

N. [.] Rep.

N. [.] Fasc.

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO  
DI INTERVENTO (P.I.I.) SULL'AREA POSTA IN COMUNE DI  
LODI - viale Milano, denominato "EX MARZAGALLI - LA  
SPINA VERDE"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [.] ([.]) il giorno [.] ([.]) del mese di [.]

In [],[.] n. [.]

Davanti a me dottor [.]Notaio residente in [.] ed  
iscritto presso il Collegio Notarile di [.]

Alla presenza di:

[.]

intervenuiti al presente atto quali testimoni aventi i  
requisiti di legge.

Sono personalmente comparsi i signori:

- **LIGI GIOVANNI** nato a Codogno il 19 marzo 1969,  
domiciliato a Pizzighettone, via Virgilio n. 27, 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, in forza di Delibere del Consiglio Comunale n.  
[.] del [.]e n. [.] del [.] , esecutive a norma di legge,  
i cui estratti certificati conformi si allegano al  
presente atto sotto le lettere "[.]" e "[.]", (di  
seguito, il "**Comune**");

- "**SPINA VERDE S.R.L.**", società a responsabilità limitata  
con sede in Milano, via Cossa Pietro n. 2, capitale  
sociale 11.178.780,00, codice fiscale e numero di  
iscrizione al registro delle imprese di Milano n.  
07597440960, R.E.A. n. MI-1970331, costituita in persona  
del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale  
rappresentante BOSCHIROLI BRUNO GIUSEPPE, nato a Lodi  
Vecchio il giorno 24 agosto 1934, domiciliato per la  
carica in Milano, via Cossa Pietro n. 2, munito degli  
occorrenti poteri in forza delle disposizioni del vigente  
statuto sociale.

(di seguito, il "**Soggetto Attuatore**"),

(il Soggetto Attuatore e il Comune, di seguito, anche  
definite le "**Parti**").

Persone della cui identità personale io Notaio sono  
certo.

#p#

E quivi:

**P R E M E S S O**

- a) far data dal 1 giugno 2012, la Società "**La Spina Verde S.r.l.**" è la nuova proprietaria dei terreni ubicati in Comune di Lodi, in fregio a Viale Milano, contraddistinti dai mappali [•] (*identificazione catastale da indicare a seguito del frazionamento dei mappali*) del Catasto Terreni del Comune di Lodi, il tutto come identificato nell'estratto di mappa catastale e risultante dalle visure catastali e (secondo gli originari mappali) dalle tavole di restituzione del rilievo, tutti depositati in Comune ed allegati alla delibera n. [•] del [•] della Giunta Comunale (di seguito definiti complessivamente l'"**Area di concentrazione volumetrica del P.I.I. Spina Verde 2010**") di approvazione della Variante al PII "Ex Marzagalli - La Spina Verde" sito nel Comune di Lodi, a seguito della cessione da parte di DGPA SGR S.p.A. - Fondo Bianca con sede in Milano, via San Martino n. 17 con atto del Notaio Filippo Salvo di Buccinasco in data 01/06/2012 rep. 39960/20386, trascritto a Lodi in data 11/06/2012, nn 8478/5667;
- b) che, in data 23 aprile 2008, con Delibera del Consiglio Comunale n. 27, il Comune si dotava di un "**Documento di Inquadramento**" per la presentazione dei Programmi Integrati di Intervento;
- c) che, secondo il sopra indicato "Documento di Inquadramento", i terreni siti in Comune di Lodi, in fregio a Viale Milano rientrano nella classificazione "Aree interessate da piani attuativi vigenti e/o in corso di attuazione" e sono stati indicati quale possibile ambito di attivazione di processi di programmazione negoziata, aventi ruolo importante e strategico;
- d) in data 9 dicembre 2009 la precedente proprietaria, DGPA SGR S.p.A. - Fondo Bianca, presentava al Comune di Lodi una domanda, iscritta al n. prot. 40912, contenente un Programma Integrato di Intervento, ai sensi e per gli effetti della L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., denominato "Ex-Marzagalli - la Spina Verde", avente ad oggetto la realizzazione di un complesso edilizio, adibito a destinazione mista residenziale e terziaria,

comprensivo di attrezzature pubbliche, spazi a verde e per la sosta, relativo all'area sita nel Comune di Lodi - Viale Milano;

- e) conseguentemente, con delibere n. 80 in data 30 settembre 2010, e n. 100 in data 20 dicembre 2010, il Consiglio Comunale di Lodi deliberava favorevolmente, in merito all'approvazione del Programma Integrato di Intervento denominato "Ex-Marzagalli - la Spina Verde", in variante all'allora vigente PRG;
- f) in virtù dell'approvazione del succitato Programma Integrato di Intervento, il Comune di Lodi e la precedente proprietaria, DGPA SGR S.p.A. - Fondo Bianca, hanno stipulato, con atto del notaio Lorenzo Stucchi in data 29 dicembre 2010, rep. 179.804/64659, registrato alla Agenzia delle Entrate di Lodi il 26 gennaio 2011, n. 682, trascritto a Lodi in data 27 gennaio 2011, nn. 1415/856, una convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento in relazione all'area sita in Comune di Lodi- Viale Milano, denominato "Ex Marzagalli - La Spina Verde" (il "**PII Spina Verde 2010**"), avente ad oggetto la disciplina dei rapporti contrattuali tra gli stessi (di seguito, la "**Convenzione Spina Verde 2010**");
- g) la precedente proprietaria, DGPA SGR S.p.A. - Fondo Bianca ha ceduto, con la Convenzione Spina Verde 2010, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ("**Aree OO.UU primaria e secondaria P.I.I. Spina Verde 2010**") previste dal PII Spina Verde 2010 identificate nel Catasto Terreni del Comune di Lodi come segue:
- Foglio 33 (trentatré) - mappale 109 (centonove) - bosco alto - classe 1 - Ha 0.03.10 (are tre centiare dieci) - reddito dominicale euro 0,80 - reddito agrario euro 0,10;
- Foglio 33 (trentatré) - mappale 113 (centotredici) - fabbricato rurale - Ha 0.00.00;
- Foglio 33 (trentatré) - mappale 115 (centoquindici) - fabbricato rurale - Ha 0.00.00;
- Foglio 33 (trentatré) - mappale 371 (trecentosettantuno) - bosco misto - classe 1 - Ha 0.00.01 (centiare una) - reddito dominicale euro 0,01 - reddito agrario euro 0,01;

Foglio 33 (trentatré) - mappale 362  
(trecentosessantadue) - bosco misto - classe 1 - Ha  
0.06.10 (are sei centiare dieci) - reddito dominicale  
euro 1,26 - reddito agrario euro 0,19;

Foglio 33 (trentatré) - mappale 359  
(trecentocinquantanove) - seminativo irriguo - classe  
1 - Ha 0.15.87 (are quindici centiare ottantasette) -  
reddito dominicale euro 16,31 - reddito agrario euro  
15,98;

Foglio 33 (trentatré) - mappale 361  
(trecentosessantuno) - bosco ceduo - classe U - Ha  
0.00.80 (centiare ottanta) - reddito dominicale euro  
0,17 - reddito agrario euro 0,02;

Foglio 33 (trentatré) - mappale 310 (trecentodieci) -  
bosco ceduo - classe U - Ha 0.00.50 (centiare  
cinquanta) - reddito dominicale euro 0,10 - reddito  
agrario euro 0,02;

Foglio 33 (trentatré) - mappale 311 (trecentoundici) -  
bosco ceduo - classe U - Ha 0.07.00 (are sette) -  
reddito dominicale euro 1,45 - reddito agrario euro  
0,22;

Foglio 33 (trentatré) - mappale 356  
(trecentocinquantasei) - bosco alto - classe 1 - Ha  
0.01.55 (are una centiare cinquantacinque) - reddito  
dominicale euro 0,40 - reddito agrario euro 0,05;

Foglio 33 (trentatré) - mappale 373  
(trecentosettantatré) - bosco alto - classe 1 - Ha  
0.00.08 (centiare otto) - reddito dominicale euro 0,02  
- reddito agrario euro 0,01;

