

BOZZA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE PER LA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) SULL'AREA POSTA IN COMUNE DI LODI Via Lodivecchio, denominato "Via Lodivecchio - La nuova Architettura Sostenibile - Campagna Europea S.E.E.C."

Repubblica italiana

L'anno 20...(duemila....) 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:

- **LIGI GIOVANNI** nato a Codogno il 19 marzo 1969, domiciliato a, via..... n., il quale interviene al presente atto nella sua qualità di "Dirigente del Settore 7 - Urbanistica Edilizia e Manutenzione del Patrimonio" del **COMUNE DI LODI**, codice fiscale n. 84507570152 ed in rappresentanza del Comune stesso, a quanto sotto autorizzato in forza di delibera di Giunta Comunale n. ...in data, portante adozione della variante al Programma Integrato di Intervento per l'area in Comune di Lodi via Lodivecchio e delibera della Giunta Comunale n. ... in data portante approvazione definitiva, che in copie autentiche si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B",

di seguito denominato anche "Comune";

- **BORSATTI MARIO** nato a Milano il 25 novembre 1963, domiciliato a, via..... n., il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

**"COOPERATIVA SANTA FRANCESCA CABRINI DUE
SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA"**

con sede in Lodi, via Cavour n. 31, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Lodi 11633550154, in forza dei poteri a lui attribuiti con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 16 febbraio 2009 che in copia da me Notaio certificate conforme si allega al presente atto sotto la lettera "C",

#p#

per brevità, indicata anche come "Cooperativa".
Persone della cui identità personale io Notaio sono certo.

E quivi:

PREMESSO

a) che con atto di vendita soggetta a condizione sospensiva del giorno 25 ottobre 2006 n. 160655/54208 di rep. Notaio Lorenzo Stucchi, registrato a Lodi il 20 novembre 2006 al n. 7190 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 22 novembre 2006 ai nn.ri 28011/15623 e successivi atti di proroga rispettivamente in data 20 aprile 2007 n. 163274/55775 di rep., registrato a Lodi il giorno 8 maggio 2007 al n. 1152 serie 1 e in data 14 novembre 2007 n. 165812/57310 di rep. a rogito Notaio Lorenzo Stucchi, registrato a Lodi il 7 dicembre 2007 al n. 10335 serie 1T, nonché atto di constatazione di avveramento di condizione sospensiva e quietanza in data 16 gennaio 2009 n. 171061/60110 di rep. a rogito Notaio Lorenzo Stucchi, registrato a Lodi il 28 gennaio 2009 al n. 590 serie 1T e annotato a Lodi in data 20 febbraio 2009 ai n.ri 2977/773, la Cooperativa ebbe ad acquistare degli appezzamenti di terreno ubicati in Comune di Lodi in fregio alla via Lodivecchio, aventi superficie complessiva di metri quadrati 9.936 (novemilanovecentotrentasei) e contraddistinti dai mappali 2 (due), 3 (tre), 388 (trecentottantotto), 390 (trecentonovanta), 392 (trecentonovantadue), 395 (trecentonovantacinque), 397 (trecentonovantasette), 398 (trecentonovantotto) tutti del foglio 51 (cinquantuno);

b) che il vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lodi classifica i suddetti terreni come "Zona Destinata a Standard previsti" la cui disciplina, il suo azzonamento e il suo conseguente regime dei suoli che la caratterizza sono esclusivamente di competenza dell'Ente locale Comune;

c) che l'adeguamento alla L.R. 12/05 e s.m.i. del P.T.C.P. adottato ha inserito l'area negli ambiti già classificati dai Piani urbanistici Vigenti come zone polifunzionali residenziali e commerciali;

d) che i terreni sopra indicati erano assoggettati alla

##

disciplina urbanistica prevista dal Piano Regolatore previgente del Comune di Lodi;

