

# SCHEMA DI CONVENZIONE

N. \* Rep.

N. \* Fasc.

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE (PAC) SULL'AREA POSTA IN COMUNE DI LODI Località "Cascina Codignola" – Ambito T7.**

Repubblica Italiana

L'anno \* il giorno \* del mese di \*

In Lodi

Davanti a me dottor \* Notaio residente in \* ed iscritto presso il Collegio Notarile di \*

Sono personalmente comparsi i signori:

- \*

domiciliato per la carica in Lodi, nella sua qualità di \* del **COMUNE DI LODI**, codice fiscale n. 84507570152 ed in rappresentanza del Comune stesso, in esecuzione della deliberazione ... , che in copia certificata conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A",

di seguito denominato anche "Comune";

- Il signor Renato Piolini nella sua qualità di Legale Rappresentante della **Serena Costruzioni S.r.l. con sede in Milano – Corso Venezia, 10 P. iva : 07448610969** nel prosieguo, per brevità, indicata anche come Società e/o Proponente;

## PREMESSO

a) che la Società è avente titolo sugli appezzamenti di terreno ubicati in Comune di Lodi, **località "Cascina Codignola" (tra la tangenziale Est e la Via Felice Cavallotti)** della superficie complessiva di metri quadrati 40.175,00 e contraddistinti dai mappali 4-120-122 del foglio 23, il tutto secondo quanto risulta dall'estratto di mappa catastale (allegato \*), dalle visure catastali (allegato \*) e dalle tavole di restituzione del rilievo (allegato n. \*), salvo errori e come meglio in fatto, alla medesima pervenuti con atto di compravendita del ..... di repertorio dott. ...., registrato a Lodi il ..... al n. .... e ivi trascritto in data ..... ai nn.ri ..... di registro generale;

b) che parte dei terreni sopra indicati sono assoggettati alla disciplina urbanistica prevista dal P.G.T. Vigente del Comune di Lodi ambito T7 secondo quanto previsto dal Certificato di Destinazione Urbanistica che in copia certificata conforme si allega alla presente Convenzione sotto la lettera \*;

c) che le aree di cui si tratta

- non sono incluse nell'ambito di parchi o di riserve naturali e non sono soggette ai vincoli propri né dei beni culturali né dei beni paesaggistici di cui, rispettivamente, alla parte seconda ed alla parte terza del codice approvato con D.Lgs.n. 42/2004;

- non sono comprese tra i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui alla lettera c del primo comma dell'art. 142 del ricordato Codice;

d) che su detti terreni la Società intende dare attuazione alle previsioni di PGT sviluppando un intervento di natura prevalentemente residenziale con criteri di sostenibilità ambientale ed energia rinnovabile, con sistema di riduzione di anidride carbonica in atmosfera, con significativa riduzione del fabbisogno energetico annuo, che attraverso dati tecnici attendibili dimostri la valenza e l'importanza di questa nuova metodologia costruttiva da attuarsi in linea generale in conformità ai protocolli tra il Comune di Lodi e "Casa Clima".

I criteri di ecocompatibilità dovranno essere dettagliatamente documentati in sede di presentazione del progetto edilizio.

e) - con deliberazione consiliare n. 35 del 14 marzo 2011 n°36 del 15.03.2011 n°38 del 16.03.2011, i l Comune

di Lodi si dotava di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) e che lo stesso è divenuto vigente con la pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n.33 del 17.08.2011

f) che secondo il Documento di Piano vigente i terreni in argomento rientrano nella classificazione " Ambiti di trasformazione ambientali prevalentemente residenziali.- ambito T7 " per cui vengono definiti gli obiettivi e le finalità del Piano Attuativo Comunale (PAC) nonché i parametri urbanistici di riferimento;

g) che per la realizzazione definitiva del progetto la Società ha presentato un Piano Attuativo Comunale sul quale è stato acquisito in data ..... parere della Commissione per il Paesaggio ai fini della valutazione dell'impatto paesistico;

### TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO

le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

#### **art. 1 - Oggetto**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra l'Amministrazione Comunale ed il Proponente

Il Proponente il PAC si obbliga alla stipula della presente convenzione entro 60 gg dalla data di avvenuta comunicazione formale da parte degli Uffici Comunali degli estremi della pubblicazione di approvazione del PAC sul BURL. Nel caso di inadempienza da parte del Proponente, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di procedere alla revoca degli atti assunti ovvero di concedere, su richiesta motivata del Proponente, un differimento del termine per un massimo di altri 60 gg.

