti al momento della presentazione della richiesta (nel caso di richiesta completa della documentazione prevista ai sensi LR 12/2005) e saranno quindi possibili eventuali conguagli.

Sono fatti salvi eventuali ulteriori conguagli relativi alla verifica dell'effettivo rispetto della Classe Energetica dichiarata e ad un adeguamento del valore unitario degli oneri di urbanizzazione primaria al momento del rilascio del Permesso di Costruire (nel caso di richiesta incompleta)

#### ARTICOLO 12 – FABBISOGNO AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO / AREE PER SERVIZI

Il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indotto dal presente Piano Attuativo, calcolato in base alle disposizioni del Piano di Governo del Territorio è il seguente:

- destinazione logistica-produttiva	102.374 x 0,20 =	20.475
- destinazione produttiva convenzionata	8.397 x 0,20 =	1.679
- destinazione commerciale dettaglio/ristorazione	8.397 x 1,00 =	8.397
- destinazione commerciale ingrosso	15.855 x 0,75 =	11.891
		-----
	Sommano	<b>42.442 mq</b>

#### ARTICOLO 13 – INDIVIDUAZIONE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA / AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Con riferimento al precedente articolo il Soggetto Attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

cede prima del rilascio del primo provvedimento abilitativo relativo alle nuove edificazioni **41.382 mq**, così come individuati nella tavola n. 7 allegata al Piano Attuativo, non sufficienti a garantire il soddisfacimento completo del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

a) aree per verde pubblico attrezzato 31.663 mq

b) aree per parcheggio mezzi pesanti 9.719 mq

e pertanto viene corrisposta, al momento della stipula del presente atto, la monetizzazione convenzionale per le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico non cedute per una superficie pari a **mq 1.060**.

Tale somma, calcolata secondo quanto stabilito dall'art. 46 della legge regionale n.12/2005 sulla base della perizia tecnica allegata al Piano Attuativo, risulta pari a **Euro 81.620 (77 €/mq x 1.060)**.

Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affittanze agricole, e che è garantito il libero accesso alle aree stesse.

#### ARTICOLO 14 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio carico, nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Contratti, l'impegno per la realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

L'esecuzione delle opere dovrà essere preceduta da concessione gratuita per l'occupazione di suolo pubblico (COSAP).

Le opere consistono nella realizzazione di:

- verde pubblico attrezzato;
- parcheggio pubblico per mezzi pesanti;

così come indicato negli elaborati progettuali esecutivi nonché nei relativi computi metrici estimativi allegati al Piano Attuativo.

#### ARTICOLO 15 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Considerato che il valore delle opere di urbanizzazione secondaria che verranno eseguite ammonta a **Euro 610.300,00**, così come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato al Piano Attuativo, che tale valore è inferiore alla somma dei contributi per oneri di urbanizzazione secondaria attualmente dovuti per la nuova edificazione residenziale, commerciale, artigianale di edifici in classe B rispettivamente ammontanti, secondo le previsioni planivolumetriche del Piano Attuativo, in **Euro 2.400.935,80** (vedasi relazione tecnica allegata al Piano Attuativo), che il valore delle opere da eseguire corrisponde ad una quota di **€ 4,52** per mq di slp in progetto

si dà atto che verrà versata in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi, la differenza del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondaria per ogni singolo lotto rispetto alla quota già assolta mediante l'esecuzione delle di opere urbanizzazione secondaria ammontante ad **€ 4,52** per mq di slp in progetto.

Qualora la richiesta di rilascio dei provvedimenti abilitativi venga inoltrata oltre il termine di trentasei mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà calcolato in base ai valori unitari dovuti al momento della presentazione della richiesta (nel caso di richiesta completa della documentazione prevista ai sensi LR 12/2005) e saranno quindi possibili eventuali conguagli.

Sono fatti salvi eventuali ulteriori conguagli relativi al ribasso ottenuto in sede di gara per l'affidamento dei lavori, alla verifica dell'effettivo rispetto della Classe Energetica

dichiarata e ad un adeguamento del valore unitario degli oneri di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio del Permesso di Costruire (nel caso di richiesta incompleta).

#### ARTICOLO 16 – AFFIDAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'affidamento delle opere di urbanizzazione, qualora obbligatorio ai sensi delle vigenti normative, sarà a cura del Soggetto Attuatore il quale dovrà operare nel rispetto delle procedure previste dal Codice dei Contratti.

