

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

*N.B. * L'asterisco riportato nello schema di convenzione indica genericamente dati oggi non disponibili che verranno inseriti prima della stipula della convenzione urbanistica*

N. * Rep.

N. * Fasc.

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) SULL'AREA POSTA IN COMUNE DI LODI IN LOCALITÀ EX CASCINA SECONDINA .

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 delibera del Consiglio Comunale n. * in data *, che in copia certificata conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", di seguito denominato anche "Comune di Lodi";
- * nella sua qualità di * dell' A.L.E.R. di Lodi con sede in Via Haussmann, P.Iva 12172000155;

PREMESSO

- a. che il Comune di Lodi ha ritenuto di promuovere l'attuazione del Documento di Inquadramento (DI) con il presente Programma Integrato di Intervento (PII) in località ex Cascina Secondina in variante al vigente PRG e che i terreni interessati sono ubicati in Comune di Lodi, in fregio a viale Europa, aventi superficie complessiva di metri quadrati 7.240 e già contraddistinti dai mappali 232 parte – 390 – 391 –392- del foglio 52, il tutto secondo quanto risulta dall'estratto di mappa catastale (allegato *), dalle visure catastali (allegato *), salvo errori e come meglio in fatto, di proprietà rispettivamente del Comune di Lodi (Fg 52 mappali 232 parte-390-392) in virtù di atto in data * n. * di repertorio dott. * e dell'A.L.E.R. di Lodi (Fg 52 mappale 391) in virtù di atto di compravendita in data * n. * di repertorio dott. *;

- b. che in data 23 aprile 2008 con Delibera del Consiglio Comunale n.27 il Comune di Lodi si dotava che del Documento di Inquadramento (DI) per la presentazione dei Programmi Integrati di Intervento (PII) ai sensi dell'art. 25 comma 7- della legge 12/2005;
- c. che con deliberazione n.77 del 29/09/2008 il Consiglio Comunale ha approvato la prima integrazione al Documento di Inquadramento del Comune di Lodi;
- d. che con deliberazione n. 78 del 13/07/2009 il Consiglio Comunale di Lodi ha adottato il PII riguardante le aree in località ex Cascina Secondina e contraddistinte catastalmente al foglio 52 mappali 232, 390 392 e 391;
- e. che con deliberazione n. 96 del 12/10/2009 il Consiglio Comunale di Lodi ha approvato il PII di cui al precedente punto;
- f. che con atto pubblico in data 23.12.2009 rep. Notaio Moroni 134171/14958 registrato a Lodi trascritto a Lodi è stata stipulata tra Comune di Lodi ed A.L.E.R. di Lodi la Convenzione urbanistica attuativa delle previsioni del PII;
- g. che con deliberazioni n. 35 del 13/03/2011, n. 36 del 15/03/2011 e n. 38 del 16/03/2011 il Consiglio Comunale di Lodi ha approvato il nuovo PGT relativo al territorio comunale;
- h. che all'art.46 c.2 delle norme di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. approvato non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto;
- i. che in data 17/08/2011, a seguito di pubblicazione sul BURL, il nuovo strumento urbanistico generale ha assunto piena efficacia;
- j. che il PII convenzionato tra le parti prevede la realizzazione di tre lotti funzionali di intervento ad opera di A.L.E.R. con le seguenti caratteristiche:

LOTTO "A": residenziale - volume mc. 3558, destinato alla realizzazione di 24 alloggi a canone sociale;

LOTTO "B": residenziale - volume mc. 7681, destinato per il 46% alla realizzazione di alloggi a canone moderato, per il 19% alla realizzazione di alloggi in patto di futura vendita e per il restante 35% alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata in vendita;

LOTTO "C": terziario - volume mc. 2556, destinato alla realizzazione della sede dell' A.L.E.R. di Lodi;