e) che i terreni sopra indicati sono oggi ricompresi negli ambiti pregressi delle trasformazioni negoziate - aree urbane di margine, del Documento di Piano del P.G.T. approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 35 del 13/03/2011, n. 36 del 15/03/2011, n. 38 del 16/03/2011 e vigente dal 17.08.2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.33 serie avvisi e concorsi secondo quanto previsto dal Certificato di Destinazione Urbanistica in data..... che in originale si allega alla presente Convenzione sotto la lettera "D";;

f) 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;

g) che su detti terreni la Cooperativa, in conformità al suo oggetto sociale, mediante canali di finanziamento "Etico", senza scopo di lucro e in via sperimentale, intende realizzare un complesso edilizio, nella sua maggior parte di natura residenziale e in minor parte di natura direzionale, sviluppato secondo criteri di sostenibilità ambientale ed energia rinnovabile, energeticamente autonomo, con consistente riduzione di Co2 in atmosfera, con consistente riduzione del fabbisogno energetico annuo, che attraverso dati tecnici attendibili dimostri la valenza e l'importanza di questo nuovo modo di costruire;

h) che la Cooperativa, visto il carattere sperimentale del progetto, è nella disponibilità di eseguire un accurato studio e monitoraggio di tutta la fase edificatoria e della successiva resa energetica;

i) che a seguito del riconoscimento come "Best Practice" nell'ambito della Campagna Europea dell'energia sostenibile (S.E.E.C. Sustainable Energy Europe Campaign), in data 16 novembre 2007 è stato siglato un accordo Volontario tra il Ministero dell'Ambiente e

della Tutela del Territorio e del Mare Italiano e la Cooperativa che annoverava il progetto nel Programma di attuazione del Piano d'azione Nazionale per la riduzione delle emissioni di Gas responsabili dell'effetto Serra per il periodo 2003-2010, allegato alla delibera del CIPE n. 123/2002 (in particolar modo nella Misura 3 che prevede: "Interventi dimostrativi per l'incremento dell'efficienza energetica e la riduzione delle emissioni di gas climalteranti in distretti industriali, in settori produttivi e nel settore civile e nell'edilizia pubblica e nel settore dei trasporti"), per la diffusione nel settore edilizio delle migliori pratiche di edilizia eco-sostenibile;

l) che per la realizzazione definitiva del progetto, vista la reale destinazione dell'area e dei terreni sui quali sviluppare il medesimo, la Cooperativa ha individuato come utile strumento la presentazione di un Programma Integrato di Intervento;

m) che con domanda in data 16 novembre 2006 protocollo n. 37072 la Cooperativa provvedeva ad informare l'Amministrazione Comunale di tale decisione;

n) che in data 7 dicembre 2006 protocollo 39736 l'Amministrazione Comunale faceva espressa richiesta alla Cooperativa di attendere la predisposizione, da parte della medesima, di un documento che, nelle more del processo di elaborazione e di approvazione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, di cui alla Legge Regionale 12/2005, sue modifiche e integrazioni, avviato dalla medesima, permettesse di valutare la proposta della Cooperativa in relazione ai futuri atti di pianificazione Comunale;

o) che in data 23 aprile 2008 con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 il Comune di Lodi si dotava di un "Documento di Inquadramento" per la presentazione dei Programmi Integrati di Intervento;

p) che secondo il sopra indicato "Documento di Inquadramento" i terreni all'oggetto rientrano nella classificazione delle "Aree Urbane di margine" e sono state indicate quale possibile ambito di attivazione di processi di programmazione negoziata, con ruolo importante e strategico, ed ivi indicate con il nome di "Via Lodivecchio - la Nuova architettura Sostenibile Campagna Europea S.E.E.C.";

q) che la Cooperativa ha presentato al Comune di Lodi

##

un Programma Integrato di Intervento per l'uso edilizio nonchè per il corretto assetto e l'urbanizzazione del compendio di cui alla precedente premessa a) e che l'Amministrazione Comunale ha adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.78 del 29 settembre 2008 e definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 12 gennaio 2009;