Il Proponente il PAC si obbliga per se, successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Lodi, che accetta, a dare esecuzione alle previsioni della seguente Convenzione e alle indicazioni contenute nel PAC di cui ai seguenti elaborati:

- Tav. 1 : "Inquadramento territoriale";
- Tav. 2 : "Stato di fatto: planimetria generale e con reti fognarie esistenti";
- Tav. 3 : "Stato di fatto: rilievo fotografico"
- Tav. 4 : "Progetto planivolumetrico"
- Tav. 5 : "Planimetria e sezioni di progetto";
- Tav. 6 : "Destinazioni urbanistiche previste";
- Tav. 7 : "Planimetria con progetto preliminare delle fognature";
- Tav. 8 : "Planimetria con la perimetrazione e la dimostrazione di calcolo della Superficie Territoriale di proprietà del Proponente interessata dall'ambito T7";
- Tav. 9 : "Planimetria con l'individuazione e la dimostrazione di calcolo delle aree di cessione ricomprese nell'ambito d'intervento T7";
- Tav. 10 : "Planimetria con l'individuazione delle aree di cessione esterne all'ambito d'intervento T7 con verifica generale della cessione degli standard";
- Relazione generale di progetto e dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità stabilite dal Piano di Governo del Territorio;
- Relazione Economica e dati di progetto;
- Documento di sintesi verifica esclusione VAS.;
- Relazione tecnica "Valutazione previsionale di clima acustico";
- Relazione tecnica "Relazione geologica e sismica";
- Schema di convenzione;

- Esame di impatto paesistico

Il Proponente il PAC si obbliga a realizzare gli interventi previsti dal PAC in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti, previo ottenimento dei relativi permessi di costruire o mediante titoli equivalenti. L'attuazione del PAC avverrà altresì in conformità alla presente convenzione, ai progetti ed agli elaborati allegati, che vanno considerati parte integrante e sostanziale del presente atto.

E' da intendersi a carico del Proponente qualsiasi opera che si dovesse rendere necessaria per ridurre il rumore dovuto alla vicinanza della Tangenziale di Lodi così come indicato dalla relazione di "clima acustico", previa formale procedura con gli Enti pubblici preposti, senza alcuna possibilità di scomputo dai contributi di costruzione afferenti l'edificazione prevista dal PAC .

Il presente piano prevede la realizzazione di un Volume (V) massimo di 34.326,00 mc. e una Superficie lorda di pavimento (slp) di 11.442,00 mq, per un altezza massima di 4 piani fuori terra .

Nell'ambito del PAC non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi del titolo IV Capo I della Legge regionale 12/05 e s.m.i.

In base alle richieste della scheda urbanistica relativa all'ambito di trasformazione in argomento, la parte proponente si impegna alla messa a dimora all'interno del PAC di 60 alberi/ettaro e 100 arbusti/ettaro per un totale di n°229 piante di media dimensione h = mt. 3 diam etro fusto 10 -12 cm. e di n°381 arbusti altezza 1 00/120 cm.

Per gli alberi, le essenze saranno betulle e aceri saccharini, mentre per gli arbusti le essenze saranno cotoneaster, laurus cerasus o similari od altre essenze da concordare con l'ufficio competente.

Alberi e arbusti dovranno essere messi a dimora entro cinque anni ed in concomitanza con il collaudo delle urbanizzazioni primarie.

Per tali essenze dovrà essere depositata garanzia per l'attecchimento da svincolare, previo verifica da parte di personale comunale, dopo due anni dalla messa a dimora.

In aggiunta alla superficie a parcheggio pertinenziale determinata come 1/10 del Volume max deve essere destinata, all'interno del perimetro della superficie fondiaria, un'ulteriore porzione di area a parcheggio, ad esclusivo uso dei residenti, volta a garantire ulteriore disponibilità di un posto auto per alloggio.

Detta prescrizione consente sin d'ora l'edificazione a confine di box, anche in eccedenza al 1/10 del volume previsto, senza necessità di ulteriori stipule convenzionali.

Il Piano Attuativo Comunale si articola nel seguente programma di interventi:

- 1) – cessione di ulteriori aree (fascia di rispetto stradale - barriera a verde tra la tangenziale e l'intervento proposto) ;
- 2) – realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferente il PAC ;
- 3) – realizzazione di edificio residenziale (con relativa adeguata sistemazione di area di pertinenza) da destinare a edilizia residenziale pubblica da cedere gratuitamente al Comune ;
- 4) - realizzazione del complesso edilizio residenziale convenzionato ;
- 5) – realizzazione di edilizia libera .

Il proponente si impegna altresì in fase di progetto esecutivo delle opere di realizzazione della viabilità a concordare con l'Amministrazione Comunale e gli Uffici Tecnici la migliore soluzione per rendere la zona a traffico residenziale, cosiddetta "zona 20" (fermo restando le tipologie dei materiali di finitura previste nel computo metrico estimativo), scelta che costituisce un'opportunità per migliorare la qualità e la sicurezza del nuovo insediamento con prevalente destinazione residenziale.