- k. che A.L.E.R. di Lodi per intervenute disposizioni legislative regionali ed a seguito del trasferimento dei propri uffici presso la sede territoriale di Regione Lombardia, conclusasi nel mese di settembre 2012, ha manifestato la volontà di rivedere le destinazioni e funzioni dell'intervento proponendo la seguente nuova articolazione:

LOTTO "A": residenziale – V=4.053 mc. destinato a 24 alloggi a canone sociale

LOTTO "B": residenziale – V=5.411 mc. destinato alla realizzazione di n.16 a canone moderato e di n.5 alloggi in patto di futura vendita

LOTTO "C": V= 4.336 mc. complessivo di cui max mc. 3922 con destinazione ad alloggi in edilizia convenzionata in vendita e minimo mc.414 con destinazione commerciale pari al 3% del volume complessivo.

il tutto nel rispetto della volumetria massima di 13.800 mc. convenzionata in data 23.12.2009

- l. che in fase di perimetrazione del cantiere per l'inizio delle opere precedentemente convenzionate sono state riscontrate delle difformità relative al perimetro dell'ambito di trasformazione sulla base dei reali confini rilevati sul posto, e conseguentemente, in fase di ridisegno dei lotti si procederà ad una ridefinizione dei perimetri senza in ogni caso aumentare o variare i carichi urbanistici.

Tale ripermetrazione della superficie fondiaria e delle aree di urbanizzazione comporta la necessità di addivenire ad una permuta tra il Comune di Lodi ed ALER Lodi completamente compensata da equivalenti superfici complessive pari a 427,625 mq. ;

Vista la proposta di variante al PII "Ex Cascina Secondina" predisposta dagli Uffici e concordata con A.L.E.R. Lodi composta di:

- Relazione generale di progetto
- Tav. 1 : "Ambito della variante del Piano Integrato di Intervento"
- Tav. 2 : " Progetto planivolumetrico di variante"

- Tav. 3 : “Stato di Fatto: planimetria generale e sezioni tipo edifici”
- Tav. 4 : “Stato di progetto: planimetria generale e sezioni tipo edifici
- Tav. 5 : “Confronto: sovrapposizioni planimetriche”
- Tav.6 : “Schema parcheggi e Sezioni tipo”
- Tav. 7 : “Estratto di P.G.T.”
- Bozza di convenzione

Verificato che, rispetto al PII convenzionato in data 23.12.2009, la redistribuzione delle superfici non comporta:

- variazione della superficie territoriale,
- aumento della capacità insediativa,
- variazione della superficie fondiaria,
- variazione della superficie destinata a standard (servizi),

ma una semplice compensazione tra le stesse che mantiene inalterati gli indici stereometrici al PII, comportando una semplice articolazione funzionale degli interventi;

Visto l'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Dato atto che la proposta di PII è compatibile con il PGT;

Vista la deliberazione n. ____ del _____ con la quale la Giunta Comunale ha adottato la variante al PII;

Vista la deliberazione n. ____ del _____ con la quale la Giunta Comunale ha approvato la variante al PII;

TUTTO CIO' PREMESSO,

in primo luogo,

al fine di poter procedere alla ridefinizione dei perimetri per le motivazioni indicate in premessa, si addivene alla seguente permuta .

A) il “Comune di Lodi”, come sopra rappresentato, cede a titolo di permuta all'”A.L.E.R. di Lodi” che, parimenti come sopra rappresentato, a tale titolo acquista ed accetta, la piena proprietà dei sedimi di area in Comune di Lodi, destinati a superficie fondiaria, a tenore del certificato di destinazione urbanistica di cui infra, censiti al catasto terreni del predetto Comune, come segue:FG.52 mapp.li 470-466-471-468

fatta avvertenza che * (frazionamento)

