

SCHEMA DI CONVENZIONE

N. * Rep.

N. * Fasc.

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE (PAC) SULL'AREA POSTA IN COMUNE DI LODI, denominato "PAC - AREA EX SICC" .

L'annoil giornodel 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..... nella sua qualità di
..... della
con sede in via
..... **P. iva :**
nel prosieguo, per brevità, indicata anche come Società;

PREMESSO

a) che la Società è proprietaria di appezzamenti di terreno ubicati in Comune di Lodi, **zona area EX SICC** della superficie complessiva di metri quadrati 10.785,00 e contraddistinti al foglio 21 mappale 71, foglio 36 mappale 108, e mappale 72, il tutto secondo quanto risulta dall'estratto di mappa catastale (allegato A) e dalle tavole di restituzione del rilievo (allegato n. 4) salvo errori e come meglio in fatto, alla medesima pervenuti con atto di compravendita del giorno mese anno di repertorio dott., registrato a Lodi il mese anno al n. serie e ivi trascritto in data 23.....ai nn.ri / di registro generale;

b) che i terreni sopra indicati sono assoggettati alla disciplina urbanistica prevista dal P.G.T. Vigente del Comune di Lodi ambito T11 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

- sono incluse all'interno della perimetrazione del Parco Adda Sud, istituito con L.R. n°22 del 20 Agosto 1994.
- che sono inserite dal P.A.I. all'interno della zona di classe 3, con sottoclasse 3b.2: area edificata ex-S.I.C.C.

d) che su detti terreni la Società intende dare attuazione alle previsioni di PGT sviluppando un intervento di natura residenziale

e) - con deliberazione consiliare n. 35 del 14 marzo 2011 n° 36 del 15.03.2011 n° 38 del 16.03.2011, il 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 T11 " 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 90 gg 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 di procedere alla revoca degli atti assunti.

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 e 3 : Inquadramento urbanistico
- Tav 4 e 5: Stato di fatto
- Tav 6 : Planimetria aree in cessione
- Tav 7 : Planimetria sistemazione aree in cessione
- Tav 8: Planimetrie standard – aree filtranti
- Tav 9: Sezioni del comparto
- Tav 10: Rendering
- Tav 11: Planivolumetrico
- Tav 12: Individuazione delle opere di urbanizzazione
- Tav 13: Planimetria e sezioni con indicazioni delle reti di sottoservizi
- Tav 14: Planimetrie area Via Ferrabini – attuale e progetto

Relazione tecnico-descrittiva

Relazione Geologica

Rapporto preliminare VAS

Autodichiarazione di consegna della valutazione di clima acustico

Autocertificazione del rischio idrogeologico

Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, delle aree a verde e della pista ciclabile, della riqualificazione di Via Ferrabini

Bucalossi – costo di Costruzione
Relazione economica
Domanda di valutazione di impatto paesistico

Il Proponente il PAC si obbliga a realizzare gli interventi previsti dal Piano 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.

Il presente piano prevede la realizzazione di un Volume (V) di 9.706,20 mc. e una Superficie lorda di pavimento (slp) di 3235,40 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 di 65 alberi dimensione diametro 10/12 cm e altezza 3 m, e di 108 arbusti di altezza 100/120 cm, per un totale di n° 173 piante, di cui 24 alberi e 38 arbusti all'interno dell'area del PAC , e 41 alberi e 70 arbusti nell'area verde compresa tra il PAC e l'argine spondale, come da accordi con l'Amministrazione Comunale.

Per gli alberi, le essenze saranno acri, carpini, ciliegi, farnie, frassini, olmi, intani, pioppi e salici, mentre per gli arbusti le essenze saranno biancospino, berretto da prete, frangole, ligustri, noccioli, saliconi, sanguinelle, sambuco e viburno.

Le piante e gli arbusti all'interno del Piano Attuativo Comunale dovranno essere messi a dimora entro cinque anni ed in concomitanza con il collaudo delle urbanizzazioni primarie, come da progetto tav 7

La manutenzione della piantumazione è a carico dell'Amministrazione Comunale , mentre la messa a dimora dovrà avvenire entro 2anni dalla fine dei lavori della residenza.

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

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

- 1) – cessione di ulteriori aree ;
- 2) – realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferente il PAC ;
- 3) – realizzazione di edilizia libera .

Il proponente avrà la facoltà di costruire fabbricati a confine con le proprietà comunali, e garantisce il recepimento di n° 2 posti auto per alloggio.

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 richiesta 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 dai proponenti 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 dai proponenti il PAC, con la presente convenzione, si trasferiscono obbligatoriamente agli acquirenti. Le garanzie prestate dai proponenti il PAC, a norma del successivo articolo 22 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 sull'area fondiaria riportata in Tav 11. Tali aree dovranno essere individuate puntualmente in sede di presentazione dei progetti edilizi esecutivi. I proponenti del PAC si obbligano 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 stipula della presente Convenzione;
- Realizzazione di tutti i lavori relativi alle opere di cui al precedente punto, ad eccezione solo del tappeto di usura, 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 cede gratuitamente al Comune di LODI, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare, le aree di superficie complessiva di metri quadrati 5.445,71 come individuate nella Tav. 6 di cui :

- Mq 2.958,11 area parcheggi e strada
- Mq 2.487,57 area a verde

Dette aree saranno definite nel Nuovo Catasto Terreni di Lodi con apposito frazionamento catastale e inserimento in mappa i cui relativi costi saranno a totale carico del proponente o eventuali successori o aventi causa. E saranno cedute contestualmente alla stipula della convenzione.

