



**Studio Notarile  
Dott. Andrea Confalonieri**

P.zza Borromeo n.5 - Pandino (CR)  
Tel. 0373/971833  
Fax 0373/284051

Crema (CR)  
Via Frecavalli n. 27/b  
Tel.0373/259183

e-mail [aconfalonieri@notariato.it](mailto:aconfalonieri@notariato.it)

Crema, 6 novembre 2019

Copia conforme all'originale in piu' fogli muniti delle prescritte firme ed ai suoi allegati a mio repertorio che rilascio ad uso di

**PARTI**

Repertorio Numero 29.216

Raccolta Numero 17.291

**CONVENZIONE IN VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "LAGO GERUNDO" APPROVATO CON DELIBERA G.C. DEL 12/12/2005 N. 365/2005 IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE CON CESSIONE GRATUITA DI AREA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventidue del mese di ottobre  
22 ottobre 2019

In Crema, nell'ufficio sito in Via Frecavalli n. 27/B.

Avanti a me ANDREA CONFALONIERI Notaio in Pandino iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema

e alla presenza dei testimoni:

BERTOLOTTI MASSIMO, nato a Crema (CR) il 27 marzo 1969 e residente a Crema, Via Campo di Marte n. 1/A,

VALCARENGHI CLAUDIA nata a Crema (CR) il 9 maggio 1979 e residente a Crema, Via Braguti n. 8,

sono presenti:

MARGUTTI PAOLO, nato a Milano (MI) il 21 giugno 1969, Dirigente del Comune di Crema, domiciliato per la carica presso il Municipio di Crema, il quale interviene al presente atto nella sua qualita' di Direttore dell'Area 4 Servizi tecnici ed in rappresentanza del:

"**COMUNE DI CREMA**" con sede in Crema (CR), Piazza Duomo n. 25, codice fiscale 91035680197, P.IVA 00111540191, in esecuzione delle delibere del Consiglio Comunale in data 26 novembre 2018 n. 64 e in data 12 marzo 2019 n. 20, nonche' della determinazione n. 1149 del 21 ottobre 2019, munito altresì degli occorrenti poteri di firma per effetto del Decreto Sindacale Prot. n. 2018/8189 del 20 febbraio 2018.

DENTI RICCARDO, nato a Cremona (CR) il 25 gennaio 1989, domiciliato a Crema (CR), Via Dogali n. 21, imprenditore, nella sua qualita' di Amministratore Unico e legale rappresentante della societa':

"**GERUNDO CENTER SRL**" con sede in Crema (CR), Via Bombelli n. 3, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato ed iscritta nel Registro delle Imprese di Cremona al numero Codice Fiscale e Partita IVA 01655270195, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera dell'Assemblea dei soci del 16 ottobre 2019.

Parti della cui identita' personale io notaio sono certo.

PREMESSO CHE

- la societa' "GERUNDO CENTER SRL" e' unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilita' delle aree e dell'immobile sito in Crema via Indipendenza (angolo via Gerundo), il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto

**REGISTRATO A**

CREMONA

Il 24 ottobre 2019

al n. 12618 serie 1T

Euro 630,00

**TRASCritto A**

LODI

il 24 ottobre 2019

R.G. 17486

R. P. 11172

Euro 235,00

**TRASCritto A**

LODI

il 24 ottobre 2019

R.G. 17487

R. P. 11173

Euro 90,00

NOTAIO  
26025 Pandino (Cr) - Piazza Borromeo, 5 - tel. 0373 971833 - fax 0373 284051 - e-mail: [aconfalonieri@notariato.it](mailto:aconfalonieri@notariato.it)

Fabbricati del Comune di Crema:

**Foglio 21**

**mappale 999 subalterno 501**, Via Indipendenza n. CM, piano S1-T-1-2-3-4, fabbricato in corso di costruz.

**Foglio 21**

**mappale 1012**, Via Lago Gerundo n. CM, piano T, area urbana di mq. 2.357

**Foglio 21**

**mappale 1013**, Via Indipendenza n. CM, piano T, area urbana di mq. 34, il tutto pervenuto per acquisto effettuato dalla Societa' EFFE DUE SRL con atto di compravendita a mio rogito 22 febbraio 2017 rep. n. 25.112/14.190, registrato a Cremona il 22 febbraio 2017 al n. 2025, Serie 1T, trascritto a Lodi il 23 febbraio 2017 nn. 3169/2020;

- la societa' Effe Due s.r.l. aveva realizzato la parziale edificazione dell'immobile, in virtu' della convenzione intervenuta con il Comune di Crema con atto notaio del Antonella Ferrigno di Crema in data 27 dicembre 2005 rep. n. 4758/1311, registrato a Crema il 3 gennaio 2006 al n. 23, Serie 1T, trascritto a Lodi il 4 gennaio 2006 ai nn. 171/85;

- la convenzione di cui sopra prevedeva la realizzazione di un edificio con destinazione a Servizi ed Attrezzature d'Interesse pubblico con le seguenti funzioni: aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico d'interesse locale rientranti nella categoria SP-F di cui all'art. 28.1 e 28.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale).

- i lavori di realizzazione dell'immobile, avviati in forza della suddetta convenzione, sono ormai interrotti da alcuni anni;

- la societa' Attuatrice, al fine di portare a termine l'iniziativa immobiliare, ha presentato in data 29 gennaio 2018 con n. 4123 di protocollo, e successive integrazioni, una proposta di Piano Attuativo in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT);

- la variante oggetto della presente convenzione ha come finalita':

1. risolvere una situazione critica di un immobile in stato di abbandono e degrado che crea disagi e preoccupazione per la popolazione della zona interessata;

2. dotare, il Comune di un tratto di pista ciclopedonale nella zona interessata; ottenere gratuitamente, da parte della Societa' Attuatrice, la fornitura degli arredi per l'asilo comunale, come da Capitolato agli atti del comune;

3. garantire la sostenibilita' economica e finanziaria del progetto attraverso un ampliamento della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile e la modificazione delle destinazioni d'uso insediabili;

- le aree e gli immobili oggetto della presente convenzione non risultano sottoposti a vincolo di cui al decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e successive modifiche e integrazioni;

- la Societa' Attuatrice per se', successori o aventi causa a qualsiasi titolo, dichiara di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che derivano dalla stipulazione della presente convenzione secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici allegati alla variante al Piano Attuativo, presentato in data 29 gennaio 2018 con n. 4123 di prot. gen. e successive integrazioni;

- con delibera n. 2018/00064 del 19 febbraio 2018, l'Amministrazione deliberava l'avvio del procedimento relativo alla proposta di variante al Piano Attuativo unitamente alla verifica di assoggettabilita' alla V.A.S., ed in data 14 giugno 2018, il procedimento veniva avviato;

- il Comune di Crema, in data 12 ottobre 2018, ha decretato di non assoggettare la variante al Piano Attuativo alla V.A.S.;

- con delibera C.C. n. 2019/00020 del 12 marzo 2019, l'Amministrazione deliberava l'Approvazione della Variante al Piano Attuativo denominato "Lago Gerundo" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) (PE 42/2018) già approvata con delibera di Giunta Comunale n. 365 del 12 dicembre 2005 e convenzionato in data 27 dicembre 2005 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 15 maggio 2019.

tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

### **IN PRIMO LUOGO**

(convenzione urbanistica)

#### **Art. 1 - PREMESSE - OGGETTO E FINALITÀ**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### **Art. 2 - TEMPI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano Attuativo ha validità di 10 (dieci) anni dalla sua approvazione.

Le opere di urbanizzazione e le unità in cessione in proprietà al Comune, di cui al successivo art. 3, devono essere ultimate nel termine di due anni dalla data di approvazione della Variante al Piano Attuativo, in conformità alle norme della presente convenzione e secondo le previsioni contenute negli elaborati tecnici di progetto elencati al successivo art. 22.

Gli importi dovuti dalla Società Attuatrice al Comune relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al contributo afferente al costo di costruzione, come quantificati nel successivo art. 9, saranno corrisposti in n. 2 rate di pari importo, la prima con la presentazione della richiesta del permesso di costruire, o la presentazione di titoli abilitativi autocertificati, che dovrà avvenire entro un anno dalla data di pubblicazione della Variante al Piano Attuativo, e la seconda non oltre il 30 giugno 2020.

#### **Art. 3 - ONERI ED OBBLIGHI GENERALI**

La società Attuatrice, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga:

a – a stipulare la presente convenzione anche oltre i trenta giorni dalla data di pubblicazione della variante a causa di ritardi dovuti alla cancellazione delle ipoteche gravanti le aree in cessione di cui in appresso.

b – a completare la realizzazione dell'immobile in conformità con i progetti approvati dal Comune, nei tempi e con le modalità stabilite nella presente convenzione;

c – a realizzare parcheggi pubblici, comprensivi di rampe di accesso alla pubblica via Lago Gerundo e relative pertinenze, a realizzare il collegamento ciclopedonale con le relative pertinenze e a realizzare aree dedicate al verde attrezzato; la realizzazione di tali opere, che come da computo metrico allegato avrà un costo di euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero zero) oltre IVA, non comporterà nessuno scomputo sugli oneri dovuti dalla società Attuatrice al Comune;

d – a cedere in proprietà al Comune le aree che saranno adibite a parcheggio pubblico e relativa viabilità, a pista ciclopedonale e relative pertinenze e ad aree dedicate al verde attrezzato (aree individuate al seguente art. 4);

e – a fornire gli arredi per l'asilo comunale, come da capitolato agli atti del comune;

f - ad acquisire, in fase di richiesta dello stato autorizzativo, il parere degli Enti Competenti e degli Enti Erogatori dei servizi e ad adeguare i progetti sulla base delle indicazioni di tali Enti senza che ciò comporti costi per l'Amministrazione.

#### **Art. 4 - CESSIONI**

Con la presente convenzione, vengono realizzate e cedute al Comune, nel secondo luogo del presente atto le seguenti aree e relative opere: Aree denominate X (Pista

A circular stamp with a handwritten signature inside, likely representing the official approval or signature of the relevant authority.

ciclopedonale mq. 242,22), Y (area a verde pubblico mq. 103,54), K (Parcheggio pubblico mq. 700,25), W (Viabilita' parcheggio mq. 865,58), J (Vialetti pedonali mq. 206) cosi' come illustrate nella Tav. 17 per complessivi 2.117 mq.

La cessione dei mappali 1012 e 1013 del Fg. 21 di complessivi CATASTALI 2.391 mq di superficie, come da frazionamento depositato agli atti, e superiori ai 2.117 mq di cui sopra, avviene contestualmente alla stipulazione della presente Convenzione e la Societa' Attuatrice manterra' la disponibilita' delle aree sino alla realizzazione delle opere.

#### Art. 5 – MONETTIZZAZIONE

La Societa' Attuatrice si impegna a monetizzare gli standard dovuti per il cambio di destinazione d'uso della SLP in direzionale/pubblici esercizi/commerciale/esercizi commerciali di vicinato, per la quota eccedente alla superficie di standard gia' prevista e soddisfatta pari a mq. 1.196,67. La monetizzazione avverra' secondo quanto previsto dalle tabelle comunali che prevedono l'importo di euro 52,00/mq e, pertanto, l'importo totale di euro 62.226,84 (sessantadue miladuecentoventisei virgola ottantaquattro) viene versato dalla societa' Attuatrice al Comune mediante assegno circolare non trasferibile n. 3500031501-05, emesso dalla Banca di Piacenza agenzia di Crema, in data 22 ottobre 2019, rilasciando il Comune relativa quietanza

#### Art. 6 - ASPETTI PROCEDURALI

A seguito della stipulazione della presente convenzione, la societa' Attuatrice, per se' e propri aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a presentare ai competenti uffici comunali, i progetti tecnici esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate entro e non oltre il termine di due anni dalla data di approvazione della variante al piano attuativo, salvo proroghe motivate che saranno concesse dall'amministrazione comunale.