## **art. 2 - Durata della convenzione**

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 10 (dieci) dalla data della stipula.

Sono fatte salve eventuali proroghe che potranno essere concesse dal Comune a seguito di motivata istanza

volta a giustificare la richiesta di proroga. La proroga non potrà superare i 2 (due) anni.

### **art. 3 - Trasferimento degli obblighi convenzionali**

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione hanno natura di obbligazioni "propter rem" e vengono assunte dal Proponente il PAC per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente il PAC, con la presente convenzione, si trasferiscono obbligatoriamente agli acquirenti. Le garanzie prestate dal Proponente il PAC, a norma del successivo articolo **20** della presente convenzione, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **art. 4 - Programmazione degli interventi**

Il proponente del PAC si obbliga ad eseguire la fabbricazione sulle aree fondiari indicate sulla tavola ..... Tali aree dovranno essere individuate puntualmente in sede di presentazione dei progetti edilizi esecutivi. Il Proponente del PAC si obbliga per sé ed aventi causa a presentare per l'approvazione i progetti edilizi secondo le seguenti scadenze:

- Presentazione del Permesso di Costruire e/o titolo equivalente relativo alle opere di urbanizzazione afferenti il PAC entro **90 giorni** dalla firma della presente Convenzione;
- Realizzazione di tutti i lavori relativi alle opere di cui al precedente punto, ad eccezione solo del tappeto di usura se previsto, entro **5 anni** dall'inizio dei lavori, salvo motivate eccezioni che dovranno essere formalmente autorizzate dal Comune di Lodi .

### **art. 5 - Cessione gratuita delle aree destinate a finalità pubbliche**

Con il presente atto, il Proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune di LODI, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare, le aree di superficie complessiva di metri quadrati 19.070,00 come individuate nella Tav. .... – Tav. .... di cui :

- Mq 1.198,00 area per edilizia sociale (non computata)
- Mq 597,00 area percorsi pubblici attrezzati
- Mq 3.883,00 area a strada
- Mq 4.521,00 area parcheggi
- Mq 7.732,00 area a verde pubblico interna al PAC
- Mq 2.337,00 aree a verde pubblico e con altre destinazioni esterne al PAC

Dette aree saranno definite nel Nuovo Catasto Terreni di Lodi con apposito frazionamento catastale e inserimento in mappa da eseguirsi prima della richiesta di collaudo delle opere entro i termini indicati all'art.2 e i relativi costi saranno a totale carico del Proponente o eventuali successori o aventi causa. La cessione e l'identificazione catastale dovrà avvenire a mezzo di atto notarile con spese a totale carico del proponente, entro mesi 3 (tre) dalla data di approvazione del certificato di collaudo e presa in carico delle aree.

Il proponente dichiara, per se e suoi aventi causa, che le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PAC in oggetto, così come meglio individuate nella relazione e nella già citata tavola n. ...., prima della formale cessione saranno libere da oneri, pesi, vincoli o servitù e gravami a favore di terzi, sia di natura reale che obbligatoria.

La Proponente inoltre cede gratuitamente al Comune di Lodi circa mq. 1.870,00 di fascia di rispetto stradale esterna al perimetro del PAC, non computata agli effetti delle cessioni previste dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

### **art. 6 - Reperimento degli Standard Urbanistici**

Il Comune di Lodi da' atto che, con la presente convenzione e con le relative cessioni di aree è garantito il reperimento degli standard previsti dal P.G.T.per l'ambito di trasformazione T7. Le indicazioni concernenti le aree in cessione e fondiari riportate negli elaborati , hanno portata vincolante per le quantità complessive, mentre hanno valenza indicativa per quanto concerne l'esatta localizzazione ed il conseguente frazionamento

rispetto ai mappali indicati. L'esatta individuazione delle superfici da cedere avverrà con specifico atto di cessione e identificazione catastale da stipularsi entro tre mesi dal positivo collaudo delle opere di urbanizzazione come indicato all'art.5 della presente convenzione.

Le aree di cui sopra verranno cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti ed usi, da servitù apparenti e non apparenti, da oneri o vincoli di qualsiasi tipo e natura e da oneri di imposta. Il Proponente esprime sin d'ora, per tali aree, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, prestando idonea garanzia per l'evizione.

Le aree di cessione non soggette all'esecuzione diretta di opere da parte del Proponente sono liberamente a disposizione dell'Amministrazione Comunale a far data della stipula della Convenzione, ma rimangono a carico del Proponente gli oneri di manutenzione sino alla cessione delle aree soggette a opere.

Per le aree soggette a opere da parte del Proponente, per tutto il periodo in cui rimarranno a disposizione dello stesso e sino alla redazione dell'atto di cessione e identificazione catastale, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione, rimarranno a carico del proponente stesso, manlevando il Comune da qualsiasi responsabilità in ordine all'esecuzione dei lavori stessi ivi compresi i danni a terzi eventualmente arrecati.