r) che con atto in data 23 febbraio 2009 n. 171403/60288 di rep. a rogito Notaio Lorenzo Stucchi, registrato a Lodi il 13 marzo 2009 al n. 1701 serie 1T e trascritto a Lodi in data 16 marzo 2009 ai n.ri 4305/2519, la Cooperativa ed il Comune di Lodi ebbero a sottoscrivere la Convenzione Attuativa del Programma Integrato di Intervento;

s) che in forza di Permesso di Costruire protocollato dal Comune di Lodi in data 5 maggio 2009 n. 18/2009 prot. n. 14075 relativo agli immobili e Permesso di Costruire protocollato dal medesimo Comune in data 20 ottobre 2010 n. 260/2009 prot. n. 44034 relativo alle opere di urbanizzazione la cooperativa sull'area in oggetto ha edificato quindici unità immobiliari residenziali e una palazzina ad uso uffici;

t) che in forza di Tipo Frazionamento e Mappale Atto di Aggiornamento presentato presso l'Agenzia del Territorio di Lodi - Servizi Catastali in data 22 marzo 2011 prot. n. L00034142 la cooperativa ha provveduto ad inserire nelle mappe del Catasto dei Terreni del Comune di Lodi i fabbricati edificati, sopprimendo i mappali 2-3-388-390-392-398, e costituendo i mappali 486-487-488-489-490-491-492-493-494;

r) che la Cooperativa Santa Francesca Cabrini ha chiesto formalmente una variante al P.I.I. con note del 22/10/2012 prot.n.37544 e del 25/10/2013 prot.n.41530 in quanto le critiche condizioni del mercato immobiliare hanno comportato una difficile attuazione delle proposte progettuali in termini di destinazione d'uso, nonché dei tempi di attuazione più lunghi rispetto a quanto previsto;

Tutto ciò 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 e la Cooperativa a seguito dell'approvazione della Variante al Programma Integrato di Intervento, di cui alle Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 78 del 29 settembre 2008 e n. 3 del 12 gennaio 2009, approvata con Delibera di Giunta Comunale n.... del...qui allegata (E).

La Cooperativa si obbliga per sè, successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Lodi, che accetta, a dare esecuzione alle previsioni della seguente Convenzione modificata con la Variante al PII ed alle indicazioni contenute nel Programma Integrato di Intervento di cui ai seguenti elaborati:

Introduzione;

Relazione Tecnica;

Tavola n. 1 - Inquadramento territoriale;

Tavola n. 2 - Stato di fatto;

Tavola n. 3 - Estratto PTCP - PRG - PAI - Piano Paesistico;

Tavola n. 4 - Progetto;

Tavola n. 5 - Progetto opere urbanizzazioni e standard previsti dal Documento di Inquadramento;

Tavola n. 6 - Rilievo fotografico stato attuale;

Relazione economica di fattibilità;

Relazione tecnica allegato A "Valutazione previsionale di clima acustico";

Relazione tecnica allegato B "Relazione geologico tecnica";

tutto allegato sotto "A" alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 in data 29 settembre 2008.

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare gli interventi previsti dal PII in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio vigente laddove non variate dal PII stesso, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti, del DI per la presentazione dei PII del Comune di Lodi, previo ottenimento dei relativi permessi di costruire o titoli abilitativi equivalenti. L'attuazione del Programma Integrato d'Intervento avverrà altresì in conformità alla presente convenzione modificata ed ai progetti ed agli elaborati allegati, già adottati con delibera di Consiglio Comunale n. 78 in data 29 settembre 2008, che

##

sono parte integrante e sostanziale del presente atto. E' consentito il trasferimento di Slp tra ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano del PGT con apposito atto registrato e trascritto da allegare alla richiesta di titolo abilitativo.

Il Programma Integrato di Intervento si articola in un programma di interventi concernenti la realizzazione dell'intervento edificatorio, secondo le consistenze e le destinazioni precisate negli elaborati progettuali, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la cessione gratuita delle aree per gli standard urbanistici previsti.

