



COPIA

COMUNE DI TRESORE CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE N. 4

Adunanza del **07.03.2012**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DI DIA CONVENZIONATA PER INTERVENTO DI 'RISANAMENTO CONSERVATIVO CON CAMBIO PARZIALE DI DESTINAZIONE D'USO'.

L'anno **duemiladodici** addì **sette** del mese di **marzo** alle ore **16,00** nella residenza municipale, per riunione di Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1 OGLIARI GIANCARLO	Presente
2 OGLIARI OSVALDO	Presente
3 MAZZINI GIANMARIO	Presente
4 VENTURA PIETRO	Presente
5 BOFFELLI MANUELA	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 0

Partecipa il Segretario comunale **Dr. Massimiliano Alesio**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza, il **Sig. Giancarlo Ogliari** in qualità di Sindaco ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta Comunale a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. Massimiliano Alesio

**APPROVAZIONE DI DIA CONVENZIONATA PER INTERVENTO DI
'RISANAMENTO CONSERVATIVO CON CAMBIO PARZIALE DI
DESTINAZIONE D'USO'.**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'impresa Pozzali Magazzini Generali S.r.l. è proprietaria, in Comune di Trescore Cremasco, di immobili, identificati catastalmente al Foglio 4, mapp. 49 - 50 e 52.
- l'area, sulla quale insistono i citati immobili, è classificata nel vigente P.G.T. come ambito produttivo consolidato interessata da P.I.I. 2 (piano integrato di intervento).

DATO ATTO che:

- l'impresa ha presentato, in relazione all'indicata area, una DIA, finalizzata all'esecuzione del seguente intervento: *Risanamento conservativo con cambio parziale di destinazione d'uso*;
- ai sensi dell'articolo 42, comma IV°, della L.R. n° 12/2005, l'efficacia della D.I.A. è sospesa sino alla avvenuta stipula della pertinente convenzione urbanistica, ovvero dell'atto unilaterale d'obbligo, laddove necessario, come in fattispecie;
- ai sensi dell'articolo 46 comma 1° della L.R. n° 12/2005, occorre disciplinare diversi aspetti di pubblico interesse del prospettato intervento edilizio, anche in ragione del connesso mutamento di destinazione d'uso degli immobili.

RILEVATO che il sunnominato progetto di intervento presenta soluzioni accettabili sotto il profilo urbanistico ed è compatibile con le prescrizioni del vigente PGT, oltre che delle disposizioni delle Leggi e dei Regolamenti che disciplinano la materia.

CONSIDERATO che:

- la realizzazione del progetto di intervento non comporta alcuna necessità di variante, in quanto pienamente conforme alle previsioni del vigente PGT;
- il progetto di intervento è dettagliatamente illustrato nella documentazione tecnica, predisposta dai progettisti Arch. Pietramala Paola e Arch. Samanni Paola.

PRESA VISIONE della bozza di DIA convenzionata, costituita da n.12 articoli.

RITENUTO di procedere all'approvazione.

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, dal Responsabile dell'Area Tecnica;

EFFETTUATA la votazione: ad unanimità di voti espressi dagli aventi diritto, in forma palese, per alzata di mano;

DELIBERA

1. Di approvare la bozza di convenzione di DIA Convenzionata, disciplinante l'intervento di risanamento conservativo, con cambio parziale di destinazione d'uso, da effettuarsi da parte della "Pozzali Magazzini Generali s.r.l.".
2. Di dare atto che, così come previsto dall'art. 3 della bozza di Convenzione, laddove fosse effettuata la cessione di area in luogo della alternativa monetizzazione, la medesima cessione dovrà essere preceduta da rituale autorizzativa da parte del Consiglio Comunale.
3. Di dare atto, inoltre, che il Responsabile dell'Area Tecnica procederà alla stipula della DIA Convenzionata.

Con separata votazione, stante l'urgenza, ad unanimità di voti, ai sensi dell'articolo 134, comma 4° , del D.Lgs 267/2000,

DELIBERA

4. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile

IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA FISSA, EX DPR 131/1986. ESENZIONE IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE, EX ART. 20 L. 10/1977 ED ART. 32 DPR 601/1973

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI TRESORE CREMASCO
PROVINCIA DI CREMONA
D.I.A. CONVENZIONATA
(PROPRIETA': POZZALI)

Il giorno _____ del mese di _____ dell' anno 2012, nella sede municipale del Comune di Trescore Cremasco, avanti a me, Alesio avv. Massimiliano, Segretario Comunale, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblico - amministrativa, ai sensi dell'art. 97, del D.Lgs n. 267/2000, si sono costituiti i Sigg.: **Rovida Geom. Alfonso**, nato a Crema (CR) il 27.6.1964, agente nel presente atto in qualità di Responsabile Area Tecnica del **COMUNE DI TRESORE CREMASCO**, domiciliato per la carica presso il Palazzo municipale (Via Carioni n. 13), il quale interviene per conto e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione Comunale, a seguito di decreto sindacale; Codice Fiscale del Comune: 00265370197 di seguito: "Comune".