Nel caso di procedura negoziata l'invito di partecipazione alla gara per l'affidamento dei lavori, che dovrà comunque avvenire in forma pubblica, dovrà essere inviato con congruo anticipo anche al Comune di Cremona il quale avrà la facoltà di partecipare tramite un suo responsabile per vigilare sul corretto svolgimento delle operazioni.

Ad affidamento concluso, e comunque prima dell'inizio lavori, dovrà essere prodotta una dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati; l'importo a ribasso; il soggetto vincitore in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal Codice dei Contratti.

#### ARTICOLO 17 – PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere presentati i relativi progetti, a firma di tecnici abilitati, al fine di ottenere i provvedimenti abilitativi prescritti dalle vigenti disposizioni legislative alle cui prescrizioni il Soggetto Attuatore è tenuto ad uniformarsi.

Il progetto delle opere di urbanizzazione finalizzato all'ottenimento del provvedimento abilitativo dovrà essere corredato dal Nulla Osta di Conformità Tecnico – Economica dell'Ente gestore delle reti e dovrà quindi rispettare i contenuti tecnico – economici stabiliti in sede di approvazione dello strumento attuativo e di sottoscrizione della presente convenzione. Ogni modifica sostanziale proposta in sede di richiesta di rilascio del provvedimento abilitativo dovrà essere opportunamente e dettagliatamente motivata.

I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza dei tecnici comunali, e pertanto il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare per iscritto l'inizio dei lavori ai competenti Uffici comunali.

La data di messa a dimora delle essenze arboree dovrà essere certificata e comunicata ai competenti uffici comunali ai fini delle verifiche in ordine all'attecchimento delle stesse.

#### ARTICOLO 18 – ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza del Soggetto Attuatore dovranno essere ultimate, collaudate con esito positivo, accatastate a cura

e spese del Soggetto Attuatore stesso e consegnate al Comune di Cremona prima del rilascio dei certificati di agibilità degli immobili realizzati.

Qualora che gli interventi previsti dal Piano Attuativo vengano attuati in base agli stralci funzionali autonomi così come individuati nella tavola n. 19 allegata al Piano Attuativo, tutte le opere di urbanizzazione relative al singolo stralcio dovranno essere ultimate, collaudate e consegnate al Comune di Cremona prima del rilascio dei certificati di agibilità degli immobili realizzati.

## ARTICOLO 19 – COLLAUDI IN CORSO D'OPERA E COLLAUDO FINALE

I collaudi in corso d'opera ed il collaudo finale relativi ai singoli stralci funzionali autonomi così come individuati nella tavola n. 19 allegata al Piano Attuativo saranno eseguiti a cura e spese del Soggetto Attuatore il quale, ove necessario, dovrà operare nel rispetto delle disposizioni e delle procedure previste dal Codice dei Contratti.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere sottoposte ad uno o più collaudi in corso d'opera, di norma da effettuarsi prima del reinterro delle opere stesse. Tali collaudi dovranno essere a firma di tecnico abilitato con la partecipazione attestata dei tecnici dell'Ente Gestore delle Reti e del Comune di Cremona.

Le documentazioni necessarie per i collaudi in corso d'opera e collaudo finale dovranno essere trasmesse preventivamente al Comune di Cremona.

Il collaudo finale relativo ad ogni stralcio dovrà essere effettuato non prima di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori e con la partecipazione attestata dei tecnici dell'Ente Gestore delle Reti e del Comune di Cremona al quale competerà in via esclusiva l'approvazione degli atti.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare le riparazioni ed i completamenti necessari rilevati nelle visite di collaudo in corso d'opera e finale, entro i termini stabiliti dal Comune. Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il Comune di Cremona provvederà ad incamerare quota parte delle garanzie fideiussorie prestate al fine di poter dar corso alle riparazioni in sostituzione del Soggetto Attuatore. Fintanto che le opere non verranno prese in carico dal Comune di Cremona il Soggetto Attuatore è tenuto alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

La gestione delle aree verdi (piantumazioni, manti erbosi, siepi, ecc. e relativi impianti di irrigazione) resterà in carico al soggetto attuatore fino alla data di svincolo delle relative garanzie fideiussorie secondo le modalità indicate nell'articolo successivo.

La volturazione delle utenze relative alle aree verdi potrà avvenire solo successivamente alla presa in carico della gestione di quest'ultime da parte del Comune di Cremona.

