

CONVENZIONE REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ (_____) del mese di _____
In Lodi Piazza Broletto n° 1, sede Comunale.
Avanti a me Dott. _____ Notaio residente in _____ ed
iscritto presso il Collegio Notarile di Milano.
Sono personalmente comparsi i Signori :
_____ nato a _____ il _____ domiciliato a _____
_____, di professione _____, il quale interviene al
presente atto non in proprio ma nella sua qualità di _____ Dirigente del
_____ :

Comune di Lodi, codice fiscale 84507570152, in esecuzione delle seguenti delibere del Consiglio Comunale di Lodi :

- delibera n° _____ del _____ per la quale il Comitato Regionale di Controllo Sezione

Circondariale di Lodi, nella seduta del _____ n° _____ non ha formulato rilievi e che in

copia certificata conforme si allega alla presente sotto la lettera " _____ " ;

- delibera n° _____ del _____ per la quale il Comitato Regionale di Controllo Sezione

Circondariale di Lodi, nella seduta del _____ n° _____ non ha formulato rilievi e che in

copia certificata conforme si allega alla presente sotto la lettera " _____ " ;

- Sig. _____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato a _____ in
Via _____, codice fiscale _____ ;

Persone della cui identità personale io Notaio sono certo e che avendo i requisiti di legge rinunciano di comune accordo fra di loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni al presente atto.

PREMESSO

a) che il sig. _____ e' proprietario nel Comune di Lodi delle seguenti aree:

- **Foglio**
Mappale
Coerenze: .

Il tutto salvo errori e come meglio fatto.
Per un totale di ettari

b) Che parte di tali aree sono collocate nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con DGR n° V/50467 del 28.3.1994 come

c) Che all'uopo sono stati redatti gli atti tecnici di progetto di cui infra in conformità alle prescrizioni delle leggi e degli strumenti di pianificazione vigenti;

d) Che gli atti tecnici di progetto del Piano identificano puntualmente le

porzioni di aree sottoposte a Piano ;

Superficie Fondiaria

- i mapp. del Foglio costituiscono il Lotto di complessivi mq. di proprietà del sig. ;

Superfici a Standards

- i mapp. del Foglio costituiscono parte del lotto di Verde di complessivi mq. di proprietà del sig. ;

Per complessivi mq. di superfici a standards di verde, così come individuate nell'allegata Tav. N° ;

*** **

- i mapp. del Foglio costituiscono il lotto **Parcheggio** di complessivi mq. di proprietà del sig. ;

Per complessivi mq. di superfici a standards di parcheggi, così come individuati nella Tav. N° ;

e) Che l'Art. 4 - titolo secondo "Disciplina delle destinazioni d'uso del suolo e delle costruzioni" del Piano consente le destinazioni d'uso disciplinate dall'Art. delle N.T.A. del P.R.G. e meglio :

- 1) GF - Ia - Commercio al dettaglio tradizionale ed attività paracommerciali erogatrici di servizio al pubblico, artigianato e di servizio con s.u. compresa entro l'area di 400 mq.
- 2) GF - Id - Attività professionali e direzionali, istituti di credito e compagnie di assicurazione, ritrovi e sede di associazioni culturali, politiche ed associazioni sindacali senza limitazioni di s.u.
- 3) GF - II - Residenza.
- 4) Nelle aree pubbliche comprese nel perimetro del Piano sono consentiti servizi pubblici e di interesse pubblico, secondo le seguenti definizioni :
 - Servizi pubblici e di interesse pubblico : sono classificabili come servizi pubblici di interesse pubblico le funzioni rispetto alle quali devono essere verificati, ai sensi delle leggi vigenti, gli standard urbanistici.In particolare sono ubicabili negli spazi destinati a verde pubblico, impianti per il gioco e gli sport, scoperti o dotabili di coperture stagionali, in ragione di 1/5 dell'area del verde stesso, nonché attrezzature stabilmente coperte come palestre, piscine e simili e loro accessori (depositi, servizi igienici, locali tecnici, parcheggi) in ragione di 1/10 della suddetta area. Le costruzioni, fatte salve maggiori altezze indotte da esigenze sancite da regolamenti sportivi, non devono superare i due piani fuori terra (circa ml. 5). Sono consentite abitazioni con i relativi accessori (cantine, locali tecnici, autorimessa) riservate al personale di custodia.
- 5) Alcuni usi sono ammissibili per analogia; qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con destinazioni d'uso non specificatamente previste nelle presenti norme, l'Amministrazione Comunale procederà per analogia, assimilandole a quelle elencate nel presente articolo in ragione della loro propensione a generare traffico, a produrre inquinamento, a domandare servizi

