

REGIONE LOMBARDIA
 provincia di cremona
COMUNE DI CASTELLEONE

^^

**AT5 – QUADRILATERO INDUSTRIALE
 ZONA INDUSTRIALE DI MONTE**

=====

**-PIANO DI LOTTIZZAZIONE-
 PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO,
 RESO IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE
 - DENOMINATO “MARSILLI 2021” -
 PROPOSTO AD INIZIATIVA PRIVATA, FINALIZZATO ALLA
 RIDISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI E DELL’ASSETTO URBANISTICO
 NELL’AMBITO STESSO, NONCHE’ ALLA ATTIVAZIONE DI PERTINENTE
 CAPACITA’ EDIFICATORIA CON LA TRASPOSIZIONE DI INDICI E DI
 SUPERFICI A CARATTERIZZAZIONE NEL PIANO DEI SERVIZI**

richiamato l’art. 16 c. 12 e l’art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150,
 nonché ai sensi dell’art. 12 e dell’art. 14 della L.R. 11.03.2005 n° 12 ed ai sensi e per gli effetti dell’art. 5 co. 9 della L.R. 28.11.2017 n° 31

schema di convenzione

Allegato 03

studio progettuale di pianificazione territoriale ed urbanistica
 arch. mario gazzoli
 26012 castelleone – via quadelle n° 2/a – e-mail : gazzolimario@libero.it
 collaborazione ed elaborazione : arch. chiara toninelli – ing. paolo gazzoli

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE

tra il Comune di CASTELLEONE e la Società MARSILLI S.P.A., regolante il PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO (Piano di Lottizzazione) RESO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE - DENOMINATO "MARSILLI 2021" - PROPOSTO AD INIZIATIVA PRIVATA, FINALIZZATO ALLA RIDISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI E DELL'ASSETTO URBANISTICO NELL'AMBITO STESSO, NONCHE' ALLA ATTIVAZIONE DI PERTINENTE CAPACITA' EDIFICATORIA CON LA TRASPOSIZIONE DI INDICI E DI SUPERFICI A CARATTERIZZAZIONE NEL PIANO DEI SERVIZI, ancorché richiamato l'art. 16 c. 12 e l'art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150, nonché ai sensi dell'art. 12 e dell'art. 14 della L.R. 11.03.2005 n° 12 ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 c. 9 della L.R. 28.11.2017 n° 31

REPUBBLICA ITALIANA

Il _____, in Castelleone, via per Ripalta Arpina n. 14.

Innanzi a me dott. _____, Notaio in _____, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, sono comparsi i signori:

- **PARATI GIAN BATTISTA**, nato a Castelleone (CR) il 30 maggio 1952, domiciliato per la carica a Castelleone (CR) via per Ripalta Arpina n. 14, il quale interviene al presente atto in qualità di Consigliere Delegato e legale rappresentante della società "MARSILLI S.P.A." con sede in Castelleone (CR) via per Ripalta Arpina n. 14, capitale sociale euro 24.000.000,00 (ventiquattro milioni virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese di Cremona 01417050190, R.E.A. n. CR-169723, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 16 marzo 2016, società di seguito indicata anche come "Soggetto Attuatore" e come "Proponente";

- **MAGARINI IVANO**, nato a Soresina (CR) il 17 gennaio 1960, domiciliato a Castelleone (CR) piazza del Comune n. 3, il quale interviene al presente atto in qualità di responsabile del "Settore 3 - Lavori pubblici, ambiente, urbanistica, edilizia, sportello unico attività produttive" e quale rappresentante del COMUNE DI CASTELLEONE, con sede in Castelleone (CR) piazza del Comune n. 3, c.f. 83001230198, tale nominato con decreto del Sindaco di Castelleone n. 3 in data 5 gennaio 2015, a quanto infra autorizzato in forza delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. __ in data _____ e n. __ in data ____, dichiarate immediatamente eseguibili, il quale dichiara, sotto la propria responsabilità, che per la stipulazione del presente atto non è necessaria la determinazione del responsabile del procedimento di spesa di cui all'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo,

PREMESSO CHE

- la società "MARSILLI S.P.A.", in forza di atto di fusione in data 17 dicembre 2007 n. 24598/7465 del repertorio Dott. Manera, registrato a Soresina il 24 dicembre 2007 al n. 3923 serie 1T, è proprietaria per la quota di 1000/1000 (mille millesimi) dei terreni distinti nel Catasto Terreni del

Comune di Castelleone come segue:

Foglio 11 - mappali 92/140/203/182;

Foglio 22 - mappale 142;

