



COMUNE DI RIPALTA CREMASCA
- Provincia di Cremona -

Piano Attuativo **AT.R2** di iniziativa comunale
a destinazione residenziale di via Alchina

Proprietà: **Amministrazione comunale**

Ubicazione: Via Alchina – fg. 6 particelle 181 – 182 - 183 – 184

SCHEMA DI CONVENZIONE

All. **D**

L'anno , il giorno del mese di

In, nel mio studio in Via n.

Avanti a me, Notaio in, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di,

sono presenti i signori:

MEANTI arch. LUIGI, nato a Crema (CR) il 19 dicembre 1969, residente in Ripalta Cremasca (CR), Via Marconi n. 23, il quale dichiara di agire in rappresentanza del

COMUNE DI RIPALTA CREMASCA, con sede in Ripalta Cremasca, Via Roma n. 5, Codice Fiscale 00301970190, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ripalta Cremasca, tale nominato con decreto del Sindaco in data, prot. n., che, in copia conforme all'originale, si allega al

presente atto **sotto la lettera "A"**, in esecuzione di deliberazioni del Consiglio Comunale in data, n., e della Giunta Comunale in data, n. e in data, nr., che, in copia

conforme all'originale ed esecutive ai sensi di legge, si allegano al presente atto **sotto le lettere "B", "C" ed "D"**,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a (.....) il, residente in(.....), Vian.,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a (.....) il, residente in(.....), Vian.,

che nel prosieguo del presente atto verranno denominati "attuatori".

Detti comparenti, **della cui identità personale io notaio sono certo**, mi chiedono di ricevere questo atto al quale, alla presenza dei testimoni, viene

premessò che:

1. in data 22 agosto 2012 è avvenuta la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del Piano di Governo del Territorio del Comune di Ripalta Cremasca, rendendo il piano efficace ed operativo;

2. nelle previsioni di piano di governo del Territorio viene individuato l'Ambito di Trasformazione Residenziale ATR02 di via Alchina di proprietà comunale coincidente con le proprietà dismesse dell'Amministrazione Comunale e rappresentate dalla ex Scuola Elementare della frazione Zappello e dal Campo Sportivo non più utilizzato da tempo immemore;

3. L'Amministrazione comunale ha inteso proporre la redazione di un Piano di Attuazione d'ufficio delle aree ricomprese nel predetto ambito urbanistico in quanto con l'attuazione del piano di lottizzazione si promuoveranno le condizioni per lo sviluppo di un'area residenziale nella frazione di Zappello ed incontrando di fatto le previsioni urbanistiche

contenute nello strumento generale vigente nonché riqualificando contestualmente un'area di fatto da molti anni non utilizzata

4. Le aree ricomprese nel Piano Attuativo denominato ATRO2 sono di proprietà comunale e meglio identificate negli immobili individuati al:

- fg. 5 particella 181 – Cat. D6 – Sup. cat. mq. 3.579 – Rendita € 836,66
- fg. 5 particella 182 – Cat. B5 – Sup. cat. mq. 1.861 – Rendita € 997,03
- fg. 5 particella 183 – Seminativo Irriguo – mq. 80 – RD € 0,66 – RA € 0,66
- fg. 5 particella 182 – Cat. C2 Classe 3[^] – mq. 190 – Rendita € 39,04

5. Con Deliberazione di Giunta Comunale nr. del veniva adottato il Piano Attuativo e, in seguito alla pubblicazione avvenuta per quindici + quindici giorni con successiva Deliberazione di Giunta Comunale nr. del lo stesso veniva definitivamente approvato;

6. Il piano attuativo si compone dei seguenti elaborati

A Relazione tecnica

B Computo Metrico estimativo opere di Urbanizzazione

C Quadro economico.

D Schema di Convenzione

Tavola 01 – Inquadramento urbanistico

Tavola 02 – Rilievo celerimetrico e Planivolumetrico

Tavola 03 – Schema opere di Urbanizzazione

e prevede la formazione di nr.2 macro lotti (meglio individuati in seguito a frazionamento catastale ai mappali e) da porre in vendita secondo le regole dell'alienazione dei beni di proprietà pubblica;

7. Con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. del è stato espresso il parere ex art. 42 del D. Lgs. 267 – 2000 in merito alla alienazione alle aree di proprietà comunale;

8. Con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. del veniva approvato il Regolamento per l'alienazione delle aree derivanti dal progetto urbanistico e con successiva Deliberazione di Giunta Comunale nr..... del veniva approvato il bando per la cessione delle aree;

9. Con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica nr.del veniva approvata la graduatoria e venivano assegnate le stesse ai sigg.