POZZALI Dott. Ivan, nato a Lodi (LO) il 19.01.1973, residente in Crema, Piazza Premoli, 3 ; agente nel presente atto in qualità di rappresentante legale dell'impresa **Pozzali Magazzini Generali srl**; partita IVA: 009529901190; "parte richiedente o impresa".

I predetti componenti hanno i requisiti di legge e la loro identità è stata da me verificata, previo controllo dei documenti d'identità. I medesimi componenti, rinunciano, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, in conformità all'articolo 48 della Legge notarile.

PREMESSO

CHE l'impresa **Pozzali Magazzini Generali S.r.l.** è proprietaria, in Comune di Trescore Cremasco, di immobili, identificati catastalmente al **Foglio 4, mapp. 49 - 50 e 52.**

CHE l'area, sulla quale insistono i citati immobili, è classificata nel vigente P.G.T. come ambito produttivo consolidato interessata da P.I.I. 2 (piano integrato di intervento).

CHE l'impresa ha presentato, in relazione all'indicata area, una DIA, finalizzata all'esecuzione del seguente intervento: **Risanamento conservativo con cambio parziale di destinazione d'uso.**

CHE, ai sensi dell'articolo 42, comma IV°, della L.R. n° 12/2005, l'efficacia della D.I.A. è sospesa sino alla avvenuta stipula della pertinente convenzione urbanistica, ovvero dell'atto unilaterale d'obbligo, laddove necessario, come in fattispecie.

CHE, ai sensi dell'articolo 46 comma 1° della L.R. n° 12/2005, occorre disciplinare diversi aspetti di pubblico interesse del prospettato intervento edilizio, anche in ragione del connesso mutamento di destinazione d'uso degli immobili.

CHE il sunnominato progetto di intervento presenta soluzioni accettabili sotto il profilo urbanistico ed è compatibile con le prescrizioni del vigente PGT, oltre che delle disposizioni delle Leggi e dei Regolamenti che disciplinano la materia.

CHE la realizzazione del progetto di intervento non comporta alcuna necessità di variante, in quanto pienamente conforme alle previsioni del vigente PGT.

CHE il progetto di intervento è dettagliatamente illustrato nella documentazione tecnica, predisposta dai progettisti Arch. Pietramala Paola e Arch. Samanni Paola.

CHE le aree interessate dall'intervento edilizio:

- non sono sottoposte a vincolo idrogeologico;
- non sono dichiarate sismiche;
- non sono sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939);
- non sono riconosciute dagli strumenti urbanistici vigenti meritevoli di tutela ambientale.

CHE, con deliberazione G.C. n. del, è stato approvato l'intervento edilizio e la presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO, FRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - (Attuazione dell'intervento edilizio)

Il signor Pozzali Ivan, quale rappresentante legale dell'impresa **Pozzali Magazzini Generali S.r.l.** si obbliga a dare esecuzione all'intervento edilizio, elaborato in conformità delle norme previste nella presente convenzione e, secondo la documentazione tecnica gli allegati grafici, a firma degli Arch. Pietramala Paola e Arch. Samanni Paola

L'intervento edilizio consiste in: **Risanamento conservativo con cambio parziale di destinazione d'uso.** L'intervento comporta il parziale mutamento della destinazione d'uso degli immobili: **da residenziale a direzionale.**

In sede esecutiva saranno ammesse modeste variazioni della configurazione morfologica e planivolumetrica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 c. 12 della L.R. n° 12/2005 (modificazioni: non alteranti le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidenti sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuenti la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale), fermo restando, comunque, il necessario rispetto delle prescrizioni, previste dalla Convenzione e dal titolo edilizio, oltre che dal vigente PGT. L'intervento edilizio riguarda gli immobili, di proprietà dell'impresa **Pozzali Magazzini Generali S.r.l.** ed identificati catastalmente come segue: N.C.E.U.

- **Foglio 4 mappale 49/parte**
- **Foglio 4 mappale 50/parte**
- **Foglio 4 mappale 52/parte**

La parte richiedente si impegna, inoltre, ad eseguire gli interventi edilizi, nella piena osservanza dei seguenti principi: - rispetto delle norme del Codice Civile e dei diritti di terzi; - conservazione delle caratteristiche del nucleo preesistente, con particolare riferimento agli elaborati di progetto; - realizzazione degli allacciamenti fra l'edificio ed i pubblici servizi, osservando le disposizioni di legge ed i regolamenti vigenti, e rispettando le indicazioni degli enti addetti all'erogazione di tali servizi; - rispetto delle destinazioni e dei volumi edificabili ora consentiti, che dovranno essere conformi alle norme tecniche di attuazione del vigente PGT.