Il rilascio del titolo abilitativo e' subordinato all'acquisizione del benestare degli Enti Erogatori dei servizi e degli Uffici interessati.

Il Comune, contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi alla esecuzione delle opere relative alla realizzazione della pista ciclopedonale e relative pertinenze e di aree dedicate al verde attrezzato, nominera' un collaudatore in corso d'opera e finale delle opere stesse.

Il Comune non potra' accettare autocertificazioni di agibilita' in assenza degli adempimenti contrattuali ed in particolare il collaudo di tutte le opere atte a rendere accessibile ed agibile l'edificio stesso.

E' facolta' del Comune accettare piu' autocertificazioni di agibilita' per porzioni dell'edificio a condizione che ciascuna di esse abbia una propria autonomia strutturale e funzionale e che siano state utilmente collaudate le opere di urbanizzazione ad esse afferenti.

#### Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - COLLAUDO

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione dovra' essere redatto il certificato di regolare esecuzione, anche parziale, a cura della direzione dei lavori.

Le opere di urbanizzazione sono soggette a collaudo amministrativo.

Eventuali modifiche o varianti nell'esecuzione delle opere, dovranno essere concordate e definite con l'Amministrazione che dovra' approvarle con apposito atto.

Per la realizzazione delle opere, la definizione di eventuali rapporti con terzi comunque in un rapporto sinergico con l'Amministrazione, (persone fisiche, societa' o Enti), qualsiasi tipo di servitu' od altro titolo (per tubazioni, cavi, locazioni, affitti e simili ecc..), concernenti le aree interessate alle opere anche esterne, sono a carico degli attuatori. Il collaudatore designato in corso d'opera e finale delle opere stesse (alto sorvegliante), sara' nominato tra i dipendenti del comune.

Il collaudatore designato in corso d'opera e finale delle opere sara' tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando l'Amministrazione sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze per le eventuali sanzioni o penali.

La Societa' attuatrice, dovra' prendere i dovuti contatti con il collaudatore designato per gli adempimenti dovuti, fornendo tutta la documentazione necessaria anche su supporto informatico. Ad avvenuta ultimazione delle opere dovra' essere redatto il certificato di regolare esecuzione a cura della direzione dei lavori secondo la normativa legislativa e collaudo tecnico-amministrativo a cura del collaudatore designato ad attestarne la regolare esecuzione.

Per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo gli attuatori dovranno consegnare al Comune n. 5 copie cartacee e una su supporto informatico dwg degli elaborati di progetto esecutivo delle opere come effettivamente realizzate, con tutti i necessari riferimenti, di tipologia, di dati dimensionali e di individuazione.

Il collaudo delle opere dovra' eseguirsi entro e non oltre 3 (tre) mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse, previa richiesta della Societa' attuatrice. Puo' farsi luogo anche al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, qualora esse abbiano una loro autonoma funzionalita'.

#### Art. 8 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CONVENZIONATA E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento prevede il convenzionamento di una superficie lorda di pavimento prevista in mq. 3.314,26 (tremilatrecentoquattordici virgola ventisei) che la Societa' Attuatrice destinera' a funzione direzionale/pubblici esercizi/commerciale/esercizi commerciali di vicinato.

#### Art. 9 - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

La Societa' Attuatrice, in ragione delle funzioni previste dal Piano, dovrebbe corrispondere al Comune di Crema, per il rilascio dei titoli abilitativi a costruire o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati:

- gli oneri di urbanizzazione primaria Euro 410.968,24 (quattrocentodiecimilanovecentosessantotto virgola ventiquattro) (euro 124,00/mq X 3.314,26 mq);
- gli oneri di urbanizzazione secondaria Euro 188.912,82 (euro 57,00/mq X 3.314,26 mq);
- il contributo afferente il costo di costruzione Euro 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento virgola zero zero) (calcolato al 10% del costo stimato per la realizzazione delle opere, come da computo metrico allegato).

Si specifica che gli importi stimati degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono stati calcolati con le aliquote previste per le nuove costruzioni, nonostante l'edificio sia gia' parzialmente edificato.

Si precisa inoltre che la societa' Attuatrice non potra' vantare alcun diritto sugli importi del contributo di costruzione (comprensivo delle penali) precedentemente versati o sulle fidejussioni precedentemente riscosse dal Comune per il mancato pagamento dello stesso.

Si da atto che l'importo base relativo ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle vigenti in Comune alla data di approvazione del Piano Attuativo, intervenuta con deliberazione del Consiglio comunale n. 2013/00047 del 26 giugno 2013, sono confermati a condizione che la richiesta del permesso di costruire, o la presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione del Piano e cioè entro il 12 marzo 2022 il tutto come previsto 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 corrisponde-

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem, possibly a logo or official seal.

ranno a quelli vigenti nel Comune 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 o denunce medesime, desunti da regolari atti amministrativi. Le varianti progettuali saranno soggette alla verifica dei contributi dovuti.

#### Art. 10 – VARIANTI AL PIANO

È in facoltà del Comune autorizzare, previa motivata richiesta della società Attuatrice, una destinazione diversa rispetto a quella indicata all'art. 8. Eventuali altre modifiche alle funzioni previste dalla Variante al Piano, comportano la stipulazione di una nuova convenzione. Le modifiche planivolumetriche consentite in fase di esecuzione nel rispetto dei contenuti dell'art. 14 della LR 11.03.2005 n. 12, non necessitano di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo.

#### Art. 11 - DECADENZA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione si risolverà ipso iure qualora non vengano corrisposti, con le tempistiche indicate nel precedente art. 2, gli importi, quantificati nel precedente art. 9, dovuti dalla Società Attuatrice al Comune.

#### Art. 12 - GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, compreso il pagamento di eventuali sanzioni o penali, la società attuatrice ha costituito a favore del Comune congrua cauzione tramite emissione, in data 21 ottobre 2019, di polizze bancarie n. 049/426737/426738, Prot. n. 42830-19, per euro 187.000,00 (centoottantasettemila virgola zero zero), e n. 049/426737/426739, Prot. n. 42831-19, per euro 85.400,00 (ottantacinquemilaquattrocento virgola zero zero) contratte con la Banca di Piacenza, continuative fino allo svincolo autorizzato dal Comune, con beneficio di prima escussione, prevista dall'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 per l'importo definito dal Comune, di Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zero zero) oltre IVA, di cui euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) oltre IVA a garanzia della fornitura degli arredi per l'asilo comunale, come da Capitolato agli atti del Comune, ed euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero zero) oltre IVA a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle unità in cessione in proprietà al Comune.

La garanzia dovrà anche:

1. prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi;
2. soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile. Tale garanzia dovrà essere eventualmente integrata, a giudizio del Comune, con le verifiche del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 8;
3. avere validità ed essere continuativa fino alla sua restituzione, o alla dichiarazione liberatoria dello svincolo fornita dal Comune di Crema.

L'importo totale della fideiussione potrà essere ridotto in conseguenza dell'esatto adempimento di alcune delle obbligazioni assunte con la presente convenzione e, con l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, dovrà essere completamente svincolato, dietro restituzione dell'originale della polizza o lettera liberatoria del Comune.

#### Art. 13 - SURROGA

Il Comune di Crema si riserva la facoltà di provvedere direttamente, per quanto previsto nella presente convenzione, all'esecuzione delle opere e servizi in sostitu-

zione della societa' attuatrice, a spese della stessa, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando abbia messo in mora la societa' attuatrice con preavviso non inferiore a 3 mesi e la societa' attuatrice non abbia provveduto tempestivamente e pienamente.

#### Art. 14 - DEROGHE

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

#### Art. 15 - GARANZIE GENERALI

La Societa' attuatrice per se' stessa, successori od aventi causa, come citato nelle premesse, garantisce:

- a) di essere unica ed esclusiva proprietaria di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, vengono cedute al Comune di Crema e di averne piena disponibilita';
- b) le aree saranno cedute al comune di Crema libere da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono comprometterne un utilizzo conforme alle previsioni dello strumento urbanistico, fatta eccezione per quanto in appresso.

La Societa' attuatrice e' vincolata al rispetto della presente convenzione sin dalla sottoscrizione del suo schema e dalla presentazione del Piano mentre la stessa convenzione diverra' vincolante per il Comune da oggi.

#### Art. 16 - OBBLIGHI E DIRITTI GENERALI

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra i futuri aventi causa della Societa' attuatrice, la quale restera' pero' solidalmente responsabile del rispetto di tutti i patti, clausole e condizioni contenute nella presente convenzione nei confronti del Comune a meno che gli aventi causa abbiano a sostituirsi integralmente nella totalita' delle garanzie finanziarie prestate dalla Societa' attuatrice a favore dell'Amministrazione comunale di Crema.

#### Art. 17 - 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 della Societa' attuatrice, che chiede 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. 18 - IPOTECHE

La Societa' attuatrice sull'area di proprieta' potra' costituire ipoteche al fine di garantire il finanziamento dell'opera stessa, mentre dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse a essa competere in dipendenza della presente convenzione e della cessione, delle aree di cui all'art. 4 ed all'uopo solleva il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicita' Immobiliare da ogni responsabilita' al riguardo.

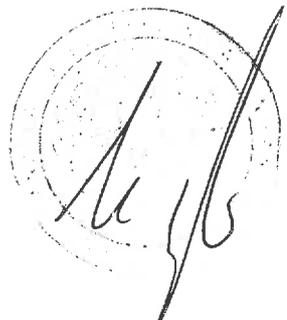
#### Art. 19 - RIMANDI NORMATIVI

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi, ai regolamenti e norme sia generali che comunali in vigore tra cui in particolare alla Legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla normativa regionale urbanistica.

#### Art. 20 - TRASCRIZIONE

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

#### Art. 21 - AUTORIZZAZIONI AI DIRIGENTI COMUNALI

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be a stylized name, possibly 'M. G.' or similar.

Le parti danno atto che il dirigente comunale delegato alla cura e alla sottoscrizione della presente convenzione e' autorizzato ad apportare, per la stipula del presente atto, tutti quei perfezionamenti necessari al completamento di tutte le formalita' per la stipula dello stesso, nel rispetto delle normative vigenti.

#### Art. 22 - TAVOLE E DOCUMENTI DI PIANO

Le tavole e i documenti costituenti la Variante al Piano Attuativo in Variante al PGT, sono:

- Relazione tecnica descrittiva
- Documentazione fotografica
- Atto attestante la proprieta' dell'immobile
- Schema di convenzione
- Relazione geologica con allegati
- Valutazione clima acustico
- Elaborato VAS (Valutazione Ambientale Strategica)
- Tav. 01 Estratto mappa e PGT
- Tav. 02 Piano seminterrato stato di fatto
- Tav. 03 Stato di fatto piano terra
- Tav. 03A Stato di fatto piano terra con inquadramento
- Tav. 04 Stato di fatto piano primo
- Tav. 05 Stato di fatto piano secondo
- Tav. 06 Stato di fatto piano terzo
- Tav. 07 Stato di fatto piano quarto
- Tav. 08 Stato di fatto piano copertura
- Tav. 08A Stato di fatto prospetti
- Tav. 08B Stato di fatto sezioni
- Tav. 09 Layout di progetto piano seminterrato
- Tav. 10 Layout di progetto piano terra
- Tav. 10A Layout di progetto piano terra con pertinenze esterne
- Tav. 11 Layout di progetto piano primo
- Tav. 12 Layout di progetto piano secondo
- Tav. 13 Layout di progetto piano terzo
- Tav. 14 Layout di progetto piano quarto
- Tav. 15 Layout di progetto Piano copertura
- Tav. 15A Layout di progetto prospetti
- Tav. 15B Layout di progetto sezioni
- Tav. 16 Elaborato Planivolumetrico (dimostrazione superfici)
- Tav. 17 Elaborato Inquadramento aree esterne (Urbanizzazioni)
- Tav. 18 Elaborato Planivolumetrico dimostrazione superfici ampliamento e autorimesse pertinenziali
- Tav. 19 Elaborato tracciati servizi e sottoservizi
- Tav. 20 Aree esterne quotate
- Viste prospettiche dell'edificio (Rendering)
- Capitolato Arredo ASILO
- Computo metrico estimativo aree esterne
- Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione

#### **IN SECONDO LUOGO** (CESSIONE GRATUITA AREA)

#### 1) CONSENSO

"GERUNDO CENTER SRL", come sopra rappresentata, ceda e trasferisce In ese-

cuzione agli obblighi derivanti dalla presente convenzione, gratuitamente al COMU-NE DI CREMA che accetta, la piena proprieta' delle aree poste in Comune di Crema (CR), censite all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:

**Foglio 21**

**mappale 1012**, Via Lago Gerundo n. CM, piano T, area urbana di mq. 2.357

**Foglio 21**

**mappale 1013**, Via Indipendenza n. CM, piano T, area urbana di mq. 34,

**2) CONFINI E SERVITU'**

Confini in contorno partendo da nord verso est del mapp. 1012: strada, mapp. 999, mapp. 820, roggia con al di la' i mapp. 342, 341, 340 e 244

Confini in contorno partendo da nord verso est del mapp. 1013: strada, mapp. 658 e 999.