- a seguito di atto di compravendita in data 15 ottobre 2018 Repertorio 36.237/Raccolta 14.854 a rogito Dott. Daniele Manera - Registrato a Cremona il 22/10/2018 al n. 12239 S. 1T - la Società "MARSILLI S.P.A." ha acquistato dalla società "GO.DE.CA. LIVE SNC DI DE CAPITANI DARIO E GHIRARDELLI OSVALDO" il terreno indicato come segue:

in Comune di Castelleone (CR), distinto nel Catasto Terreni, al F. 11 (undici), map. 158 (centocinquantotto) - SEMIN IRRIG - cl. 1 - ha 00.92.05;

- i sopra citati mappali hanno rispettivamente la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 11 mappali 92/140 - "Ambito di Trasformazione AT5, Quadrilatero Industriale, aree industriali inserite nei Piani di Lottizzazione in essere; equiparato ad Ambito D2, Art. 27 delle NTA del PdR, prevalentemente produttivo, **interno** al perimetro di P.L. pregresso detto "Zona Industriale di Monte";

F. 11 mapp. 203 - "Ambito di Trasformazione AT5, Quadrilatero Industriale, aree industriali di completamento; equiparato ad Ambito D2, Art. 27 delle NTA del PdR, prevalentemente produttivo, **interno** al perimetro di P.L. pregresso detto "Zona Industriale di Monte" ed ancorché porzione in aree a parcheggio esistenti;

F. 11 map. 182 - "Ambito di Trasformazione AT5, Quadrilatero Industriale, aree industriali di completamento; equiparato ad Ambito D2, Art. 27 delle NTA del PdR, prevalentemente produttivo, **interno** al perimetro di P.L. pregresso detto "Zona Industriale di Monte" ed ancorché interamente destinato a nuova viabilità d'ambito;

F. 11 map. 158 - "Ambito di Trasformazione AT5, Quadrilatero Industriale, aree industriali di completamento; equiparato ad Ambito D2, Art. 27 delle NTA del PdR, prevalentemente produttivo, **esterno** al perimetro di P.L. pregresso detto "Zona Industriale di Monte";

F. 22 map. 142 - "Ambito di Trasformazione AT5, Quadrilatero Industriale, aree industriali di completamento; equiparato ad Ambito D2, Art. 27 delle NTA del PdR, prevalentemente produttivo, **interno** al perimetro di P.L. pregresso detto "Zona Industriale di Monte" ed ancorché parzialmente ricompreso nel Piano dei Servizi quali aree per funzioni di servizio alle imprese, terziario, direzionale;

- in data ____2021 prot. n. _____, in virtù del titolo di proprietà di cui sopra, la società "MARSILLI S.P.A." ha presentato istanza di approvazione di un "Piano Attuativo Convenzionato (Piano di Lottizzazione) reso in variante al piano di governo del territorio vigente - denominato "MARSILLI 2021" - proposto ad iniziativa privata, finalizzato alla redistribuzione delle superfici e dell'assetto urbanistico nell'ambito stesso, nonché alla attivazione di pertinente capacità edificatoria con la trasposizione di indici e di superfici a caratterizzazione nel piano dei servizi" ed il tutto ancorché richiamato l'art. 16 comma 12 e l'art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150, nonché ai sensi dell'art. 12 e dell'art. 14 della L.R. 11.03.2005 n° 12 ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 c. 9 della L.R. 28.11.2017 n° 31;

- in merito a ciò si determina quindi una variante al P.G.T. vigente volta sia alla ridefinizione dei lotti di proprietà MARSILLI SpA al fine di essere

ricompresi in un unico ambito da consolidare con altresì l'attivazione di indici dal 50% al 55% nel Rapporto di copertura e sia per la ripermimetrazione nel Piano dei Servizi delle aree destinate per funzioni di servizio;

- pertanto ne risulta la ridefinizione dell'intera Superficie territoriale equiparata alla Superficie fondiaria in **mq. 55.983,60** per l'ambito di proprietà MARSILLI Spa ed una superficie territoriale equiparata a Superficie fondiaria confermata in **mq. 18.188,00** per l'entità dimensionale nel PdS;

- nella S.f. definita in mq. 55.983,60 é altresì ricompreso il mappale 735 del F. 28, di proprietà MARSILLI SpA, già facente parte del PIP vigente, approvato dal Comune di Castelleone, nonché facente parte del Quadrilatero Industriale - Ambito di Trasformazione 5a - 5b - 5c, di cui alla TAVOLA 02 della presente Variante; tale mappale partecipa tuttavia privo di capacità edificatoria in quanto trasferita al map. 203 F. 11 (ancorché di proprietà MARSILLI SpA) giusto atto Rep. 36.383/14.959 Notaio dott. Daniele Manera registrato a Cremona il 14/12/2018 al n. 14965;

- il Piano Attuativo di cui sopra, (Piano di Lottizzazione "MARSILLI 2021"), in Variante al P.G.T., è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ in data ___/___/2021 ed è stato definitivamente approvato con deliberazione dello stesso C.C. n. ___ in data ___/___/2021 e con efficacia dalla avvenuta stipula del presente Atto di Convenzione;