Foglio 33 (trentatré) - mappale 394  
(trecentonovantaquattro) - seminativo irriguo - classe  
1 - Ha 2.22.58 (ettari due are ventidue centiare  
cinquantotto) - reddito dominicale euro 264,39 -  
reddito agrario euro 224,16;

Foglio 33 (trentatré) - mappale 397  
(trecentonovantasette) - seminativo irriguo - classe 1  
- Ha 0.68.00 (are sessantotto) - reddito dominicale  
euro 80,77 - reddito agrario euro 68,48;

Foglio 33 (trentatré) - mappale 374  
(trecentosettantaquattro) - rel acq es - Ha 0.06.20  
(are sei centiare venti);

Foglio 33 (trentatré) - mappale 375  
(trecentosettantacinque) - rel acq es - Ha 0.10.50  
(are dieci centiare cinquanta);

Foglio 33 (trentatré) - mappale 384  
(trecentottantaquattro) - acque esent - Ha 0.00.55  
(centiare cinquantacinque);

Foglio 33 (trentatré) - mappale 386  
(trecentottantasei) - acque esent - Ha 0.00.70  
(centiare settanta).

Coerenze in un sol corpo ed in contorno verso l'esterno:

mappali 360, 358, 355 - Gelata - mappali 357, 316, 370, 369, 367, 365, 363 - ancora Gelata - ancora Gelata - acque - mappale 42 - acque.

Coerenze in un sol corpo ed in contorno verso l'interno:

mappali 395, 385 e 396.

*(identificazione catastale da aggiornare a seguito del frazionamento dei mappali oggetto di permuta, cfr. art. 5)*

**(l'" Area di concentrazione volumetrica del P.I.I. Spina Verde 2010" e "Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria P.I.I. Spina Verde 2010" di seguito, anche definite le "Area del P.I.I."),**

- h) che su una porzione dell'Area del P.I.I., avente superficie territoriale pari a 27'011,88 mq ed azionata dal pre Vigente P.R.G. a "zone di espansione - sub Cn - a Piano Attuativo", era vigente il Piano Particolareggiato in zona C13 "Pratello", la cui convenzione urbanistica, stipulata in data 15/04/1999 tra il Comune di Lodi e la allora proprietaria, la società La Concorreggia S.r.l., con atto notaio Biasini (rep. 33499 - fasc. 18639), registrata alla Agenzia delle Entrate di Lodi il 21 aprile 1999 (la

"**Convenzione Pratello**"), assentiva la realizzazione di 21'684,00 mc su una superficie fondiaria di 11'666,88 mq.;

- i) il Comune di Lodi e la Società "La Spina Verde S.r.l.", hanno stipulato con atto del notaio Luigi Martino Amabile in data 14 dicembre 2012, rep. [•], registrato alla Agenzia delle Entrate di Lodi il [•], n. [•], trascritto a Lodi in data [•], nn. [•], una Atto modificativo di convenzione per l'attuazione del PII Spina Verde 2010, volto a modificare parzialmente gli obblighi nascenti dalla stipulazione della Convenzione Spina Verde 2010, avuto riguardo alla cadenza temporale del cronoprogramma, al fine di una migliore esecuzione della stessa (di seguito, la "**Atto modificativo di convenzione Spina Verde 2012**");
- j) che l'Area del P.I.I. ricomprende al suo interno la Roggia Porta Nuova, individuata al mappale 374,384,385,386 foglio 33 del N.C.E.U. del Comune di Lodi ed il confine sud oggetto della stessa, è lambito dalla Roggia Sandona;
- k) che la Roggia Porta Nuova e la Roggia Sandona e altri colli irrigui interni, costituenti il sistema idrico ed irriguo interno all'Area, saranno oggetto di lavori finalizzati ad un complessivo riassetto idraulico del lotto, come disciplinato dalla concessione n. 2284 prot. n. 3373/08/SM/sm del Consorzio Bonifica Muzza Bassa Lodigiana, a favore della Società DPGA SGR S.p.A, sostituita dalla concessione n. [•] prot. n. [•] del Consorzio Bonifica Muzza Bassa Lodigiana, a favore della Società La Spina Verde S.r.l. e come meglio individuato nell'elaborato planimetrico allegato alla stessa.
- l) che i terreni facenti parte dell'Area del P.I.I. sono assoggettati alla disciplina urbanistica prevista dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Lodi integrata e dalla disciplina del P.I.I., secondo quanto previsto dal Certificato di Destinazione Urbanistica, che, in copia certificata conforme, si allega alla presente Convenzione sotto la lettera [•];
- m) che i terreni facenti parte dell'Area del P.I.I. non sono inclusi nell'ambito di parchi o di riserve naturali e non sono soggetti a 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 e s.m.i.; che la Roggia Sandona e la Roggia Porta Nuova non sono comprese tra i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui alla lettera "c" del primo comma dell'art. 142 del suddetto codice;

- n) *medio tempore*, è intervenuta la necessità per il Soggetto Attuatore di modificare parzialmente gli obblighi nascenti dalla stipulazione della Convenzione Spina Verde 2010 e con l'Atto modificativo di convenzione Spina Verde 2012, al fine di una migliore esecuzione della stessa;
- o) che, con domanda presentata in data [•] protocollo [•] il Soggetto attuatore provvedeva a depositare presso il Comune la Variante al P.I.I. denominato "Ex-Marzagalli - la Spina Verde" (di seguito, la "**Variante al P.I.I.**") in conformità all'articolo 19 della Convenzione Spina Verde 2010;
- p) il Comune, accogliendo la suindicata domanda, ha favorevolmente deliberato nella seduta di Giunta Comunale n. [•] tenutasi in data [•];
- q) che, pertanto, le Parti intendono dar seguito alla modifica degli accordi convenzionali, anche con riguardo alla regolazione dei propri rapporti contrattuali nascenti dalla stipula della Convenzione Spina Verde 2010 e dell'Atto modificativo di convenzione Spina Verde 2012, mediante stipula della presente Convenzione (di seguito, "**Convenzione Spina Verde Variante 2013**"). Pertanto, per effetto del presente atto, la Convenzione Spina Verde 2010 e l'Atto modificativo di convenzione Spina Verde 2012 dovranno intendersi superati e sostituiti dalla presente ed, in ogni caso, consensualmente risolti tra le Parti stesse;
- r) che la Variante al Programma Integrato di Intervento rispetta il principio della riproposizione dei seguenti indici urbanistici del Piano Particolareggiato in zona C13 "Pratello":
- Indice volumetrico territoriale 0,80 mc/mq;
  - Area a servizi minima per abitante 54,36 mq/ab;
- s) che la superficie complessiva dell'Area del P.I.I., comprensiva della superficie del reticolo irriguo oggetto di concessione, è pari a metri quadrati 53.005,00, così suddivisi:
- superficie territoriale rientrante nel Piano

Particolareggiato in zona C13 "Pratello": 27'011,88 mq;

- superficie territoriale integrativa rientrante nel Programma Integrato di Intervento "Ex Marzagalli - La Spina Verde": 25.993,12 mq;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

### **Articolo 1 - Oggetto della Convenzione**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

La presente Convenzione ha ad oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune ed il Soggetto attuatore a seguito dell'approvazione della Variante al P.I.I. di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. [.] del [.]