#### **Art.7 Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici**

Ai sensi del Documento di Piano per quanto riguarda l'ambito T7 oggetto della presente convenzione la percentuale di cessione destinata a verde o servizi pubblici è pari al 50% della Superficie Territoriale, ricompresa nella perimetrazione del PAC per mq. 38.140,00, quantificata in mq. 19.070,00.

Ai sensi del Piano dei Servizi la dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa per la superficie lorda di pavimento (Slp) destinata a residenza, ricettivo, terziario-direzionale, artigianale e commerciale è pari al 100% di tale e pertanto definita in mq. 11.442,00 (mq. 12.988,00 nel PAC).

Nell'esecuzione dei piani attuativi degli ambiti di trasformazione previsti dal P.G.T., all'interno della superficie destinata alle aree per servizi pubblici e di interesse generale, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggio pubblico o ad uso pubblico nella misura di n.1 posto auto ogni 60 mq. di slp destinata a residenza.

Se si considera tutta la superficie residenziale che è pari a mq. 11.442,00 si devono garantire n.191 (197 nel PAC) posti auto (11.442,00 mq. / n.60) pari a circa 2.626,00 mq., il PAC prevede una superficie a parcheggio pubblico di mq. 4.521,00 superando la richiesta minima prevista dal Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'art.3 secondo comma, lettera c del D.M. n.1444 del 02 aprile 1968 non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono essere computate come tali:

- a) le aree di viabilità e manovra che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade di servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree di rispetto stradale.
- c) I marciapiedi e le aree a verde costituenti aiuole spartitraffico o reliquari di verde non attrezzato a parco

Le cessioni in progetto soddisfano ampiamente le cessioni previste dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

#### **art. 8 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri di urbanizzazione.**

Il Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del PAC; le stesse dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative di settore e secondo il progetto esecutivo che dovrà essere presentato a seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica al fine di ottenere il relativo titolo abilitativo all'esecuzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria afferenti il Piano Attuativo all'atto della stipula della presente convenzione sono pari a €. 439.944,90 per l'edilizia privata ed €. 44.017,56 per l'edilizia convenzionata.

Gli importi di cui sopra saranno verificati e/o aggiornati al momento del rilascio dei permessi di costruzione o DIA in base ai relativi progetti ed ai valori parametrici di oneri vigenti al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo.

Con la stipula della presente convenzione il Proponente ed il Comune danno espressamente atto della

congruità ed adeguatezza del progetto preliminare delle opere di Urbanizzazione Primaria facenti parte integrante del Piano Attuativo con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal prezzario della Camera di Commercio di Milano anno 2011 ed applicando una riduzione del 15%.

L'importo complessivo per le opere di urbanizzazione primaria (strade , marciapiedi, piste ciclopedonali, parcheggi , fognature) ammonta a € ..... ridotto del 15% sul prezzo del computo metrico estimativo pari a € ..... mentre le opere specialistiche relative alle reti ammontano a € ..... (reti gas , acqua , enel pubblica , enel privata , rete telefonica ) il cui importo sarà oggetto di verifica ed aggiornamento al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere in argomento.

Il Proponente il PAC si obbliga ad eseguire, con le modalità ed in coerenza con le procedure previste dalla normativa in materia di contratti di Lavori Pubblici, le opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate:

- parcheggi;
- rete di distribuzione gas;
- rete di distribuzione idrica acquedotto comunale;
- rete telefonica;
- rete elettrica;
- opere di viabilità (strada e pista ciclopedonale) e marciapiedi
- illuminazione pubblica;
- fognatura pubblica rete acque bianche e nere;

Il tutto come indicato negli elaborati tecnici e portati a livello di progetto esecutivo secondo la vigente normativa in materia di Lavori Pubblici che dovrà essere presentato entro 90 giorni dalla stipula della presente convenzione.

#### **art. 9 - Oneri di urbanizzazione secondaria**

All'ottenimento del Permesso di Costruire o DIA per la realizzazione degli edifici previsti, il Proponente verserà al Comune il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti al volume edilizio oggetto del titolo abilitativi tenendo conto di quanto al successivo terzo comma.

L'importo attualmente previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria all'atto della stipula della convenzione ammonta a Euro 833.799,30.

Gli importi di cui sopra saranno verificati e/o aggiornati al momento del rilascio dei permessi di costruzione o DIA in base ai relativi progetti ed ai valori parametrici di oneri vigenti al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo.

#### **art. 10 – Quota di Edilizia Residenziale Pubblica prevista dal Documento di Piano per l'ambito T7**

In conformità a quanto previsto dal Documento di Piano, per l'attuazione del PAC il proponente si impegna a realizzare sulle aree di cessione a standard una palazzina residenziale dotata di SIp pari a mq 954 costituita di n° 12 appartamenti (n°6 trilocali e n°6 bilocali) di cui nessuno dotato di cantina, e posti macchina a piano terra in n°12.