Coerenze : *

Provenienza: come indicato alla lettera a) della premessa

B) L' "A.L.E.R. di Lodi", come sopra rappresentato, cede ad egual titolo di permuta al "Comune di Lodi" che, parimenti come sopra rappresentato, a tale titolo acquista ed accetta, la piena proprietà dei sedimi di area in Comune di Lodi, destinati a superficie a standards pubblici, a tenore del certificato di destinazione urbanistica di cui infra, censiti al catasto terreni del predetto Comune, come segue: FG.52 mapp.li 460-461-462-463
fatta avvertenza che * (frazionamento)

Coerenze : *

Provenienza: come indicato alla lettera a) della premessa

Ai beni permutati le parti attribuiscono l'egual valore di euro.... ciascuno, per cui esse riconoscono non esservi luogo ad alcun conguaglio e si rilasciano reciproca definitiva quietanza, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Inoltre le Parti danno atto che, a seguito della presente permuta, non variano le quantità delle aree destinate a standards pubblici e non vi è incremento della superficie fondiaria per l'attuatore dell'intervento.

A sensi dell'art.30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., si allega al presente atto sotto la lettera ".." il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto della permuta e le parti né confermano le risultanze, dichiarando che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, successivamente alla data di rilascio dello stesso.

La permuta è convenuta a corpo ed i beni suddescritti vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive anche non apparenti.

Tutti gli effetti giuridici ed economici della permuta decorrono da oggi, con ogni conseguenza utile ed onerosa. Ciascuna parte presta all'altra garanzia per l'evizione nel senso più ampio di legge, garantendo che i beni rispettivamente ceduti sono liberi da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni di ipoteca e trascrizione pregiudizievoli, ad eccezione *

Ai fini fiscali, le parti precisano:

- che il Comune di Lodi effettua le presente cessione per scopo estraneo all'attività di impresa e , conseguentemente, la cessione stessa è soggetta ad imposta proporzionale di registro;
- che la cessione effettuata dall'A.L.E.R. di Lodi ha già oggetto sedimi di area non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni e , pertanto, la cessione stessa è fuori campo I.V.A., a sensi dell'art.2, terzo comma , lettera c), D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e s.m.i.

In secondo luogo, ai fini dell'attuazione del PII, le Parti concordano il successivo articolato:

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 A.L.E.R. di Lodi per l'attuazione della variante al Programma Integrato di Intervento approvata con deliberazione di Giunta Comunale n° * del * .

L' A.L.E.R. di Lodi si obbliga nei confronti del Comune di Lodi, che accetta, a dare esecuzione alle previsioni della seguente convenzione e alle indicazioni contenute nella variante al PII di cui ai seguenti elaborati:

- Relazione generale di progetto
- Tav. 1 : “Ambito della variante del Piano Integrato di Intervento”
- Tav. 2 : “ Progetto planivolumetrico di variante”
- Tav. 3 : “Stato di Fatto: planimetria generale e sezioni tipo edifici”
- Tav. 4 : “Stato di progetto: planimetria generale e sezioni tipo edifici
- Tav. 5 : “Confronto: sovrapposizioni planimetriche”
- Tav.6 : “Schema parcheggi e Sezioni tipo”
- Tav. 7 : “Estratto di P.G.T.”
- Bozza di convenzione

Rimangono invariati gli elaborati:

- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Studio geologico, idrogeologico e sismico;
- Documento di sintesi verifica esclusione V.A.S.;

facenti parte integrante del P.I.I. “Ex Cascina Secondina “ approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 96 del 12/10/2009 .

L' A.L.E.R. di Lodi si obbliga a realizzare gli interventi previsti dal PII in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del PGT vigente e sue successive Varianti, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti, previo ottenimento dei relativi permessi di costruire o titoli abilitativi equivalenti. L'attuazione del PII avverrà altresì in conformità alla presente convenzione e agli elaborati allegati, che sono parte integrante e sostanziale della stessa.

