

PROVINCIA DI CREMONA
COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

AMBITO "A.T.R. 0.03"
PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE

Progetto:

**Piano Attuativo di iniziativa privata residenziale reso in conformità al
P.G.T. VIGENTE ai sensi della L.R. n°12/2005**

Richiedente:

Moretti Rosolino
Moretti Giuseppina

Progettista:

Dott. Arch. Giuseppe Scarri
Via C. Urbino n. 52 – Crema (CR)

Oggetto:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Elaborato:

11

Data:

02/03/2026

Aggiornamento:

Note:



DELIBERATO: IL SINDACO _____

APPROVATO: IL SEGRETARIO COMUNALE _____

REPUBBLICA ITALIANA
Provincia di Cremona

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

CONVENZIONE DISCIPLINANTE

IL PIANO ATTUATIVO "A.T.R. 0.03"

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N° 12 DEL 2005

L'anno, addì _____ del mese di _____, alle ore _____, avanti a me, Dott. _____, si sono costituiti i signori:

1. _____, nata a _____ (.....) il _____, Codice Fiscale _____, residente a _____;

qui di seguito denominati **Soggetti Attuatori o proponenti o, cumulativamente, proprietà proponente;**

2. _____, nato a _____ il _____, residente per la carica nel Municipio di Bagnolo Cremasco (CR), agente nel presente atto in qualità di Responsabile dell'area tecnica in rappresentanza del Comune, Codice Fiscale 00116170192, nominato per la stipula degli atti relativi con decreto sindacale n° _____ del _____, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di Legge, avente per oggetto "Approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione denominato «A.T.R. 0.03»" che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

PREMESSO

- Omissis...

**TUTTO CIÒ PREMESSO, FRA LE PARTI
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

Art. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2

I soggetti attuatori del P.A. "A.T.R. 0.03", come sopra rappresentati, dichiarano di avere preso esatta e chiara visione degli elaborati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni in esse contenute.

Art. 3

I parametri edificatori ammissibili per il piano attuativo "A.T.R. 0.03" sono:

- Superficie Territoriale riconosciuta in Ambito A.T.R. 0.03 dal PGT vigente di 7.800,00 mq, Indice Volumetrico Territoriale ammissibile di 1,20 mc/mq (come da scheda d'ambito del Documento di Piano), e quindi corrispondente ad una Volumetria di 9.360,00 mc, pari ad una Superficie Lorda di mq 3.120,00;
- Superficie Accessoria nel limite del 40% della Superficie Lorda e quindi pari a 1.248,00 mq;

Il progetto prevede la realizzazione e la cessione delle seguenti aree:

- area a parcheggio di progetto pari a 859,95 mq maggiore della superficie minima di mq 624,00 (8 mq/abitante teorico);
- area a ciclabile di progetto pari a 56,70 mq e area a verde di progetto pari a 98,30 mq, minore rispetto alla superficie minima di 1.092,00 mq (standard rimanente).

La superficie complessiva dello standard di progetto pertanto risulta inferiore a quella minima prevista nella scheda di PGT (1.014,95 mq di progetto < 1.716,00 mq minima).

Gli standard non risultano verificati, pertanto si provvederà alla monetizzazione delle superfici non reperite, come sotto riportato:

- Standard di progetto pari 1.014,95 mq < rispetto allo standard minimo 1.716,00 mq;
- **Differenza pari a 701,05 mq, da monetizzarsi al costo di 65 €/mq (701,05 mq x 65 €/mq) per un totale pari a 45.568,30 €.**

In caso di destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse, per cui lo standard è stato calcolato, si provvederà alla monetizzazione delle superfici eccedenti il minimo previsto dal P.G.T..