La palazzina dovrà raggiungere le stesse prestazioni energetiche degli edifici di edilizia privata previsti nel PAC e possedere i requisiti minimi fissati dalla Regione Lombardia per alloggi di tale tipo (si veda allegato)

L'importo per la realizzazione della Palazzina di Edilizia Residenziale Pubblica, ai soli fini della determinazione del valore della garanzia per la relativa realizzazione che il proponente dovrà prestare, è stimato in Euro 1.300.000,00 calcolato parametricamente in base al costo di costruzione utilizzato nei bandi regionali per la realizzazione di edifici con tale destinazione.

La palazzina dovrà essere resa "chiavi in mano", restano a carico del proponente tutti gli oneri necessari per la relativa realizzazione dalla progettazione alla cessione gratuita al comune a seguito di ottenimento di agibilità spese notarili incluse.

Per la palazzina destinata ad edilizia residenziale pubblica non dovranno essere corrisposti oneri di urbanizzazione primaria in quanto assolti dal proponente con la realizzazione delle urbanizzazioni primarie afferenti il PAC. La

palazzina sarà anche esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e della quota di costo di costruzione.

Il Proponente si impegna a consegnare la palazzina al comune entro cinque anni dalla stipula della convenzione urbanistica di PAC.

#### **art. 11 – Quota di Edilizia Sociale prevista dal Documento di Piano per l'ambito T7**

Il Proponente si impegna a realizzare una palazzina in edilizia convenzionata pari a mq 954 di Slp al lordo delle murature perimetrali da cedere in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti :

- non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Lodi o nei bacini di utenza della Provincia di Lodi – Ambito territoriale n. 13 né su tutto il territorio nazionale ; a tal fine in linea generale è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico sanitarie e sia composto da un numero di vani , esclusi gli accessori (cucina , servizi , ingresso e disimpegni) , pari a quello dei componenti il nucleo familiare ; è comunque idoneo l'alloggio composto da 4 o più vani ;
- non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato – in qualunque forma concessi – dallo Stato o di altro Ente pubblico ;
- fruire di un reddito annuo complessivo , non superiore a quello fissato da eventuali disposizioni legislative alla data della prima cessione degli alloggi realizzandi .

Gli alloggi ceduti non possono essere alienati a nessun titolo , né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento , per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di cessione.

Trascorsi 5 (cinque) anni di cui al comma precedente, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare vigenti al momento delle singole cessioni .

Il prezzo di prima assegnazione viene fissato alla data di stipula della presente convenzione in Euro 1.950,00 (prezzo di prima assegnazione)

I trasferimenti di proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue :

al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati , da aggiornarsi ogni biennio; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio , secondo la seguente tabella :

- da 5 a 20 anni fino al 10%
- da 20 a 30 anni fino al 20%
- oltre 30 anni fino al 30%

In caso di ulteriore trasferimento , la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo .

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario , dovranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali Gli alloggi potranno essere ceduti a persone aventi limiti di reddito previsti per l'anno 2010 per accesso all'edilizia agevolata di cui al punto 2 del dispositivo della d.g.r. n°43922/99 e L. 457/99

- fascia 3 € 42.410,86

Le Parti concordano che per la realizzazione della palazzina di edilizia convenzionata non dovranno essere corrisposti oneri di urbanizzazione primari, in quanto assolti dal Proponente con la realizzazione delle urbanizzazioni primarie afferenti il PAC.

Le Parti concordano altresì che gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi al volume di edilizia convenzionata verranno corrisposti in misura ridotta del 50% (somma stimata in €. 39.724,56).

Per la palazzina destinata ad edilizia convenzionata non dovrà essere corrisposta la quota di costo di costruzione.

Il Proponente si impegna ad iniziare la palazzina non appena reperiti i soggetti aventi i requisiti previsti e di

ultimarla comunque entro i termini di durata della presente convenzione.

#### **Art. 12 – Obblighi Particolari**

Il Proponente si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del Piano Attuativo.

Per tutta la durata della Convenzione il Proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune copia degli elaborati costituenti il Piano Attuativo oltre a quelle già depositate in Comune per i fini istituzionali

#### **Art. 13 – Progettazione , direzione lavori e collaudo delle opere da realizzare e da cedere al Comune .**

Il Proponente del PAC assume a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e della palazzina ERP da realizzare, l'amministrazione comunale si riserva la scelta del collaudatore in corso d'opera.