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. 12, sono libere da oneri, pesi, vincoli o servitù e gravami a favore di terzi, sia di natura reale che obbligatoria.

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 T11

Le aree di cui sopra sono 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.

Per le aree soggette a opere da parte del proponente, per tutto il periodo in cui rimarranno a disposizione dello stesso per l'esecuzione delle opere, 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.

Con il presente atto, il Proponente cede gratuitamente al Comune di LODI, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare, le aree di superficie complessiva di metri quadrati 3.828,72 come individuate nella Tav. 8 di cui :

- Mq 1.500,65 area parcheggi
- Mq 2.328,07 area a verde

Art.7 Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici

Ai sensi del Documento di Piano per quanto riguarda l'ambito T11 oggetto della presente convenzione la percentuale di cessione destinata a verde o servizi pubblici è pari al 100% della S.L.P. in mq. 3.235,50

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 è pari al 100% di tale e pertanto definita in mq. 3.235,40

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. 3.235,50 si garantiscono n.62 posti auto (3.235,50 / n.60). Il PAC prevede una superficie a parcheggio pubblico di mq. 1.500,65.

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

art. 8 - Monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e servizi pubblici non cedute

Non sono previste monetizzazioni delle aree per attrezzature pubbliche e servizi pubblici non ceduti, in quanto gli standard di progetto superano quelli previsti .I in quanto gli standard di progetto sono:

- Mq 1.500,65 area parcheggi
- Mq 2.328,07 area a verde

Per un totale di 3.828,72 mq superiori a quelli previsti pari a 3.235,40 mq.

art. 9 - 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 € . 149.281,35 per l'edilizia privata

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 al prezzario della Camera di Commercio di Lodi anno 2011 ed applicando una riduzione del 25%

L'importo complessivo per le opere di urbanizzazione primaria (strade , marciapiedi, piste ciclopedonali, parcheggi , fognature) ammonta a € 246.937,60 mentre le opere specialistiche relative alle reti ammontano a € 140.000,00 (reti gas , acqua , enel pubblica , enel privata , rete telefonica, car sharing) 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:

- parcheggio;
- sistemazione area a verde attrezzato;
- 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;
- car sharing;

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 60 giorni dalla stipula della presente convenzione.

art. 10 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri di urbanizzazione

Il Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, 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 secondaria afferenti il Piano Attuativo all'atto della stipula all'atto della stipula della convenzione ammonta a Euro 269.444,11

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.

L'importo complessivo per le opere di urbanizzazione secondaria ammontano a € : 1431.077,87, il cui importo sarà oggetto di verifica ed aggiornamento al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere in argomento.

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 al prezziario della Camera di Commercio di Lodi anno 2011 ed applicando una riduzione del 25%.

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. 11 – Opere da eseguire come obbligazioni aggiuntive

Il proponente si impegna a realizzare le opere come obbligazioni aggiuntive, relative alla riqualificazione della Via Ferrabini e del parcheggio antistante l'area oggetto del P.A.C., e con la creazione di una pista ciclabile di collegamento all'esistente su Via Cavallotti e a quella di progetto, per un ammontare delle opere pari a € 67.120,60.

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 .

I proponenti del PAC assumono a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare l'amministrazione comunale si riserva la scelta del

collaudatore in corso d'opera qualora lo ritenesse necessario oppure su richiesta del proponente.

Il collaudatore delle opere di urbanizzazione dovrà essere nominato dall'Amministrazione Comunale su richiesta del proponente anche per collaudi provvisori in corso d'opera qualora vi fosse la necessità.

I proponenti del PAC dovranno 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 se nominato prima della fine dei lavori 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 tre mesi dalla data di presentazione del certificato. Nel caso in cui l'Amministrazione non provveda entro detto termine, i proponenti del PAC, notificheranno 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 delle figure professionali necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire, mentre demandano all'Amministrazione Comunale la nomina del Collaudatore, In mancanza di nomina entro 30 giorni dalla data di ultimazione lavori le Parti convergono che i proponenti del PAC, previa fissazione di un ulteriore termine di 30 giorni, chiedano, 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 tre 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 22.

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 cantiere degli edifici privati previsti dal Programma Attuativo Comunale . L'Amministrazione Comunale prenderà in consegna le opere e le relative aree entro tre mesi dalla data di presentazione del collaudo.

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.

In caso di inadempienza degli obblighi indicati sopra, il proponente il PAC riconoscono 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 dei proponenti del PAC decadono .

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 o primaria compagnia Assicuratrice * , come sotto precisate:

. Opere di Urbanizzazione Primaria maggiorate del 20%

Valore Garantito Euro € 464.325,12

Opere di Urbanizzazione Secondaria maggiorate del 20%

Valore garantito Euro € 517.293,44

- Opere da eseguire quali obbligazioni aggiuntive di attuazione del PAC maggiorate del 20%

Valore garantito Euro € 80.544,72

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 delle fideiussioni 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 adempite 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 dai proponenti 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. 20 - Esecuzione degli interventi privati

Il proponente del PAC, ed i loro 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 in 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 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;
- d) la formazione di percorsi privati interni ai lotti

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, 9, 10, 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. 21.

Art. 23 - Libertà delle aree

Il proponente del PAC dichiara sotto la propria responsabilità che le aree cedute sono nella loro piena disponibilità e sono 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.

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 con il presente atto e quelle relative al 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, 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 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 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 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. 9 e 10 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.

La direzione lavori di tutte le opere a carico dei proponenti verrà assunta da tecnici incaricati dagli stessi.

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