A seguito della variante approvata con deliberazione di Giunta Comunale n° * , il progetto di PII prevede i seguenti parametri urbanistici e funzionali prescrittivi:

Superficie territoriale (St)	7.240 mq
Superficie fondiaria (Sf)	3.350 mq
Superficie a standard di cui:	3.890 mq
- verde attrezzato	3.140 mq
- parcheggio	750 mq
Superficie lorda di pavimento (Slp) massima	4.600 mq
Volume (V) massimo	13.800 mc
Altezza massima (H)	17 m (5 p.f.t.)
Articolazione funzionale	
residenza 97 % (distinta tra canone sociale, canone moderato, patto di futura vendita e edilizia convenzionata)	4.462,00 mq di Slp
terziario 3%	138,00 mq di Slp

Nell'ambito del PII 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..

Gli edifici potranno avere un'altezza max di 18 mt. misurata dalla base del fabbricato/i all'intradosso dell'ultimo solaio , non verranno considerati ai fini della determinazione della stessa gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere impianti e volumi tecnici (impianti fotovoltaici, locali macchine ascensori, impianti refrigeranti etc.) ed altresì gli elementi strutturali a sostegno dei medesimi impianti.

Nell'ambito del P.I.I. è ammessa la costruzione a confine con le aree pubbliche ed a una distanza anche inferiore a 5,00 mt., nonchè la possibilità di costruzione a confine tra lotti contigui purchè sia garantita l'aderenza tra gli edifici anche mediante atto convenzionale tra le parti.

Si ammette l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Il rapporto di copertura superato dalle recenti normative del PGT viene sostituito dall'indice di permeabilità fissato nel valore di IP=30% con la possibilità di riduzione dello stesso al fine di consentire la realizzazione di box interrati, garantendo tramite idonei accorgimenti tecnici che la stessa quantità di acqua di precipitazione meteorica o di irrigazione possa raggiungere gli strati più profondi.

Ai fini di potenziare la fornitura di energia elettrica al servizio della lottizzazione, l'ente gestore ha richiesto la realizzazione di una cabina di trasformazione Enel mod. Box DG 2092 che verrà posizionata su area di proprietà del comune di Lodi e sarà assoggettata a servitù a favore dell'Enel come meglio dettagliato nell'elaborato grafico Tav. 4 : "Stato di progetto:

planimetria generale e sezioni tipo edifici”.

Il PII si articola nella seguente declinazione di destinazioni d'uso e funzioni:

LOTTO “A”: residenziale – V=4.053 mc. destinato a 24 alloggi a canone sociale

LOTTO “B”: residenziale – V=5.411 mc. destinato alla realizzazione di n.16 a canone moderato e di n.5 alloggi in patto di futura vendita

LOTTO “C”: V= 4.336 mc. complessivo di cui max mc. 3922 con destinazione ad alloggi in edilizia convenzionata in vendita e minimo mc.414 con destinazione commerciale pari al 3% del volume complessivo.

Nel rispetto dell'articolazione delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici prescrittivi fissati dal DI, e ripresi dal PGT, si definisce che:

- l'eventuale modifica dell'articolazione di funzioni prevista per il volume residenziale potrà, a seguito di accordo tra le parti, subire variazioni senza che ciò necessiti di variante al PII.

Per quanto riguarda il prezzo di assegnazione degli alloggi di edilizia convenzionata in vendita vale quanto riportato nel protocollo d'intesa sottoscritto dal Comune di Lodi, Aler di Lodi ed Astem, ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 13 luglio 2009.

Si ammette che l'attuazione degli interventi possa avvenire in fasi temporali e cantieristiche differenti e successive. Ogni lotto edilizio dovrà comunque essere dotato, prima di ottenere l'agibilità, delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie minime per consentirne un utilizzo funzionale.

art. 2 - Durata della convenzione

Tutti i lavori previsti nel PII dovranno essere completati entro 5 (cinque) anni dalla data della stipula della presente convenzione, fatta salva eventuale motivata proroga che potrà essere concessa dal Comune a seguito di motivata richiesta da parte dell'A.L.E.R.

art. 3 – Impossibilità di trasferimento degli obblighi convenzionali

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione resteranno in capo all'A.L.E.R. di Lodi e non potranno essere trasferite agli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata o in patto di futura vendita.

art. 4 - Programmazione degli interventi

L'A.L.E.R. si obbliga ad eseguire gli interventi edilizi di competenza sulle aree fondiarie riportate sulle tavole 2 e 4 (Fg ...e mapp.li...). Tali aree sono state individuate puntualmente in sito con verbale di apposizione dei termini redatto in contraddittorio tra le Parti.