Il Proponente del PAC provvede alla nomina del progettista e del Direttore Lavori per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e della palazzina ERP da eseguire, garantendo solidalmente con il professionista o i professionisti incaricati l'Amministrazione Comunale delle maggiori spese derivanti da errori nella progettazione, ai sensi della vigente normativa in materia di LL.PP..

Il collaudatore dovrà essere nominato dall'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori in argomento.

Il Proponente del PAC dovrà provvedere entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta a liquidare direttamente l'onere professionale relativo al collaudo .

Il Collaudatore è tenuto a svolgere il proprio incarico con continuità e diligenza nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale. In particolare è tenuto a concordare con il Direttore Lavori visite in cantiere per documentare le fasi più significative della realizzazione delle singole opere. E' tenuto inoltre a presentare all'Amministrazione Comunale il certificato di collaudo entro tre mesi dalla data di ultimazione lavori comunicata dal Direttore lavori.

L'Amministrazione Comunale si obbliga ad approvare il collaudo, se positivo, con relativa presa in carico delle opere e delle aree, entro sei mesi dalla data di presentazione del certificato. Nel caso in cui l'Amministrazione non provveda entro detto termine, il Proponente del PAC, notificherà all'Amministrazione Comunale l'invito a provvedere entro 30 giorni. In mancanza il collaudo si intende approvato.

#### **Art. 14 - Nomina del progettista, del direttore lavori e del collaudatore in corso d'opera.**

Il Proponente del PAC provvede alla nomina del progettista e del Direttore Lavori per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire , garantendo solidalmente con il professionista o i professionisti incaricati l'Amministrazione Comunale delle maggiori spese derivanti da errori nella progettazione, ai sensi della vigente normativa in materia di LL.PP., mentre demanda all'Amministrazione Comunale la nomina del Collaudatore, da effettuarsi prima dell'inizio dei lavori. In mancanza di nomina entro detto termine, le Parti convengono che il Proponente del PAC, previa fissazione di un ulteriore termine di 30 giorni, chieda, in mancanza di nomina da parte dell'Amministrazione Comunale, la designazione di un tecnico abilitato da parte dell' Ordine degli Architetti e degli Ingegneri di Lodi.

#### **Art. 15 - Obblighi del Direttore lavori e del Collaudatore in corso d'opera.**

Il Collaudatore è tenuto a svolgere il proprio incarico con continuità e diligenza nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale. In particolare è tenuto a concordare con il Direttore Lavori visite in cantiere per documentare le fasi più significative della realizzazione delle singole opere. E' tenuto inoltre a presentare all'Amministrazione Comunale il certificato di collaudo entro tre mesi dalla data di ultimazione lavori comunicata dal Direttore lavori.

L'Amministrazione Comunale si obbliga ad approvare il collaudo, se positivo, con relativa presa in carico delle opere e delle aree, entro sei mesi dalla data di presentazione del certificato. Nel caso in cui l'Amministrazione non provveda entro detto termine, il Proponente del PAC, notificherà all'Amministrazione Comunale l'invito a provvedere entro 30 giorni. In mancanza il collaudo si intende approvato.



#### **Art. 16 - Tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

La richiesta di permesso di costruzione edilizia o DIA per le opere di urbanizzazione primaria deve essere presentata secondo i tempi e le modalità previste al precedente art. 4.

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione è regolato da quanto previsto al precedente art.4; L'ultimazione dei lavori attestata dal Direttore Lavori di tutte le opere di urbanizzazione deve avvenire entro la data definita all'art.4. In caso di ritardo tempestivamente segnalato dal Direttore lavori, l'Amministrazione Comunale, dopo diffida formale da parte del Comune al Proponente del PAC ed agli aventi causa a titolo parziale ad ottemperare entro il termine minimo di tre mesi e massimo di un anno, eseguirà in danno le opere mancanti, previa escussione della fideiussione di cui al successivo articolo 19.

Per tutte le opere di urbanizzazione e di ogni altra natura previste dal presente PAC a carico del proponente, il Comune si riserva la facoltà, previo assenso degli stessi, di procedere all'esecuzione diretta; in tal caso il proponente provvederà a versare al Comune di Lodi entro 60 giorni dalla richiesta l'importo delle opere non eseguite.

#### **Art. 17 - Utilizzo e manutenzione delle aree per opere di urbanizzazione**

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione potranno essere utilizzate per il cantiere solo sino alla fine dei lavori relativi alla realizzazione delle opere stesse.

In seguito all'approvazione del collaudo le aree e le opere saranno aperte all'uso pubblico e non potranno essere utilizzate per i cantieri degli edifici privati previsti dal Programma Attuativo Comunale . L'Amministrazione Comunale prenderà in consegna le opere e le relative aree entro sei mesi dalla data di approvazione del collaudo ovvero alla data finale di cui all'art. 13.

La manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il PAC resta a carico del Proponente e/o dei suoi successivi o aventi causa sino alla data di collaudo delle opere stesse .