**3) PROVENIENZA**

- atto di compravendita a mio rogito 22 febbraio 2017 rep. n. 25.112/14.190, registrato a Cremona il 22 febbraio 2017 al n. 2025, Serie 1T, trascritto a Lodi il 23 febbraio 2017 nn. 3169/2020;

**4) IPOTECA LEGALE**

La parte cedente rinuncia ad ogni eventuale diritto d'ipoteca legale.

**5) PRECISAZIONI GARANZIE PRELAZIONI**

I beni sono ceduti a corpo, con accessori, accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, nello stato di fatto attuale noto alle parti e come pervenuti; la Parte cedente garantisce proprieta', disponibilita', liberta' da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, diritti reali e obbligatori, prelaioni legali o convenzionali, fatta eccezione per le seguenti formalita':

- ipoteca iscritta a Lodi il 7 febbraio 2006 ai nn. 2469/577 a favore di Banca di Piacenza - Soc. Coop. per Azioni. A tale proposito la parte cedente dichiara e garantisce che il debito, a garanzia del quale e' stata iscritta la predetta ipoteca, e' a tutt'oggi estinto e che l'assenso alla cancellazione della stessa e' stato dato con atto a mio rogito in data odierna rep. n. 29202/17285, registrato a Cremona il 22 ottobre 2019 al n. 12463, Serie 1T, in corso di annotamento;

- ipoteca iscritta a Lodi il 10 luglio 2019 ai nn.11823/ 2112, a favore di Banca di Piacenza - Soc. Coop. per Azioni. A tale proposito la parte venditrice dichiara e garantisce che l'assenso allo svincolo dei beni in oggetto dalla predetta ipoteca e' stato dato con atto a mio rogito in data odierna rep. n. 29201/17284, registrato a Cremona il 22 ottobre 2019 al n. 12462, Serie 1T, in corso di annotamento.

**6) SITUAZIONE URBANISTICA DEL BENE IN OGGETTO**

La parte cedente:

- esibisce il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Crema in data 17 ottobre 2019, che si allega sotto la lettera "A";

- dichiara che dalla data del Certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che il terreno non e' interessato dai vincoli e dai divieti di cui alla legge n. 353 del 21 novembre 2000.

(T.U. 28 GIUGNO 2001 n. 380 E/O LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47)

**7) EFFETTI**

da oggi per proprieta'. Le Parti convengono che l'effettivo utilizzo e possesso dell'area ceduta avra' inizio, in favore del Comune, solo dopo la consegna delle opere di urbanizzazione ultimate.

**8) REGIME FISCALE DEL PRESENTE ATTO SPESE**

La Parte acquirente chiede l'esenzione dell'imposta di:

- Donazione (art. 55 comma 2 D.L.vo 31 ottobre 1990 n. 346)
- Ipotecaria (D.L.vo 347/1990, art. 1, comma 2)
- Catastale (D.L.vo 347/1990, art. 10, comma 3)
- bollo dovuto.

Al presente atto ai fini della registrazione e degli onorari notarili le Parti attribuiscono ai beni e/o diritti ceduti il valore di Euro 23.910,00 (ventitremilanovecentodieci virgola zero zero).

Le parti dichiarano che il presente trasferimento senza corrispettivo non e' preceduto da altri trasferimenti intercorsi tra le parti.

Spese, imposte e tasse a carico della parte cedente

Le parti dichiarano di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, che potra' competere in dipendenza della presente convenzione e cessione, ed autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, affinche' siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando espressamente il Conservatore da ogni responsabilita' al riguardo.

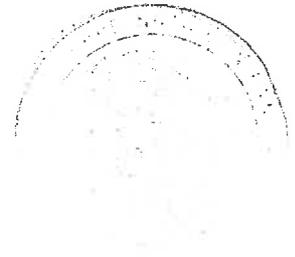
Con riferimento all'art. 35, comma 22 della Legge 4 agosto 2006 n. 248 (conversione del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223) le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorieta' ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilita' penali in caso di dichiarazione mendace nonche' dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile e' stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore e senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarandolo di loro precisa conoscenza.

E richiesto lo Notaio ho ricevuto il presente atto ed ho dello stesso dato lettura, alla presenza dei testimoni, alle Parti che approvandolo lo sottoscrivono con i testimoni e con me Notaio alle ore diciassette e minuti venti.

Consta di tre fogli scritti da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio per nove facciate intere e parte della decima.

Firmato Riccardo Denti, Paolo Margutti, Claudia Valcarengi, Massimo Bertolotti, Andrea Confalonieri





# COMUNE DI CREMA

C.F. 91035680197 - P.I. 00111540191 - Piazza Duomo, 25 - 26013 (CR)

AREA 4 - SERVIZI TECNICI

EDILIZIA PRIVATA



CDU/2019/00070

Vista la richiesta n°2019/0043386 del 09/10/2019 presentata dal Sig. Denti Riccardo in qualità di Amministratore unico di GERUNDO CENTER SRL;  
Vista la competenza in materia e la legislazione vigente;  
Visto l'art. 30 del decreto del Presidente della Repubblica n°380 del 06.06.2001 e successive modifiche e integrazioni;

## SI CERTIFICA

che gli immobili, contraddistinti catastalmente al foglio 21 con i mappali n°1012 e n°1013, sono classificati

**DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**, APPROVATO CON LA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°55 DEL 16.06.2011, PUBBLICATO SUL B.U.R.L. - SERIE AVVISI E CONCORSI N°51 DEL 21.12.2011, E **DALLA VARIANTE N°1 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**, APPROVATA CON LA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°93 DEL 18.12.2015, PUBBLICATA SUL B.U.R.L. - SERIE AVVISI E CONCORSI N°10 DEL 09.03.2016, COME:

### FOGLIO N°21 - MAPPALE N°1012

#### PIANO DELLE REGOLE

- Parte come Servizi esistenti - Ambito del piano dei servizi - PdS11 ricompreso in ambito oggetto di variante al Piano attuativo denominato "Lago Gerundo" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) (Pe 42/2018), approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 12/03/2019 e pubblicata sul Burl SAC n. 20 del 15-05-2019.  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (NT Piano dei Servizi - PdS11)*
- Parte area per infrastrutture stradali ricompresa in ambito oggetto di variante al Piano attuativo denominato "Lago Gerundo" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) (Pe 42/2018), approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 12/03/2019 e pubblicata sul Burl SAC n. 20 del 15-05-2019.  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Art. 40.1)*

#### PIANO DEI SERVIZI

- Servizi ed attrezzature esistenti di interesse pubblico generale Am - Servizi ed attrezzature civiche ed amministrative ricompreso in ambito oggetto di variante al Piano attuativo denominato "Lago Gerundo" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) (Pe 42/2018), approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 12/03/2019 e pubblicata sul Burl SAC n. 20 del 15-05-2019.

#### TAVOLA DEI VINCOLI

- Centro abitato, Delibera di C.C. n°217 del 24.05.2007
- Centro edificato, Delibera di G.M. n°28 del 25.02.2002
- Geosito regionale e Geosito di tutela I  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (PdR 6 Art. 33ter)*
- Geosito regionale Art. 22 comma 3 normativa del P.P.R. - Art. 16.1 delle N.T.A. del P.T.C.P.  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Art. 33ter)*
- Fascia di rispetto linea elettrica di alta tensione da 130.000 Volt  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Art. 40.7)*

## COMPONENTE GEOLOGICA

### Fattibilità geologica

- Classe 3c - Fattibilità con consistenti limitazioni - Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico.  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 39.1, 39.6)*
- Classe 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni - Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche.  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 39.1, 39.7)*

### Pericolosità sismica locale

- Scenario PSL Z2 - Cedimenti
- Scenario PSL Z4a - Amplificazioni litologiche e geomorfologiche

---

## FOGLIO N°21 - MAPPALE N°1013

### PIANO DELLE REGOLE

- Servizi esistenti - Ambito del piano dei servizi - PdS11 ricompreso in ambito oggetto di variante al Piano attuativo denominato "Lago Gerundo" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) (Pe 42/2018), approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 12/03/2019 e pubblicata sul Burl SAC n. 20 del 15-05-2019.  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (NT Piano dei Servizi - PdS11)*

### PIANO DEI SERVIZI

- Servizi ed attrezzature esistenti di interesse pubblico generale - Am - Servizi ed attrezzature civiche ed amministrative ricompreso in ambito oggetto di variante al Piano attuativo denominato "Lago Gerundo" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) (Pe 42/2018), approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 12/03/2019 e pubblicata sul Burl SAC n. 20 del 15-05-2019.

### TAVOLA DEI VINCOLI

- Centro abitato, Delibera di C.C. n°217 del 24.05.2007
- Centro edificato, Delibera di G.M. n°28 del 25.02.2002
- Geosito regionale e Geosito di tutela I  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (PdR 6 Art: 33ter)*
- Geosito regionale Art. 22 comma 3 normativa del P.P.R. - Art. 16.1 delle N.T.A. del P.T.C.P.  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Art: 33ter)*

## COMPONENTE GEOLOGICA

### Fattibilità geologica

- Classe 3c - Fattibilità con consistenti limitazioni - Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico.  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 39.1, 39.6)*
- Classe 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni - Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche.  
*Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 39.1, 39.7)*

### Pericolosità sismica locale

- Scenario PSL Z2 - Cedimenti
- Scenario PSL Z4a - Amplificazioni litologiche e geomorfologiche

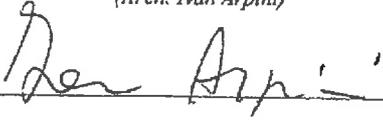


Le prescrizioni urbanistiche delle norme tecniche del Piano per il Governo del Territorio vigente, riguardanti i mappali sopra riportati, sono allegati e sono parte integrante del certificato stesso.