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé, suoi eventuali successori ed aventi causa, nei confronti del Comune a dare esecuzione alle previsioni della presente Convenzione ed alle indicazioni contenute nei seguenti elaborati, identificati con la lettera "(a)" se approvati con Delibera di Consiglio Comunale n° 100 del 20 dicembre 2010 e non oggetto di variante al Programma Integrato di Intervento, con la lettera "(b)" se approvati con Delibera di Consiglio Comunale n° [.] del [.] di approvazione della Variante 2013 al Programma Integrato di Intervento "Ex Marzagalli - La Spina Verde":

#### ELABORATI GRAFICI

T1 stato di fatto Inquadramento territoriale e vincoli (a)

T2.1 stato di fatto Inquadramento urbanistico. Estratto di P.G.T. vigente e di P.I.I. vigente (b)

T2.2 stato di fatto Inquadramento. Estratto di aerofotogrammetrico e di mappa catastale (b)

T3 stato di fatto Rilievo e sezione ambientale (a)

T4 progetto Planivolumetrico e sezione ambientale (b)

T5 progetto Azzonamento e tabelle riassuntive indici, parametri, superfici (b)

T6.1 progetto Progetto delle opere di urbanizzazione primaria: opere di riassetto idraulico, viabilità e schemi reti (b)

T6.2 progetto Progetto delle opere di urbanizzazione primaria: sezioni e particolari (b)

T6.3 omissis

#p#

T7 progetto Progetto delle opere di urbanizzazione secondaria (b)

T8 omissis

T9 progetto Verifica aree oggetto di permuta e posti auto privati (b)

#### ELABORATI TESTUALI

R1 Schema di convenzione (b)

R2 Relazione illustrativa e documentazione fotografica (b)

R3 Stralci PTCP della Provincia di Lodi(a)

R4 Relazione economica (a)

R5 Concessione Consorzio di Bonifica Muzza Bassa Lodigiana e costituzione di servitù permanente di passaggio con ASTEM (b)

R6 Visure catastali (b)

R7 omissis

R8 Relazione opere di urbanizzazione (b)

R9 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (b)

R10 Norme tecniche di attuazione del P.I.I.(b)

R11 Cronoprogramma (b)

R12 Esame di impatto paesistico(a)

#### ELABORATI SPECIALISTICI

Studio geologico, idrogeologico e sismico (a)

Valutazione clima acustico (a)

Dichiarazione di conformità della variante al P.I.I. alla "Valutazione di clima acustico"(b)

Dichiarazione di conformità della variante al P.I.I. alla "Studio geologico, idrogeologico e sismico"(b)

Gli elaborati non citati nell'elenco precedente non costituiscono elaborato di P.I.I.

Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare gli interventi previsti dalla Variante al Programma Integrato di Intervento, in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni delle Norme tecniche del Programma Integrato, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti, del Documento di Inquadramento per la presentazione dei Programmi Integrati di Intervento del Comune, previo ottenimento dei relativi permessi di costruire o di titoli equivalenti. L'attuazione del Programma Integrato di Intervento avverrà, altresì, in conformità alla presente

#p#

Convenzione ed ai progetti ed agli elaborati depositati in Comune che formano parte integrante e sostanziale della presente atto sottoscritto dalle parti.

Il presente Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione di un Volume massimo di 42.478,50 (quarantaduemilaquattrocentosettantotto virgola cinquanta) metri cubi così suddiviso:

- volume relativo al Piano Particolareggiato in zona C13 "Pratello": 21.684,00 (ventunomilaseicentottantaquattro) metri cubi;

- volume integrativo relativo al Programma Integrato di Intervento "Ex Marzagalli - La Spina Verde": 20.794,50 (ventimilasettecentonovantaquattro virgola cinquanta) metri cubi;

per un'altezza degli edifici pari a un massimo 19,50 (diciannove virgola cinque) metri.

Il Programma Integrato di Intervento si articola in un programma di interventi concernente:

(i) la realizzazione dell'intervento edificatorio, secondo le consistenze e le destinazioni precisate negli elaborati progettuali;

(ii) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere a standard qualitativo;

(iii) la cessione gratuita delle aree al Comune, per gli standard urbanistici previsti.

Le consistenze territoriali delle diverse destinazioni sono di seguito riportate:

- Superficie per aree a servizi a verde 28.486,86 (ventottomilaquattrocentottantasei virgola ottantasei) metri quadrati.
- Superficie per aree a servizi a parcheggio 1.483,58 (millequattrocentottantatre virgola cinquantotto) metri quadrati.
- Superficie strade e piste ciclabili 4.304,56 (quattromilatrecentoquattro virgola cinquantasei) metri quadrati.
- Superficie fondiaria 18.730,00 (diciottomilasettecentotrenta) metri quadrati.
- Totale superficie territoriale Programma Integrato di Intervento 53.005,00 (cinquantatremilacinque) metri quadrati.

Nell'ambito del Programma Integrato di Intervento non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi del titolo IV Capo I della Legge Regionale 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

In aggiunta alla superficie a parcheggio pertinenziale determinata come 1/10 (un decimo) del Volume massimo consentito, deve essere destinata, all'interno della superficie fondiaria, un'ulteriore porzione di area a parcheggio volta a garantire ulteriore disponibilità di un posto auto ogni alloggio, non pertinenziale. Il posto auto aggiuntivo rispetto alla dotazione minima determinata come 1/10 (un decimo) del Volume massimo consentito contribuisce al rispetto della norma di P.G.T. che prevede che sia garantito il minimo di 1 posto auto per unità immobiliare.

Il rispetto dell'obbligo convenzionale di reperimento di un'ulteriore porzione di area a parcheggio volta a garantire ulteriore disponibilità di un posto auto ogni alloggio, non pertinenziale, deve essere garantito sull'intero volume assentito dal P.I.I. e non sul singolo lotto di intervento.

La verifica sarà effettuata pertanto in sede di presentazione dell'ultimo titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi privati.

#### **Articolo 2 - Durata della Convenzione**

La durata della presente Convenzione è stabilita in anni 10 (dieci) dalla data odierna, fatte salve eventuali proroghe che saranno concesse dal Comune, con riferimento al successivo articolo 4 e che, in ogni caso, non potranno superare 2 (due) anni.

#### **Articolo 3 - Trasferimento degli obblighi convenzionali**

Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione hanno natura di obbligazioni "propter rem" e vengono assunte dal Soggetto attuatore, per sé ed eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione parziale o totale dei terreni oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore, con la presente Convenzione, si trasferiscono obbligatoriamente agli acquirenti. In tal caso, le garanzie prestate dal Soggetto attuatore, a norma del successivo articolo 17 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 alla sostituzione o all'integrazione delle garanzie stesse. Qualora la cessione a terzi fosse effettuata prima del rilascio dei permessi di costruire, il Soggetto attuatore si obbliga, sin d'ora, a prevedere negli atti di alienazione a terzi l'espressa accettazione, da parte degli stessi, di ogni obbligazione od onere derivante dalla presente Convenzione. In tal caso, i permessi di costruire, o gli altri titoli abilitativi, saranno rilasciati direttamente a favore dell'acquirente.

#### **Articolo 4 - Programmazione degli interventi**

Il Soggetto attuatore si obbliga, per sé ed eventuali successori e aventi causa, ad eseguire la fabbricazione in conformità alla Variante al Programma Integrato di Intervento, sulle aree fondiaria secondo le modalità indicate negli elaborati di P.I.I. depositati in Comune.

##### **4.1 Progetti Edilizi**

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé ed aventi causa a presentare, per l'approvazione del Comune, i progetti edilizi secondo le seguenti scadenze:

- presentazione dell'istanza di rilascio del Permesso di Costruire e/o titolo equivalente, relativo agli interventi edilizi su area fondiaria e completamento dell'intervento edilizio: entro 10 (dieci) anni dalla data odierna.
- inizio dei lavori inerenti gli interventi che riguardano l'edificazione edilizia: entro 30 (trenta) giorni dall'ottenimento dei titoli abilitativi.

##### **4.2 Opere di urbanizzazione primaria**

Si da atto che è stato rilasciato Permesso di Costruire n° 788/2012, relativo alle opere di urbanizzazione primaria previste della Convenzione Spina Verde 2010.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria in attuazione del presente atto, in conformità a quanto previsto dall'articolo 16, II comma del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., valgono le seguenti scadenze:

- presentazione dell'istanza di variante al Permesso di Costruire n° 788/2012 e/o titolo equivalente,

#p#

entro 2 (due) anni dalla data odierna;

- fine di tutti i lavori entro i termini di legge e comunque entro il termine massimo della durata della Convenzione, indicato al precedente articolo 2.