Art. 4

I soggetti attuatori del P.A. "A.T.R. 0.03" si impegnano, con la presente convenzione, a realizzare e successivamente cedere, con le modalità di cui all'art. 5, le opere relative all'urbanizzazione primaria e di interesse pubblico previste nel comparto di intervento del P.A. a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primarie previste:

1. **La creazione della strada pubblica interna di lottizzazione**, mediante:
 - a) scavo di sbancamento del terreno;
 - b) collocamento, nelle sedi stradali, dei pozzetti di ispezione, delle caditoie, dei chiusini e delle griglie in numero sufficiente per l'ispezione di tutte le linee dei sottoservizi previsti all'interno del Piano Attuativo;
 - c) realizzazione, nelle sedi stradali, dei sottoservizi previsti all'interno del Piano Attuativo quali: linea di scarico e smaltimento delle acque nere e delle acque meteoriche, in due linee separate (ognuna comprensiva dei necessari allacci ai lotti); linea di fornitura

dell'energia elettrica; linea di fornitura del gas – metano; linea di fornitura dell'acqua potabile, linea telefonica, impianto di illuminazione pubblica per lampioni;

- d) livellamento del fondo della superficie mediante frantumato stabilizzato meccanicamente, dello spessore di 30 centimetri, per le strade di lottizzazione;
 - e) stesura di massetto di tout-venant bitumato dello spessore di 8 centimetri, per le strade di lottizzazione;
 - f) stesura del tappetino d'usura, dello spessore di 3 centimetri, per le strade di lottizzazione;
 - g) fornitura e posa dei lampioni stradali;
 - h) segnaletica orizzontale e verticale necessarie per la della viabilità interna, tramite l'apposizione di strisce, zebraure, attraversamenti ciclo-pedonali e cartelli.
2. **La realizzazione di aree a parcheggio ad uso pubblico**, mediante:
- a) scavo di sbancamento del terreno;
 - b) livellamento del fondo della superficie mediante frantumato stabilizzato meccanicamente, dello spessore di 30 centimetri;
 - c) stesura di massetto di tout-venant bitumato, dello spessore di 8 centimetri;
 - d) stesura del tappetino d'usura, dello spessore di 3 centimetri;
 - e) segnaletica orizzontale e verticale, tramite l'apposizione di strisce, zebraure e cartelli.
3. **La realizzazione delle aree verdi poste a Nord del lotto**, mediante:
- a) livellamento del terreno con mezzi meccanici;
 - b) fornitura e posa di terra di coltivo;
 - c) semina per formazione di manto erboso.
4. **La realizzazione della ciclabile a raso posta a Ovest (vedi colore arancione)**, mediante:
- a) scavo di sbancamento del terreno;
 - b) livellamento del fondo della superficie mediante frantumato stabilizzato meccanicamente, dello spessore di 30 centimetri;
 - c) compattazione del piano di posa della fondazione stradale;
 - d) stesura di massetto di tout-venant bitumato, dello spessore di 8 centimetri;
 - e) realizzazione di nuovo tappetino d'usura dello spessore di 3 centimetri;
 - f) Realizzazione di segnaletica orizzontale e verticale.

Il Comune di Bagnolo Cremasco dà atto che, con la presente convenzione e con le relative cessioni e realizzazioni di opere di cui agli artt. 3, 4 e 5 risulta completamente soddisfatta la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico richieste dal Piano dei Servizi, nonché da quanto previsto dalla vigente normativa urbanistico – edilizia e che, dunque, il Comune nulla avrà più da avere e pretendere.

I costi di realizzazione, di progettazione e di collaudo delle opere di urbanizzazione primarie per l'A.T.R. 0.03 saranno a totale carico dei soggetti attuatori, che provvederanno direttamente al relativo pagamento.

I soggetti attuatori assumono la veste di promotori delle opere di urbanizzazione, e le opere verranno eseguite in conformità alla normativa vigente al momento dell'esecuzione ai sensi del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.

Il collaudatore sarà nominato dall'Amministrazione Comunale ai sensi del D.Lgs 36/2023 e s.m.i.

Le opere saranno iniziate entro 365 (trecentosessantacinque) giorni dalla data di presentazione e/o rilascio del titolo abilitativo e saranno eseguite secondo i tempi individuati nel medesimo progetto, salvo proroghe motivate;

- Gli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalle N.T.A. del Comune di Bagnolo Cremasco e da scomputarsi totalmente vengono di seguito indicati in base alla destinazione d'uso residenziale ammessa per il comparto di intervento del Piano Attuativo "A.T.R. 0.03".

