

**COMUNE DI RIPALTA CREMASCA
PROVINCIA DI CREMONA**



PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE AL PGT

Ai sensi dell'articolo 8 del Decreto del Presidente della Repubblica del 07/09/2010, n. 160

AMPLIAMENTO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

Via Crocetta, 11 - fraz. Crocetta - Ripalta Cremasca (CR)

LA PROPRIETA': R.C. s.r.l.

Via Crocetta 9 - Ripalta Cremasca (CR)

SCHEMA DI CONVENZIONE

I PROGETTISTI

LA PROPRIETA'

COMUNE DI RIPALTA CREMASCA

PROVINCIA DI CREMONA

Rep. n° _____

SCHEMA DI CONVENZIONE

IN ATTUAZIONE DELLO SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

- SUAP RC S.r.l.-

PROGETTO DI AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE

Ai sensi dell'art.8 del DPR.160/2010

L'anno duemiladiciotto, addì _____ (___/___/2018),
del mese-----avanti al sottoscritto ufficiale rogante
Dottor Gian Antonio Oleotti, segretario comunale del Comune di
RIPALTA CREMASCA, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4,
lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono
costituiti:

- **Meanti arch. Luigi** - nato a Crema (CR) il 19/12/1969,
funzionario comunale, domiciliato per la carica come appresso,
che dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza
del Comune di Ripalta Cremasca con sede in via Roma n.5 (CR),
C.F. 00301970190, nella sua qualità di Responsabile del
Servizio Urbanistico preposto alla funzione di rappresentanza
in forza del decreto Sindacale n°1 del 01/06/2000, che in copia
conforme all'originale allegasi al presente sotto "A" nonché
in esecuzione delle delibere del consiglio comunale N°.....
del/...../.....
- la società **RC S.r.l.** con sede in Ripalta Cremasca(CR) in via
Crocetta 9, P.IVA nella persona dei legali
rappresentanti:

- **Sig. Cattaneo Erminio.** C.F. CTT RMN 44M23 D142I, nato a
Crema il 23.08.1944
- **Sig. Rivaroli Giuseppe** C.F. RVR GPP 50M31 B680Q, nato a
Cappella de Piccinardi il 31.08.1950

d'ora innanzi denominata "**Soggetto attuatore**",

Avendo la disponibilità delle aree identificate ai mappali n°
17;290;292;293;254 foglio 12 Catasto dei Fabbricati sezione NCT,
oggetto dei richiesta di permesso di costruire in variante al PGT.

PREMESSO

A) che il sopraindicati intervenuti proprietari e attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

B) che per mezzo delle possibilità urbanistiche e normative contenute nei disposti del Piano di Governo del Territorio così come modificato in forza della procedura ex art.8 del DPR 20 ottobre 160/2010 e s.m.i. (sportello unico per attività produttive o di seguito anche definito in via abbreviata con la sigla SUAP) l'attuatore ed il Comune di Ripalta Cremasca, hanno concordato di perseguire le finalità dirette e connesse per il POTENZIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA MEDIANTE AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE DELLA SOCIETA' RC SRL, GIA' IN ESSERE SUL TERRITORIO DI RIPALTA CREMASCA.

VISTI, per il comparto

- A) La proposta di Progetto di SUAP in Variante al PGT, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n.6884 del 02/12/2017 e s.m.i.;
- B) Il Decreto di non assoggettabilità alla VAS del Progetto di Sportello Unico per Attività Produttive del prot ;
- B) La pubblicazione del Verbale della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. n. in data _____, con la quale venivano motivatamente recepiti i pareri degli enti competenti e deciso in merito alla procedibilità relativa ai contenuti del progetto;
- C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Verbale, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. __osservazioni;
- D) La deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente, ai sensi e con gli effetti di cui al comma 1 dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. e di cui all'art.97 della LR 12/2005, il Progetto da sportello unico per attività produttive in premessa ;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato ai sensi e con gli effetti di cui al comma 1 dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. e di cui all'art.97 della LR 12/2005, il Progetto presentato mediante sportello unico per attività produttive in premessa ;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per egli vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree o degli immobili oggetto dell'atto d'obbligo, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con il presente si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - QUADRO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI

1. Il presente Progetto da Sportello Unico per Attività Produttiva prevede la possibilità per il soggetto attuatore di realizzare sul comparto interessato avente superficie territoriale di mq 12.312 edifici, in ampliamento all'attività produttiva esistente della ditta **RC S.r.l.**, per una superficie coperta di **3.001,9 mq** e una Slp di **3.527,3 mq**, il tutto secondo gli indici derivati ed i parametri di cui alle NTA generali ed attuative del SUAP (art. 20bis).