pubblici, a richiedere particolari attrezzature ed impianti all'interno degli edifici sul suolo privato e nel sottosuolo.

- f) Che il titolo terzo "Tipi edilizi, profili architettonici, ambienti e paesaggi urbani" del Piano consente i seguenti tipi edilizi e profili architettonici :
- 1) costruzioni multipiano a blocco singolo o a schiera per abitazioni unifamiliari;
 - 2) costruzioni multipiano in linea;
 - Nelle costruzioni di cui al precedente punto 1 sono vincolati e da unificare i materiali principali, i serramenti delle autorimesse, la copertura a capanna con manto di tegole curve di cotto e le eventuali aperture ricavate nei sottotetti, la messa a dimora di n° 1 pianta di alto fusto ogni 50 mq. di area libera, le recinzioni ed i relativi accessi carrai e pedonali, il filo dei serramenti rispetto alla facciata esterna dei muri perimetrali;
 - Le costruzioni unifamiliari a schiera dovranno essere oggetto di progetto architettonico unitario per lotto di intervento;
 - Nelle costruzioni di cui al precedente punto 2 sono vincolati e da unificare le soluzioni di copertura, i materiali principali, i serramenti delle autorimesse, le recinzioni, il filo di serramenti rispetto alla facciata esterna dei muri perimetrali.

g) Che nelle aree ricadenti nella zona _____ l'articolo _____ del vigente P.R.G. Comunale consente l'edificazione previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa e con indici di densità territoriale di mc./mq. _____ e fondiaria di mc./mq. _____.

In modo più specifico i parametri urbanistici stabiliti dal Piano _____ per la Zona _____ sono meglio individuabili nella tabella che segue :

LOTTO	mq.	mc.	I.F.
Verde	mq.		
<u>TOTALE</u>	<u>mq.</u>		
Parcheggio			
<u>TOTALE</u>	<u>mq.</u>		

h) Che il progetto di Piano _____ è stato esaminato dalla Commissione Edilizia che ha espresso parere favorevole nella seduta del _____ ;

i) Che il progetto di Piano _____ è stato adottato con deliberazione del _____ ;

l) Che la suddetta deliberazione è stata ai sensi della Legge Regionale n° _____ del _____ ;

- depositata alla Segreteria del Comune per 30 (trenta) giorni consecutivi;
- affissa all'albo Pretorio del Comune di Lodi per pari periodo;
- trasmessa alla _____ .

m) Che il Consiglio Comunale con deliberazione n° _____ , il cui testo e' allegato alla presente convenzione, ha deciso sulle osservazioni ed ha approvato il Piano _____ , motivando in merito;

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sig. _____, ed il Comune di Lodi nella persona del qui comparso Dirigente

STIPULANO E CONVENGONO

quanto segue :

Art. 1

Premesse ed allegati

1 Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto convenzionale.

Art. 2

Oggetto, finalità e termine di efficacia

- 1 La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi pubblici e privati necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree di proprietà della Società meglio in premessa individuata; a tal fine le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.
- 2 L'efficacia del P. _____ oggetto della presente convenzione viene consensualmente fissata in dieci anni decorrenti dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte del Consiglio comunale.