La manutenzione dell'area da destinarsi a futura pista ciclabile rimane a carico del Proponente sino alla realizzazione della stessa.

#### **Art. 18 - Contributo sul costo di costruzione**

La quota del contributo afferente al costo di costruzione dovuta dal Proponente del PAC, sarà calcolata sulla base delle disposizioni della deliberazione della Giunta Comunale vigente al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire o DIA, in base alle caratteristiche degli edifici e con riferimento al valore base in allora vigente ed ai disposti della normativa delle competenti Leggi regionali.

#### **Art. 19 - Garanzie finanziarie**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la proponente rilascia in data odierna apposite Fidejussioni rilasciate dall'Istituto di Credito \*,  
come sotto precisate:

. Opere di Urbanizzazione Primaria maggiorate del 20%:

**Valore Garantito Euro .....**;

Qualora i costi desumibili dai computi metrici estimativi di dettaglio allegati alle richieste di permesso di costruire relativi alle opere da eseguire a favore del Comune risultassero superiori a quelli preventivati con i computi allegati al presente PAC i proponenti si impegnano a presentare al Comune di Lodi , prima del rilascio dei permessi di costruire , polizza fideiussoria integrativa calcolata secondo le stesse modalità della polizza originaria .

L'importo della fideiussione verrà proporzionalmente ridotto in funzione delle opere di urbanizzazione primaria eseguite e collaudate. L'entità complessiva di ogni garanzia potrà, con consenso scritto espresso dal Comune di LODI, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute ed agli stati di avanzamento dei lavori eseguiti e collaudati. In ogni caso l'importo di ogni garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'50%, mentre il 50% sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere; la

stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fideiussoria prestata a garanzia. In caso di violazione degli obblighi assunti dal Proponente il Comune di LODI potrà liberamente escutere la fideiussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso infruttuosamente tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato la fideiussione.

#### **Art. 20 - Esecuzione degli interventi privati**

Il Proponente del PAC, ed i suoi aventi causa, si obbliga a realizzare gli edifici privati previsti dal Piano Attuativo Comunale e l'Amministrazione Comunale si obbliga a rilasciare gli inerenti permessi di costruzione purché conformi al PAC ed alla vigente normativa urbanistico edilizia comunale.

Il Proponente del PAC si obbliga a richiedere dopo l'ultimazione dei fabbricati e prima dell'utilizzo degli stessi il certificato di agibilità o, comunque, a provvedere secondo la normativa allora vigente.

#### **Art. 21 - Varianti al Piano Attuativo Comunale**

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005 così come richiamato dall'art. 93, comma 5, della stessa Legge, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché conformi al regolamento edilizio nonché alle norme di attuazione del PAC ed ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e superfici (villette e palazzine) con configurazione simile agli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'art.9 del D.M. n.1444/68;
- c) lo spostamento di passi carrai previsti nelle planimetrie del PAC, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- c) la formazione di percorsi privati interni ai lotti;
- d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Piano stesso.

#### **Art. 22 - Responsabilità e inadempimenti**

Il Proponente del PAC è responsabile dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. In caso di inadempimento e fatto salvo quanto previsto agli artt. 3, 4, 8, 9, 19 e 22, previa diffida ad adempiere entro un termine congruo in relazione all'adempimento da assolvere e comunque non inferiore a 60 giorni, diffida notificata o comunicata mezzo lettera raccomandata, l'Amministrazione può procedere all'esecuzione in danno e/o all'escussione delle fideiussione di cui all'art. 19.

#### **Art. 23 - Libertà delle aree**

Il Proponente del PAC dichiara sotto la propria responsabilità che le aree di cui all'art. 5 sono nella sua piena disponibilità e prima della formale cessione saranno libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, concessioni, imposte patrimoniali, da gravami, vincoli e servitù, esclusi quelli derivanti da leggi, previsioni di Piano di Governo del Territorio e dalla presente convenzione.

Il Proponente del PAC dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 24 - Spese ed oneri**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione per atto pubblico della presente convenzione sono a carico del Proponente del PAC, che chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare della legge 28 giugno 1943 n. 666 e della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione e tutte le spese relative al frazionamento, inserimento in mappa e accatastamento delle aree e delle unità immobiliari oggetto di cessione e quelle relative all'eventuale successivo atto di identificazione catastale delle stesse sono a carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa.

Sono altresì a carico del proponente tutte le spese relative all' esecuzione dei collaudi, certificati prevenzione incendi, la certificazione degli impianti ai sensi della L. 46/90 e successive integrazioni e/o modificazioni, presentazione e ottenimento dell'agibilità. Tali adempimenti saranno assunti dai proponenti entro 6 mesi dall'ultimazione dei lavori.