- la proprietà Marsilli SpA ad oggi è catastalmente qui interessata per i terreni/immobili distinti nel Catasto del Comune di Castelleone come segue:

F. 11 mappali 92/140/203/158/ e F. 22 mappale 142;

- il mappale 182 F. 11 è da cedersi alla proprietà del Comune di Castelleone quale sede della viabilità di nuova formazione - Via per Ripalta Arpina;

CONSIDERATO CHE

- per un proprio organico piano aziendale di sviluppo la Società MARSILLI SpA necessita oggi proseguire urbanisticamente mediante l'attuazione, in variante al P.G.T. vigente, del Piano di Lottizzazione denominato "MARSILLI 2021" così come nelle premesse indicato, sicché rispondente alle tavole grafiche del P.L. stesso e per le quali si fa esplicito riferimento quali allegati alla D.C.C. n° ___ del ___/___/2021;

- tale Piano di Lottizzazione "MARSILLI 2021" ricomprende, ai soli fini della rideterminazione dell'ambito attuativo, anche il mappale 158 del F. 11 di cui al precedente P.L. convenzionato denominato "MARSILLI 158", confermandone gli indici e la capacità edilizio-edificatoria, sicché fermo restando quanto contenuto e definito nell'Atto di Convenzione in data 14/09/2021 Rep. n.38.849/16.626 Notaio dott. Daniele Manera e registrato a Cremona il 20/09/2021 al n° 11873 S. 1T;

- detti terreni, sopra indicati, a seguito di Piano Attuativo Convenzionato in oggetto e denominato "MARSILLI 2021", reso in Variante al P.G.T., definitivamente approvato con D.C.C. n° ___ del _____ sono classificati in Ambito di Trasformazione 5 - Quadrilatero industriale - equiparato ad Ambito D2 - prevalentemente produttivo, ancorché in parte inseriti entro il perimetro di P.L. pregresso detto "**Zona Industriale di Monte**", nonché porzione riferita al map. 158 F. 11 esterna al perimetro di P.L. pregresso detto "Zona Industriale di Monte";

CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Art. 1

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione; la presente regolamenta il Piano Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione) reso in Variante al Piano di Governo del Territorio vigente e denominato "MARSILLI 2021", proposto ad iniziativa privata, finalizzato alla redistribuzione delle superfici e dell'assetto urbanistico nell'ambito stesso, nonché alla attivazione di pertinente capacità edificatoria con la trasposizione di indici e di superfici a caratterizzazione nel Piano dei Servizi, ancorché richiamato l'art. 16 c. 12 e l'art. 28 della legge 17.08.1942 n° 1150, nonché ai sensi dell'art. 12 e dell'art. 14 della l.r. 11.03.2005 n° 12 ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 c. 9 della l.r. 28.11.2017 n° 31, a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ___/___/2021 costituente variante al Piano di Governo del Territorio comunale.

Art. 2

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, 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. L'intervento dovrà in ogni caso rispettare altresì quanto stabilito nell'atto liberatorio rilasciato dal **Consorzio Zona Industriale di Monte** di cui in premessa, al quale la società "MARSILLI S.P.A." ha partecipato in sua quota proporzionale relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, all'uopo dimensionate e realizzate in precedenza dal Consorzio stesso; pertanto, in considerazione di ciò, in relazione alle opere di urbanizzazione primaria esistenti ed efficaci, il presente Piano di Lottizzazione non definisce: né il dimensionamento, né lo schema grafico, né la quantificazione economica, né la corrispondente fidejussione quindi non necessaria.

Art. 3

A garanzia della esatta e piena esecuzione degli obblighi previsti dalla presente convenzione all'art. 6 (Contributo di Costruzione), la società "MARSILLI S.P.A." ha prestato:

- una fidejussione dell'importo di euro _____ (_____), e precisamente la fidejussione n. _____/_____ rilasciata dall'Intesa SanPaolo; in caso di inadempimento agli obblighi della presente convenzione, la società "MARSILLI S.P.A." autorizza il Comune di Castelleone a disporre nel modo più ampio della somma di cui sopra, su semplice richiesta, senza la necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento; la citata fidejussione verrà restituita al pagamento degli oneri previsti dalla presente convenzione all'art. 6. -----

In caso di passaggio di proprietà, la fidejussione non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o

integrazione. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune alto scopo finalizzati e conformi alla stessa.