Il volume complessivo del Piano Attuativo "A.T.R. 0.03" soggetto a standard è pari a mc 9.349,74.

- oneri di urbanizzazione primaria previsti per destinazione d'uso residenziale:
 - 2,19 €/mc x 9.360,00 mc = € 20.498,40.

Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria, così come meglio definiti nei computi metrici allegati alla tavola n. 14, ammontano a € **282.549,60** per cui gli oneri di urbanizzazione primaria risultano verificati in quanto di importo ampiamente superiore al minimo dovuto.

Art. 5

Contestualmente al presente atto i soggetti attuatori, cedono al Comune di Bagnolo Cremasco come da frazionamento n° del, le aree identificate al fg. 8 mappali e tutti i servizi, sottoservizi ed impianti comunque denominati previsti e non nel P.A., che si dovessero rendere necessari durante la realizzazione del Piano attuativo.

Art. 6

I soggetti attuatori del P.A. "A.T.R. 0.03", in relazione alla normativa vigente, costituiscono polizze fideiussorie assicurative di complessivi € depositate presso il Comune di Bagnolo Cremasco, vincolate all'adempimento di quanto prescritto ai precedenti articoli, e corrispondenti:

- Fideiussione n°1 pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione da realizzare e previste per il P.A. "A.T.R. 0.03".

Estremi Polizze Fidejussorie bancaria o assicurativa:

polizza n° importo pari ad € (Euro/00) per i lavori di cui alla presente convenzione;

Nel caso di inadempienza delle obbligazioni su esposte, i soggetti attuatori, o loro aventi causa, del P.A. "A.T.R. 0.03", come sopra rappresentati, autorizzano il Comune di Bagnolo Cremasco a disporre delle garanzie di cui sopra nel mondo più ampio con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà compiere.

L'importo delle polizze fidejussorie sopra citate su richiesta dei soggetti attuatori o loro aventi causa verrà ridotto in proporzione alle opere che man mano verranno eseguite con riferimento alla previsione di spesa allegata al Piano Attuativo "A.T.R. 0.03".

Art. 7

In relazione al disposto di cui alla Legge Regione Lombardia n° 12/2005 art. 44 comma 17, e in base a quanto previsto dalla Delibera Consigliare del Comune di Bagnolo Cremasco n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di Legge ed avente quale oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, i richiedenti del P.A. "A.T.R. 0.03" si impegnano a versare, al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire/Segnalazioni certificate di inizio attività alternativa al permesso di costruire/ Segnalazioni certificate di inizio attività, a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, l'importo che risulterà vigente all'atto di presentazione dei titoli abilitativi.

Sarà facoltà dei soggetti attuatori del P.A. "A.T.R. 0.03" ed aventi causa di richiedere Permessi di Costruire, S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire o S.C.I.A. anche per la costruzione di singole unità residenziali così come indicato **nelle tavole di P.A.**

I soggetti attuatori del P.A. "A.T.R. 0.03" come sopra rappresentati, si impegnano per loro ed aventi causa a reperire i parcheggi privati di cui all'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942 n° 1150 così come modificata dal 2° comma della Legge 24.03.1989, n° 122, art. 66 L.R. Lombardia n° 12/2005 e dal Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Bagnolo Cremasco, 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale. Di detto reperimento sarà data dimostrazione nei progetti esecutivi presentati per il rilascio dei Permessi di Costruire, S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire o S.C.I.A..

Art. 8

8.1 - I soggetti attuatori del P.A. "A.T.R. 0.03", come sopra rappresentati, si obbligano per sé ed aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione descritte nel Piano Attuativo denominato P.A. "A.T.R. 0.03" entro 5 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Comunque, se entro 5 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica i soggetti attuatori del P.A. "A.T.R. 0.03" o aventi causa non avessero dato inizio all'esecuzione del presente Piano Attuativo, il Comune a suo insindacabile giudizio, mediante apposita delibera consigliare, potrà revocare o sostituirsi ai soggetti attuatori del P.A. nell'esecuzione delle previsioni relative al P.A. stesso.