#### **4.3 Opere di urbanizzazione secondaria**

Si da atto che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, autorizzati con Permesso di Costruire n.° 1145/2011, hanno avuto inizio in data 21 dicembre 2012 e pertanto entro un anno dalla sottoscrizione della Convenzione Spina Verde 2010 , come previsto dall'art. 4.3 della stessa.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria, da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria in attuazione del presente atto, in conformità a quanto previsto dall'art. 16, II comma del D.P.R. n. 380/2001, valgono le seguenti scadenze:

- presentazione dell'istanza di variante al Permesso di Costruire n° 1145/2011 del 09.07.2012, in conformità alla Variante al P.I.I. , entro 1 (uno) anno dalla firma della presente Convenzione;
- fine di tutti i lavori entro i termini di legge e comunque entro il termine massimo della durata della Convenzione, indicato al precedente articolo 2.

#### **4.3 Opere a standard qualitativo**

Con riferimento alle opere a standard qualitativo, in conformità a quanto previsto dall'articolo 16, II comma del D.P.R. n. 380/2001, valgono le seguenti scadenze:

- presentazione dell'istanza di rilascio del Permesso di Costruire e/o titolo equivalente, entro 10 (dieci) anni dalla data odierna;
- fine di tutti i lavori entro i termini di legge e comunque entro il termine massimo della durata della Convenzione, indicato al precedente articolo 2.

#### **4.4 Dichiarazioni del Soggetto attuatore**

Il Soggetto attuatore dichiara di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e a standard qualitativo da eseguirsi in parte a scomputo dei relativi oneri e di ritenere i progetti congrui, completi e realizzabili in ogni parte, escludendo ogni e qualsiasi ulteriore onere a carico del Comune, per la realizzazione e la consegna delle opere finite a regola d'arte; pertanto, il Soggetto attuatore prende atto ed accetta,

#p#

l'entità degli importi totali contenuti nei progetti delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e a standard qualitativo, ferme restando le precisazioni di cui ai successivi articoli 8, 9 e 10 ed ogni altra opera a suo carico, nonché i relativi computi metrici, depositati presso il Comune dichiarando di ritenerli congrui a realizzare completamente ed in ogni parte, i lavori. E' facoltà del Comune richiedere modifiche alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e a standard qualitativo e di ogni altra natura a carico del Soggetto attuatore, purché non comportino un incremento del costo totale delle opere stesse. Prima dell'esecuzione delle opere, il Soggetto attuatore presenterà domanda di permesso di costruire o titolo equivalente, corredata dai progetti definitivi, che dovranno rispettare le caratteristiche dei materiali e delle finiture, nonché le modalità costruttive dei progetti allegati al Programma Integrato di Intervento, depositato presso il Comune, unitamente a quant'altro necessario e richiesto dalla normativa pro tempore vigente in materia, per realizzare le stesse a regola d'arte.

#### **Articolo 5 - Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione e permuta**

Con la stipula della Convenzione Spina Verde 2010, il Soggetto attuatore ha ceduto gratuitamente al Comune, che ha accettato ed acquistato, le aree di superficie catastale complessiva di metri quadrati 34.275,00 mq (trentaquattromiladuecentosettantacinque), comprensiva delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Programma Integrato di Intervento in oggetto.

Dette aree, come meglio individuate nella tavola "T5: Azonamento e tabelle riassuntive indici, parametri e superfici" sono meglio identificate nel Catasto Terreni del Comune di Lodi come segue:

*(identificazione catastale da indicare a seguito del frazionamento dei mappali oggetto di permuta)*

Foglio 33 (trentatré) - mappale 109 (centonove) - bosco alto - classe 1 - Ha 0.03.10 (are tre centiare dieci) - reddito dominicale euro 0,80 - reddito agrario euro 0,10;  
Foglio 33 (trentatré) - mappale 113 (centotredici) -

fabbricato rurale - Ha 0.00.00;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 115 (centoquindici) -  
fabbricato rurale - Ha 0.00.00;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 371 (trecentosettantuno)  
- bosco misto - classe 1 - Ha 0.00.01 (centiare una) -  
reddito dominicale euro 0,01 - reddito agrario euro 0,01;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 362 (trecentosessantadue)  
- bosco misto - classe 1 - Ha 0.06.10 (are sei centiare  
dieci) - reddito dominicale euro 1,26 - reddito agrario  
euro 0,19;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 359  
(trecentocinquantanove) - seminativo irriguo - classe 1 -  
Ha 0.15.87 (are quindici centiare ottantasette) - reddito  
dominicale euro 16,31 - reddito agrario euro 15,98;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 361 (trecentosessantuno)  
- bosco ceduo - classe U - Ha 0.00.80 (centiare ottanta)  
- reddito dominicale euro 0,17 - reddito agrario euro  
0,02;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 310 (trecentodieci) -  
bosco ceduo - classe U - Ha 0.00.50 (centiare cinquanta)  
- reddito dominicale euro 0,10 - reddito agrario euro  
0,02;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 311 (trecentoundici) -  
bosco ceduo - classe U - Ha 0.07.00 (are sette) - reddito  
dominicale euro 1,45 - reddito agrario euro 0,22;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 356  
(trecentocinquantasei) - bosco alto - classe 1 - Ha  
0.01.55 (are una centiare cinquantacinque) - reddito  
dominicale euro 0,40 - reddito agrario euro 0,05;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 373 (trecentosettantatr )  
- bosco alto - classe 1 - Ha 0.00.08 (centiare otto) -  
reddito dominicale euro 0,02 - reddito agrario euro 0,01;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 394  
(trecentonovantaquattro) - seminativo irriguo - classe 1  
- Ha 2.22.58 (ettari due are ventidue centiare  
cinquantotto) - reddito dominicale euro 264,39 - reddito  
agrario euro 224,16;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 397  
(trecentonovantasette) - seminativo irriguo - classe 1 -  
Ha 0.68.00 (are sessantotto) - reddito dominicale euro  
80,77 - reddito agrario euro 68,48;  
Foglio 33 (trentatr ) - mappale 374  
(trecentosettantaquattro) - rel acq es - Ha 0.06.20 (are  
sei centiare venti);

#p#

Foglio 33 (trentatré) - mappale 375  
(trecentosettantacinque) - rel acq es - Ha 0.10.50 (are  
dieci centiare cinquanta);

Foglio 33 (trentatré) - mappale 384  
(trecentottantaquattro) - acque esent - Ha 0.00.55  
(centiare cinquantacinque);

Foglio 33 (trentatré) - mappale 386 (trecentottantasei) -  
acque esent - Ha 0.00.70 (centiare settanta).

Coerenze in un sol corpo ed in contorno verso l'esterno:

mappali 360, 358, 355 - Gelata - mappali 357, 316, 370,  
369, 367, 365, 363 - ancora Gelata - ancora Gelata -  
acque - mappale 42 - acque.

Coerenze in un sol corpo ed in contorno verso l'interno:

mappali 395, 385 e 396.

**Provenienza:**

Come in premessa citata.

La Variante al P.I.I. oggetto della presente convenzione prevede una differente collocazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria mantenendone inalterata la superficie complessiva pari a 34.275,00 (trentaquattromiladuecentosettantacinque) metri quadrati. A fronte di tale differente collocazione il Comune e il Soggetto attuatore concordano nella permuta non onerosa delle aree rispettivamente di proprietà del Soggetto attuatore e del Comune come di seguito indicato:

- Aree di proprietà del Comune cedute al Soggetto attuatore identificate nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lodi al Foglio [...], particella [...], sub. [...], a seguito di atto di frazionamento catastale ed inserimento in mappa, presentato dal Soggetto attuatore da effettuarsi a cura e spese del Soggetto attuatore, in data [...] prot. n. [...]. Si da atto che la superficie complessiva delle aree di proprietà del Comune cedute al Soggetto attuatore è pari a 1989,50 (millenovecentottantanove virgola cinquanta) metri quadrati.
- Aree di proprietà del Soggetto attuatore cedute al Comune identificate nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lodi al Foglio [...], particella [...], sub. [...], a seguito di atto di frazionamento catastale ed inserimento in mappa, presentato dal Soggetto attuatore da effettuarsi a cura e spese del Soggetto attuatore, in data [...] prot. n. [...]. Si da atto che la superficie complessiva delle aree di proprietà

del Soggetto attuatore cedute al Comune è pari a 1989,50 (millenovecentottantanove virgola cinquanta) metri quadrati.