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue

PARTE PRIMA – CESSIONE DELLE AREE

1. Dichiarazione di proprietà

Il comune di Ripalta Cremasca dichiara di essere proprietario delle aree e degli immobili meglio identificati al fg. 6 particelle 181 – 182 – 183 – 184 e garantisce che le aree cedute sono libere da ipoteche, privilegi, vincoli, o trascrizioni pregiudizievoli, e garantisce per l'evizione, a norma del Codice Civile. Le aree non sono sottoposte a vincolo idrogeologico (decreto Galasso), non sono sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e non sono riconosciute dallo strumento urbanistico vigente meritevoli di tutela ambientale

2. Oggetto della cessione

Il Comune di Ripalta Cremasca cede:
- al sig..... la seguente area meglio identificata catastalmente al fg.
particella di ha
- al sig..... la seguente area meglio identificata catastalmente al fg.
particella di ha

3. Confini

4. Le aree sopra descritte vengono cedute ed acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni inerente ragione, azione, diritto e servitù, libere dai diritti d'acqua e da ogni onere ad esse collegate ed inerente, immettendosi il soggetto attuatore in preciso luogo e stato del soggetto cedente. Il possesso e il godimento delle aree cedute si trasferiscono, in favore del soggetto attuatore, in data odierna, per i conseguenti effetti utili ed onerosi nonché agli obblighi convenzionali meglio specificati nella parte seconda del presente atto;

5. Ai sensi dell'art. 30, comma secondo, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, la parte cedente ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree di terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Ripalta Cremasca in data 4 marzo 2017, prot. n. 1161, che si allega al presente atto **sotto la lettera "E"**. La parte cedente, in persona come sopra, dichiara altresì che non sono intervenute, successivamente al rilascio del certificato suddetto, modificazioni degli strumenti urbanistici

6. Prezzo. Il prezzo per la cessione dell'area è stabilito in € diconsi euro che parte acquirente ha versato con le seguenti modalità

PARTE SECONDA – CONVENZIONE URBANISTICA

1. Realizzazione delle opere di urbanizzazione. Con l'acquisto delle predette aree parte acquirente si obbliga nei confronti del comune di Ripalta Cremasca alla realizzazione delle opere di urbanizzazione consistenti per sommi capi nella:

- a. Demolizione totale degli edifici insistenti sulle predette aree
 - b. Formazione di un'area a strada e parcheggio ad ovest della Roggia Alchina in corrispondenza del ponte avente superficie complessiva di mq 800
 - c. Formazione di un parco pubblico attrezzato nella porzione a sud del comparto avente una superficie di mq. 1.230
2. Descrizione delle opere. Le caratteristiche tecnico prestazionali delle opere sono meglio specificate negli elaborati costituenti il piano attuativo
3. Parametri urbanistici. L'esecuzione delle opere permetterà la possibilità di realizzare edifici a destinazione residenziale secondo le modalità ed i parametri meglio definiti nella Relazione tecnica costituente parte integrante del piano attuativo. Si riporta per espressa accettazione una parte delle suddette norme relative a patti di natura prescrittiva che dovranno essere rispettati in fase di costruzione degli edifici a carattere residenziale ed in seguito specificati:
- a. Conseguimento di una classe energetica pari almeno alla "B" (determinata secondo le caratteristiche della normativa vigente alla data dell'adozione del presente piano).
 - b. Obbligo di realizzare una rete interna di riutilizzo delle acque meteoriche ovvero di smaltimento nel sottosuolo delle stesse
4. **Esecuzione delle opere di urbanizzazione.** Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il presente piano attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro 6 (sei) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione e quindi entro il (.....) 2023 (duemilaventitre). I lavori dovranno essere iniziati entro i successivi 6 mesi a decorrere dalla data di rilascio del Permesso a Costruire o presentazione di equivalente titolo abilitativo. Le opere predette dovranno essere regolarmente ultimate entro il termine inderogabile 12 mesi decorrenti dalla data di stipula della seguente convenzione e quindi entro il (.....) 2023 (duemilaventitre). Nel caso di inadempienza, il Comune si riserva l'insindacabile facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione dei soggetti attuatori ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore qualora gli stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente, ed il Comune con proprio avviso li abbia messi in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 30 (sessanta) naturali e consecutivi. I soggetti attuatori per giustificate motivazioni e comprovate cause, potranno

richiedere una proroga relativa all'inizio dei lavori di cui sopra. In tal caso il Comune, valutate le condizioni della richiesta, con apposita deliberazione, potrà concedere la proroga richiesta, con possibilità di adeguare l'importo della fidejussione.