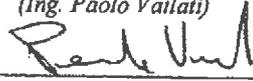
Il presente certificato, ai sensi dell'art. 15 comma 1 - lettera a - punto 2 della legge 183 del 12.11.2011 e successive modifiche e integrazioni, non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (SOLO PER RILASCIO A PRIVATI)

Crema, 17-10-2019

L'ISTRUTTORE  
(Arch. Ivan Arpini)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
EDILIZIA PRIVATA  
(Ing. Paolo Vailati)

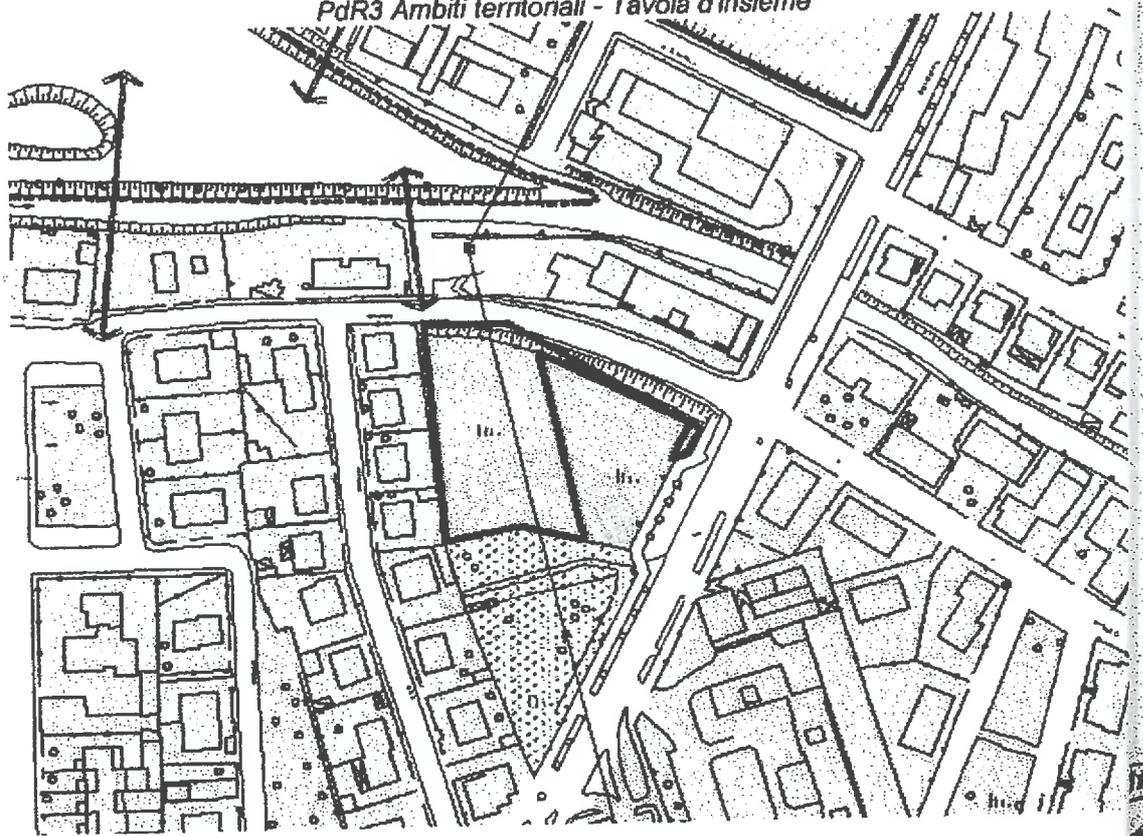


Crema, ..... II RICEVENTE.....

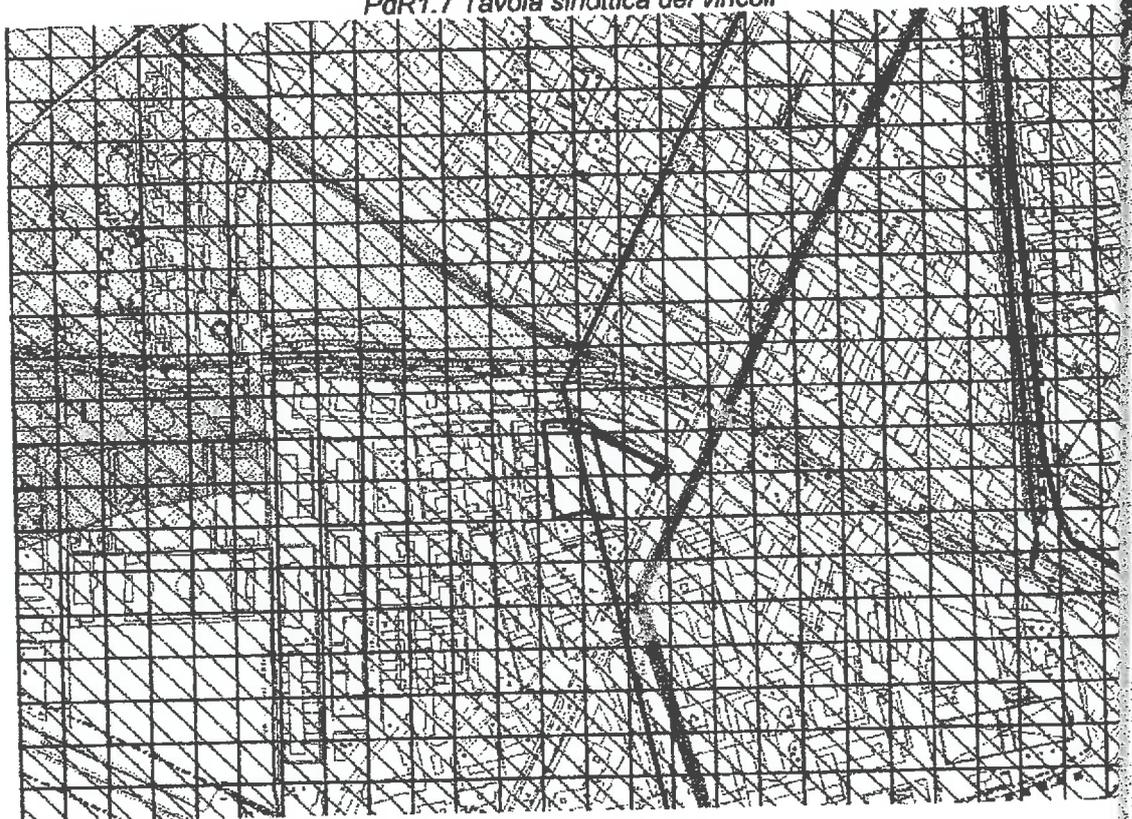


# ESTRATTO DI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

*PdR3 Ambiti territoriali - Tavola d'insieme*



*PdR1.7 Tavola sinottica dei vincoli*



PdR 6

# VARIANTE n° 1

Variante parziale al Piano di Governo del Territorio



7 OTT. 2019



**TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

**CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

**Art. 14**

Ambiti del tessuto  
urbano consolidato

**ART. 14 - Ambiti del tessuto urbano consolidato**

1. Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal presente Piano delle Regole in ambiti, intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 12/2005e s.m.l..

La suddivisione in ambiti è basata sulle caratteristiche tipologiche, sulla morfologia urbana, sui tipi edilizi, sulle destinazioni d'uso e sui parametri di edificabilità.

2. Gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole sono i seguenti:

- Nuclei di Antica Formazione ( art. 15)
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (art. 16)
  - a. Ambito con mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario (art. 16.1)
  - b. Ambito di recente impianto urbanistico (art. 16.2).
  - c. Ambito di recente impianto urbanistico perimetrato (art. 16.3)
- Tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale (art. 17), suddiviso in:
  - a. Ambito C1 (art. 17.1)
  - b. Ambito C2 (art. 17.2)
  - c. Ambito di applicazione del criterio compensativo per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal piano dei servizi (art.17.3)
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo direzionale (art. 18)
- Tessuto urbano consolidato da riqualificare in senso produttivo direzionale (art. 19)
- Tessuto urbano consolidato e di completamento esclusivamente produttivo (art. 20)
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale (art. 21)
- Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico (art. 22), suddivisi in:
  - a. palazzi, ville suburbane, ex linificio di origine storica e monumentale collocati nella periferia di Crema o nelle frazioni di origine storica (art. 22.1)
  - b. palazzi, ville ed edifici speciali che hanno mantenuto l'impianto architettonico tipologico originario(art. 22.2)
  - c. cascine (art. 22.3)



II  
ale  
  
  
  
  
ro  
io  
oli  
  
ne  
lle  
  
6)  
  
3)  
),  
  
o  
  
ro  
  
1)  
),  
  
e  
le  
to  
  
25

# II

## TITOLO II

Disposizioni d'uso del suolo del territorio comunale

**PGT**

Piano delle Regole  
PdR 6-Norme tecniche



d. Verde privato (art. 22.4)

- Ambiti destinati all'attività agricola (art. 23), suddivisi in:

a. ambito agricolo (art. 23.1)

b. "Parco Agricolo del Moso" (art. 23.2)

### CAPO II - PARAMETRI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO CONSOLIDATO

#### ART. 15 - Nuclei di antica formazione

#### Art. 15

Nuclei di antica formazione

1. Sono parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico - edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio architettonico, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Vi rientra la città originariamente murata e le aree esterne alla strada di circonvallazione fisicamente e funzionalmente connesse.

Il perimetro del Nucleo di antica formazione è riportato nella tavola PdR 4.

2. Le aree libere da edificazione devono rimanere tali se non diversamente specificato nel successivo art. 15.1.6.
3. Al fine di tutelare la città originariamente murata, e le aree esterne alla strada di circonvallazione fisicamente e funzionalmente connesse, in particolare lo *skyline* e i profili tipologici - architettonici, non è possibile modificare le quote in colmo e in gronda degli edifici; ad eccezione dei casi in cui è contemplata la sostituzione edilizia, previa redazione di piano attuativo.
4. È consentita la realizzazione di finestre complanari, di aperture a tasca e di abbaini.
5. Gli abbaini sono consentiti esclusivamente negli edifici ove è prevista la modalità di intervento di ristrutturazione, purché con dimensioni coerenti con le finestre dell'edificio principale ed il contesto circostante.
6. Non è possibile aumentare la Slp, ad eccezione dei seguenti casi:
  - a) per gli edifici classificati nella tipologia X2 e Y1, previa la redazione di un piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato;
  - b) mediante l'inserimento di nuovi orizzontamenti o soppalchi, ai sensi dell'allegato "B", compatibilmente con la modalità di intervento assegnata, senza la modifica della sagoma dell'edificio.
7. Non è possibile modificare la SC, ad eccezione dei seguenti casi:



17 OTT. 2019



**CAPO III - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO,  
AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

**Art. 22**  
Generalità

**ART. 22 - Generalità**

1. Gli Ambiti di Valore Paesaggistico, Ambientale ed Ecologico sono costituiti da:
  - a. Palazzi, ville suburbane, ex linificio di origine storica e monumentale collocati nella periferia di Crema o nelle frazioni di origine storica (art 22.1);
  - b. Palazzi, ville ed edifici speciali che hanno mantenuto l'impianto architettonico tipologico originario (art 22.2);
  - c. Cascine (art 22.3);
  - d. Verde privato (art 22.4);

**Art. 22.1**  
Palazzi, ville suburbane,  
ex linificio di origine  
storica e monumentale  
collocati nella periferia di  
Crema o nelle frazioni di  
origine storica

**Art. 22.1 - Palazzi, ville suburbane, ex linificio di origine  
storica e monumentale collocati nella periferia di  
Crema o nelle frazioni di origine storica**

1. Sono gli edifici di origine antica adattati ad una funzione residenziale, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati spesso da un impianto distributivo unifamiliare di buona dimensione e da una veste architettonica riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo, individuati nella tavole PdR 3.
2. Sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle tecnologie esecutive del precedente articolo 15.1.9.
3. Le modalità di intervento consentite includono:
  - a) la conservazione e il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini);
  - b) la conservazione e il ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
  - c) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii;
  - d) la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti;
  - e) la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi recuperabili,



**Titolo II**

Disposizioni d'uso del suolo del territorio comunale

**PGT**Piano delle Regole  
PdR 6-Norme tecniche

di cascina", così come individuata nella tavola 6 delle schede apposite purchè venga garantita e non venga pregiudicata la tipologia della cascina.

3. Gli Interventi sono subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, che non sono scomputabili.
4. Tutte le destinazioni ammesse, con l'eccezione di quelle legate all'attività agricola, comportano un deficit della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7.