L'A.L.E.R. si obbliga a completare tutte le opere di urbanizzazione afferenti i lotti di intervento entro la durata della convenzione.

All'atto della presentazione di richiesta di agibilità complessiva degli interventi eseguiti o eventualmente relativa al singolo lotto di intervento attuato, le opere di urbanizzazione che afferiscono all'intero PII o al lotto stralcio devono essere completate. In caso contrario non potrà essere attestata/rilasciata l'agibilità e gli alloggi realizzati non potranno essere utilizzati.

art. 5 - Reperimento degli standard urbanistici

Il Comune di Lodi da' atto che con il presente PII è garantito il reperimento degli standard previsti dal DI e dal PGT.

Per le aree soggette a opere da parte dell'A.L.E.R., per tutto il periodo in cui tali aree rimarranno a disposizione della Stessa per la realizzazione dei lavori e sino a collaudo lavori, si intendono a carico dell'A.L.E.R. tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione, manlevando il Comune da qualsiasi responsabilità in ordine all'esecuzione dei lavori stessi ivi compresi i danni a terzi eventualmente arrecati.

art. 6 – Monetizzazione delle aree a standard

Il Comune di Lodi da' atto che all'interno del PII è garantito il reperimento degli standard previsti dal DI e dal PGT e pertanto non è necessaria alcuna monetizzazione di aree a standard.

art. 7 – Riduzione dei contributi di costruzione afferenti gli interventi edilizi previsti nel PII

Il Comune, date le destinazioni d'uso e funzionali previste nel PII, in coerenza con le disposizioni di legge ed in particolare: DPR 380/2001 Art. 17 commi 1 e 3 lett. c) nonché LR 12/05 art. 94-bis comma 3, art. 43 commi 2 e 2 ter ed art 44 comma 15:

- ammette la riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi ai volumi residenziali di cui ai soli Lotti A e B previsti nel PII;
- tiene esente l'A.L.E.R. dalla quota di costo di costruzione afferente tutti i lotti funzionali previsti nel PII;

La riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è ammessa purché nel rispetto di cui al successivo art. 8.

art. 8 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scapito oneri di urbanizzazione.

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria, ridotti al 50% per i volumi residenziali (A e B) e computati integralmente per il volume direzionale/commerciale e

residenziale (C), ammonta a € 150.755,62 mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, ridotti al 50% per i volumi residenziali di cui alle lotti A e B e computati integralmente per il volume residenziale e terziario/commerciale di cui al lotto C, ammonta a €. 248.012,72; importi che andranno verificati ed aggiornati al momento del rilascio del/i permesso/i di costruire o di equivalente/i titolo/i abilitativo/i.

L'A.L.E.R. 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 e secondaria afferenti gli interventi edilizi previsti nel PII e di seguito elencate:

Opere di urbanizzazione primaria

- parcheggi interni alla superficie fondiaria;
- sistemazione area a verde interna alla superficie fondiaria;
- rete di distribuzione gas e teleriscaldamento;
- rete di distribuzione idrica acquedotto comunale
- rete telefonica
- rete elettrica compreso la fornitura e posa di una cabina Enel
- opere di viabilità interne alla superficie fondiaria;
- illuminazione esterna a servizio degli spazi aperti (area a verde, parcheggio) interni alla superficie fondiaria;
- fognatura pubblica rete acque bianche e nere;