5. **Fidejussione.** Il costo delle opere di urbanizzazione ammonta per un importo di euro 170.000,00 (centosettantamila) compreso IVA (ora determinata al 10%) nonché gli oneri per la realizzazione dei necessari allacci per le nuove utenze che si renderanno necessarie per completare adeguatamente le opere di urbanizzazione (nr. 2 nuovi contatori per l'erogazione dell'energia elettrica e nr. 1 contatore per acqua in prossimità dell'area a verde pubblico). Tale importo sarà interamente scomputato dal versamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria in fase di presentazione dei singoli progetti edilizi. I soggetti attuatori hanno pertanto sottoscritto, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, apposita polizza fideiussoria n. in data, con la, dell'ammontare complessivo di euro 170.000,00 (centosettantamila), di cui sopra. Tale garanzia sarà vincolata all'adempimento di quanto prescritto dai precedenti articoli e verrà svincolata gradualmente all'esecuzione delle opere. con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della società attrice, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione

6. **Collaudo.** Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costitutivo, i soggetti attuatori presenteranno al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate a cura del Comune ed a spese dell'operatore stesso. Il collaudo finale dovrà essere fatto entro 6 mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità di ogni documentazione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'operatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

7. **Manutenzione delle opere.** Nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione

previste nel Piano Attuativo, per tutta la durata dei lavori e ciò fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri relativi alla manutenzione ed ogni responsabilità civile o penale derivante, inclusi eventuali danni cagionati a persone, cose e terzi in genere, saranno a totale ed esclusivo carico della società attuatrice, ritenendo fin d'ora sollevato il Comune da qualunque responsabilità e competenza in merito a quanto previsto nel presente articolo. Qualora sia riscontrato che all'atto della consegna, le opere in oggetto, non risultino in ottimali condizioni di manutenzione, l'amministrazione si riserverà la possibilità di intimare il ripristino ovvero rivalersi sulla polizza fidejussoria di cui sopra.

- 8. Aree a standard urbanistico.** L'Amministrazione Comunale ha approvato con Deliberazione di Giunta Comunale nr 32 del 15.03.2022 il Piano delle Alienazioni Immobiliari riportando un valore complessivo di € 223.000,00 per l'intero comparto. Tale somma determina un importo unitario di €/mq 40,00. Al fine di compensare la mancata valorizzazione della quota parte di aree non cedute, che rimangono nella proprietà dell'ente, viene introdotto un meccanismo perequativo collegato alle quantità di aree non cedute, che permetterà di bilanciare il mancato introito derivante dall'alienazione di quelle porzioni di aree. Il valore viene stabilito in € 35.000,00 che dovrà essere corrisposto all'Amministrazione contestualmente alla stipula della presente convenzione.
9. **Acquisto volume compensativo.** Il Piano di Governo del Territorio, in applicazione degli Art. 18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, determina un Volume compensativo, da acquisire come contributo per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano dei servizi, pari a 1.683 mc. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 4 maggio 2013 l'amministrazione ha determinato il valore del diritto volumetrico, ai fini dell'acquisizione diretta di capacità edificatorie che sono nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, nel valore di euro/mc 25,00. Il versamento dell'importo complessivo dell'acquisto del volume compensativo, pari ad euro 42.075,00 (corrispondente a euro/mc. 25,00 x mc. 1.683) viene versato contestualmente alla sottoscrizione della presente. Le somme percepite saranno vincolate al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal Piano dei Servizi.
10. **Solidarietà dell'operatore in caso di alienazione di aree.** Se il soggetto attuatore cedesse porzioni di lotti o l'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione potrà trasferire tutti e/o parte degli obblighi della presente convenzione, restando però in ogni caso solidalmente responsabile, verso il Comune di Ripalta Cremasca, insieme ai suoi successori, o aventi causa a qualsiasi titolo, per l'adempimento degli stessi salvo che il Comune non acconsenta a liberare il soggetto

attuatore, in favore dei suoi aventi causa, che dovranno in tal caso sostituirsi integralmente nelle garanzie prestate dal loro dante causa. A tale scopo si richiameranno negli atti di cessione tutte le clausole del presente atto di cui costituiranno parte integrante.

11. **Spese.** Le spese per la redazione del Piano Attuativo compresi i necessari frazionamenti catastali e gli atti notarili di trasferimento, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori.
12. **Clausola risolutiva.** Il Comune di Ripalta Cremasca si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex articolo 1456 del Codice Civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi di una delle seguenti cause: - Esecuzione di opere in variante essenziale al piano in assenza di approvazione della variante stessa. Laddove il soggetto attuatore eserciti l'attività di impresa in forma societaria la convenzione si risolve di diritto anche prima dell'inizio dei lavori nei seguenti casi: - Fallimento della società; - Scioglimento della società per una delle cause previste dal Codice Civile; - Trasformazione della società e qualsiasi modifica statutaria che importi una diminuzione della responsabilità della società medesima.
13. **Clausola compromissoria** Tutte le controversie inerenti a diritti soggettivi che dovessero insorgere nell'applicazione della presente convenzione saranno decise dal Tribunale di Cremona.
14. **Clausole finali** Ai sensi dell'Art. 28, comma 5, della L. n. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta nei registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del soggetto attuatore. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.