Così come previsto dal Codice dei Contratti e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile, il Certificato di Collaudo Finale ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

## ARTICOLO 20 – GARANZIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED EVENTUALE CONGUAGLIO ONERI

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e degli eventuali conguagli di oneri di urbanizzazione dovuti in rapporto a quelli versati ed a quelli scomputati in ragione delle opere effettivamente eseguite relativamente ad ogni stralcio funzionale autonomo, il Soggetto Attuatore ha prestato al Comune di Cremona una o più fideiussioni bancarie / polizze assicurative nella misura di **Euro 2.865.300,00 + IVA al 10%** (Euro duemilioniottocentosessantacinquemilatrecento/00 + IVA al 10%), pari al valore dei computi metrici facenti parte del Piano in oggetto, che verranno estinte interamente, su richiesta del Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione da parte del Comune di Cremona del Collaudo Finale favorevole delle opere ed a condizione che sia trascorso almeno un anno dalla data effettiva di ultimazione dei lavori di urbanizzazione.

Qualora che gli interventi previsti dal Piano Attuativo vengano attuati in base agli stralci funzionali autonomi così come individuati nella tavola n. 19 allegata al Piano Attuativo, le corrispondenti garanzie fideiussorie verranno estinte, su richiesta del Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione da parte del Comune di Cremona del Collaudo riferito al singolo stralcio e comunque non prima di un anno dalla data effettiva di ultimazione dei relativi lavori di urbanizzazione.

Lo svincolo della quota di garanzia riguardante le aree verdi (piantumazioni, manti erbosi, siepi, ecc. e relativi impianti di irrigazione) potrà avvenire solo successivamente alla seconda ripresa vegetativa successiva all'impianto delle essenze arboree ed a seguito di verifica dell'effettivo attecchimento delle stesse. dalla data di approvazione da parte del Comune di Cremona del Collaudo riferito al singolo stralcio.

Le fideiussioni bancarie / polizze assicurative, aventi durata pari alla validità del Piano Attuativo, sono prestate con la espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e sono operative entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune di Cremona.

In caso di inadempienza totale o parziale da parte del Soggetto Attuatore il Comune di Cremona provvederà, previa messa in mora con preavviso non inferiore a tre mesi, ad incamerare totalmente o parzialmente le garanzie prestate al fine di poter dar corso all'esecuzione dei lavori in sostituzione del Soggetto Attuatore.

## ARTICOLO 21 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA / AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E CONSEGNA DELLE OPERE

La cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria, secondaria e per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico deve avvenire, a cura e spese del Soggetto Attuatore, prima del rilascio del primo provvedimento abilitativo relativo ai progetti edilizi.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno prese in carico dal Comune, a seguito di istanza del Soggetto Attuatore, successivamente

all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale da parte del Comune di Cremona, e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità degli immobili realizzati.

Fintanto che non avverranno la consegna delle opere e la relativa presa in carico da parte del Comune sarà obbligo del Soggetto Attuatore curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree urbanizzate dovranno essere custodite, mantenute a cura e spese e sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore il quale sarà responsabile anche delle necessarie opere di protezione e messa in sicurezza fino a quando le opere di urbanizzazione non verranno prese in carico dal Comune di Cremona successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale.

#### ARTICOLO 22 – ALLACCI ALLE RETI

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a collegare a proprie spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli Uffici comunali preposti.

Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere i costi relativi ad eventuali potenziamenti delle reti, qualora ritenuti necessari da parte dell'Ente Gestore delle Reti, in funzione delle potenzialità richieste.

#### ARTICOLO 23 – DISPONIBILITA' PER IMPIANTI TECNOLOGICI

Il Soggetto Attuatore si impegna a mettere a disposizione dell'Ente gestore delle reti, locali o porzioni di aree adeguate per la realizzazione di impianti che l'Ente medesimo riterrà necessario installare nell'area di intervento del Piano.

Dette aree non potranno essere computate fra quelle previste in cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### ARTICOLO 24 – CATEGORIE COMMERCIALI ESCLUSE

Il Soggetto Attuatore si impegna per se e per gli eventuali successivi aventi causa a non attivare nell'ambito di trasformazione in oggetto le seguenti categorie commerciali:

“vendita al dettaglio di alimentari, abbigliamento ed accessori (ad eccezione dell'abbigliamento speciale, tipo tute di lavoro e capi sportivi), cosmetici e articoli per la pulizia e la cura della persona”.

Tale vincolo sussisterà per tutta la durata di validità del Piano attuativo e verrà esplicitamente riportato in tutti i successivi atti di compravendita e/o locazione:

## ARTICOLO 25 – PREZZO DI VENDITA CONVENZIONATO

Il Soggetto Attuatore si impegna a praticare prezzi di vendita convenzionati per una porzione dell'Ambito in progetto.

