



COMUNE DI PANDINO
(provincia di Cremona)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

“ **PANDINO OVEST CP1** “

Articoli 12, 14 e 46, l. r. 11 marzo 2005, n.12
Articolo 5 l. r. 28 novembre 2014, n. 31

SCHEMA DI CONVENZIONE
(Piano attuativo senza opere di urbanizzazione)

**CONVENZIONE CON PER IL PIANO DI ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO AGLI IMMOBILI SITI IN PANDINO IN VIA ALCIDE DE GASPERI**

Il giorno del mese di dell'anno in , 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 Pandino;

2).IMMOBILPLANET s.r.l. e ITALMODULAR s.r.l. in qualità di proprietarie degli immobili e terreni 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 comune di Pandino è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 10.02.2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 31 del 04/08/2010, e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 08.06.2015 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 29 del 15/07/2015;
- Il PGT vigente individua il comparto produttivo CP1, in fregio alla SP 472 "Bergamina", identificato catastalmente al foglio 13 particelle n. 435-436-437, subordinandone gli interventi edificatori alla preventiva approvazione del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 delle L.R. 12/2005;
- la proposta di approvazione del piano attuativo denominato CP1 con i relativi allegati, agli atti prot. 3025 del 24.02.2017 e successiva integrazione con prot. 6520 del 21.04.2017 pratica n. 2017/00042, è stata presentata da IMMOBILPLANET S.r.l., con sede in Paullo, via Margotti n. 26, P.IVA 03731840967 in qualità di proprietaria dei mapp.436-437 del foglio 13 e da ITALMODULAR S.r.l. con sede in Pandino via Alcide De Gasperi n.25, P.IVA 00291950194 in qualità di proprietaria del mapp. 435 del foglio 13, a firma del tecnico incaricato arch.Michele Pirola, con studio in Pandino, via Milano, n. 19, C.F. PRL MHL 62L31 L539G e geom. Gian Paolo Lupi, con sede in Pandino, Via Roma n.07, C.F. LPU GPL 70M30 D142C interessante gli immobili siti in Pandino, in via Alcide de Gasperi;

- il progetto di Piano Attuativo d'iniziativa privata risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;
- l'art. 5 comma 13 del DL 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 e l'art. 14 comma 1 della LR 12/2005, come modificato con l'art. 13 della LR 14/2016, assegnano alla Giunta Comunale la competenza per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi conformi alla strumento urbanistico generale comunale;
- con deliberazioni di Giunta Comunale n..... del e n. del è stato adottato e approvato in via definitiva il piano;
- si rende necessario stipulare la convenzione prescritta dall'art. 46 della Legge Regionale 12/2005;

Dato atto che il piano si compone di:

- 1.01 Estratto di mappa
- 1.02 Stralcio P.G.T.
- 1.03 Referto fotografico
- 2.01 Perimetro comparto CP1
- 2.02 Individuazione proprietà
- 2.03 Rilievo comparto CP1
- 2.04 Rilievo edificio esistente
- 2.05 Planimetrico comparto CP1
- 2.06 Sistemazione esterna
- 2.07 Rilievo piano altimetrico
- 2.08 Individuazione parcheggi privati
- 2.09 Piante-Prospetti-Sezioni struttura esistente e future
- 2.10 Tavola compensazione ecologica
- 3.01 Sottoservizi esistenti
- 3.02 Sottoservizi esistenti e futuri
- 3.03 Sottoservizi fognatura acque meteoriche

Allegati:

- a. Relazione tecnica descrittiva
- b. Schema convenzione
- c. Dichiarazione Previsionale Clima Acustico (ai sensi art. 8 comm. 3 della L. 447/95 e art. 5 L. 106/2011)
- d. Esame impatto paesistico
- e. Relazione geologica
- f. Valutazione sostenibilità ambientale
- g. Perizia per determinazione valore aree
- h. Autorizzazione Consorzio Roggia Pandina;

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 Pandino la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del Piano Attuativo d'iniziativa privata individuati catastalmente al foglio n. 13, mappali n. 435-436-437 del Comune di Pandino e precisamente confinanti:

- a nord: mapp. 246-112 adibiti a strada di accesso all'ambito
- a sud: mapp. 52-51
- a est: via Alcide de Gasperi
- a ovest: Roggia Pandina.

e ricadenti, nel vigente Piano di Governo del Territorio, nell'ambito denominato CP1

Il Comune di Pandino, in esecuzione della già citata deliberazione di Giunta Comunale, autorizza a procedere alla trasformazione degli immobili e delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore.

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

Il Piano di Attuativo ha una validità di anni 10 dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte *e potrà* essere attuato anche in base agli stralci funzionali autonomi individuati nell'elaborato 2.02 allegato al Piano Attuativo..

Tutti gli interventi contemplati dal Piano Attuativo dovranno essere ultimati entro il termine di cui al comma precedente.