Art. 4

Per quanto riguarda la qui avvenuta attivazione degli indici edificatori e la dotazione delle aree a standard, effettuati i dovuti calcoli, si ottiene quanto segue:

- ^ **Superficie Fondiaria: mq. 55.983,60;**
- ^ **Indice di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) ammissibile: 100%**
- ^ **Superficie Lorda di Pavimento massima teorica qui attivata dal P.L. : mq. 55.983,60;**
- ^ **Rapporto di Copertura qui determinato dal P.L.: 55% di S.f.**
- ^ **Superficie Coperta massima teorica attivata dal P.L.: mq. 30.790,98 (mq. 55.983,60 x 0.55);**
- ^ **Indice di Standard urbanistico: SLP massima teorica x 20%**
- ^ **Determinazione della maggiorazione a Standard Urbanistico necessario:**
 - = nel pregresso vigente: (mq. 20.585,60 + mq. 12.144,00)
 - mq. 32.729,60 x 5% = S.c. mq. 1.636,48 corrispondente ad un incremento di S.f. pari a mq. 3.272,96 (1.636,48 / 0.50)
 - = nel P.L. in oggetto:
 - mq. 7.464,00 x 55% = S.c. mq. 4.105,20 e corrispondente ad un incremento di S.f. pari a mq. 7.464,00 (4.105,20 / 0.55)
- ^ **Determinazione teorica di equivalenza attivata dal P.L. in S.f.-Slp: mq. 10.736,96 (mq. 3.272,90 + mq. 7.464,00)**
- ^ **Pertanto si determina la maggiorazione degli standards come segue:**
 - mq. 10.736,96 x 20% = mq. 2.147,40, dei quali viene interamente disposta la diretta realizzazione in P.L. nella porzione localizzata nel mappale 142 del F. 22 e, nella fattispecie, individuata cartograficamente nella TAVOLA 04 del P.L. allo sviluppo "4" e corrispondente alla porzione in lotto di cui alla lettera "D" della medesima tavola.

Art. 5

La società "MARSILLI S.P.A." riconosce al Comune di Castelleone un indennizzo identificato in 20,00 euro (venti/00) al mq. di SLP a titolo di compensazione per l'attivazione di capacità edificatoria su aree bianche (*corrispondenti ed identificate al F. 22 con il map. 142 di Ha. 00.74.64*) che viene applicato per mq. 7.464 di Superficie Lorda di Pavimento massima teorica e per un importo complessivo di **euro 149.280,00** (mq. 7.464 x € 20,00) da liquidarsi a saldo come segue: euro 149.280,00 in favore del Comune di Castelleone alla sottoscrizione della presente convenzione mediante assegno circolare n. _____ dell'INTESA SANPAOLO, filiale di Castelleone, emesso in data odierna; importo considerato assolto alla data odierna di stipula, esonerando la Proponente dal deposito della relativa fidejussione. Le aree identificate al F. 22 map. 142, giusta delibera del C.C. n° __ del __/__/2021 di approvazione del presente Piano di Lottizzazione cessano di essere "zone bianche" ed assumono la totale loro capacità edificatoria ad esse attribuita dal Piano di Governo del Territorio nell'Ambito di Trasformazione AT5 Quadrilatero industriale - Zona Industriale di Monte.

Art. 6

Nel presente P.L. non vi sono opere di urbanizzazione primaria, su suolo pubblico, in esecuzione diretta e pertanto il versamento da parte della Società "MARSILLI S.P.A." al Comune di Castelleone del **"Contributo di Costruzione"** sarà reso relativamente alle "opere di urbanizzazione primaria", nonché alle "opere di urbanizzazione secondaria" e "smaltimento rifiuti" secondo le tabelle comunali vigenti.

L'intero "Contributo di Costruzione" verrà computato nell'ambito delle pratiche edilizie con le quali verrà data attuazione all'edificazione, nelle proporzioni dovute. Le quote di maggiorazione sugli oneri concessori ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della Legge Regionale n. 12/2005, così come modificato dalla Legge Regionale n. 7/2010, in base al quale gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo del 1,5% (uno virgola cinque per cento) ed un massimo del 5% (cinque per cento), da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, verranno stabilite, se ed in quanto dovute, all'atto della presentazione delle pratiche edilizie di realizzazione delle opere stesse, secondo le aliquote vigenti al momento della realizzazione.

Art. 7

Tutte le spese relative alla presente convenzione saranno a carico della società "MARSILLI S.P.A.", con riserva di ottenere tutte le agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti.

Art. 8

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge o regolamenti.

Il presente atto scritto in parte da persona di mia fiducia e in parte da me Notaio, è stato da me Notaio letto ai comparenti che lo hanno approvato.

Occupi _____ intere facciate e parte della _____ di due fogli di carta e viene sottoscritto alle ore _____.

FIRMATO:

_____ per il Comune di Castelleone

_____ per Marsilli SpA

 Daniele Manera, Notaio

memo: DUEN

\\192.168.1.241\dati\DUEN\CASTELLEONE tutto qui\MARSILLI\PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE 2021\ALLEGATO 03 - Schema di convenzione\All_03 - Schema di convenzione_2021-ok.docx