Il comparto individuato in progetto con il n° 4, avente un'estensione di mq 11.996 ed una S.l.p. di competenza di mq 8.397, dovrà essere ceduto ad un prezzo massimo di **€ 80,00/mq**, prezzo da intendersi comprensivo dell'onere delle opere di urbanizzazione previste in progetto.

Il presente impegno avrà una durata pari alla validità del Piano Attuativo. Decorso tale termine il prezzo di vendita sarà libero.

Gli atti di trasferimento di proprietà riguardanti i fabbricati oggetto di compravendita a prezzo convenzionato dovranno essere trasmessi in copia al Comune per le necessarie verifiche al riguardo.

Il proponente del Piano si impegna a comunicare alla CCIAA ed alle varie associazioni di categoria la messa in disponibilità delle aree produttive convenzionate, mediante apposito avviso da inviare per conoscenza al Comune.

## ARTICOLO 26 – SERVITU' A FAVORE DEL LOTTO N. 9

Il Soggetto Attuatore si impegna a garantire la servitù di passaggio a favore del lotto n. 9, così come indicato nelle tavole di progetto.

La servitù comporta l'individuazione di una striscia di terreno della larghezza di 10 m e lo stacco dei vari impianti tecnologici all'inizio della strada stessa.

## ARTICOLO 27 – ROTATORIA SULLA VIA MANTOVA

Con riferimento ai contenuti dei pareri di competenza espressi dal Settore Programmazione e Infrastrutture Stradali della Provincia di Cremona in data: 10 giugno 2014 (prot. 68531), 14 maggio 2015 (prot. 51921), 10 giugno 2015 (prot. 61593) e 30 giugno 2015, riassunti nella Delibera del Presidente n. 112 del 3 giugno 2016, al fine di consentire un costante monitoraggio dell'impatto viabilistico generato dal nuovo insediamento in rapporto alla viabilità esistente, il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire a propria cura e spese e con cadenza annuale, ovvero con cadenza minore ove richiesto formalmente da parte del Comune e / o dalla Provincia di Cremona, una verifica della funzionalità della rotatoria esistente rispetto alle condizioni del contorno ed allo stato di attuazione del Piano Attuativo relativi sia allo svincolo che alla ex S.S. n.10 nel tratto compreso tra la rotatoria di S. Felice e la località Due Ponti in Comune di Gadesco Pieve Delmona; nel caso in cui i monitoraggi succitati evidenzino delle criticità viabilistiche, dovranno essere realizzati, a cura e spese del Soggetto Attuatore, opportuni interventi, anche strutturali, al fine di eliminare le criticità riscontrate.

La prima di tali verifiche dovrà essere eseguita entro un anno dalla stipula del presente atto e le successive alla scadenza di ogni successivo anno, ovvero con cadenza minore ove richiesto formalmente da parte del Comune e / o dalla Provincia di Cremona.

L'esito delle verifiche dovrà essere trasmesso al Comune di Cremona ed al soggetto proprietario dell'infrastruttura stradale al fine di consentire una puntuale verifica della situazione in rapporto all'impatto delle nuove edificazioni.

Qualora l'esito di tali verifiche dovesse evidenziarne la necessità in relazione ad una diminuzione del livello di servizio dell'infrastruttura, il Soggetto Attuatore, su richiesta avanzata dal Comune di Cremona e/o dalla Provincia di Cremona, si impegna a realizzare a propria cura e spese ed entro sei mesi dalla richiesta, le opere di ampliamento e risagomatura della rotatoria secondo il progetto allegato al Piano Attuativo, composto da n. 5 tavole e Computo metrico Estimativo.

A tale riguardo, il progetto di ampliamento e risagomatura della rotatoria dovrà adeguarsi alle seguenti osservazioni contenute nel parere di competenza espresso dal Settore Programmazione e Infrastrutture Stradali della Provincia di Cremona in data 13 luglio 2015:

- aumentare le dimensioni delle isole direzionali lungo la ex S.S. n. 10, al fine di garantire un'adeguata riserva di capacità dell'intersezione e in ottemperanza ai parametri costruttivi in uso presso gli Uffici del Settore Programmazione e Infrastrutture Stradali della Provincia di Cremona;
- perfezionare la geometria dei rami della rotatoria e delle isole direzionali in base ai criteri costruttivi in uso presso gli Uffici del Settore Programmazione e Infrastrutture Stradali della Provincia di Cremona (per quanto non previsto nella normativa tecnica regionale, il riferimento è la normativa francese per la costruzione delle rotatorie);
- riportare espressamente tutta la geometria della rotatoria quotandola opportunamente (raggi di entrata, di uscita, di raccordo; verifica della deflessione, ecc.);
- rendere conforme alla normativa tecnica regionale la larghezza della corsia d'uscita lungo la ex S.S. n. 10 – lato Cremona;
- prevedere il raccordo del ramo sud della rotatoria (quello di S. Felice) alla viabilità comunale esistente;
- prevedere che i fossi di colo laterali siano "chiusi" o scaricanti in appositi recettori (quelli disegnati sono "aperti" alle estremità);
- prevedere uno spessore dell'imbottitura delle scarpate, con terreno vegetale tipo A6/A7, pari ad almeno 60 cm.

L'autorizzazione dell'opera in oggetto da parte del Settore Programmazione e Infrastrutture Stradali della Provincia di Cremona è subordinata alla presentazione di apposita istanza di concessione, corredata dal progetto esecutivo dell'intervento. Al fine di definire compiutamente la geometria dell'opera, prima del progetto esecutivo completo, dovrà essere inoltrata apposita istanza di parere preventivo corredata dal progetto preliminare dell'intervento.

In caso di inadempienza totale o parziale da parte del Soggetto Attuatore il Comune di Cremona provvederà, previa messa in mora con preavviso non inferiore a tre mesi, ad incamerare totalmente o parzialmente le garanzie prestate (di cui all'ultimo punto del presente articolo) al fine di poter dar corso all'esecuzione dei lavori in sostituzione del Soggetto Attuatore.

Il collaudo dell'infrastruttura dovrà essere effettuato non prima di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori e con la partecipazione attestata dei tecnici dell'Ente proprietario e del Comune di Cremona al quale competerà in via esclusiva l'approvazione degli atti.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare le riparazioni ed i completamenti necessari rilevati nelle visite di collaudo entro i termini stabiliti dal Comune. Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il Comune di Cremona provvederà ad incamerare quota parte delle garanzie fideiussorie prestate al fine di poter dar corso alle riparazioni in sostituzione del Soggetto Attuatore. Fintanto che le opere non verranno prese in carico dal Comune di Cremona il Soggetto Attuatore è tenuto alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

A garanzia della realizzazione dell'infrastruttura in oggetto il Soggetto Attuatore ha prestato al Comune di Cremona una o più fideiussioni bancarie / polizze assicurative nella misura di **Euro 368.594,00 comprensivi di IVA** (Euro trecentosessantottomilacinquecentonovantaquattro/00 comprensivi di IVA), pari al valore del computo metrico allegato al Piano, che verranno estinte interamente, su richiesta del Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione da parte del Comune di Cremona del Collaudo Finale favorevole dell'opera ed a condizione che sia trascorso almeno un anno dalla data effettiva di ultimazione dei lavori.

#### ARTICOLO 28 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Soggetto Attuatore si impegna al rispetto delle seguenti prescrizioni dettate in sede di istruttoria dagli Uffici e Organi competenti:

- in sede di presentazione della richiesta di rilascio dei provvedimenti abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:
  - o integrare la documentazione con la verifica delle dimensioni della rotatoria interna al lotto e dei tratti stradali curvilinei; indicare tutte le dimensioni dei singoli elementi geometrici della rotatoria nel rispetto della normativa in vigore e dimostrare le traiettorie veicolari dei mezzi pesanti in rotatoria e nei tratti in curva;
  - o prescrivere le caratteristiche prestazionali delle superfici della viabilità in relazione al traffico pesante;
  - o individuare puntualmente nelle planimetrie di progetto gli accessi necessari a garantire la manutenzione delle aree verdi cedute;
  - o computare dettagliatamente gli oneri nel computo metrico;
  - o integrare con l'autorizzazione allo scarico in acque superficiali, rilasciata dall'ente gestore del corpo idrico ricevente (roggia Bissolina);
  - o valutare l'installazione di un disoleatore ed eventuale dissabbiatore sulla rete fognaria a servizio dell'area di sosta per mezzi pesanti posta in corrispondenza del margine nord-ovest del progetto, a monte del recapito in corpo idrico superficiale;