**Art. 22.4 - Verde privato**

1. Sono gli ambiti costituiti da aree e immobili aventi valenza paesaggistica in ragione della loro ubicazione e/o ambientale per la presenza di parchi e giardini.
2. Sono ammesse tutte le categorie di interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

H = 7,00 m;

UF = 0.03 mq/mq;

Q = 20%.

3. Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in modo da salvaguardare gli ambiti di pregio paesaggistico e ambientale.

E' prescritto il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, nonché delle principali essenze, salvo comprovate esigenze di avvicendamento e/o sostituzione.

L'eventuale realizzazione di autorimesse pertinenziali e di locali accessori dovrà armonizzarsi con il contesto esistente senza compromettere l'area cortilizia.

4. Gli spazi di manovra veicolare, i parcheggi a raso ed i piazzali, dovranno essere sistemati mediante apposite pavimentazioni filtranti.
5. E' ammessa la destinazione d'uso della categoria funzionale A (abitativa/direzionale/ ricettiva/commercio al dettaglio).
6. Sono escluse le seguenti categorie funzionali: B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).

**CAPO IV - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA****ART. 23 - Generalità**

1. Le aree destinate all'agricoltura sono distinte in:
  - ambito agricolo (art. 23.1);

**Art. 22.4**  
Verde privato

17 OTT. 2019

**Art. 23**  
Generalità

**Art. 33 ter**  
Geositi

**Art. 33 ter - Geositi**

1. Il Geosito del Moso, per il suo valore geomorfologico, è ritenuto di importanza regionale dal PPR. Il PTCP ha apportato una perimetrazione più precisa, nonché delle previsioni conformative di maggior definizione rispetto alla disciplina paesaggistica regionale, in conformità con quanto previsto dall'art. 22 comma 6 del Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico Regionale, Normativa (di seguito PTR- PPR, Normativa).
2. Il Geosito denominato Dosso di Izano-Offanengo, di rilevanza locale, è stato individuato dal PTCP.
3. Il livello di Tutela 1 - è assegnato dal PTCP (color verde nella Carta delle Tutele e delle Salvaguardie del PTCP) ad entrambi i Geositi, in quanto al loro interno possono esserci elementi, forme, processi e depositi di interesse scientifico, didattico, naturalistico, storico e fruitivo.
4. All'interno del Geosito è da perseguire la conservazione, la valorizzazione e il recupero di tutti gli elementi peculiari quali: scarpate, tratti di corsi d'acqua ad andamento naturale, forme relitte costitutivi del paesaggio e la salvaguardia delle presenze significative della naturalità. Ogni tipo di attività o di intervento deve avvenire perseguendo la valorizzazione dei percorsi storici presenti, delle presenze edilizie e dei nuclei di antica formazione e di tutti gli elementi di rilevanza.
5. Le trasformazioni del territorio, che prevedano modificazioni morfologiche e/o la predisposizione di elementi antropici intrusivi e permanenti, ammesse dalla disciplina del Presente PGT o dalla Pianificazione attuativa sono consentite, fatta salva la compatibilità paesistico-ambientale ai sensi art. 20 comma 4 del PTCP e il rispetto degli elementi di tutela elencati nel Titolo IV delle presenti norme diversi dai geositi.
6. Eventuali trasformazioni quali: bonifiche agricole, escavazioni per attività estrattiva, opere di canalizzazione, dovranno prevedere assetti finali che possano modificare, senza snaturare, gli elementi di prevalente interesse geomorfologico e paesistico del geosito, con particolare attenzione alla tutela delle scarpate morfologiche, prevedendone la possibilità di modifica dell'andamento, ma non di eliminazione delle stesse.
7. L'attività agricola e ogni altra attività nei territori liberi interni al geosito, dovranno tener conto della salvaguardia e della valorizzazione delle forme geologiche e geomorfologiche evidenziate nelle tavole allegate oltre ad eventuali ulteriori riscontri derivanti da successivi approfondimenti.
8. Le presenti norme non si applicano alle aree già urbanizzate e ricadenti: nel tessuto urbano consolidato, negli ambiti di

trasformazione già individuati dal documento di Piano, nei piani attuativi convenzionati o nel Piano dei Servizi, in quanto di specificità naturalistiche, geologiche e/o storico-culturali degne di tutela.

**Art. 34 - Fontanili**

1. Sono soggette a regime di tutela i fontanili, in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto sistema di elevato valore ecologico e naturalistico.
2. Non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 m dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 m su entrambi i lati lungo i primi 200 m dell'asta, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale.

Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fontanile.

3. Non sono altresì consentiti azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo microambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

**Art. 35 - Zone umide**

1. Sono soggette a regime di tutela le zone umide, quali i laghetti di cava rinaturalizzati anche di nuova formazione, indicate nella tavola dei vincoli, come previsto dal PTCP poiché costituiscono biotopi di elevato interesse ecologico e naturalistico.
2. Per le zone umide non sono consentiti:
  - a) interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m dal confine ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale e le strutture di servizio connesse alle attività agricole e ricreativo-sportive. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella delle zone umide. In ogni caso non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela, ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati, anche se viene mantenuta la distanza di tutela prevista dei 50 m, onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono

**Art. 34**  
Fontanili

**Art. 35**  
Zone umide



**TITOLO V - TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE**

**CAPO I - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO SERIO**

**Art. 37**  
Rapporto con la  
Pianificazione  
sovracomunale

**Art. 37 – Rapporto con la Pianificazione sovraordinata**

1. Nelle aree identificate come interne al perimetro del Parco regionale del Serio, sono cogenti le normative del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, se più restrittive della pianificazione comunale.

**Art. 38**  
Piani di Settore attuativi  
del Piano Territoriale di  
Coordinamento del Parco

**Art. 38 – Piani di Settore attuativi del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco**

1. Le aree identificate come interne al perimetro del Parco regionale del Serio, sono soggette, oltre che alle presenti norme, anche alla disciplina specifica dei Piani di Settore attuativi del Parco, che nella fattispecie riguardano:
  - il settore "Agricoltura" con particolare riferimento alla zootecnica;
  - la "Fruizione pubblica" in particolare i sistemi di accessibilità al parco ed i percorsi;
  - il recupero delle emergenze architettoniche isolate (Beni isolati di valore storico, artistico ed ambientale), in particolare delle "Cascine e dei complessi rurali di interesse storico, artistico ed ambientale" individuati ai sensi dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Serio.

**CAPO II - NORME GEOLOGICHE DI PIANO**

**Art. 39**  
Norme geologiche

**ART. 39 - NORME GEOLOGICHE**

**Art. 39.1**  
Generalità

**Art. 39.1 – Generalità**

1. Gli articoli seguenti disciplinano le limitazioni e le prescrizioni derivanti dalla classificazione di fattibilità assegnata dallo studio geologico allegato al presente piano.
2. Le indagini e gli approfondimenti prescritti per tutte le Classi di Fattibilità Geologica e per le aree PSL Z2 e PSL Z4a devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.



## Titolo V

Tutele speciali e sovraordinate

**PGT**

Piano delle Regole  
PdR 6-Norme tecniche



3. Copia delle indagini di cui al comma 2, della relazione geologica della relazione sismica e della relazione geotecnica obbligatorie di supporto, devono essere consegnate, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Variante Generale al P.G.T., di Variante Parziale al P.G.T., dei Piani Attuativi, del Programmi Integrati di Intervento, e di tutti gli interventi edilizi che apportino variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione.
4. Il riferimento normativo principale relativamente alla progettazione, all'esecuzione ed al collaudo di tutte le tipologie di costruzioni è rappresentato dal D.M. 14-01-2008, "Norme Tecniche per le Costruzioni" e successive modifiche ed integrazioni.
- Poiché il territorio comunale ricade in Zona Sismica 3, si rende obbligatoria nelle verifiche di sicurezza l'adozione del "metodo di verifica agli stati limite" per qualsiasi tipologia di intervento e qualsiasi categoria di opera, nonché la definizione dell'azione sismica di progetto.

### Art. 39.2 - Classe di fattibilità Geologica 1 - fattibilità senza particolari limitazioni

1. Per le aree ricadenti in questa classe, qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione dovrà essere preceduto da specifiche indagini geologiche e geologico-tecniche, sismiche e geotecniche, dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico del sito e del modello geotecnico del sottosuolo, necessari alla progettazione ed alle verifiche di sicurezza e delle prestazioni delle opere in progetto.

Le analisi geologiche del territorio, i metodi ed i risultati delle indagini geologiche, sismiche e geologico-tecniche realizzate dovranno essere compiutamente esposti e commentati in una relazione geologica, in una relazione sismica ed in una relazione geotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo.

All'interno della relazione geologico-tecnica o geotecnica dovranno essere eseguite le opportune verifiche di sicurezza (capacità portante, cedimenti), utilizzando obbligatoriamente il "metodo agli stati limite" per qualsiasi tipologia di intervento e qualsiasi categoria di opera.

Il numero e la tipologia delle indagini geologiche e geotecniche dovranno essere programmate dal tecnico incaricato, in funzione del tipo e dell'importanza dell'opera in progetto e delle dimensioni dell'area di intervento, al fine di caratterizzare adeguatamente il volume di terreno significativo interessato dai carichi trasmessi dall'opera.

**Art. 39.2**  
Classe di fattibilità  
Geologica 1 - fattibilità  
senza particolari limitazioni

17 7 OTT. 2019





## Titolo V

Tutele speciali e sovraordinate

**PGT**

Piano delle Regole  
PdR 6-Norme tecniche



Indicazioni riportate in art. 39.2 comma 2.

4. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08.

### Art. 39.6 – Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3c – fattibilità con consistenti limitazioni

1. Per le aree ricadenti in questa classe, per qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione valgono le medesime indicazioni riportate in art. 39.2 ed in art. 39.3.
2. Dovrà essere prevista in ogni caso l'installazione di almeno un piezometro, attraverso il quale si procederà alla misurazione del livello piezometrico della falda freatica superficiale ed alla verifica delle sue variazioni nel tempo.
3. La realizzazione delle strutture di fondazione, nonché di eventuali volumetrie interrato, che si ritiene di sconsigliare, dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere,...).
4. Le aree in oggetto ricadono sia all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a, sia all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z2.

Per le zone appartenenti allo scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a, valgono le considerazioni riportate in art. 39.2 comma 2.

Per le zone appartenenti allo scenario di pericolosità sismica locale PSL Z2, è obbligatoria in fase di progettazione l'applicazione del 3° livello di approfondimento, secondo le disposizioni della d.g.r. 2616/2011 per tutte le tipologie di edifici di nuova previsione.

5. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08.

### Art. 39.7 – Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3d – fattibilità con consistenti limitazioni

1. Per le aree ricadenti in questa classe, per qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto

### Art. 39

Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse - fattibilità con consistenti limitazioni

A  
Cl  
Ge  
lin



### Art. 39

Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse - fattibilità con consistenti limitazioni



Comune  
di Crema

## PGT

Piano delle Regole  
PdR 6-Norme tecniche

## Titolo V

Tutele speciali e sovraordinate



applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione valgono le medesime Indicazioni riportate in art. 39.2 ed in art. 39.3.

2. Dovranno essere previsti rilievi approfonditi relativamente ai terreni di fondazione, al fine di individuare i livelli che presentano scadenti caratteristiche geologico-tecniche, inadeguati ai sovraccarichi applicati e potenzialmente soggetti al verificarsi di cedimenti assoluti e differenziali, con conseguente diminuzione della stabilità delle opere realizzate in superficie.
3. In riferimento alle aree, localizzate principalmente all'interno del centro edificato di Crema ed a nord del depuratore Serio 1, in cui i livelli di terreno più superficiali sono caratterizzati da materiale di riporto e/o scorie di altoforno, si rimanda alla vigente normativa ambientale.
4. Le aree in oggetto ricadono all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a; sia all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z2, per esse valgono le indicazioni riportate in art. 39.2 comma 2 ed art. 39.6 comma 4.
5. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08.