2. Per quanto riguarda le attività produttive insediabili all'interno del fabbricato, gli elaborati allegati alla Delibera di approvazione definitiva indicano le attività che verranno insediate.

3. Il presente progetto si caratterizza per i seguenti parametri urbanistici ed edilizi.:

AMBITO OGGETTO DI SUAP			
Mappali interessati:			
Foglio 12	Mapp. 290 Mapp. 292 Mapp. 293 Mapp. 254 Mapp. 17	Mq 185 Mq 1.270 Mq 1.660 Mq 27 Mq 9.170	
Dalla superficie complessiva di mq. 12.312, di cui :			
- Classificati in " Ambiti Prodotti - PCC5 " di cui all'art. 20 delle NTA del vigente PGT approvato con DCC n°3 del 30/01/2012 mq. 3.142,00 (mapp. 290- 292- 293-254);			
- Classificati in " Aree agricole di rispetto all'abitato " di cui all'art. 25 delle NTA PGT approvato con DCC n°3 del 30/01/2012 per mq. 9.170,00 (mapp. 17);			
PARAMETRI DI PROGETTO			
St. - superficie territoriale	12.312	mq	
Sf. - superficie fondiaria	12.312	mq	
Slp di progetto Di cui -originati dalla superficie fondiaria del PCC5 mq 3.142 x 0,75 mq/mq -richiesti con SUAP in variante al PGT	3.527,3 2.356,5 1.170,8	mq mq mq	
Sc. Progetto	3.001,9	mq	
Parcheggi pertinenziali	1.058,00	mq	> 1mq/10mc (H virtuale m. 3)
Verde permeabile	3.693,00	mq	> 30% di St
STANDARD URBANISTICI			
Standard totale 20% slp: Slp mq 3.527,3 x 20%	705,46	mq	
Di cui: - da conguagliare in conformità alla convenzione urbanistica stipulata il 28.05.1997 rep. 14583 n°92992 presso il notaio Sarta a Crema. Slp mq 2.356,5 x 20%	471,30	mq	da conguagliare
- Da monetizzare Slp mq 1.170,8 x 20%	234,16	mq	da monetizzare

Gli standard per le nuove superfici a destinazione produttiva, secondo le tariffe vigenti, sono quantificati in 60€/mq

Il Soggetto attuatore versa al Comune di Ripalta Cremasca, al rilascio del permesso di costruire, l'importo di € 14.049,6 € (234,16mq * 60€/mq).

ART.4- ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la tassa di smaltimento rifiuti per le nuove superfici a destinazione produttiva, secondo le tariffe vigenti, sono quantificati in:

- euro 4,50/mq per oneri di urbanizzazione primaria;
- euro 4,00/mq per oneri di urbanizzazione secondaria;
- euro 2,20/mq per tassa smaltimento di rifiuti.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
Ambiti produttivi - PCC5	2.356,5 mq	Scomputati in virtù di quanto previsto all'art.20.3 delle NTA del PGT. Il soggetto attuatore provvederà al rifacimento del manto bituminoso dei parcheggi e della sede stradale esistente in via crocetta per un totale di 5.018 mq nonché alla messa in opera della segnaletica orizzontale e verticale.
Potenzialità edificatoria aggiuntiva SUAP in variante al PGT	1.170,8 mq	5.268,6 € da monetizzare
TOTALE ONERI URB. PRIMARIA DA MONETIZZARE		5.268,6 €
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
Slp in progetto SUAP Mq 3.527,3 x 4 €/mq	3.527,3 mq	14.109,2 €
TOTALE ONERI URB. SECONDARIA DA MONETIZZARE		14.109,2 €
SMALTIMENTO RIFIUTI		
Slp in progetto SUAP Mq 3.527,3 x 2,2 €/mq	3.527,3 mq	7.760 € da monetizzare
TOTALE SMALTIMENTO RIFIUTI DA MONETIZZARE		7.760 €

Il Soggetto attuatore versa al Comune di Ripalta Cremasca, al rilascio del permesso di costruire, l'importo di € 27.137,8 € di cui:

- per oneri di urbanizzazione primaria = euro 5.268,6
- per oneri di urbanizzazione secondaria = euro 14.109,2

➤ per contributo per lo smaltimento rifiuti= euro 7.760

ART. 5 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Lungo il perimetro sud-est dell'ambito di intervento dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale consistenti nella piantumazione di filari arborei per un totale di 80 specie autoctone di cui 16 alberi e 64 arbusti.