Ove, alla data di stipula della presente convenzione, l'identificazione catastale delle aree da cedere di cui al precedente articolo 5 non sia in tutto o in parte possibile, le parti si impegnano ad intervenire con uno o più atti notarili successivi di identificazione catastale, a carico dei proponenti, non oltre la conclusione di tutti i lavori insistenti sulle aree cedute.

L'uso, la manutenzione e la conservazione dei fabbricati e delle aree cedute e delle opere di urbanizzazione e opere di altra natura eseguite dal Proponente resteranno a carico dello stesso sino alla consegna formale al Comune di Lodi.

Il Proponente e chi eseguirà le opere, sino alla consegna formale al Comune, sarà responsabile di qualsiasi incidente che potrà verificarsi sui fabbricati, aree ed opere, se causato da cattiva manutenzione, e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune di LODI da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

L'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del certificato di collaudo finale positivo varrà come titolo per la consegna delle stesse aree e opere al Comune, mentre fino a tale momento tutti i fabbricati e aree interessate da opere potranno essere utilizzati dai proponenti esclusivamente ad uso cantiere senza la corresponsione di alcun canone o tassa di occupazione suolo pubblico.

Per tutto questo periodo le aree e le opere dovranno essere mantenute in buone condizioni, tali da garantire una continua fruibilità.

Tutte le cessioni di fabbricati ed aree a favore del Comune di Lodi verranno effettuate senza riserve e senza alcun vincolo di mantenimento della proprietà pubblica o della destinazione attribuita con il PAC. Pertanto il Comune per tutti i beni immobili acquisiti attraverso il PAC può modificarne la destinazione o decidere liberamente di alienarli, anche in fase attuativa del PAC, senza che i proponenti, successori o aventi causa a qualunque titolo, possano opporsi o vantare alcun diritto o pretese di sorta.

Il Proponente dichiara di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere i progetti congrui, completi e realizzabili in ogni parte, escludendo ogni e qualsiasi ulteriore onere a carico dell'Amministrazione Comunale, per realizzare e consegnare le opere finite a regola d'arte; pertanto il Proponente prende atto e accetta gli importi totali contenuti nei progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ferme restando le precisazioni di cui agli artt. 8 e 9 e di ogni altra opera a proprio carico e relativi computi metrici, allegati alla presente convenzione, dichiarando di ritenerli congrui per realizzare completamente ed in ogni parte i lavori sopra descritti. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere modifiche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra natura a carico del Proponente, purché non vadano ad aumentare il costo totale delle opere. Prima dell'esecuzione delle opere, il Proponente presenterà domanda di Permesso di Costruire o titolo equivalente, corredata dai progetti esecutivi, che dovranno rispettare le caratteristiche dei materiali e delle finiture, nonché le modalità costruttive dei progetti allegati al PAC, unitamente a quant'altro necessario e richiesto dalla normativa in materia, per realizzare le stesse a regola

d'arte.

Ove il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dal Proponente , valutato con i prezzi utilizzati per il computo metrico estimativo di dettaglio allegato alla richiesta di permesso di costruire o del titolo equivalente , risultasse inferiore a quello stimato nel computo stesso , il Proponente dovrà corrispondere al Comune il maggior conguaglio dovuto rispetto a quello ad oggi stimato . Resta inteso che non si darà luogo ad alcun conguaglio ove la realizzazione delle opere comportasse un costo maggiore di quello previsto dal computo metrico estimativo .

La direzione lavori di tutte le opere a carico del Proponente verrà assunta da tecnici incaricati dallo stesso.

#### **art. 25 - Collaudi**

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il Proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione, i collaudi tecnico-contabili delle opere a carico del Proponente sono di competenza del Comune di LODI . I collaudi potranno anche avvenire in modo parziale rispetto al progetto esecutivo presentato e dovranno comunque avvenire entro novanta giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori. Decorso tale termine, qualora il Comune non provveda ai collaudi finali nei successivi novanta giorni, ovvero non provveda alla loro approvazione entro i successivi novanta giorni dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole. Per i collaudi l'Amministrazione comunale si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico del Proponente che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i sessanta giorni successivi alla stessa richiesta. Il Proponente si impegna sin d'ora ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili nonché a rifondere ogni spesa di collaudo.

Il collaudo è subordinato alla presentazione al Comune , dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati "AS BUILT" che rappresentano esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

#### **art. 26 - Controversie e Norme Transitorie e finali**

La risoluzione della controversie tra il Comune di Lodi ed i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del TAR per la Lombardia.

La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra gli operatori economici esecutori delle opere di urbanizzazione primaria è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto e comunque rimangono di competenza del Proponente del PAC.

In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta al collegio arbitrale, ai sensi dell'art.6 c.2 della Legge n.205 del 21 luglio 2000.

Omisi lettura degli allegati per volontà dei comparsi