Art. 39  
di fattibilità  
ottoclassa  
n consist  
limitazi

### Art. 39.8

Classe di fattibilità  
Geologica 3/sottoclasse 3e  
- fattibilità con consistenti  
limitazioni

### Art. 39.8 – Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3e – fattibilità con consistenti limitazioni

1. Per le aree ricadenti in questa classe, per qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione valgono le medesime indicazioni riportate in art. 39.2 ed in art. 39.3.
2. Dovranno essere effettuate accurate verifiche volte a definire lo spessore e le caratteristiche geomeccaniche dello strato di riporto, valutandone natura prevalente, stato di addensamento e l'opportunità di una eventuale bonifica, nel rispetto della vigente normativa ambientale.
3. Le aree in oggetto ricadono sia all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a, sia all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z2; per esse valgono le Indicazioni riportate in art. 39.2 comma 2 ed in art. 39.6 comma 4.
4. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08

Art. 39  
e di fattibilità  
ottoclassa  
n consist  
limitazi



7 OTT. 2019

2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono computabili, a fini edificatori, con i parametri urbanistici edilizi dell'ambito corrispondente.

**Art. 40.6**  
Fascia di rispetto da  
metanodotti

**art. 40.6 – Fascia di rispetto da metanodotti**

1. Nelle aree attraversate dalle reti di metanodotti, indicati nelle tavole dei vincoli PdR 1.4 e PdR 1.7, nella rispettiva fascia di rispetto si applicano le disposizioni di cui al D.M. 17 aprile 2008 *'Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8' e s.m.i., in considerazione del vincolo di inedificabilità e dei requisiti di sicurezza territoriale ad essa associati.*

**Art. 40.7**  
Fascia di rispetto da  
elettrorodotti

**art. 40.7 – Fascia di rispetto da elettrorodotti**

1. Nelle aree situate in prossimità degli elettrorodotti, le nuove edificazioni o gli eventuali ampliamenti consentiti, dovranno rispettare il D.M. 29 maggio 2008 *'Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrorodotti'.*

lo V  
dinate

sono  
edilizi

nelle  
cia di  
2008  
audo,  
porto  
.i., in  
siti di

nuove  
ranno  
della  
sce di

PdS 11

# VARIANTE n° 1

Variante parziale al Piano di Governo del Territorio

17 OTT. 2019



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1**  
Natura e contenuti

**Art. 1 - Natura e contenuti**

1. Il Piano dei Servizi (di seguito denominato il Piano) è un atto del PGT che concorre al raggiungimento degli obiettivi indicati dal Documento di Piano.
2. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione:
  - a. di aree per attrezzature e servizi di Interesse pubblico e generale;
  - b. di aree per l'edilizia residenziale pubblica;
  - c. di verde, di corridoi ecologici di connessione di verde tra il territorio rurale e l'edificato;
  - d. di opere viabilistiche e infrastrutturali.
3. Il Piano definisce altresì le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e le modalità di intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio comunale.

Sotto questo profilo, il Piano:

- a. cataloga i servizi e ne documenta lo stato;
  - b. accerta la domanda di servizi da parte della popolazione residente e gravitante nel territorio del Comune;
  - c. indica i casi in cui il mutamento di destinazione d'uso comporta una variazione del fabbisogno di servizi;
  - d. individua la dotazione minima di servizi in relazione alle destinazioni d'uso ammesse dal PGT e quella da assicurare nella pianificazione attuativa;
  - e. individua le attrezzature ed i servizi che possono essere realizzati, in alternativa all'intervento del Comune, da parte del privato sulla base di convenzione con il Comune;
  - f. disciplina la destinazione delle aree da acquisire mediante perequazione e compensazione;
  - g. individua le attrezzature esistenti e programmate per servizi religiosi.
4. Le previsioni del Piano, per quanto concerne le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico generale, sono prescrittive e vincolanti.
  5. Il Piano coordina ed orienta l'attuazione dei servizi sia ai fini del loro dimensionamento che della loro fruizione ed accessibilità da parte della collettività.

6. Il PUGSS e il PUT, al momento della loro definitiva approvazione, integrano il Piano .
7. Il Piano non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

**Art. 2 - Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale**

**Art. 2**  
Definizione dei servizi  
pubblici e di interesse  
pubblico e generale

1. Sono attrezzature e servizi pubblici d'interesse pubblico e generale:
  - I servizi e le attrezzature pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;
  - I servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento, da convenzione o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel presente Piano, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita, sulla base di valutazione espressa dalla Giunta Comunale.
  - l'edilizia residenziale pubblica
2. I servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale di rilevanza locale e sovra comunale, come individuati nella tavola PdS 3, sono distinti nelle seguenti categorie e sottocategorie:
  - **SERVIZI ED ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE:** suddivisi in scuole inferiori all'obbligo (asili nido - scuole dell'infanzia), scuole dell'obbligo (scuole primarie - scuole secondarie I° grado), scuole superiori all'obbligo (istituti scolastici superiori secondaria di II° grado - università)
  - **SERVIZI ED ATTREZZATURE CIVICHE ED AMMINISTRATIVE**
  - **SERVIZI ED ATTREZZATURE CULTURALI E RICREATIVE**
  - **ATTREZZATURE E SERVIZI PER LA SICUREZZA**
  - **SERVIZI ED ATTREZZATURE RELIGIOSE**
  - **SERVIZI ED ATTREZZATURE SANITARIE**
  - **SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI ED ASSISTENZIALI**
  - **ATTREZZATURE E SERVIZI SPORTIVI**
  - **SERVIZI ED ATTREZZATURE A VERDE PUBBLICO**
  - **SISTEMA DEL VERDE DI CONNESSIONE TRA IL TERRITORIO RURALE E QUELLO EDIFICATO**
  - **PARCHI URBANI E TERRITORIALI**
  - **INFRASTRUTTURE DI PROGETTO**
  - **PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E TRASPORTI**
  - **IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI**
  - **CIMITERI**
  - **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA:** suddivisa in residenza di proprietà: comunali, ALER, canone moderato, sovvenzionata/convenzionata

17 OTT. 2019



3. La tipologia dei servizi e la loro consistenza, nell'ambito delle predette categorie individuate dal Piano, viene determinata con la progettazione preliminare in relazione alle verifiche che verranno effettuate in relazione alla programmazione delle opere pubbliche ed al monitoraggio degli interventi realizzati da soggetti privati al fine di garantire la coerenza tra dotazione dei servizi e sviluppo insediativo.
4. I servizi pubblici e di interesse generale previsti da piani attuativi da permessi di costruire convenzionati o da atti unilaterali d'obbligo vengono definiti in sede di approvazione della relativa convenzione o atto d'obbligo. Ferma restando la dotazione minima e le quantità individuate negli elaborati del Piano, la scelta dei servizi pubblici e di interesse generale avviene sulla scorta dei criteri di valutazione e localizzazione indicati dal Piano e tengano in particolare conto della loro fruibilità ed accessibilità.
5. Negli Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, i servizi sono indicati nelle rispettive "schede di indirizzo per la trasformazione del territorio".
6. La realizzazione d'attrezzature e di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, diversi da quelli specificamente previsti dal Piano, non comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.
7. La realizzazione di edilizia residenziale pubblica rientra tra i servizi d'interesse pubblico che concorrono all'applicazione dell'indice incentivante aggiuntivo da attuarsi negli Ambiti di Trasformazione e nel Tessuto urbano di completamento Ambito C1.

**Art. 3**  
Modalità di attuazione

**Art. 3 - Modalità di attuazione**

1. Le previsioni del Piano possono essere attuate dall'Amministrazione Comunale, da Enti istituzionalmente competenti e da soggetti privati.
2. La realizzazione diretta da parte dei soggetti privati delle attrezzature e dei servizi per i quali è stata individuata la localizzazione dal Piano, è subordinata a deliberazione della Giunta Comunale ed avverrà sulla base di convenzione che disciplini le modalità attuative e gestionali.
3. La realizzazione da parte di soggetti privati su aree di proprietà pubblica di attrezzature e servizi, è subordinata a deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di convenzione che ne disciplini le modalità attuative e gestionali. La scelta del soggetto attuatore avverrà con procedure di evidenza pubblica. L'Amministrazione Comunale provvederà ad emanare appositi bandi con indicazione dei requisiti di partecipazione e delle tipologie di servizi da realizzare.
4. L'attuazione degli interventi potrà contemplare funzioni complementari alla destinazione principale, sulla base di una

verifica dell'equilibrio economico e finanziario dell'intervento e della qualità del servizio offerto.

Le funzioni complementari dovranno essere dimensionate in rapporto alla destinazione principale, alla quale saranno legate pertinentialmente tramite convenzione.

Nelle funzioni complementari sono comprese le destinazioni d'uso del mix delle destinazioni d'uso della categoria funzionale A (direzionale/ ricettiva/ commercio al dettaglio) con eccezione della funzione A1 (residenza), che per vincolo pertinenziale di cui sopra non possono essere alienate separatamente dall'edificio principale.

In particolare le attività complementari possono essere insediate esclusivamente per supportare economicamente l'attività di servizio principale e non potranno beneficiare delle agevolazioni previste per le attività di servizi.

Nel caso di dismissione o di modifica dell'attività principale è necessario un riconvenzionamento.

5. Le attrezzature d'interesse generale realizzate all'interno degli ambiti della città consolidata assoggettati a pianificazione attuativa e negli ambiti di trasformazione non incidono sulla capacità insediativa degli stessi.

**Art. 4 - Dotazione di servizi**

1. La dotazione dei servizi richiesti per le destinazioni d'uso ammesse dal P.G.T. è fissata:
  - a. dalle "schede progettuali degli ambiti di trasformazione" secondo i criteri e le modalità attuative di cui al capitolo 5 del Documento di Piano;
  - b. dalle previsioni del Piano delle Regole (art.\_6) per il tessuto urbano consolidato.
2. Si definisce mutamento di destinazione d'uso rilevante al fine della dotazione di servizi quello che generi abitanti o addetti non previsti nei precedenti titoli abilitativi. Dal fabbisogno indotto si detraggono le eventuali dotazioni di servizi già fornite in occasione dei precedenti titoli abilitativi.

**Art. 5 - Elaborati del Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi è composto dai seguenti elaborati:

PdS 1	QUADRO CONOSCITIVO DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
PdS 2	RELAZIONE
PdS 3	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE ESISTENTI E DI PROGETTO -CATEGORIE FUNZIONALI- SCALA 1:7.000

**Art. 4**  
Dotazione di servizi

**Art. 5**  
Elaborati del Piano  
dei Servizi

17 OTT. 2019



**TITOLO II - MODALITÀ DI CALCOLO E DI REPERIMENTO DELLE AREE  
PER SERVIZI**

**Art. 6**  
Modalità di acquisizione

**Art. 6 - Modalità di acquisizione**

Le aree per servizi possono essere acquisite dall'Amministrazione comunale mediante:

- a) attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione;
- b) applicazione del criterio perequativo incentivante, per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal Piano dei Servizi disciplinato dai criteri del Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione e per gli ambiti del Tessuto urbano di completamento di cui all'art. 17.1 del Piano delle Regole;
- c) pianificazione attuativa all'interno del tessuto urbano consolidato;
- d) applicazione del criterio compensativo disciplinato dalle norme del Piano delle Regole per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal Piano dei Servizi;
- e) verifica della dotazione di servizi pubblici in caso di mutamento della destinazione d'uso all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a Piano Attuativo;
- f) applicazione della disciplina speciale per l'attuazione della passeggiata lungo le Mura Venete;
- g) espropriazione per pubblica utilità.

Il reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale, in alternativa alla cessione, potrà essere ugualmente assicurato tramite asservimento perpetuo all'uso pubblico, sulla base di convenzione trascritta con oneri di manutenzione a carico della proprietà.