A seguito della permuta non onerosa la superficie complessiva delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria cedute dal Soggetto attuatore al Comune è pari a 34.275,00 (trentaquattromiladuecentosettantacinque) metri quadrati. Il Soggetto attuatore e il Comune cedono le predette aree libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, servitù apparenti e non apparenti, oneri o vincoli di qualsiasi tipo e natura, compresi oneri di imposta, pesi, e gravami a favore di terzi, sia di natura reale che obbligatoria, ad eccezione di quanto previsto dalla Concessione n. [•] prot. n. [•], rilasciata dal Consorzio Bonifica Muzza Bassa Lodigiana, a favore della Società La Spina Verde S.rl. e dalla servitù permanente di passaggio sotterraneo, a favore di ASTEM S.p.A., costituita con atto in data 01/07/2008 (N. 19150 di racc. N. 183731 di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate di Lodi l'11 luglio 2008 al n. 6132 serie 1T, e trascritta alla Agenzia del Territorio di Lodi il giorno 11 luglio 2008 ai nn. 14356/8143), le cui obbligazioni, per espresso accordo delle Parti, sono interamente richiamate e formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

II Soggetto attuatore e il Comune dichiarano di rinunciare, come in effetti, rinunciano a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, e dichiarano, altresì, di aver la piena proprietà e disponibilità delle aree oggetto della presente permuta, per averle acquistate rispettivamente il Comune in forza della Convenzione Spina Verde 2010 citata in premessa e il Soggetto attuatore in forza dell'atto [•] ed al ventennio in forza di atti validi ed efficaci, correttamente trascritti presso i competenti Registri Immobiliari.

La presente cessione del Soggetto attuatore, a favore del Comune, viene effettuata senza riserve e senza alcun vincolo di mantenimento della proprietà pubblica o della destinazione attribuita con il Programma Integrato di Intervento, ad eccezione di quanto stabilito al

#p#

successivo articolo 9.2 della presente Convenzione.

Al fine di consentire la realizzazione da parte del Soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla presente Convenzione, le Parti convengono che le Aree Cedute rimarranno nella piena disponibilità del Soggetto attuatore stesso, per tutto il tempo che risulterà necessario alla realizzazione delle suddette opere, fino all'approvazione del collaudo e alla contestuale presa in consegna da parte del Comune delle opere di urbanizzazione. Resta, pertanto, inteso tra le Parti che tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le aree stesse e tutte le corrispondenti responsabilità, ivi compresa la custodia e la manutenzione, rimarranno a carico del Soggetto attuatore, sino alla presa formale in consegna da parte del Comune. Al riguardo, il Soggetto attuatore dichiara di manlevare il Comune, con la stipula della presente Convenzione, da qualsiasi responsabilità in ordine all'esecuzione delle opere, ivi compresi i danni eventualmente arrecati a terzi.

#### **Articolo 6 - Servitù di passaggio a favore del Comune e a carico del Soggetto attuatore**

Il Soggetto attuatore realizzerà un passaggio pedonale privato trasversale ai lotti edificabili, di larghezza complessiva pari a 4 (quattro) metri, di collegamento tra la viabilità carrabile prevista e le aree adibite a parco pubblico il cui definitivo posizionamento sarà precisamente individuato in sede di istanza di titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi privati, impegnandosi a costituire, in forza della presente Convenzione, entro il termine di 3 (tre) mesi dal rilascio del certificato di agibilità delle opere private di cui al successivo articolo 18, con separato atto notarile, servitù perpetua di uso pubblico del passaggio pedonale a carico delle unità immobiliari.

Si precisa il passaggio pedonale privato non costituisce elemento da cui rispettare la distanza dai confini e pertanto potrà essere collocato anche in aderenza agli edifici privati.

Le Parti precisano che l'atto costitutivo della servitù perpetua di uso pubblico sul passaggio pedonale prevederà che lo stesso sia dotato di cancello od altro sistema di limitazione all'accesso ed al passaggio.

L'accesso ed il passaggio saranno consentiti al pubblico

#p#

esclusivamente in orario diurno stabilito tra le ore 8.00 (otto) e le ore 20.00 (venti). Durante le ore notturne (ovvero tra le ore 20.00 (venti) e le ore 8.00 (otto)), il Soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa avranno facoltà di precludere l'accesso ed il passaggio pedonale mediante la chiusura del cancello od altro sistema di limitazione all'accesso ed al passaggio. Le Parti precisano che la manutenzione ordinaria e straordinaria del passaggio pedonale privato, gravato dalla servitù di cui al presente articolo, resterà ad esclusivo carico del Soggetto attuatore o suoi successori e aventi causa.

**Articolo 6 bis - Servitù perenne di passaggio con condotti fognari interrati a favore del Soggetto attuatore e a carico del Comune**

Il Comune consente al Soggetto attuatore l'attraversamento con servitù perenne non onerosa, dei condotti di scarico delle acque meteoriche e dei condotti di allacciamento delle acque nere come da tracciato indicativo riportato negli elaborati tecnici di variante al P.I.I. depositati in Comune, sui terreni censiti al N.C.E.U. del Comune di Lodi ai seguenti mappali:

*(indicare mappali dopo il frazionamento)*

Il Comune autorizza il Soggetto attuatore ad eseguire lo scavo, la posa e l'interramento delle opere fognarie la cui effettiva consistenza sarà quella definita negli elaborati relativi ai titoli abilitativi.

Il Comune autorizza il Soggetto attuatore:

- ad occupare l'area necessaria per l'esecuzione dei lavori per tutto il tempo occorrente;
- ad eseguire le opere sussidiarie e di sicurezza, qualora necessarie, per il regolare funzionamento e manutenzione delle suddette opere.

La servitù comporta, dal momento della sua costituzione con il presente atto, il rispetto delle seguenti condizioni:

- il Comune riconosce che le tubazioni, i manufatti e le apparecchiature sono e restano di proprietà del Soggetto attuatore, che avrà pertanto facoltà di rimuoverle salvo il risarcimento di eventuali danni conseguenti a dette operazioni;
- gli oneri di manutenzione delle tubazioni, dei manufatti e delle apparecchiature sono a carico del

#p#

Soggetto attuatore;

- il Soggetto attuatore potrà accedere alle tubazioni, ai manufatti e alle apparecchiature con proprio personale e propri mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio e la riparazione degli stessi;
- il Comune si impegna a non costruire per tutta la lunghezza del tracciato dei condotti di fognatura nuove opere a distanza inferiore a 2,00 m dall'asse della tubazione.

La servitù opererà anche nei confronti di eventuali successori e aventi causa del Comune, che si obbliga in caso di trasferimento dell'area asservita, a far subentrare l'avente causa negli stessi obblighi derivanti dalla presente convenzione.

I tracciati di cui agli elaborati tecnici di P.I.I. depositati in Comune sono indicativi e potranno subire variazioni in sede di titolo abilitativo.

La servitù perenne in oggetto, istituita con il presente atto, è concessa a titolo gratuito.

#### **Articolo 7 - Reperimento delle aree a servizi**

Il Comune dà atto che, con la presente Convenzione, e pertanto a fronte altresì delle relative cessioni e permutate di aree, è garantito il reperimento delle aree a servizi previsti dal Documento di Inquadramento, per un totale di metri quadrati 29.970,44 (ventinovemilanovecentosettanta virgola quarantaquattro), nell'ambito del comparto oggetto di intervento.