E' consentita una riduzione della quota a terziario prevista in favore della destinazione d'uso residenziale mantenendo un valore minimo pari al 2% per garantire la pluralità di intervento, fatte salve le verifiche relative alla necessità di conguaglio del contributo di costruzione che la trasformazione a residenziale può generare unicamente nel caso sia a favore del Comune di Lodi, senza alcun riconoscimento dei maggiori oneri urbanistici già versati in caso contrario.

Art. 2 - Durata della Convenzione

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 3 (anni) dalla data di scadenza della precedente convenzione fissata al 23.02.2014 secondo i disposti del Decreto Legge n.69 del 21.06.2013 e della Legge di Conversione n.98 del 09.08.2013 per le convenzioni urbanistiche stipulate sino al 31.12.2012 e non verranno concesse altre proroghe .

Art. 3 - Trasferimento degli obblighi convenzionali

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione hanno natura di obbligazioni "propter rem" e vengono assunte dalla Cooperativa 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 dalla Cooperativa, con la presente convenzione, si trasferiscono obbligatoriamente agli acquirenti.

Le garanzie prestate dalla Cooperativa, a norma del successivo articolo 16 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. Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio dei Permessi di Costruire, la Convenzione sarà sottoscritta dall'acquirente e i Permessi di Costruire o gli altri titoli abilitativi saranno intestati all'acquirente.

Art. 4 - Programmazione degli interventi

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare gli interventi previsti dal PII in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio vigente laddove non variate dal PII stesso, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti, del DI per la presentazione dei PII del Comune di Lodi, previo ottenimento dei relativi permessi di costruire o titoli abilitativi equivalenti. La Cooperativa si obbliga ad eseguire la fabbricazione sulle aree fondiariae riportate sulle tavole di progetto allegate alla Delibera del Consiglio Comunale n. 78 e depositate con la medesima presso gli atti comunali e che dovranno essere individuate puntualmente in sede di presentazione dei progetti.

La Cooperativa stante la convenzione vigente era obbligata per sé ed aventi causa a presentare all'approvazione, i progetti edilizi secondo le seguenti scadenze:

- presentazione del Permesso di Costruire e/o titolo equivalente relativo agli interventi edilizi su area fondiaria entro 30 (trenta) giorni dalla firma della Convenzione.

Contestualmente alla presentazione della richiesta del Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività relativa agli interventi di prima fase presentazione della richiesta di Permesso di Costruire anche per il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

L'inizio dei lavori inerenti gli interventi di prima fase, che riguardano l'edificazione edilizia, doveva avvenire entro dieci giorni dall'ottenimento dei titoli abilitativi.

L'inizio dei lavori in ordine alle Urbanizzazioni previste nella fascia di rispetto della rete ferroviaria doveva avvenire solamente dopo l'ottenimento dell'autorizzazione all'edificazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'area assoggettata a fascia di rispetto ferroviaria da parte dell'Ente preposto.

##

La fine di tutti i lavori, comprese le urbanizzazioni primarie e secondarie, doveva avvenire entro due anni dall'inizio formale dei lavori, salvo motivate eccezioni, comunque entro il termine massimo della durata della convenzione indicato al precedente articolo 2.

A tal fine la Cooperativa dichiara di essere in possesso del parere favorevole di ammissibilità alla realizzazione delle opere in fascia di rispetto ferroviario da parte di RFI, parere unito al progetto depositato con il medesimo presso gli atti comunali. Il Permesso di Costruire e/o titolo equivalente relativo alle opere urbanistiche deve comprendere l'autorizzazione all'edificazione in fascia di rispetto rilasciata dall'Ente preposto.

Art. 5 - Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione
Con il presente atto la Cooperativa si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Lodi, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, le aree di superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.588,14 (millecinquecentottantotto virgola quattordici).