L'Amministrazione comunale mediante specifico atto, soggetto ad aggiornamento, definirà i criteri generali ed uniformi per regolamentare e favorire l'acquisizione delle aree per l'applicazione del criterio perequativo incentivante, di cui alla precedente lettera b).

**Art. 7**  
Modalità di realizzazione  
delle attrezzature e dei  
servizi

**Art. 7 - Modalità di realizzazione delle attrezzature e dei servizi**

1. Il Piano individua nella Tavola PdS 3 le attrezzature e i servizi che devono essere realizzati per rispondere ai bisogni individuati dallo stesso Piano.
2. Le modalità attuative previste sono le seguenti:
  - realizzazione diretta da parte dei proprietari delle aree ricadenti nel Tessuto Urbano Consolidato o in alternativa, mediante espropriazione da parte del Comune;
  - realizzazione diretta da parte dei proprietari in attuazione dei criteri incentivanti negli Ambiti di trasformazione e nell'ambito C1 del tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale o in alternativa, mediante espropriazione da parte del Comune.

## Titolo II

Modalità di calcolo e di reperimento delle aree per servizi

PGT

Piano dei Servizi  
PdS 11-Norme Tecniche



3. I privati che, ai sensi dell'art. 3, comma 3, delle presenti norme chiedano di partecipare ai bandi per la realizzazione di attrezzature e servizi su aree pubbliche, devono dimostrare nella propria domanda di partecipazione la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento.

La fattibilità economico-finanziaria dell'intervento deve essere dimostrata con relazione da parte di soggetti qualificati.

4. L'Amministrazione comunale mediante specifico atto, soggetto ad aggiornamento, definirà i criteri generali ed uniformi per regolamentare e favorire la realizzazione di attrezzature e servizi d'interesse pubblico e generale, per l'applicazione del criterio perequativo incentivante.

### Art. 8 - Pianificazione attuativa all'interno del tessuto urbano consolidato: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale

1. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale, nel tessuto urbano consolidato, è determinata in relazione alle destinazioni d'uso e nelle quantità previste dall'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole.

2. Le aree destinate a servizi possono essere localizzate anche esternamente all'ambito d'intervento purché sia dimostrata la coerenza rispetto all'ambito territoriale circostante e nel rispetto della domanda e dell'offerta di servizi individuati dal presente Piano.

### Art. 9 - Pianificazione attuativa all'interno del tessuto urbano consolidato da riqualificare (Via Milano) e di completamento prevalentemente residenziale ed esclusivamente produttive: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale.

**Art. 9**  
Pianificazione attuativa all'interno del tessuto urbano consolidato da riqualificare (Via Milano) e di completamento prevalente residenziale ed esclusivamente produttivo: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale

#### Art. 9.1 - Ambito C1

1. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature di Interesse pubblico e generale, oltre alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 30% dell'intera superficie territoriale all'interno del perimetro, è determinata in relazione alle destinazioni d'uso e nelle quantità previste dall'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole.

2. E' concesso un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo di 0,1 mq/mq nel caso in cui vengano realizzati servizi pubblici od attrezzature di interesse pubblico di rilevanza urbana anche esterne all'ambito perimetrato, compresa l'edilizia residenziale pubblica.

3. Il valore delle opere cedute sarà rapportato al valore della Superficie lorda di pavimento aggiuntiva secondo criteri generali

#### Art. 9.1 Ambito C1

17 OTT. 2019



## II

### Titolo II

Modalità di calcolo e di reperimento  
delle aree per servizi

**PGT**

Piano dei Servizi  
PdS 11-Norme Tecniche

della capacità edificatoria generata è regolamentato ai precedenti commi 3 e 4.

7. Gli interventi edilizi in tali ambiti sono disciplinati all'art 15.1.8 delle Norme del Piano delle Regole

#### Art. 14.3 - Aree di proprietà comunale o di enti pubblici

1. Per le aree di proprietà comunale il Piano prescrive la sistemazione superficiale idonea a garantire la realizzazione di una passeggiata lungo le Mura Venete
2. Per le aree di proprietà di Enti pubblici, si propone il convenzionamento all'uso pubblico al fine di garantire la realizzazione di una passeggiata lungo le Mura Venete
3. In tali aree è possibile realizzare parcheggi interrati in coerenza con il Piano Infrastrutturale dei Parcheggi.

#### Art. 15 - Verifica della dotazione di servizi pubblici in caso di mutamento della destinazione d'uso all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a piano attuativo

1. La dotazione di servizi pubblici in caso di mutamento della destinazione d'uso nel tessuto urbano consolidato sono disciplinati dagli articoli 6 e 7 delle norme del Piano delle Regole.

#### Art. 16 - Servizi realizzati e monetizzazione

1. In alternativa alla cessione, in tutto o in parte, delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale disciplinate negli atti convenzionali è ammessa, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno, la realizzazione di edifici ed opere destinati a servizi, fatto salvo quanto previsto nei precedenti art. 9,10,11 e 12.
2. Nell'ipotesi di cui al precedente comma, il valore delle opere cedute è calcolato sulla base del rapporto tra il valore delle stesse, accertato sulla base del progetto preliminare, ed il valore espresso in €/mq, determinato in base al valore della monetizzazione.
3. È ammessa la monetizzazione parziale o totale qualora l'acquisizione di aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico o generale o della realizzazione di servizi non risulti possibile, o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali d'intervento già previsti.  
La somma dovrà essere commisurata all'utilità economica conseguita e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree regolamentato con specifico atto amministrativo di carattere generale.
4. I proventi derivanti dalla monetizzazione per la mancata cessione di aree saranno utilizzati per la realizzazione di interventi previsti dal presente Piano, ivi compresa la riqualificazione o l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

**Art. 14.3**  
Aree di proprietà  
comunale o di  
enti pubblici

**Art. 15**  
Verifica della dotazione  
di servizi pubblici in  
caso di mutamento  
della destinazione  
all'interno del tessuto  
urbano consolidato  
non soggetto a piano  
attuativo

**Art. 16**  
Servizi realizzati  
e monetizzazione



Comune  
di Crema

## PGT

Piano dei Servizi  
PdS 11-Norme Tecniche

### Art. 17 La disciplina convenzionale

#### Art. 17 - La disciplina convenzionale

1. La convenzione, l'atto unilaterale di asservimento ed il regolamento d'uso, regolano e disciplinano sulla base delle risultanze dell'istruttoria:
  - a. la cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e\o di servizi pubblici o di interesse generale;
  - b. la cessione dell'area di sedime e di pertinenza con contestuale concessione del diritto di superficie oppure di asservimento perpetuo dell'area, nel caso di realizzazione e gestione da parte dell'operatore di servizi;
  - c. il reperimento e\o l'adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
  - d. l'eventuale cessione di parcheggi pubblici;
  - e. le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale pubblica;
  - f. le modalità di gestione dei servizi nell'ipotesi sub b).
2. La competenza ad approvare la convenzione, l'atto unilaterale di asservimento o il regolamento d'uso, è individuata nella Giunta Comunale, eccezion fatta per le convenzioni dei Piani Attuativi per le quali è competente il Consiglio Comunale.
3. La convenzione potrà rinviare a regolamenti tipo comunali che disciplinano:
  - a. modalità ed orari di funzionamento della attrezzatura;
  - b. tariffe\canoni in relazione anche a particolari categorie di fruitori.
4. La convenzione potrà inoltre prevedere:
  - a. poteri di controllo;
  - b. modalità di intervento sostitutivo;
  - c. garanzie;
  - d. disciplina dell'inadempimento.
  - e. nel caso di asservimento perpetuo dell'area, la modalità di eventuale modifica e\o sostituzione del servizio di interesse pubblico o generale.

17 OTT. 2019



**TITOLO III - PRESCRIZIONI PER LE AREE E SERVIZI**

**Art. 18**  
Compatibilità con le  
destinazioni d'uso

**Art. 18 - Compatibilità con le destinazioni d'uso**

1. I servizi e le attrezzature pubblici e di interesse pubblico e generale sono destinazioni di interesse generale, e sono ammissibili in tutti gli ambiti del territorio consolidato, ad esclusione degli ambiti agricoli. La valutazione della rilevanza nell'interesse pubblico dei predetti servizi ed attrezzature verrà effettuata sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi dalla Giunta Comunale.

**Art. 19**  
Parametri urbanistico-  
edilizi

**Art. 19 - Parametri urbanistico-edilizi**

1. Per le aree appositamente individuate dal Piano dei Servizi, i parametri urbanistico-edilizi verranno determinate in sede di presentazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, in relazione alle esigenze individuate dal Piano stesso.
2. Per i servizi e le attrezzature pubblici e di interesse pubblico e generale realizzati in aree non appositamente individuate dal Piano dei Servizi, previa convenzione ai sensi dell'art. 17, i parametri urbanistico-edilizi da applicarsi, saranno quelli dei rispettivi ambiti regolamentati dal Piano delle Regole.
3. In caso di realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui ai precedenti commi, verrà verificata e richiesta, quale condizione di ammissibilità, la realizzazione di infrastrutture o parcheggi in ragione del carico urbanistico indotto dalla funzione insediabile proposta rispetto alle dotazioni già esistenti.
4. Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica è richiesta una dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di 18 mq\abitante.
5. Le modalità di attuazione e le funzioni complementari insediabili sono disciplinate dall'articolo 3 delle presenti norme.

**Art. 20**  
Modalità di intervento  
per le aree ed i servizi  
ricadenti all'interno  
del nucleo di antica  
formazione

**Art. 20 - Modalità d'intervento per le aree ed i servizi  
ricadenti all'interno del nucleo di antica formazione**

1. Per i servizi e le attrezzature pubblici e di interesse pubblico e generale, ricadenti all'interno del nucleo di antica formazione ed appositamente individuate dal Piano dei Servizi, le modalità d'intervento sugli edifici esistenti sono disciplinate dall'articolo 15 delle norme del Piano delle Regole.

**Art. 21**  
Modalità di attuazione  
delle aree per grandi  
attrezzature e servizi  
d'interesse generale

**Art. 21 - Modalità di attuazione delle aree per grandi  
attrezzature e servizi d'interesse generale**

1. Il Piano dei Servizi individua nelle tavole PdS 3 e PdS 4 delle aree di progetto per la realizzazione di grandi strutture sportive od attrezzature di interesse sovracomunale quali esemplificativamente:

religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse sono state dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose con i requisiti previsti dalla legislazione regionale.

Il piano delle attrezzature religiose ha recepito le prescrizioni regionali.

5. Le nuove attrezzature religiose possono essere realizzate mediante una pianificazione attuativa preliminare o con un permesso di costruire convenzionato che, recependo le prescrizioni regionali in materia deve prevedere tra l'altro:
- la verifica dei requisiti previsti dalla legislazione regionale;
  - l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico del richiedenti di strade di collegamento adeguatamente dimensionate;
  - l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico del richiedenti delle opere di urbanizzazione primaria;
  - uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 per cento della superficie lorda di pavimento dell'edificio da destinare a luogo di culto;
  - la realizzazione di un impianto di videosorveglianza esterno all'edificio, con onere a carico del richiedenti, che ne monitori ogni punto di ingresso, collegato con gli uffici della polizia locale o forze dell'ordine;
  - la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;
  - la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR.
  - una convenzione che oltre a definire i parametri urbanistici ed edilizi deve prevedere espressamente la possibilità della risoluzione o della revoca, in caso di accertamento da parte del comune di attività non previste nella convenzione.
  - per l'area di progetto lungo Via Milano, stante la vicinanza con il Parco del Moso una sistemazione dell'area con la creazione di una fascia vegetata a nord verso le aree paesaggistiche del Parco del Moso per meglio definire il margine urbano
6. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle attrezzature religiose esistenti alla entrata in vigore della legge recante «Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) - Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi».