Art. 3

Attuazione del P. _____ - istanze preordinate al rilascio dei titoli edificatori

- 1 La realizzazione dell'insediamento residenziale oggetto del P. _____ avverrà in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati.
- 2 Il sig. _____ si obbliga a chiedere il rilascio delle concessioni edilizie per il totale della volumetria contemplata nel P. _____ entro 36 mesi decorrenti dalla stipula della presente convenzione ; le opere dovranno essere ultimate **ai fini della richiesta di agibilità** entro i termini di legge.
- 3 In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio delle concessioni edilizie il sig. _____ potrà apportare, senza necessità di previa approvazione di variante del P. _____ modificazioni planovolumetriche che oltre a non contrastare con la vigente disciplina di P.R.G. possiedano le caratteristiche quantitative e qualitative di cui all'art. _____ comma _____ della Legge Regionale n. _____.

Art. 4

Rilascio dei titoli abilitanti

- 1 In attuazione della presente convenzione ed al fine di consentire l'attuazione degli interventi edificatori contemplati dal P. _____ il Comune si impegna a rilasciare i titoli abilitanti che il sig. _____ richiederà predisponendo la documentazione progettuale di rito.
- 2 I suddetti titoli verranno rilasciate entro i termini e con il rispetto delle forme procedurali di cui alla disciplina legislativa all'epoca vigente.

Art. 5

Contributo di costruzione: liquidazione

- 1 I titoli abilitanti di cui all'art. 3.2 saranno onerosi ai sensi di legge.
- 2 Il contributo di costruzione afferente a ciascun titolo abilitante sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti, anche in relazione alla facoltà di variante di cui all'art. 3.3, ed assumendo a base di calcolo le tariffe regionali e comunali all'epoca in vigore.
- 3 Dalle somme dovute a titolo di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputate le somme afferenti al costo di realizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria che il sig. _____ realizzerà direttamente come meglio previsto dai successivi articoli.
- 4 Il contributo di costruzione afferente ad ogni singolo titolo abilitante verrà calcolato sulla base dell'effettivo e definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti e sarà versato dal sig. _____ **con le modalità e termini previsti dalle leggi vigenti.**

Art. 6

Contributo di costruzione: rateizzazione

- 1 Per ciascun titolo abilitante sin d'ora il Comune accorda al sig. _____ la facoltà di versamento rateale della quota di contributo di costruzione commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2 Ai fini di cui al comma 1 vengono sin d'ora previste tre rate, la prima delle quali, pari al cinquanta per cento delle somme a tale titolo dovute, sarà dal sig. _____ corrisposta all'atto del rilascio del titolo abilitante o prima dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività in conformità a quanto previsto dall'art. _____ L.R. _____; la restante quota sarà dal sig. _____ versata in due rate di pari importo, scadenti la prima dodici mesi e la seconda ventiquattro mesi dopo la data del primo versamento.
- 3 Qualora tutti gli interventi edificatori assentiti dovessero trovare ultimazione prima delle scadenze di cui al precedente comma il versamento a saldo del contributo di urbanizzazione interverrà entro l'ultimazione stessa.

Art. 7

Cessione delle aree di urbanizzazione primaria

- 1 **Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, n° 1, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, il sig. _____** si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate all'urbanizzazione primaria del comparto del P. _____.; tali aree risultano meglio individuate nella planimetria che costituisce l'Allegato _____.
- 2 La cessione al Comune delle aree di cui al presente articolo verrà perfezionata con atto pubblico entro mesi tre dall'ultimazione del collaudo delle opere di cui al successivo art. 10.
- 3 Sin d'ora il sig. _____ garantisce al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in cessione; ne garantisce inoltre la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

Art. 8

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

- 1 **Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, n° 1, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni,** sulle aree in cessione gratuita di cui all'art. 7, comma 1, il sig. _____ si impegna a realizzare a proprie cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- sedi stradali ;
 - fognature bianche e nere ;
 - marciapiedi;
 - parcheggi
- 2 Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, n° 3, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 verranno dal Sig. _____ realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici oggetto del P. _____ e dovranno comunque essere ultimate entro 48 mesi dalla stipula della presente convenzione.
- 3 Ai sensi dell'art. _____, comma LR _____ le caratteristiche tecniche delle opere di cui al comma 1 risultano analiticamente illustrate nelle planimetrie allegate Tav. n° _____.