Dette aree sono state individuate nella tav. 5 allegata alla richiamata Delibera del Consiglio Comunale n. 78 e depositata con la medesima presso gli atti comunali, sono indicate con perimetrazione in colore rosso e sono state individuate nel Catasto Terreni di Lodi con apposito frazionamento catastale e inserimento in mappa al numero 395 - 491 - 492 - 494 - 489 - 493 eseguito prima della richiesta di collaudo delle opere e i relativi costi sono a totale carico della Cooperativa o eventuali successori o aventi causa. La cessione dovrà avvenire a mezzo di atto notarile con spese a totale carico della Cooperativa, entro mesi 3 (tre) dalla data di approvazione del certificato di collaudo e presa in carico delle aree.

La Cooperativa si obbliga, per sè e suoi aventi causa, alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PII in oggetto, e così come meglio individuate nella relazione e nella già citata tavola n. 5, libere da oneri, pesi, vincoli o servitù e gravami a favore di terzi, sia di natura reale che obbligatoria. Le cessioni avverranno entro il termine di durata della presente convenzione di cui al precedente articolo 2 e

##

conseguentemente al rispetto dei tempi stabiliti per l'attuazione delle fasi con il precedente articolo 4.

Art. 6 - Reperimento degli Standard Urbanistici

Il Comune di Lodi dà atto che, con la presente convenzione e con le relative cessioni di aree è garantito il reperimento degli standard previsti dal documento di Inquadramento del Programma Integrato di Intervento, per un totale di metri quadrati 3.190 (tremilacentonovanta), di cui è previsto il reperimento di aree a standard nell'ambito del comparto oggetto di intervento per un totale di metri quadrati 1.547,77 (millecinquecentoquarantasette virgola settantasette) mentre relativamente ai restanti 1.642,23 (milleseicentoquarantadue virgola ventitré) metri quadrati non reperiti, la Cooperativa ha versato in data 23.02.2009 al Comune di Lodi una somma pari a Euro 161.759,65

(centosessantunomilasettecentocinquantanove virgola sessantacinque).

Inoltre la Cooperativa si impegna a realizzare, con le modalità ed in coerenza con le procedure previste dalla normativa in materia di contratti di Lavori Pubblici, le seguenti opere che saranno scomutate dal valore delle urbanizzazioni primarie e secondarie:

riqualificazione del verde "di quartiere" e del percorso campestre ciclo-pedonale "di quartiere", con le modalità ed in coerenza con le procedure previste dalla normativa in materia di contratti di Lavori Pubblici, per un importo complessivo pari a Euro 99.737,33 (novantanovemilasettecentotrentasette virgola trentatré).

Infine la Cooperativa si impegna a garantire la ristrutturazione "chiavi in mano" della ex palazzina uffici ATM di via Lodivecchio - opere del 1° Lotto -, con le modalità ed in coerenza con le procedure previste dalla normativa in materia di contratti di Lavori Pubblici, per un importo complessivo di Euro 168.376,40 (centosessantottomilatrecentosettantasei virgola quaranta), entro il termine di validità della presente convenzione come indicato all'art.2.

La Cooperativa si impegna entro 30 gg dalla stipula della presente convenzione a conferire formale incarico ad un professionista abilitato per la redazione del progetto esecutivo di ristrutturazione della Ex

##

Palazzina ATM e darne comunicazione agli Uffici Comunali.

La Cooperativa si impegna altresì entro e non oltre 60 gg dall'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale a provvedere ad attivare le procedure previste dalla normativa in materia di lavori pubblici per l'aggiudicazione dei lavori di ristrutturazione.

Se nei termini previsti per volontà dell'Amministrazione Comunale non verrà realizzata la ristrutturazione direttamente dall'Operatore, permane l'obbligo del versamento diretto della quota prevista in convenzione per l'impegno assunto.

Le indicazioni concernenti le aree in cessione e fondiari riportate negli elaborati del Programma Integrato di Intervento, 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 identificazione catastale da stipularsi entro 3 (tre) mesi dal positivo collaudo delle opere di urbanizzazione ed a standard qualitativo.

Le aree oggetto di cessione di cui sopra saranno 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.

La Cooperativa 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.

Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione della Cooperativa, per l'esecuzione delle opere meglio specificate nella presente convenzione, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione, rimarranno a carico della Cooperativa stessa, manlevando il Comune da qualsiasi

responsabilità in ordine all'esecuzione dei lavori stessi ivi compresi i danni a terzi eventualmente arrecati.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione

La Cooperativa si obbliga a corrispondere gli oneri di urbanizzazione conformemente ai disposti della deliberazione della Giunta Comunale vigente al momento del rilascio del permesso di costruire o della DIA.

L'importo attualmente previsto ammonta a Euro 347.527,90

(trecentoquarantasettemilacinquecentoventisette virgola novanta).

Gli importi di cui sopra saranno verificati e/o aggiornati al momento del rilascio dei permessi di costruzione o DIA.

Art. 8 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri

La Cooperativa 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:

- rete di distribuzione gas
- rete di distribuzione idrica acquedotto comunale
- rete telefonica
- rete elettrica
- opere di viabilità e marciapiedi
- illuminazione pubblica
- fognatura pubblica rete acque bianche e nere.

Il tutto come indicato negli elaborati tecnici allegati alla Delibera del Consiglio Comunale n. 78 e depositati con la medesima presso gli atti comunali, per un importo totale di Euro 111.631,28 (centoundicimilaseicentotrentuno virgola ventotto).

Art. 9 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri.

La Cooperativa 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 secondaria di seguito elencate:

- Sistemazione del Verde "di quartiere"
- realizzazione del percorso ciclo-pedonale "di quartiere"
- Parcheggi Pubblici "di quartiere"

Per un importo totale di Euro 99.737,33

##

(novantanovemilasettecentotrentasette virgola trentatré).

Art. 10 - Progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere realizzate a scomputo.

La Cooperativa assume a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo e l'amministrazione comunale si riserva la facoltà della scelta del collaudatore in corso d'opera.

La Cooperativa dovrà provvedere entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta a liquidare direttamente l'onere professionale relativo al collaudo.

Art. 11 - Nomina del progettista, del direttore lavori e del collaudatore in corso d'opera.

La Cooperativa provvede alla nomina del progettista e del Direttore Lavori per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo, 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 demandano 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 la Cooperativa previa fissazione di un ulteriore termine di 30 (trenta) giorni, chiedi, 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. L'Amministrazione Comunale ha provveduto a nominare il Collaudatore con determinazione n.396 del 23/03/2012.

Art. 12 - 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, la Cooperativa notificherà all'Amministrazione Comunale l'invito a provvedere entro 30 (trenta) giorni. In mancanza il collaudo si intende approvato.

Art. 13 - Tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La richiesta di permesso di costruzione edilizia o DIA gratuita per le opere di urbanizzazione 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 di ultimazione dei fabbricati dello stesso lotto funzionale. In caso di ritardo tempestivamente segnalato dal Direttore lavori, l'Amministrazione Comunale, dopo diffida formale alla Cooperativa 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 16.

Per tutte le opere di urbanizzazione e di ogni altra natura in cessione al Comune previste dal presente PII a carico della Cooperativa, il Comune si riserva la facoltà, previo assenso della stessa, di procedere all'esecuzione diretta; in tal caso la Cooperativa provvederà a versare al Comune di Lodi entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta l'importo delle opere non eseguite.

Art. 14 - 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 cantiere degli edifici privati

previsti dal Programma Integrato di Intervento.

L'Amministrazione Comunale prenderà in consegna le opere e le relative aree entro sei mesi dalla data di approvazione del collaudo medesimo, ovvero dalla data finale di cui all'art 12.

La manutenzione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria afferenti il PII resta a carico della Cooperativa e/o dei suoi successori o aventi causa sino alla data di realizzazione del Parco del Pulignano da parte dell'Amministrazione Comunale e comunque per i cinque anni successivi alla data di collaudo delle opere stesse.