Le indicazioni concernenti le aree oggetto di cessione e fondiarie, riportate negli elaborati del Programma Integrato di Intervento, hanno natura vincolante per le quantità complessive e valenza indicativa per quanto concerne l'esatta localizzazione ed il conseguente frazionamento rispetto ai mappali indicati.

#### **Articolo 8 - Oneri di urbanizzazione**

##### **8.1 Oneri di urbanizzazione primaria**

Con riferimento alla quota di volume afferente al Piano Particolareggiato in zona C13 "Pratello", le Parti si danno reciprocamente atto che l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria ammonta ad Euro 333.499,92 (trecentotrentatremilaquattrocentonovantanove

#p#

virgola novantadue).

Con riferimento alla quota di volume afferente al Programma Integrato di Intervento "Ex Marzagalli - La Spina Verde", le Parti si danno reciprocamente atto che l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria ammonta ad Euro 319.819,35 (trecentodiciannovemilaottocentodiciannove virgola trentacinque).

Le parti si danno reciprocamente atto che l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria ammonta ad Euro 653.319,27 (seicentocinquantatremilatrecentodiciannove virgola ventisette).

Gli importi sopra riportati sono stati calcolati con il valore tabellare di 15,18 (quindici virgola diciotto) euro al metro quadro, vigente alla data della stipula del presente atto.

## **8.2 Oneri di urbanizzazione secondaria**

Con riferimento alla quota di volume afferente al Piano Particolareggiato in zona C13 "Pratello", le Parti si danno reciprocamente atto che gli oneri di urbanizzazione secondaria sono stati già assolti con le modalità di seguito indicate.

Il Soggetto attuatore ha già versato in data 2 luglio 2001 presso la Banca Popolare di Lodi (110/2001 - numero 4828), di una quota pari ad Euro 72.967,37 (settantaduemilanovecentosessantasette virgola trentasette), ovvero pari al 50% (cinquanta per cento) degli oneri di urbanizzazione secondaria tabellari vigenti alla data della stipula della Convenzione Pratello.

Il Soggetto attuatore ha già versato in data 29/12/2010, (*inserire riferimenti*), una quota pari ad Euro 300.973,92 (trecentomilanovecentosessantatré virgola novantadue), ovvero pari al restante 50% (cinquanta per cento) degli oneri di urbanizzazione secondaria tabellari vigenti alla data della stipula della convenzione Spina Verde 2010.

Si dà atto pertanto che, per la quota di volume afferente al Piano Particolareggiato in zona C13 "Pratello", il Soggetto attuatore ha assolto agli obblighi relativi al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria che non saranno più dovuti in sede di rilascio di titolo

#p#

abilitativo.

Con riferimento alla quota di volume afferente al Programma Integrato di Intervento "Ex Marzagalli - La Spina Verde", le Parti si danno reciprocamente atto che l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria attualmente previsto ammonta ad Euro 577.255,21

(cinquecentosettantasettemiladuecentocinquantacinque virgola ventuno).

Gli importi di cui sopra, relativi volume afferente al Programma Integrato di Intervento "Ex Marzagalli - La Spina Verde" e calcolati con il valore tabellare di 27,76 (ventisette virgola settantasei) euro al metro quadro, vigente alla data della stipula del presente atto, saranno verificati e/o aggiornati al momento del rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitativo.

## **Articolo 9 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri**

### **9.1 Opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri**

Il Soggetto attuatore si obbliga ad eseguire, con le modalità ed in conformità alle procedure previste dalla normativa in materia di contratti di lavori pubblici, le opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate, il cui valore sarà scomputato dal valore degli oneri da corrispondersi per le urbanizzazioni primarie:

- Viabilità carrabile;
- Piste ciclabili;
- Parcheggi;
- Rete acque nere;
- Rete acque bianche;
- Rete gas metano;
- Rete acqua potabile;
- Rete telefonica;
- Rete elettrica;
- Illuminazione pubblica;
- Opere di riassetto idraulico;

il tutto, come indicato negli elaborati tecnici depositati in Comune per un importo totale di Euro 872.149,72 (ottocentosettantaduemilacentoquarantanove virgola settantadue).

Le Parti si danno reciprocamente atto che l'importo delle

#p#

opere di urbanizzazione primaria, come sopra indicato, risulta essere superiore all'importo complessivo di oneri di urbanizzazione primaria tabellari pari ad Euro 653.319,27 (seicentocinquantatremilatrecentodiciannove virgola ventisette).

Qualora, in sede di consuntivo, ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comporti oneri inferiori a Euro 653.319,27 (seicentocinquantatremilatrecentodiciannove virgola ventisette) dovrà essere corrisposta al Comune la differenza.

Resta comunque inteso che qualora in sede di consuntivo i costi risultassero superiori alle opere preventivate la relativa differenza sarà a qualsiasi titolo a carico del Soggetto attuatore senza possibilità di pretendere alcunché dal Comune.

## **9.2 Opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri**

Il Comune si impegna a mantenere la destinazione "verde da attrezzare" per le aree identificate con le sigle S1 - S2 - V1 nella tavola "T5: Azionamento e tabelle riassuntive indici, parametri e superfici".

Il Soggetto attuatore si obbliga ad eseguire, con le modalità ed in conformità alle procedure previste dalla normativa in materia di contratti di lavori pubblici, le opere di urbanizzazione secondaria di seguito elencate, il cui valore sarà parzialmente scomputato dal valore degli oneri da corrispondersi per le urbanizzazioni secondarie:

- realizzazione n. 2 (due) parchi pubblici, in attuazione del progetto complessivo delle aree a verde pubblico.

Il tutto come indicato negli elaborati tecnici depositati in Comune per un importo totale di Euro 461.181,03 (quattrocentosessantunmilacentottantuno virgola tre).

Si da atto che del costo complessivo di realizzazione delle aree a verde attrezzato pari a Euro 461.181,03 (quattrocentosessantunmilacentottantuno virgola tre) la quota da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione secondaria è pari a Euro 189.883,42 (centottantanovemilaottocentottantatré virgola quarantadue).

La quota di oneri di urbanizzazione secondaria, non ancora corrisposta e non scomputata, pari ad Euro 387.421,79 (trecentottantasettemilaquattrocentoventuno

#p#

virgola settantanove) verrà corrisposta al Comune all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire o altro titolo abilitativo.

Qualora, in sede di consuntivo, ove la realizzazione delle opere, comporti oneri inferiori a Euro 189.883,42 (centottantanovemilaottocentottantatré virgola quarantadue) dovrà essere corrisposta al Comune la differenza.

Resta comunque inteso che qualora in sede di consuntivo i costi risultassero superiori alle opere preventivate la relativa differenza sarà a qualsiasi titolo a carico del Soggetto attuatore senza possibilità di pretendere alcunché dal Comune.

Si precisa che la realizzazione dei parchi pubblici avverrà sia sull'area ceduta come area a servizi a verde indicata con la sigla V1 nella tavola "T5: Azzonamento e tabelle riassuntive indici, parametri, superfici" che su parte delle aree di proprietà del Comune individuate con la sigla S1 e S2 nella tavola "T5: Azzonamento e tabelle riassuntive indici, parametri, superfici" per una superficie complessiva di aree attrezzate a parco pubblico pari a 10.271 (diecimiladuecentosettantuno) metri quadrati così suddivisi: lotto ovest 5.566 (cinquemilacinquecentosessantasei) metri quadrati, lotto est 4.705 (quattromilasettecentocinque) metri quadrati.

Il Comune si impegna a rendere disponibili le aree sopra citate, indicate con la sigla S1 ed S2 negli elaborati grafici depositati in Comune, affinché il Soggetto attuatore vi realizzi i parchi pubblici a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in conformità a quanto previsto dalla presente Convenzione e dal Programma Integrato di Intervento.

Si da atto che il Soggetto attuatore si rende disponibile, ad eseguire i lavori relativi alla realizzazione della paratoia sulla roggia Sandona a scomputo delle oneri di urbanizzazione secondaria secondo progetto redatto, autorizzato da eventuali soggetti terzi e approvato dall'Amministrazione Comunale.