Solo successivamente alla stipula della presente convenzione, la parte richiedente potrà dare inizio all'intervento edilizio, illustrato in sede di DIA, in piena conformità alle prescrizioni contenute nella presente convenzione.

La parte richiedente si impegna, altresì, ad ultimare tutti gli interventi, entro il termine di 90gg. nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni della presente convenzione, del Regolamento Edilizio, del PGT vigente, nonché delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Il signor Pozzali Ivan, quale rappresentante legale dell'impresa, dichiara di essere proprietario dei citati immobili, acquisiti dalla Pozzali Industrie Alimentari S.r.l. con atto di C.V. a rogito Notaio Dr. Giovanni Battista Donati di Crema del 8.3.1990 n. 29.934 di repertorio n. 3.919 di raccolta, successivamente con Atto del 30.12.2008 a rogito Notaio Dr. Giovanni Barbaglio di Crema n. 59295 di repertorio e n. 13652 di raccolta la Società Pozzali Industrie Alimentari S.r.l. è stata poi fusa per incorporazione dalla Società Pozzali Magazzini Generali S.r.l.

ARTICOLO 2 - (Verifica Planivolumetrica e quantificazione aree per standards di urbanizzazione)

Il signor Pozzali Ivan, quale rappresentante legale dell'impresa, si impegna ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico come previsto dall'articolo 46 della L.R. 12/2005, attraverso la loro totale/parziale cessione (o monetizzazione sostitutiva) e come definito nella verifica planivolumetrica di seguito riportata :

- superficie totale d'ambito (oggetto di DIA): mq. 1.249,01
- superficie utile di progetto mq. 446,44
- Volume totale di progetto (abitabile e non) mc. 1.339,32
- Volume residenziale di Progetto mc. 427,89
- Abitanti insediabili V/100 n° 13,39
- Dimostrazione spazi nell'area di progetto da destinare a parcheggi ai sensi della Legge 122/89 mq. 318,07
- Standards totale da reperire mq. 303,81
- Standards reperiti nell'area di progetto mq. 0
- **Standards residui da cedere o da monetizzare** **mq. 303,81**

ARTICOLO - 3 (Cessione aree)

L'Amministrazione Comunale conviene con l'impresa, parte richiedente, la cessione gratuita in suo favore di un'area di mq. 374,40 circa, identificata come segue: porzione di area posta in fregio tra la S.P. n. 2 (V.le De Gasperi) e il complesso artigianale/industriale di proprietà Ditta Pozzali Magazzini Generali; tale porzione di area, costituita dalla tombinatura di roggia sottostante, ha una larghezza di mt 3,60 circa e una lunghezza di mt 104 circa, come si evince dalla planimetria allegata. Tale area verrà destinata a parcheggio. L'impresa si obbliga a cederla già funzionalmente pronta per la destinazione a parcheggio (dotata di segnaletica, orizzontale e verticale), impegnandosi a contattare la Provincia, al fine di definire le concrete modalità di realizzazione a parcheggio e di ottenere le necessarie autorizzazione dai competenti Enti. L'area dovrà essere ceduta già perfettamente collaudata per la prevista destinazione a parcheggio. A tal fine, dovrà essere prodotta, prima della stipula della cessione, la relativa documentazione.

La cessione dovrà avvenire entro il termine perentorio del **31 ottobre 2012**, con spese integralmente a carico del cedente. Prima di procedere alla cessione, occorrerà assumere competente deliberazione consiliare di acquisizione al patrimonio comunale. Nell'eventualità che sopraggiungano difficoltà operative per la realizzazione del parcheggio o in caso di mutamento di valutazione del connesso assetto di pubblici interessi, da parte del Comune, l'impresa dovrà corrispondere, sempre entro la predetta data del 31 dicembre 2012, il valore dell'opera, pari ad € 15.190,50 quale monetizzazione della mancata cessione.

ARTICOLO - 4 (Urbanizzazione primaria e secondaria)

L'Amministrazione non ravvisa l'opportunità di far realizzare ulteriori opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, e poiché, d'altronde, non risultano necessari interventi urbanizzativi integrativi al diretto servizio degli immobili, la parte richiedente adempirà all'obbligazione, pagando la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Siffatta quota già è stata corrisposta in data 19.10.2011 - Qualora l'attuazione dell'intervento edilizio comporti la necessità di esecuzione di eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le stesse debbono essere eseguite a cura ed a totale carico del richiedente.