Decorso tale periodo senza che l'Amministrazione Comunale abbia realizzato il Parco del Pulignano, le parti (Amministrazione Comunale e Cooperativa e/o successori o aventi causa) ridefiniranno con apposito accordo i relativi reciproci impegni circa gli oneri e le modalità per l'effettuazione delle manutenzioni su strade e parcheggi, mentre passeranno in carico all'Amministrazione Comunale le manutenzioni del verde relative alla aree oggetto di cessione previste nel PII. In caso di inadempienza è riconosciuta all'Amministrazione Comunale, previa diffida formale, la facoltà di intervenire in danno escutendo la fideiussione senza necessità di ulteriori procedure, mentre decorsi i termini di presa in consegna gli obblighi a carico della Cooperativa decadono.

Art. 15 - Contributo sul costo di costruzione

La quota del contributo afferente al costo di costruzione dovuta dalla Cooperativa 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. 16 - Garanzie finanziarie

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Cooperativa rilascia in data odierna apposite fidejussioni rilasciate dall'Istituto di Credito Banca Popolare Etica come sotto precisate:

. Opere di Urbanizzazione Primaria maggiorate del 20% (venti per cento):

Valore	Garantito	Euro	133.957,53
--------	-----------	------	------------

##

(centotrentatremilanovecentocinquantasette virgola cinquantatré) - Fidejussione n. 805 del 23 febbraio 2009;

. Opere di Urbanizzazione Secondaria maggiorate del 20% (venti per cento):

Valore garantito Euro 119.684,80
(centodiciannovemilaseicentottantaquattro virgola ottanta) - Fidejussione n. 806 del 23 febbraio 2009;

. Opere relative al Costo di Ristrutturazione del primo lotto della Ex Palazzina Uffici ATM di via Lodivecchio, maggiorate del 10% (dieci per cento):

Valore garantito Euro 185.214,04
(centottantacinquemiladuecentoquattordici virgola zero quattro) Fidejussione n. 807 del 23 febbraio 2009.

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 PII, la Cooperativa si impegna 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 delle fideiussioni verrà proporzionalmente ridotto in funzione delle opere di urbanizzazione primaria eseguite e collaudate, dal Comune con il computo dei relativi oneri di urbanizzazione secondaria.

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'80% (ottanta per cento), mentre il 20% (venti per cento) 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 dalla Cooperativa 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 fidejussioni.

Art. 17 - Esecuzione degli interventi privati

La Cooperativa e aventi causa si obbligano a realizzare gli edifici privati previsti dal Programma Integrato di Intervento e l'Amministrazione Comunale si obbliga a rilasciare gli inerenti permessi di costruzione purché conformi al PII.

In fase esecutiva sono ammesse modifiche planivolumetriche, a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del PII, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o generale.

La Cooperativa 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 in allora vigente.

Art. 18 - Varianti al Programma Integrato di Intervento
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 del Programma Integrato di Intervento, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le parti danno atto che i pareri di ASL e ARPA espressi in sede di esame del progetto edilizio esecutivo presentato dalla Cooperativa finalizzato al rilascio del conseguente atto abilitativo se eventualmente differenti da quello allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. 3 in data 12 gennaio 2009 non comportano variante al PII e devono dalla Cooperativa essere recepiti in fase realizzativa.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma potranno essere autorizzate

##

unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Programma stesso.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui agli articoli 2 e 4.

Art. 19 Determinazione del Prezzo di Assegnazione

Il prezzo di prima assegnazione delle unità immobiliari in oggetto al PII verrà calcolato al puro costo di costruzione che comprenderà: il costo di acquisizione delle aree e tutti gli oneri Comunali, gli oneri derivanti dalla tassazione vigente, gli oneri relativi alla progettazione e alla gestione dell'operazione complessiva, tutti i costi di costruzione e tutti gli oneri e costi che si rendessero necessari alla completa realizzazione delle opere previste nel PII.

Art. 20 Divieto di alienazione

Con la presente Convenzione la Cooperativa si obbliga per sé, suoi successori o aventi causa, con obbligo di trascrizione del presente articolo nei rogiti di prima assegnazione, per la durata di anni dieci dalla data di prima assegnazione, a non trasferire o alienare i detti beni immobili ai fini di garantire quanto indicato nelle premesse e gli obiettivi perseguiti dalla medesima con il presente PII.