Opere di urbanizzazione secondaria

- parcheggi di "quartiere" esterni alla superficie fondiaria, ma interni al perimetro di PII inclusa riqualificazione del parcheggi esistenti posti in adiacenza a via Amendola, compreso relativo impianto di illuminazione;
- realizzazione di verde attrezzato "di quartiere" esterno alla superficie fondiaria, ma interno al perimetro di PII compresi percorsi pedonali, impianto di illuminazione, impianto di irrigazione ed arredo urbano e vegetale;
- realizzazione di pista ciclopedonale di quartiere di collegamento tra viale Europa e via della Marescalca, compreso impianto di illuminazione;

Il tutto come indicato negli elaborati tecnici allegati al PII e da riportare a livello di progetto esecutivo secondo la vigente normativa in materia di Lavori Pubblici, da presentare al Comune entro 12 mesi dalla stipula della presente .

La realizzazione di quanto sopra descritto andrà, in coerenza con le procedure previste dalla normativa in materia di contratti di Lavori Pubblici, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti gli interventi edilizi previsti nel PII.

art. 9 - Progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione afferenti

il PII

L'A.L.E.R. assume a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione afferenti gli interventi edilizi previsti nel PII.

L'Amministrazione Comunale nominerà il collaudatore in corso d'opera da scegliere tra il personale tecnico comunale dipendente.

L'Amministrazione Comunale si obbliga ad approvare il collaudo, se positivo, con relativa presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, entro sei mesi dalla data di presentazione del certificato. Nel caso in cui l'Amministrazione non provveda entro detto termine, l'A.L.E.R. notificherà all'Amministrazione Comunale l'invito a provvedere entro 30 giorni decorsi i quali, in caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, il collaudo si intenderà approvato.

art. 10 - Tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione deve essere presentata secondo i tempi e le modalità previste al precedente art. 4 e 8.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire o titolo equivalente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, verrà redatto verbale di consegna all'A.L.E.R. delle aree di proprietà comunale sulle quali devono essere eseguiti i lavori.

Nel caso di attuazione degli interventi edilizi per lotti successivi, il rilascio del certificato di agibilità relativo al singolo lotto di intervento sarà subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione afferenti il lotto stesso. Il Comune non procederà a rilasciare il certificato o ad attestare l'agibilità degli edifici in assenza di tale collaudo parziale.

L'ultimazione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione a carico dell'A.L.E.R. deve avvenire entro il termine di cui al precedente art. 2.

art. 11 - Utilizzo e manutenzione delle aree per opere di urbanizzazione

In seguito all'approvazione del collaudo le relative aree indicate all'art. 7 saranno aperte all'uso pubblico e non potranno essere utilizzate quale area di cantiere per la realizzazione degli edifici previsti dal PII.

Le aree di proprietà comunale sulle quali l'A.L.E.R. deve realizzare le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione verranno riprese in consegna dall'amministrazione comunale solo a seguito del collaudo finale relativo alle opere eseguite.

La manutenzione delle opere di urbanizzazione afferenti il PII resta a carico dell'A.L.E.R. per i tre anni successivi alla data di collaudo delle opere stesse.

Decorso tale periodo le manutenzioni del parcheggi ed aree a verde esterne all'area fondiaria passeranno in carico all'Amministrazione Comunale previa verifica dello stato di manutenzione.

art. 12 - Garanzie finanziarie

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'A.L.E.R. ha depositato in data 12 febbraio 2010 apposita fideiussione n. 743104 rilasciata in data 5 febbraio 2010 dall'Istituto di Credito Banca Popolare di Lodi , per "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti il PII" di Euro 481.000,00 pari al costo stimato per le opere maggiorato del 20% .

Qualora i costi desumibili dai computi metrici estimativi esecutivi allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a carico dell'A.L.E.R. ai sensi dell'art. 8 della presente convenzione risultassero superiori a quelli stimati allo stesso articolo, l'A.L.E.R. si impegna a presentare al Comune di Lodi, all'atto della presentazione della richiesta del relativo permesso di costruire, polizza fideiussoria integrativa calcolata con le stesse modalità della polizza originaria.