**Art. 23**  
Viabilità

**Art. 23 - Viabilità**

1. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole individuano gli ambiti destinati alla viabilità, distinti in:
- a. viabilità esistente e da riorganizzare;



17 OTT. 2019



### Titolo III

#### Prescrizioni per le aree e servizi

**PGT**

Piano dei Servizi  
PdS 11-Norme Tecniche



- b. viabilità di nuova realizzazione prevista da piani e programmi;
  - c. aree dedicate alle connessione tra la viabilità comunale e sovra comunale;
  - d. piste ciclopedonali
  - e. percorsi pedonali
2. Le previsioni viabilistiche hanno carattere prescrittivo per quanto attiene le caratteristiche dimensionali della fascia stradale, mentre il tracciato sarà definito all'atto dell'approvazione del progetto esecutivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.G.T.
  3. La modalità di acquisizione per le nuove connessioni, avverrà con la pianificazione attuativa, con lo strumento della compensazione edilizia disciplinato al precedente articolo 13 o per espropriazione per pubblica utilità.
  4. Le piste ciclabili e i percorsi pedonali, sono prescrittivi in merito all'attuazione, indicativi per la localizzazione, e possono essere realizzati in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, ecc.
  5. La nuova viabilità di progetto che collega lo svincolo della tangenziale del quartiere di Ombriano a via Toffetti, dovrà salvaguardare la strada campestre esistente denominata "strada della leada" rispettando il carattere di ruralità e socialità che la contraddistingue. La nuova infrastruttura dovrà: evitare interferenze con la "strada della leada", avere caratteristiche urbane, ed essere realizzata il più a sud possibile al fine di prevedere una fascia a verde per valorizzare i collegamenti ciclopedonali esistenti e di progetto.

#### Art. 24 - Edilizia residenziale pubblica

1. Nelle aree in cessione degli ambiti C1 disciplinati dal PdR all'art. 17.1.3, si prevede la possibilità di realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica, da parte degli enti istituzionalmente competenti o sulla base di bandi per la selezione di operatori privati.
2. I parametri applicabili alle iniziative di cui al comma 1, sono quelli previsti dall'art. 17.1.3 del PdR.

**Art. 24**  
Edilizia residenziale  
pubblica

#### Art. 25 - Concessione temporanea di aree pubbliche

1. Nelle aree pubbliche comunali può essere concessa in via temporanea la possibilità di occupazione con strutture a edicola o chiosco, a condizione che non venga snaturata la destinazione pubblica dell'area.
2. La concessione dovrà avvenire sulla base di principi di evidenza pubblica.
3. La concessione sarà regolata da apposita convenzione.

**Art. 25**  
Concessione temporanea  
di aree pubbliche

7 OTT. 2019



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17486  
Registro particolare n. 11172  
Presentazione n. 60 del 24/10/2019

UTC: 2019-10-24T11:49:49.205931+02:00

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 235,00		
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative	-

#### Eseguita la formalità.

Somma pagata € 235,00 (Duecentotrentacinque/00)  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 14723  
Protocollo di richiesta LO 65233/1 del 2019

Il Conservatore  
Conservatore CERATI SONIA

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	29216/17291
Data	22/10/2019	Codice fiscale	CNF NDR 64R11 F205 P
Notaio	CONFALONIERI ANDREA		
Sede	PANDINO (CR)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	117 CONVENZIONE EDILIZIA
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1						
Comune	D142 - CREMA (CR)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	21	Particella	1012	Subalterno	-
Natura	F1 - AREA URBANA			Consistenza	2357 metri quadri		
Indirizzo	PIAZZA DUOMO				N. civico	25	

Immobile n. 2

Comune	D142 - CREMA (CR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	1013	Subalterno -
Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza		34 metri quadri
Indirizzo	VIA INDIPENDENZA			N. civico CM
Piano	T			

Immobile n. 3

Comune	D142 - CREMA (CR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 21	Particella	999	Subalterno 501
Natura	F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-	
Indirizzo	VIA INDIPENDENZA			N. civico CM

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE  
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI CREMA  
Sede CREMA (CR)  
Codice fiscale 91035680197  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale GERUNDO CENTER SRL  
Sede CREMA (CR)  
Codice fiscale 01655270195  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PREMESSO CHE - LA SOCIETA' "GERUNDO CENTER SRL" E' UNICA ED ESCLUSIVA PROPRIETARIA ED HA LA PIENA DISPONIBILITA' DELLE AREE E DELL'IMMOBILE SITO IN CREMA VIA INDIPENDENZA (ANGOLO VIA GERUNDO), IL TUTTO CENSITO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI CREMONA, NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CREMA: FOGLIO 21 MAPPALE 999 SUBALTERNO 501, VIA INDIPENDENZA N. CM, PIANO S1-T-1-2-3-4, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZ. FOGLIO 21 MAPPALE 1012, VIA LAGO GERUNDO N. CM, PIANO T, AREA URBANA DI MQ. 2.357 FOGLIO 21 MAPPALE 1013, VIA INDIPENDENZA N. CM, PIANO T, AREA URBANA DI MQ. 34, IL TUTTO PERVENUTO PER ACQUISTO EFFETTUATO DALLA SOCIETA' EFTE DUE SRL CON ATTO DI COMPRAVENDITA A MIO ROGITO 22 FEBBRAIO 2017 REP. N. 25.112/14.190, REGISTRATO A CREMONA IL 22 FEBBRAIO 2017 AL N. 2025, SERIE 1T, TRASCRITTO A LODI IL 23 FEBBRAIO 2017 NN. 3169/2020; - LA SOCIETA' EFTE DUE S.R.L. AVEVA REALIZZATO LA PARZIALE EDIFICAZIONE DELL'IMMOBILE, IN VIRTU' DELLA CONVENZIONE INTERVENUTA CON IL COMUNE DI CREMA CON ATTO NOTAIO DEL ANTONELLA FERRIGNO DI CREMA IN DATA 27 DICEMBRE 2005 REP. N. 4758/1311, REGISTRATO A CREMA IL 3 GENNAIO 2006 AL N. 23, SERIE 1T, TRASCRITTO A LODI IL 4 GENNAIO 2006 AI NN. 171/85; - LA CONVENZIONE DI CUI SOPRA PREVEDEVA LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO CON DESTINAZIONE A SERVIZI ED ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO CON LE SEGUENTI

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17486  
Registro particolare n. 11172  
Presentazione n. 60 del 24/10/2019

UTC: 2019-10-24T11:49:49.205931+02:00

Pag. 3 - Fine

FUNZIONI: AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO D'INTERESSE LOCALE RIENTRANTI NELLA CATEGORIA SP-F DI CUI ALL'ART. 28.1 E 28.1.2 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI PIANO REGOLATORE GENERALE). - I LAVORI DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE, AVVIATI IN FORZA DELLA SUDETTA CONVENZIONE, SONO ORMAI INTERROTTI DA ALCUNI ANNI; - LA SOCIETA' ATTUATRICE, AL FINE DI PORTARE A TERMINE L'INIZIATIVA IMMOBILIARE, HA PRESENTATO IN DATA 29 GENNAIO 2018 CON N. 4123 DI PROTOCOLLO, E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI, UNA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT); - LA VARIANTE OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE HA COME FINALITA': 1. RISOLVERE UNA SITUAZIONE CRITICA DI UN IMMOBILE IN STATO DI ABBANDONO E DEGRADO CHE CREA DISAGI E PREOCCUPAZIONE PER LA POPOLAZIONE DELLA ZONA INTERESSATA; 2. DOTARE, IL COMUNE DI UN TRATTO DI PISTA CICLOPEDONALE NELLA ZONA INTERESSATA; OTTENERE GRATUITAMENTE, DA PARTE DELLA SOCIETA' ATTUATRICE, LA FORNITURA DEGLI ARREDI PER L'ASILO COMUNALE, COME DA CAPITOLATO AGLI ATTI DEL COMUNE; 3. GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' ECONOMICA E FINANZIARIA DEL PROGETTO ATTRAVERSO UN AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO REALIZZABILE E LA MODIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI; - LE AREE E GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE NON RISULTANO SOTTOPOSTI A VINCOLO DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO N. 42 DEL 22.1.2004 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI; - LA SOCIETA' ATTUATRICE PER SE', SUCCESSORI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, DICHIARA DI ESSERE IN GRADO DI ASSUMERE TUTTI GLI OBBLIGHI CHE DERIVANO DALLA STIPULAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE SECONDO LE CLAUSOLE IN ESSA CONTENUTE E COME INTEGRATE ED ILLUSTRATE NEI DOCUMENTI TECNICI ALLEGATI ALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO, PRESENTATO IN DATA 29 GENNAIO 2018 CON N. 4123 DI PROT. GEN. E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI; - CON DELIBERA N. 2018/00064 DEL 19 FEBBRAIO 2018, L'AMMINISTRAZIONE DELIBERAVA L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO UNITAMENTE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S., ED IN DATA 14 GIUGNO 2018, IL PROCEDIMENTO VENIVA AVVIATO; - IL COMUNE DI CREMA, IN DATA 12 OTTOBRE 2018, HA DECRETATO DI NON ASSOGGETTARE LA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO ALLA V.A. S.; - CON DELIBERA C.C. N. 2019/00020 DEL 12 MARZO 2019, L'AMMINISTRAZIONE DELIBERAVA L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "LAGO GERUNDO" IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) (PE 42/2018) GIA' APPROVATA CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 365 DEL 12 DICEMBRE 2005 E CONVENZIONATO IN DATA 27 DICEMBRE 2005 E PUBBLICATA SUL BURL SERIE AVVISI E CONCORSI N. 20 DEL 15 MAGGIO 2019.

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17487  
Registro particolare n. 11173  
Presentazione n. 61 del 24/10/2019

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 90,00	
	Imposta ipotecaria	-	Imposta di bollo -
	Tassa ipotecaria	€ 90,00	Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 14723

Protocollo di richiesta LO 65233/2 del 2019

Il Conservatore  
Conservatore CERATI SONIA

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	22/10/2019	Numero di repertorio 29216/17291
Notaio	CONFALONIERI ANDREA	Codice fiscale CNF NDR 64R11 F205 P
Sede	PANDINO (CR)	

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	108 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Voltura catastale automatica	SI

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1						
Comune	D142 - CREMA (CR)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	21	Particella	1012	Subalterno	-
Natura	F1 - AREA URBANA			Consistenza	2357 metri quadri		
Indirizzo	PIAZZA DUOMO				N. civico	25	

Immobile n. 2

Comune	D142 - CREMA (CR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 21	Particella 1013	Subalterno -
Natura	F1 - AREA URBANA		Consistenza	34 metri quadri
Indirizzo	VIA INDIPENDENZA			N. civico CM
Piano	T			

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE  
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI CREMA  
Sede CREMA (CR)  
Codice fiscale 91035680197  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale GERUNDO CENTER SRL  
Sede CREMA (CR)  
Codice fiscale 01655270195  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

COMUNE DI CREMA (CR), CENSITE ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI CREMONA, NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CREMA: FOGLIO 21 MAPPALE 1012, VIA LAGO GERUNDO N. CM, PIANO T, AREA URBANA DI MQ. 2.357 FOGLIO 21 MAPPALE 1013, VIA INDIPENDENZA N. CM, PIANO T, AREA URBANA DI MQ. 34,

**Direzione Provinciale di Cremona - Ufficio Provinciale - Territorio**

Servizi Catastali

RICEVUTA DI VOLTURA DA NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione n. 11173 del 24/10/2019  
Data dell'atto 22/10/2019 rep. 29216/17291  
Pubblico ufficiale CONFALONIERI ANDREA

NOTA DERIVANTE DA ADEMPIMENTO

ESITO ELABORAZIONE

Catasto	Comune	Sez	Foglio	Numero	Sub.	Caus.	Data di registr.	Esito	Tipo all.
(F)	D142	-	21	1013			24/10/2019	Positivo	
(F)	D142	-	21	1012			24/10/2019	Positivo	