Qualora uno o più dei futuri assegnatari avesse la reale e motivata necessità di trasferire o alienare i beni immobili avuti in assegnazione potrà richiedere all'Amministrazione Comunale, su Istanza comprendente ed esplicitante le motivazioni di tale richiesta, autorizzazione alla vendita.

L'Amministrazione Comunale, valutata l'istanza, provvederà o meno alla concessione dell'autorizzazione che, in caso di accoglienza, dovrà essere allegata al futuro rogito notarile.

Art. 21 Responsabilità e inadempimenti

La Cooperativa 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, 10, 14 e 17, previa diffida ad adempiere entro un termine congruo in relazione all'adempimento da assolvere e comunque non inferiore a 60 (sessanta) giorni, diffida notificata o comunicata a mezzo lettera raccomandata, l'Amministrazione può procedere all'esecuzione in danno e/o all'escussione delle

fideiussione di cui all'art. 16.

Art. 22 - Libertà delle aree

La Cooperativa dichiara sotto la propria responsabilità che le aree che saranno cedute sono nella sua piena disponibilità e 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 regolatore e dalla presente convenzione.

La Cooperativa dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 23 - Spese ed oneri

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione per atto pubblico della presente convenzione sono a carico della Cooperativa, 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 che saranno oggetto di cessione sono a carico della Cooperativa e suoi eventuali aventi causa.

Sono altresì a carico della Cooperativa tutte le spese relative al frazionamento delle aree e quelle relative al successivo atto di identificazione catastale delle stesse, nonché l'inserimento in mappa di tutte le opere realizzate dalla Cooperativa e cedute al Comune, l'esecuzione dei collaudi, certificati prevenzione incendi, la certificazione degli impianti ai sensi della Legge 46/90, presentazione e ottenimento dell'agibilità. Tali adempimenti saranno assunti dalla Cooperativa entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori.

Ove, alla data di stipula della presente convenzione, l'identificazione catastale delle aree cedute 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 della Cooperativa, 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 dalla Cooperativa resteranno a carico della stessa Cooperativa sino alla consegna formale al Comune di Lodi, fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 14 - 4 comma.

La Cooperativa e chi eseguirà le opere, sino alla consegna formale al Comune, saranno responsabili 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 dalla Cooperativa 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 PII. Pertanto il Comune per tutti i beni immobili acquisiti attraverso il PII può modificarne la destinazione o decidere liberamente di alienarli, anche in fase attuativa del PII, senza che la Cooperativa, successori o aventi causa a qualunque titolo, possano opporsi o vantare alcun diritto o pretese di sorta.

La Cooperativa 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 la Cooperativa 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, 9 e 10, e di ogni altra opera a proprio carico e relativi computi metrici, allegati alla Delibera n. 78 del Consiglio Comunale e depositati con la medesima presso gli atti Comunali, 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 della Cooperativa, purché non vadano ad aumentare il costo totale delle opere. Prima dell'esecuzione delle opere, la Cooperativa 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 PII, 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 dalla Cooperativa, 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, la Cooperativa 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 della Cooperativa verrà assunta da tecnici incaricati dalla stessa.

I collaudi tecnico-contabili (in corso d'opera e finale) delle opere a carico della Cooperativa 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 della Cooperativa che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i sessanta giorni successivi alla stessa richiesta. La Cooperativa 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.

In coerenza con le norme regionali vigenti al momento delle eventuali richieste, potrà essere eseguito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi e in tal caso saranno rispettate tutte le norme vigenti. La Cooperativa si impegna a monetizzare gli standard aggiuntivi all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire come prescritto dalla normativa vigente al momento della monetizzazione.

Art. 24 - 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.

Omisi lettura degli allegati per volontà dei comparsi.

Consta

l'atto di fogli scritti

f.to: GIOVANNI LIGI

##

f.to: MARIO BORSATTI
f.to:Notaio