8.2 - Opere extra comparto.

Il completamento delle opere di urbanizzazione (di collegamento del piano attuativo alla viabilità esistente) interesserà anche aree di proprietà comunale poste a Ovest dell'ambito su aree attualmente destinate a infrastrutture e ciclabile, che con la presente convenzione il Comune mette a disposizione dei lottizzanti per l'esecuzione delle opere necessarie.

La mancata disponibilità delle stesse aree, non potrà in nessun caso essere ragione per avanzare istanze di inottemperanza ai lottizzanti.

Le opere extra comparto, verranno definite nel dettaglio nel progetto esecutivo delle urbanizzazioni, il cui valore determinato con apposito computo metrico estimativo, aggiornerà i dati riportati nella presente convenzione.

Art. 9

Le spese di collaudo saranno a carico dei richiedenti il Piano Attuativo "A.T.R. 0.03".

E' competenza dell'Amministrazione comunale approvare, mediante il proprio ufficio tecnico, il collaudo presentato dai soggetti attuatori.

Si applicano alle singole polizze fidejussorie di cui all'art. 6 gli svincoli previsti dall'art. 117 comma 8 del D.Lgs. n. 30 del 31.03.2023.

Le garanzie fidejussorie si riterranno automaticamente svincolate da parte dell'Amministrazione comunale dopo 10 giorni naturali e consecutivi dalla data di approvazione degli atti di collaudo.

Art. 10

I soggetti attuatori del P.A. "A.T.R. 0.03" si obbligano a non mutare in via principale le destinazioni d'uso degli immobili realizzati, fatta salva la facoltà concessa dalla vigente normativa di P.G.T..

Ogni mutamento dovrà essere notificato e autorizzato dall'Amministrazione Comunale, previa la corresponsione degli oneri e monetizzazioni degli standard eventualmente dovuti in relazione alla normativa vigente al momento della richiesta del cambio di destinazione.

Art. 11

Gli acquirenti delle unità immobiliari realizzate in funzione del presente Piano Attuativo "A.T.R. 0.03", e successivamente gli aventi causa, subentrano nella posizione giuridica dei soggetti attuatori del P.A. "A.T.R. 0.03" relativamente ai diritti, oneri ed obblighi previsti nella presente Convenzione.

I soggetti attuatori del P.A. "A.T.R. 0.03" si impegnano a menzionare in tutti gli eventuali atti successivi il contenuto della presente Convenzione.

Art. 12

I richiedenti del P.A. "A.T.R. 0.03" dichiarano di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potrà competere in dipendenza della presente Convenzione, e autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Ufficio del territorio Servizio di pubblicità immobiliare, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando espressamente il dirigente da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 13

E' consentito dai richiedenti del P.A. "A.T.R. 0.03" apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche di impostazione, dimensione e sagoma dei lotti e degli edifici previsti negli elaborati grafici.

Tali varianti non dovranno diminuire la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica, in conformità alla previsione di cui all'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 della Lombardia.

Si specifica che non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano Attuativo "A.T.R. 0.03" e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi ed accessori, anche con configurazione radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali e delle N.T.A. del Piano Attuativo con particolare riguardo ai dimensionamenti e parametri urbanistico - edilizi ivi previsti, e conformemente alle disposizioni normative vigenti al momento della realizzazione;
- b) lo spostamento dei passi carrai e pedonali di accesso all'A.T.R. 0.03 di proprietà del Comune di Bagnolo Cremasco e previsti nelle planimetrie del Piano Attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- c) la realizzazione di recinzioni atte alla suddivisione delle proprietà interne alle unità, nel rispetto delle N.T.A. del presente P.A. "A.T.R. 0.03";
- d) l'accorpamento o la suddivisione dei lotti indicati nelle tavole del Piano Attuativo in uno o più nuovi lotti in funzione delle esclusive necessità dei Lottizzanti;
- e) lo spostamento del volume tra i singoli lotti ricompresi nel Piano Attuativo "A.T.R. 0.03" come indicato nell'articolo 6 delle Norme Tecniche del P.A. stesso;
- f) l'edificazione a confine di locali accessori e box auto pertinenziali, come previsto dal Piano delle Regole del P.G.T., tra i lotti del piano attuativo e tra le proprietà ricomprese nella perimetrazione del piano qui presentato.