#### **Articolo 10 - Standard di Qualità**

Le Parti si danno reciprocamente atto che lo standard di qualità relativo al volume afferente al Piano Particolareggiato in zona C13 Pratello non è ad oggi dovuto in quanto il volume è già precedentemente

#p#

assentito in forza della Convenzione Pratello.

Pertanto, dato atto che il Documento di Inquadramento, approvato con D.G. n. 51 del 28 marzo 2008 prevede l'obbligo di corrispondere al Comune, in attuazione del Programma Integrato di Intervento, uno standard di qualità quantificato in Euro 50,00 (cinquanta) al metro cubo, da applicarsi alla sola volumetria integrativa (pari a 20.794,50 (ventimilasettecentonovantaquattro virgola cinquanta) metri cubi), per un importo complessivo minimo di Euro 1.039.724,80 (unmilionetrentanovemilasettecentoventiquattro virgola ottanta), in attuazione del presente Programma Integrato di Intervento, il Soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune, ad adempiere all'obbligo dello standard qualitativo con le modalità di seguito indicate:

- cessione di aree a servizi pari a 6.880,66 (seimilaottocentottanta virgola sessantasei) metri quadrati, valutate secondo il parametro di Euro 100 (cento)/metro quadrato, per un valore complessivo Euro 688.066,00 (seicentottantottomilasessantasei), derivanti dalla differenza tra le area a servizi complessivamente cedute, pari a 29.970,44 (ventinovemilanovecentosettanta virgola quarantaquattro) metri quadrati, e quanto dovuto, pari a 23.089,78 (ventitremilaottantanove virgola settantotto) metri quadrati, calcolato applicando il parametro del Piano Particolareggiato in zona C13 "Pratello" (aree a servizi pari a 54,36 (cinquantaquattro virgola trentasei) metri quadrati/abitante) al numero di abitanti teorici (424,78 (quattrocentoventiquattro virgola settantotto) abitanti);
- monetizzazione di standard qualitativo, per un importo totale di Euro 425.000,00 (quattrocentoventicinquemila) versati al Comune in data [•] presso la Banca [•] ([•]), in attuazione della Convenzione Spina Verde 2010;
- realizzazione di opere di riqualificazione del parcheggio di via Monti e realizzazione della pista ciclopedonale di collegamento con il sottopasso del Parco dell'Isola Carolina pari a Euro € 150.381,71 (centocinquantamilatrecentottantuno virgola settantuno);
- versamento di una quota pari a € 42.700,00 da

#p#

intendersi come somma una tantum;

Dato atto che lo standard qualitativo ceduto dal Soggetto attuatore attraverso la cessione delle aree a servizi e la monetizzazione lo standard qualitativo è superiore al minimo conseguente all'applicazione del valore parametrico di Euro 50 (cinquanta) al metro cubo applicato alla volumetria integrativa, si specifica che l'eventuale ribasso d'asta relativo allo standard qualitativo ceduto attraverso realizzazione di opere non sarà corrisposto al Comune.

Le parti danno atto che lo standard qualitativo complessivo ceduto dal Soggetto attuatore è superiore al minimo conseguente all'applicazione del valore parametrico di Euro 50 (cinquanta) al metro cubo applicato alla volumetria integrativa.

Si precisa che le opere a standard qualitativo dovranno essere realizzate dal Soggetto attuatore su aree non di proprietà del Soggetto attuatore stesso e che pertanto tali aree devono essere messe a disposizione del Soggetto attuatore dal Comune per tutta la durata della realizzazione delle opere fino al collaudo delle stesse.

#### **Articolo 10 bis - Versamento oneri accessori**

Le Parti si danno reciprocamente atto che il Soggetto attuatore ha provveduto al versamento di una quota "una tantum" pari a € 10.000,00 (diecimila virgola zero) come contributo alle spese per l'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche da parte del Comune in Roggia Gelata, versati al Comune in data [•] presso la Banca [•] ([•], in attuazione dell'Atto modificativo di convenzione Spina Verde 2012.

Inoltre il Soggetto attuatore si obbliga per sé ed aventi causa al versamento del canone annuo per l'autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche provenienti dalla area di concentrazione volumetrica (superficie massima 18'730 mq) e dalle aree a strade e piste ciclabili (superficie 4304,56 mq) e parcheggi (1483,58 mq) secondo tariffario regionale vigente.

#### **Articolo 11 - Progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere realizzate a scomputo**

Il Soggetto attuatore assume a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo

#p#

delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo, realizzate in attuazione del presente atto ed il Comune si riserva la facoltà della scelta del collaudatore in corso d'opera.

Il Soggetto attuatore dovrà provvedere, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, a liquidare direttamente l'onere professionale relativo al collaudatore.

#### **Articolo 12 - Nomina del progettista, del direttore lavori e del collaudatore in corso d'opera**

Il Soggetto attuatore provvederà alla nomina del progettista e del Direttore Lavori per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo da eseguire in attuazione del presente atto, manlevando il Comune, solidalmente con i professionisti dallo stesso scelti, dalle eventuali maggiori spese derivanti da errori nella progettazione, ai sensi della vigente normativa in materia di lavori pubblici, mentre rimetterà al Comune la nomina del collaudatore, da effettuarsi prima dell'inizio dei lavori. In mancanza di nomina entro detto termine, le Parti convengono che il Soggetto attuatore, previa fissazione di un ulteriore termine di adempimento di 30 (trenta) giorni, chieda, in mancanza di nomina da parte del Comune, la designazione di un tecnico abilitato alle funzioni di collaudatore da parte dell'Ordine degli Architetti o degli Ingegneri di Lodi.

#### **Articolo 13 - 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 al Comune il certificato di collaudo entro 3 (tre) mesi dalla data di ultimazione lavori comunicata dal Direttore Lavori.

Il Comune si obbliga ad approvare il collaudo ed a ricevere la consegna - da effettuarsi previa redazione di apposito verbale di consegna in contraddittorio tra le Parti - delle aree e delle opere di urbanizzazione e standard qualitativo, entro 6 (sei) mesi dalla data di

presentazione del certificato di ultimazione lavori. Nel caso in cui il Comune non provveda entro detto termine all'approvazione, ovvero si rifiuti di partecipare alla redazione del verbale di accettazione del positivo collaudo e consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione, il Soggetto attuatore, notificherà al Comune l'invito a provvedere entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta. In mancanza di riscontro da parte del Comune nel termine suddetto, il positivo collaudo si intenderà non contestato da parte del Comune e, pertanto, la consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione si intenderà perfezionata a far data dallo scadere del suddetto termine.

I collaudi potranno anche avvenire in modo parziale rispetto al progetto esecutivo presentato e dovranno, comunque, avvenire entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei relativi lavori.

Per i collaudi, il Comune si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni di propria nomina; in ogni caso, i costi saranno a carico del Soggetto attuatore, ai sensi del precedente articolo 11.

Il Soggetto attuatore si impegna, sin d'ora, ad eseguire gli eventuali interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di progetto ed, in ogni modo, perfettamente utilizzabili e collaudabili, nonchè a rifondere ogni ulteriore spesa di collaudo.

#### **Articolo 14 - Tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

La richiesta di permesso di costruire, o altro titolo abilitativo gratuito, per le opere di urbanizzazione deve essere presentata secondo i tempi e le modalità previste al precedente articolo 4.

L'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione è regolato da quanto previsto al precedente articolo 4.

L'ultimazione, attestata dal Direttore Lavori, di tutte le opere di urbanizzazione ad esclusione della stesura dei tappetini d'usura al fine di consentire la realizzazione degli allacciamenti alle pubbliche utenze, deve avvenire entro la data di ultimazione dei fabbricati dello stesso lotto funzionale. In caso di ritardo, tempestivamente segnalato dal Direttore Lavori al Comune,

[#p#](#)

quest'ultimo, qualora a seguito di formale diffida ad adempiere entro un termine minimo di 3 (tre) mesi e massimo di 1 (uno) anno, inviata al Soggetto attuatore ed agli eventuali successori o aventi causa, non ottenga l'adempimento del Soggetto attuatore, provvederà ad escutere la fideiussione di cui al successivo articolo 17 ed all'esecuzione in danno delle opere mancanti, salvo gli eventuali maggiori costi che resteranno a carico del Soggetto attuatore.