- in sede di presentazione delle richieste dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti:
  - osservare la normativa vigente in materia di scavi e terre da riporto come previsto dal Regolamento d'Igiene, dal Decreto n. 161 del 2012 e dalla Legge 98/2013;
  - allegare, ai sensi dell'articolo 106, comma 5 del vigente Regolamento edilizio, a corredo dei progetti edilizi, un elaborato grafico di dettaglio relativo alla sistemazione delle aree libere da costruzioni, prevedendo la piantumazione di tutte le aree permeabili con specie autoctone compatibili con il luogo, secondo l'elenco Allegato Q) del Regolamento stesso. Qualora, nel lotto oggetto di intervento, venga documentata l'impossibilità di procedere all'impianto delle nuove alberature si dovrà monetizzare le specie non piantumate;
  - subordinare la realizzazione degli edifici posti entro la fascia di rispetto autostradale di 60 mt all'esito di apposita variante allo strumento urbanistico generale PGT di riduzione a 30 mt della fascia di rispetto medesima ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione;
- in fase progettuale per ogni attività insediata su ogni singolo lotto:
  - eseguire approfondimenti geognostici (in accordo con il progettista) adeguati alle reali caratteristiche strutturali e dimensionali delle opere previste ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008;
  - effettuare apposita valutazione di impatto acustico, così come indicato nella scheda di PGT. Le valutazioni previsionali di impatto acustico dovranno essere impostate come richiesto dall'articolo 5 della l.r. 13/01 in termini di confronto tra ante e post operam e dovranno evidenziare in via previsionale il rispetto dei limiti di rumore;
  - ai fini della compatibilità sotto il profilo acustico delle previsioni di piano:
    - non si dovranno verificare per effetto di previsioni del piano (sia per effetto delle immissioni dirette di rumore che soprattutto per le ricadute dovute al rumore da traffico indotto) transizioni tra ante e post operam da situazioni di conformità a situazioni di non conformità ai limiti di rumore o incrementi apprezzabili nel post operam di livelli di rumore che già nell'ante operam fossero superiori ai limiti;
    - presso i ricettori di cui è prevista la collocazione in progetto dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di rumore.
  - realizzare un'analisi sismica di 3° livello, unitamente a tutte le indagini e gli approfondimenti necessari a una corretta valutazione del rischio sismico presente in loco;
  - è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati; la quota del piano del terreno di progetto deve essere maggiore o uguale a 25 cm in più rispetto a quella dell'asse stradale mentre la quota di imposta di impianti tecnologici (es.: cabine elettriche) deve essere maggiore o uguale a 50 cm in più rispetto al livello idrometrico per TR = 50 anni;

- gli stabilimenti e laboratori di produzione, preparazione e confezionamento alimenti non devono essere collocati in zone che, per particolari condizioni di inquinamento o insalubrità, possano compromettere le caratteristiche del prodotto finale;
- le opere di attraversamento e i tombotti devono essere progettati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche impartite dai Consorzi di bonifica.

## ARTICOLO 29 – PRESCRIZIONI PROVVEDIMENTO ESCLUSIONE VAS

Il Soggetto Attuatore si impegna al rispetto delle seguenti prescrizioni dettate in sede di procedura di esclusione a VAS:

- in sede di presentazione delle richieste dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti:
  - provvedere alla valutazione delle possibili emissioni in atmosfera, suolo e sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti al fine di individuare le più opportune mitigazioni;
  - verificare l'eventuale assoggettabilità a VIA per quanto concerne la probabile attività logistica ai sensi della vigente normativa in materia.
  - la necessità di acquisire il parere di ARPA per le valutazioni di impatto acustico relative alla fase progettuale;
  - improntare gli interventi ad un'elevata qualità progettuale e paesaggistica nei caratteri distributivi, matrici e morfologici;
  - valutare di concerto con la competente Soprintendenza Archeologica le possibili interferenze rispetto alla conservazione delle testimonianze storiche (tracce centuriazione romana) e le necessarie azioni da porre in essere per la conservazione delle testimonianze storiche di fruizione del territorio;
  - le piantumazioni dovranno prevedere essenze arboree e arbustive esclusivamente autoctone e coerenti con il contesto territoriale;
  - la barriera vegetale prevista sul lato est deve essere strutturata prevedendo la presenza di una fascia arbustiva verso l'esterno e della componente arborea all'interno scegliendo le specie da impiegare secondo la composizione delle vegetazioni legnose spontanee tipiche della zona di realizzazione della piantumazione.

## ARTICOLO 30 - TRASCRIZIONE

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Cremona da ogni responsabilità al riguardo. Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.