La piantumazione prevederà l'utilizzo di essenze autoctone quali:

- Acer campestre_ (acero)
- Carpinus Betulus _ (carpino bianco)
- Morus _ (gelso)
- Populus Alba_ (pioppo bianco)

Per le specie arbustive si prevede l'utilizzo di essenze tipiche dell'area d'intervento, quali:

- Rosa canina_ (rosa selvatica)
- crataegus monogyna_ (biancospino)
- cornus sanguine_ (sanguinello)
- cornus mas_ (ligustro)

ART. 6 - ADEMPIMENTI PER LE ASFALTATURE

Il completamento delle opere di urbanizzazione del comparto di via Crocetta per una superficie di 5.018 mq, previsto all'art.20.3 delle NTA del PGT, che comportano il rifacimento del manto bituminoso della sede stradale e dei parcheggi esistenti, nonché la necessaria segnaletica orizzontale e verticale, dovrà essere realizzato **entro 30 giorni** dall'approvazione del Consiglio Comunale del Permesso di Costruire in Variante al PGT. Il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato all'esecuzione di tali opere. La corretta esecuzione sarà verificata mediante collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale a spese del soggetto attuatore.

ART. 7 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1.Tutti gli adempimenti prescritti dal presente atto, non altrimenti disciplinati, ivi compresa l'edificazione prevista, devono essere iniziati entro **dodici mesi** dalla pubblicazione sul BURL della delibera di approvazione definitiva della procedura di SUAP, eseguiti e ultimati entro il termine massimo di anni **3 (tre)** con l'eventuale rinnovo automatico, a semplice richiesta, del permesso per costruire.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL COMPARTO

1.Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione interne al comparto soggette ad acquisizione da parte dell'amministrazione comunale.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL COMPARTO

Il soggetto attuatore provvederà all'esecuzione delle opere previste all'art.6 della presente convenzione, in adempimento a quanto stabilito dalla convenzione urbanistica stipulata in data 28.05.1997 rep. 14583 n°.92992 presso il notaio Sarta a Crema. L'esecuzione di tali opere comportano una spesa di €..... (vedi computo metrico allegato).

ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale e il versamento di quanto disposto agli artt.3 e 4 il soggetto attuatore potrà ritirare il provvedimento unico per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché alla procedura di cui al DPR 160/2010 art. 8, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultima.

2. L'efficacia del provvedimento unico in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio.

ART. 11 - VARIANTI

1. Si potranno effettuare modifiche al progetto senza che le stesse prevedano una variante al PGT se conformi a quanto disposto all' "art.20b.4 cogenza degli elaborati del SUAP".

2. Per altri tipi di varianti, non ricadenti nel comma 1 del presente articolo, si richiamano i contenuti di cui all'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12 del 2005.

ART. 12 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione interne al comparto soggette a cessione gratuita al comune.

ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto da SUAP è composto dagli elaborati grafici e di testo allegati alla delibera del CC.

2. Il progetto da SUAP è parte integrante e sostanziale del presente atto d'obbligo; i seguenti documenti, essendo allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali della segreteria comunale del Comune di Ripalta Cremasca, individuabili univocamente e inequivocabilmente nella raccolta cronologica delle deliberazioni consiliari, non vengono allegati materialmente al presente.

ART. 14 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti l'atto d'obbligo e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

ART. 15 - TRASCRIZIONE

1. Il soggetto attuatore autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART. 16 - CONTROVERSIE

1. In caso di controversia legata all'interpretazione e all'esecuzione del presente atto, è competente in sede di giurisdizione esclusiva il T.A.R. per la Lombardia.

2. Per quanto non previsto dal presenta atto valgono i principi generali degli ordinamenti, statale e regionale, in materia di edilizia e urbanistica

L'atto d'obbligo occupa 8 pagine ed è stato da me, ufficiale rogante, compilato stampato e letto ad alta voce. I attuatori l'hanno letto e dichiarano di accettarlo, avendolo riscontrato pienamente conforme alla loro volontà ed insieme a me lo sottoscrivono. I documenti allegati sono stati letti integralmente

Il soggetto attuatore

Il Segretario Rogante