ARTICOLO - 5 (Contributo commisurato al costo di costruzione)

Il Contributo commisurato al costo di costruzione è stato già corrisposto in data 19.10.2011

ARTICOLO 6 - (Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali)

A garanzia del perfetto adempimento di tutti gli obblighi convenzionali ed, in particolare, dell'obbligo di cessione aree, di cui al precedente articolo 3, l'impresa ha presentato la cauzione, in forma di fidejussione assicurativa, rilasciata da Milano assicurazioni Agenzia di Crema. (Fidejussione n., in data), per l'importo di €. 15.190,50

La cauzione copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento di qualsivoglia obbligo convenzionale e cessa di avere efficacia solo alla data del 28 febbraio 2013.

ARTICOLO 7 - (Allacciamento dei pubblici servizi)

L'impresa si impegna ad assumersi l'onere delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo le indicazioni di progetto, in particolare per il collegamento con: strade, fognature, condotte idriche, energia elettrica, gas e telefono.

ARTICOLO 8 - (Tempi di attuazione e vincolo di destinazione d'uso)

L'impresa si obbliga a realizzare l'intervento edilizio entro il termine del 31 dicembre 2012. La mancata realizzazione equivale a rinuncia ad attuare l'intervento. Ai sensi dell'articolo 42, comma IV°, della L.R. n° 12/2005, la D.I.A., precedentemente presentata in data 30.06.2011 (prot. n° 3757), riacquista efficacia, a far data dalla stipula della presente convenzione. Qualora l'attuazione dell'intervento in oggetto non avvenga in forma integrale, le eventuali opere di completamento, o di variante, dovranno essere nuovamente assentite mediante nuovo permesso di Costruire, ovvero D.I.A., convenzionati e fatti salvi gli eventuali contributi concessori da integrare. L'impresa si obbliga a non mutare la nuova destinazione d'uso degli immobili. Ogni mutamento, se conforme allo strumento urbanistico vigente, dovrà essere autorizzato dal Comune, previa eventuale corresponsione degli oneri dovuti, nonché l'eventuale maggior somma per la monetizzazione degli standards.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione, se non preventivamente concessa dal Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio, oggetto della presente convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ARTICOLO -9 (Trasferimenti successivi)

Gli acquirenti delle unità immobiliari e, successivamente gli aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del richiedente, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi previsti nella presente convenzione ed il richiedente medesimo s'impegna a menzionare ciò in tutti gli eventuali atti successivi.

ARTICOLO - 10 (Spese – Regime fiscale)

Ogni spesa inerente e conseguente alla redazione e stipulazione della presente convenzione, ed ogni altra tassa, imposta, oltre ad eventuali spese per consulenza legale in merito alla presente convenzione, sono a totale carico dell'impresa, la quale chiede le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Regime fiscale: imposta di registro in misura fissa, ex Dpr 131/1986; esenzione imposta ipotecaria e catastale, ex art. 20 l. 10/1977 ed art. 32 Dpr 601/1973.

ARTICOLO - 11 (Diritto d'ipoteca - Trascrizione)

Il signor Pozzali Dr. Ivan, rappresentante legale dell'impresa, dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, che potrà competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando espressamente il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

La trascrizione viene effettuata in favore del Comune e contro la parte richiedente.

ARTICOLO - 12 (Norme finali)

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, viene fatto riferimento alle leggi e regolamenti, sia statali che comunali in vigore ed, in particolare, alla legge urbanistica 17.08.1942 n. 1.150 e successive modificazioni, nonché alla legge regionale n. 12/2005. La presente convenzione è immediatamente efficace, dal momento della stipula, per entrambe le parti.

Documentazione allegata:

- 1) D.I.A. n. 3757 del 30.06.2011, con Relazione e Calcoli Planivolumetrici.
- 2) Estratto di mappa catastale.
- 3) Planimetria con evidenziata area da cedere

Viene omessa la lettura della documentazione ora indicata, per espressa volontà delle parti.

E richiesto io, Segretario Comunale, ho ricevuto questo atto, che ho letto ai sigg. comparenti, i quali lo approvano e con me lo sottoscrivono.

L'atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione, consta di n. facciate e di n. righe.

Rovida geom. Alfonso
(Comune Trescore Cremasco)

Pozzali Ivan
(Pozzali Magazzini Generali srl)

SEGRETARIO COMUNALE

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

F.to Prof. Giancarlo Ogliari

Il Segretario Comunale

F.to Dr. Massimiliano Alesio

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 del D.Lgs. 267/2000)

Si certifica che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi **dal 16.03.2012 al 30.03.2012**

F.to **Il Messo Comunale**

Addì, 16.03.2012

Il Segretario Comunale

F.to Dr. Massimiliano Alesio

PARERI DI COMPETENZA

(Art. 49 Comma 1° del D. Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in
ordine alla regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Geom. Alfonso Rovida

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Trescore Cremasco lì, 16.03.2012

Il Segretario Comunale
Dr. Massimiliano Alesio