Art. 9

Opere di urbanizzazione primaria: collaudo

- 1 Al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 provvederà, a spese del sig. _____, un tecnico che all'uopo il Comune incaricherà nel termine di 60 giorni decorrenti dalla ricezione della richiesta in tal senso avanzata dal sig. _____.
- 2 Il collaudo di cui al comma 1 dovrà concludersi nel termine massimo di 6 mesi dal conferimento dell'incarico.

Art. 10

Opere di urbanizzazione primaria: modalità e termini di cessione al Comune

- 1 La cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8, oltre che delle aree di sedime delle stesse, avverrà mediante separato atto pubblico alla cui stipulazione le parti daranno corso entro il termine di 60 gg. decorrenti dal positivo espletamento del collaudo delle stesse, ai sensi di quanto stabilito dal precedente art. 9.
- 2 Il passaggio di proprietà trasferirà al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione e delle aree di sedime delle stesse.

Art. 11

Opere di urbanizzazione primaria: scomputi e conguagli

- 1 In sede di rilascio delle concessioni edilizie i costi delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.8, comma 1, quali risultanti dai computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo delle opere medesime, redatti sulla base dei prezzi unitari fissati dai vigenti listini della C.C.I.A.A. di Milano, verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria afferenti a tali titoli abilitanti; ai sensi dell'art. _____, comma L.R. _____ il sig. _____ sarà perciò' tenuto a versare, limitatamente a tale quota del contributo concessorio afferente agli oneri di urbanizzazione, la differenza eventualmente risultante dall'applicazione delle tariffe e dei parametri che all'epoca del rilascio delle concessioni edilizie saranno vigenti; essa sarà' versata ai sensi del precedente art.6.
- 2 Nell'ipotesi in cui dall'effettuazione dei calcoli di cui al comma 1 dovesse residuare un credito per il sig. _____ questi espressamente dichiara di rinunciare come in effetti rinuncia a ripetere il valore delle opere realizzate in piu', esonerando il Comune da qualsiasi responsabilita' al riguardo.

Art. 12

Cessione delle aree di urbanizzazione secondaria

- 1 Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, n° 1, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, il sig. _____ si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate all'urbanizzazione secondaria del comparto di Piano _____ occorrenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. LR _____.
- 2 Le aree di cui al comma 1 risultano meglio individuate nella planimetria che costituisce l'Allegato _____ ed identificate catastalmente nel paragrafo d) delle premesse.
- 3 Le parti si danno reciprocamente atto che le aree in cessione di cui al comma 1, per complessivi mq _____ **eccedono alla** dotazione minima di aree a standard stabilita dall'art. _____ della L.R. _____, che per un intervento quale quello qui convenzionato richiederebbe la cessione di mq. _____.
Il sig. _____ dichiara di rinunciare come in effetti rinuncia a qualsiasi azione in merito alle aree in soprappiù.
- 4 La cessione al Comune delle aree di cui al presente articolo verrà perfezionata con atto pubblico contestualmente alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria e del sedime delle stesse come precisato al precedente art. 10.
- 5 Sin d'ora il sig. _____ garantisce al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in cessione; ne garantisce inoltre la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

Art. 13

Opere di urbanizzazione secondaria

- 1 In luogo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria le parti convengono, ai sensi dell'art.12, comma 1, lett. b) della L.R. n.60/77, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria, quantificati sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti, ed assumendo a base di calcolo le tariffe regionali e comunali in vigore all'epoca del rilascio dei titoli abilitanti.
- 2 La somma di cui al comma 1 verrà versata secondo le modalità previste nei precedenti art.5 ed art.6.