L'importo delle fideiussioni verrà proporzionalmente ridotto in funzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite e collaudate.

L'entità complessiva della 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 della garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'75%, mentre il 25% 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 dall'A.L.E.R., il Comune di Lodi potrà liberamente escutere le fideiussioni, 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 le fideiussioni.

art. 13 - Esecuzione degli interventi edilizi

L'A.L.E.R. si obbliga a realizzare gli edifici previsti dal PII e l'Amministrazione Comunale si obbliga a rilasciare gli inerenti permessi di costruzione purché conformi al PII ed alla vigente normativa urbanistico edilizia comunale.

L'A.L.E.R. si obbliga a richiedere, dopo l'ultimazione dei fabbricati e prima dell'utilizzo stessi, il

certificato di agibilità o, comunque, a provvedere secondo la normativa vigente e nel rispetto dell'art. 10 della presente convenzione.

art. 14 - Varianti al Programma Integrato di Intervento

Per le eventuali ulteriori varianti al PII ci si dovrà attenere all'art. 14 della L.R. 12/2005.

art. 15 Responsabilità e inadempimenti

L'A.L.E.R. è responsabile dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. In caso di inadempimento, previa diffida ad adempiere (notificata o comunicata mezzo lettera raccomandata) entro un termine congruo in relazione all'adempimento da assolvere e comunque non inferiore a 60 giorni, l'Amministrazione può procedere all'esecuzione in danno e/o all'escussione delle fideiussione di cui all'art. 12.

art. 16 - Spese ed oneri

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione per atto pubblico della presente convenzione sono a carico dell'A.L.E.R. che chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico dell'A.L.E.R.

L'A.L.E.R. e chi eseguirà le opere, sino alla consegna formale al Comune, sarà responsabile di qualsiasi incidente che dovesse verificarsi sui fabbricati, aree ed opere e dovrà 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 delle opere di urbanizzazione varrà come titolo per la riconsegna delle stesse aree e opere al Comune, mentre fino a tale momento tutte le aree interessate da opere potranno essere utilizzate dall'A.L.E.R. 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 eseguite dovranno essere mantenute in buone condizioni, tali da garantire una continua fruibilità.

L'A.L.E.R. dichiara di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere gli impegni a carico 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 l'A.L.E.R. prende atto e accetta gli importi totali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere modifiche delle opere di urbanizzazione

primaria e secondaria previste negli elaborati di PII, purché non vadano ad aumentare il costo totale delle opere.

Ove il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere eseguite dall'A.L.E.R, ridefinito con i prezzi utilizzati per il computo metrico estimativo esecutivo allegato alla richiesta di Permesso di costruire o del titolo equivalente, risultasse inferiore a quello stimato all'art. 8 della presente convenzione, dovrà essere corrisposto al Comune il conguaglio. Resta inteso che non si darà luogo ad alcun conguaglio ove la realizzazione delle opere comportasse un costo maggiore di quello previsto all'art. 8 della presente convenzione.

art. 17 - Norme Transitorie e finali

Eventuali controversie relative all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione saranno deferite ad un Collegio di tre Arbitri ai sensi dell'art. 806 del Codice di Procedura Civile.

Gli arbitri saranno nominati uno da ciascuna delle due parti, il terzo con funzioni di presidente, sarà nominato dai due arbitri. In caso di disaccordo la nomina del terzo arbitro dovrà essere fatta dal Presidente del Tribunale di Lodi .

In mancanza di accordo tra le parti, si procederà alla nomina per mezzo del Presidente del Tribunale di Lodi.

In merito al relativo procedimento, comunque rituale e di diritto, si applica quanto disposto dagli articoli 816 e seguenti Codice di Procedura Civile.

COMUNE DI LODI

A.L.E.R. DI LODI