Art. 14

La percentuale di Superficie non residenziale per accessori come definiti dal Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente non potrà superare il 40% della Superficie lorda di pavimento residenziale ammessa, fatte salve le esclusioni previste per effetto di disposizioni normative sovraordinate.

Art. 14 -bis

I soggetti attuatori con la sottoscrizione della presenta convenzione dichiarano di conoscere ed accettare le previsioni urbanistiche, progettuali e viabilistiche dell'ambito ATR 0.02.

Una volta realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione previste nell'ambito ATR 0.03 i soggetti attuatori concedono sin da ora la servitù di sosta e transito di persone e o cose sulle strade, parcheggi, marciapiedi e ciclabili previste in progetto ai soggetti attuatori dell'ATR 0.02 e loro aventi causa.

Art. 15

Ogni spesa inerente e conseguente alla redazione e stipulazione della presente Convenzione e ogni altra tassa imposta e diritto di rogito, nonché eventuali spese per consulenza legale in merito alla presente convenzione, sono a carico dei richiedenti del P.A. "A.T.R. 0.03" i quali chiedono le agevolazioni fiscali previste dalla legge.

Art. 16

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione viene fatto riferimento alle Leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.

Art. 17

La presente Convenzione ha validità decennale a partire dalla sua sottoscrizione.

Art. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:
 1. **Tavola N. 1** – Inquadramento urbanistico: Estratto di mappa scala 1:2000, Estratto di P.G.T. scala 1:2000, Planimetria dello Stato di Fatto con rilievo celerimetrico ed individuazione dei mappali oggetto di intervento e relative proprietà, e Planimetria dello Stato di Fatto con verifica dell'area con formula di Erone in scala 1:500;
 2. **Tavola N. 2** – Planimetria dello Stato Comparato in scala 1:500, Planimetria dello Stato di Progetto con elaborato planimetrico di insieme ed indicazione degli ingombri massimi in scala 1:500, e Tabella di Verifica dei Parametri Edilizi;

3. **Tavola N. 3** – Planimetria dello Stato di Progetto con opere di urbanizzazione primaria quali, parcheggi privati, verde, ciclabile e cabina elettrica in scala 1:500, Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione della linea fognaria acque nere e bianche in scala 1:500, e sezioni di esempio per caditoie, camere e allacci tubazioni;
4. **Tavola N. 4** – Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione delle linee di sottoservizi gas, acqua, e telefonia in scala 1:500 e Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione della linea di sottoservizio elettrica in scala 1:500;
5. **Tavola N. 5** – Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione della linea di sottoservizio di illuminazione in scala 1:500 e Planimetria dello Stato di Progetto con l'indicazione della segnaletica verticale e orizzontale, e degli accessi ai singoli lotti;
6. **Tavola N. 6** – Sezioni degli edifici tipo in scala 1:100, Esempi di recinzioni in scala 1:50, Sezioni in scala 1:50, e Pianta e Prospetto Cabina Enel tipo.
7. **Norme tecniche;**
8. **Relazione Fotografica;**
9. **Relazione Tecnica;**
10. **Tabella di calcolo con parametri urbanistici;**
11. **Schema di Convenzione;**
12. **Computo metrico delle opere di urbanizzazione;**
13. **Relazione Geologica;**
14. **Progetto di Invarianza Idraulica.**

2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), c), d) ed e), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 19 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

Art. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Lottizzanti

per il Comune

C_A570 - - 1 - 2026-03-03 - 0001956