In fase di esecuzione dovranno essere rispettate le caratteristiche planimetriche 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 Pandino 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 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.

ARTICOLO 5 – INVARIANZA IDROGEOLOGICA E IDRAULICA - SCARICHI

Il Soggetto Attuatore si impegna, prima del rilascio dei preventivi provvedimenti abilitativi a presentare la relazione idrogeologica e idraulica ai sensi degli artt. 10 e 11 delle Norme Geologiche di Piano (PGT) nonché dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005, e a documentare il trattamento delle acque di scarico a norma del D.Lgs 152/2006 e del R.R. 4/2006.

ARTICOLO 6 – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Per dare inizio all'esecuzione dei lavori dei singoli progetti esecutivi il Soggetto Attuatore dovrà ottenere gli appositi e preventivi provvedimenti abilitativi il cui rilascio sarà comunque subordinato alla stipula del presente atto ed all'effettuazione delle indagini ambientali ed eventuali bonifiche necessarie.

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

ARTICOLO 7 – MAGGIORAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE *(eventuale - nel caso di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto)*

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.

ARTICOLO 8 – MAGGIORAZIONE CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE *(eventuale - nel caso di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto)*

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 (variabile dal 20% al 30%) appositamente determinata dal Giunta Comunale alla data di approvazione del piano attuativo, per interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato.

ARTICOLO 9 – OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Non è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in quanto la zona interessata dal Piano Attuativo ne risulta già dotata.

In alternativa totale alla realizzazione diretta delle suddette opere il Soggetto Attuatore, per sé e per eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a corrispondere il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il contributo di costruzione verrà versato alla formazione dei titoli edilizi con riferimento sia agli edifici di nuova formazione, sia agli edifici esistenti.

ARTICOLO 10 – INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA.

Il fabbisogno di interventi di compensazione ecologica indotto dal presente Piano Attuativo, calcolato in base alle disposizioni del Piano Di Governo Del Territorio è il seguente:

Gli oneri per la compensazione ecologica verranno in parte assolti con la realizzazione di un parco didattico, da realizzare su area di proprietà dell'Amministrazione Comunale, identificata catastalmente con il foglio 13 mapp. 323-324-325-326(parte) - 327 (parte) e la restante parte sarà realizzata all'interno del comparto CP1 Pandino Ovest, il tutto individuato nell'elaborato 2.10. allegato al piano attuativo. Il tutto dovrà essere realizzato entro tre anni dall'approvazione del piano attuativo.

Il Soggetto Attuatore, negli oneri di compensazione ecologica, si assume il solo onere della manutenzione del parco didattico per anni sette, con inizio dalla data riportata sul verbale di corretta posa, eseguito da tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri sostenuti dal Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 11 – INDIVIDUAZIONE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA / AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Il Soggetto Attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo;

per la nuova edificazione prevista, non reperisce aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (sia internamente che esternamente all'ambito territoriale interessato dal Piano Attuativo);

e pertanto viene corrisposta la monetizzazione convenzionale per le aree, le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico non cedute per una superficie pari a mq 3682,51 calcolata applicando la percentuale del 20% sulla superficie massima lorda di pavimento realizzabile nel del comparto, di mq. 18412,56 (20458,40 * 0,9), e

quindi per l'importo di € 32,00 al m2 definito ai sensi dell'art. 46 della l.r. 12/2005, il tutto per un totale di €. 117.840,38 e così calcolato:

mq. $20.458,40 \times 0,9 \times 20\% = \text{mq. } 3682,51$

mq. $(3682,51 \times \text{€./mq. } 32,00) = \text{€. } 117.840,38$

ARTICOLO 12 – EDIFICAZIONE SUL CONFINE DI PROPRIETA' *(eventuale)*

I soggetti Attuatori, Immobilplanet s.r.l. e Italmodular s.r.l. concordano che sulla linea di confine tra il mappale 436 (Immobilplanet s.r.l.) e il mappale 435 (Italmodular s.r.l.) le future costruzioni potranno essere edificate sulla linea di confine e potranno essere realizzate anche in tempi differenti. Il tutto salvo le distanze di legge da proprietà di terzi.

ARTICOLO 13 – SOTTOSERVIZI

Il comparto "CP1" è già servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, quali strada di accesso, fognatura acque miste, linea gas, linea acqua, linea Enel, linea TIM.

L'attuale sviluppo del comparto non prevede nessun tipo di potenziamento dei servizi di cui sopra, nell'eventuale caso questo servisse, tutti i manufatti necessari per soddisfare le future necessità, saranno realizzati all'interno delle proprietà private e gli oneri per la realizzazione verranno sostenuti dalla società privata che ne farà richiesta.

ARTICOLO 14 – ALLACCI ALLE RETI

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

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

ARTICOLO 15 – 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 16 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

-

-
-
-
-
-
-

ARTICOLO 17 – TRASCRIZIONE E SPESE

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.