Art. 14

Garanzie finanziarie

- 1 Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, n° 4, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione il sig. _____ presta a favore del Comune una fideiussione (bancaria / assicurativa) per un importo garantito di L. _____ pari al 50% del costo, risultante dal preventivo di spesa allegato alla presente Convenzione corrispondente all'esecuzione delle opere previste dal progetto di Piano _____.
- 2 A misura della progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto dell'obbligazione garantita, certificata dal collaudatore di cui all'art. 9 il sig. _____ potrà chiedere al Comune la graduale riduzione dell'importo della fideiussione, che l'Ente sin d'ora si impegna ad assentire previo benestare del tecnico collaudatore.

Art. 15

Inadempimento delle obbligazioni

- 1 Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione il Comune **ha facoltà di** costituire in mora il sig. _____ intimandogli mediante semplice lettera raccomandata con avviso di ricevimento, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate e addebitate.
- 2 Il sig. _____ avrà l'onere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di 60 gg.
- 3 In caso di mancata o insoddisfacente risposta il sig. _____ autorizza sin d'ora il Comune a disporre della fideiussione nel modo che riterrà più confacente al pubblico interesse, rinunciando sin d'ora a qualsiasi eccezione; in particolare il sig. _____ rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione del garante ex art. 1944 Codice Civile.

Art. 16

Varianti del P.

- 1 Entro il termine di efficacia del P. _____, le parti potranno di comune accordo convenire varianti anche sostanziali del presente P. _____ finalizzate ad un migliore perseguimento dell'interesse pubblico curato dal Comune.
- 2 L'iter procedurale delle varianti di cui al comma 1 sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del Piano _____.

Art. 17

Trasferimento delle obbligazioni

- 1 Il sig. _____ potrà cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di Piano _____ e la connessa posizione giuridica; in tal caso l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al sig. _____, assumendo solidalmente tutte le obbligazioni dalla presente convenzione poste a carico della dante causa.

Art. 18

Spese ed oneri

- 1 Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, alinea, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.
- 2 Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione di cui al comma 1, sono assunte a proprio carico dal sig. _____, il quale si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.
- 3 All'atto della sottoscrizione della presente convenzione il sig. _____, a rifusione delle spese sostenute dall'Amministrazione per la necessaria consulenza legale, versa alla medesima l'importo di _____ piu' I.V.A. e 2% di contributo Cassa Avvocati.

Art. 19

Clausola compromissoria

- 1 Eventuali controversie relative all'interpretazione od all'esecuzione della presente convenzione saranno deferite ad un Collegio di tre arbitri, due dei quali saranno designati, uno per ciascuna, dalle parti stipulanti nel termine di trenta giorni dalla richiesta scritta di arbitrato avanzata da una di esse. Il terzo arbitro, con funzioni di presidente, sarà nominato, nel termine di trenta giorni decorrenti dalla relativa richiesta avanzata d'accordo tra le parti, o, in difetto, da quella più diligente, dal presidente del Tribunale amministrativo regionale per la Lombardia, il quale provvederà altresì, su istanza di

qualsivoglia delle parti, alla nomina dell'arbitro cui non dovesse provvedere, nel termine di cui sopra, l'altra parte.

- 2 Il collegio arbitrale di cui al comma 1 avrà la propria sede in Lodi e si pronunzierà secondo equità e senza formalità di rito, rimanendo dispensato anche dall'obbligo del deposito del lodo e potendo comunicare la propria pronunzia mediante semplice raccomandata A.R..
- 3 Le parti si impegnano a considerare la pronunzia del collegio arbitrale stessa come espressione della propria volontà e a darvi esecuzione con ogni atto o adempimento idoneo.

Art.20

Rinvio

- 1 Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione di Piano Particolareggiato i seguenti **Allegati**:

E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale, ho dato lettura ai Componenti, che lo approvano e confermano con me sottoscrivendosi, omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa fattiva dei Componenti stessi.

Lodi, li

Letto, firmato e sottoscritto.