#### **Articolo 15 - 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 consegna delle aree e delle opere realizzate.

In seguito all'approvazione del collaudo, da parte del Comune, ed alla conseguente consegna allo stesso da parte del Soggetto attuatore, le aree e le opere saranno aperte all'uso pubblico e non potranno essere utilizzate per i cantieri degli edifici privati, previsti dal Programma Integrato di Intervento, ancora in corso di realizzazione.

Il Comune accetterà la consegna delle opere e delle relative aree nei termini stabiliti ai sensi del precedente articolo 13.

La manutenzione delle opere di urbanizzazione afferenti il Programma Integrato di Intervento resta a carico del Soggetto attuatore, o dei suoi successori o aventi causa, fino alla data di consegna delle opere stesse. A partire da tale data, le manutenzioni ed ogni altro onere relativo spetteranno al Comune.

In caso di inadempimento alla obbligazione relativa alla manutenzione delle opere di cui al comma precedente, il Soggetto attuatore riconosce al Comune, previa diffida formale ad adempiere entro il termine di 60 (sessanta) giorni, la facoltà di intervenire provvedendo direttamente, escutendo la fideiussione di cui al successivo articolo 17, senza necessità di attivare ulteriori procedure.

#### **Articolo 16 - Contributo sul costo di costruzione**

Si dà atto che, per quanto riguarda la quota di volume afferente al Piano Particolareggiato in zona C13 "Pratello", pari a 21.684,00 (ventunomilaseicentottantaquattro) metri cubi il Soggetto

#p#

attuatore ha già versato una quota pari al 50% (cinquanta per cento) del costo di costruzione in data 2 luglio 2001 (versamento presso la Banca Popolare di Lodi (110/2001 - numero 4828)) e la restante quota, pari al 50% (cinquanta per cento), contestualmente alla stipula dell' Atto modificativo di convenzione Spina Verde 2012 con versamento di un importo pari Euro 92.157,00 (novantaduemilacentocinquantesette virgola zero zero) in data [•] (versamento presso la Banca [•] ([•])).

Si dà atto pertanto che, per la quota di volume afferente al Piano Particolareggiato in zona C13 "Pratello", il Soggetto attuatore ha assolto agli obblighi relativi al pagamento del costo di costruzione che non sarà più dovuto in sede di rilascio di titolo abilitativo.

La quota del contributo afferente al costo di costruzione dovuta dal Soggetto attuatore per il volume integrativo relativo al Programma Integrato di Intervento "Ex Marzagalli - La Spina Verde" pari a 20.794,50 (ventimilasettecentonovantaquattro virgola cinquanta) metri cubi, sarà calcolata sulla base delle disposizioni della deliberazione della Giunta Comunale vigente al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire o altro titolo abilitativo, in base alle caratteristiche degli edifici e con riferimento al valore base allora vigente ed ai disposti della normativa delle competenti leggi regionali.

#### **Articolo 17 - Garanzie finanziarie**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Soggetto attuatore consegna al Comune, in data odierna, apposite fidejussioni, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale ex articolo 1944 del Codice Civile, rilasciate [•] nell'interesse del Soggetto attuatore ed a favore del Comune, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, come di seguito meglio specificate:

- valore opere di Urbanizzazione Primaria maggiorato del 20% (venti per cento): Valore Garantito Euro 1.046.579,66 (unmilionequarantaseimilacinquecentosettantanove virgola sessantasei);
- valore opere di Urbanizzazione Secondaria maggiorato del 20% (venti per cento): Valore garantito Euro 553.417,24

(cinquecentocinquantatremilaquattrocentodiciasette virgola ventiquattro).

- valore opere a standard qualitativo maggiorato del 20% (venti per cento): valore garantito Euro 180.458,05 (centottantamilaquattrocentocinquantotto virgola cinque)

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 Programma Integrato di Intervento, il Soggetto attuatore si impegna a costituire a favore del Comune, prima del rilascio dei permessi di costruire o altri titoli abilitativi, apposita garanzia fideiussoria integrativa, calcolata con le stesse modalità della garanzia originaria.

L'entità complessiva di ogni garanzia potrà, previo consenso scritto del Comune, che non potrà essere irragionevolmente negato, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute in ragione dei lavori eseguiti, collaudati e consegnati. In ogni caso, l'importo di ogni garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80% (ottanta per cento), mentre il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione da parte del Comune dell'ultimo dei collaudi delle relative opere; viene convenuto dalle Parti che la stessa approvazione, da parte del Comune, dell'ultimo dei collaudi, varrà come autorizzazione allo svincolo della relativa garanzia fideiussoria prestata.

In caso di violazione delle obbligazioni oggetto delle garanzie fideiussorie assunte dal Soggetto attuatore, il Comune potrà liberamente escutere le fideiussioni suddette senza formalità alcuna, previa diffida di esatto adempimento entro i termini come previsti nei precedenti articoli 14 e 15 della presente Convenzione, effettuata dal Comune stesso, mediante notifica, da trasmettersi con lettera raccomandata, al Soggetto attuatore.

#### **Articolo 18 - Esecuzione degli interventi privati**

Con la presente Convenzione, il Soggetto attuatore si obbliga, anche per gli eventuali successori o aventi causa, a realizzare gli edifici privati in conformità a quanto previsto dal Programma Integrato di Intervento ed

#p#

il Comune si obbliga a rilasciare i necessari permessi di costruire o altri titoli abilitativi per la realizzazione dei suddetti edifici privati, purchè le richieste di rilascio delle relative autorizzazioni prevedano la realizzazione di edifici conformi a quelli previsti nel Programma Integrato di Intervento.

Il Soggetto attuatore si obbliga a richiedere, a seguito dell'ultimazione dei fabbricati, e prima della fruizione degli stessi da parte degli utilizzatori finali, il certificato di agibilità o, comunque, a provvedere secondo la normativa pro tempore vigente.

#### **Articolo 19 - Varianti al Programma Integrato di Intervento**

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, L.R. 12/2005, così come richiamato dall'articolo 93, comma 5, della stessa legge, è consentito apportare in fase di esecuzione delle opere autorizzate, 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.

Qualora venissero apportate modifiche planivolumetriche, nei termini di cui al comma precedente, è data facoltà al Soggetto attuatore di apportare modifiche, sia ai tracciati delle reti fognarie, da realizzare internamente ai lotti privati, sia al posizionamento del passaggio privato gravato dalla servitù di uso pubblico di cui al precedente articolo 6.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi precedentemente illustrate, potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Programma Integrato di Intervento stesso.

In ogni caso, le Parti si danno reciprocamente atto che le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui agli articoli 2 e 4.

#### **Articolo 20 Responsabilità e inadempimenti**

Il Soggetto attuatore è responsabile dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione. In

#p#

caso di inadempimento, e fatto salvo quanto diversamente previsto dalla presente Convenzione, previa diffida ad adempiere entro un termine congruo in relazione all'adempimento da assolvere e comunque non inferiore a 60 (sessanta) giorni, mediante notifica o comunicazione a mezzo lettera raccomandata, il Comune potrà procedere all'esecuzione in danno ed all'escussione delle fideiussioni di cui al precedente articolo 17.

Le Parti si danno reciprocamente atto che la mancata attuazione del Programma Integrato di Intervento non costituirà inadempimento della presente Convenzione, dovendosi intendere la stessa esclusivamente volta a disciplinare le modalità di attuazione del Programma Integrato di Intervento, non prevedendo la stessa alcun obbligo di attuazione dello stesso.

#### **Articolo 21 - Dichiarazioni urbanistiche**

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega al presente atto sotto la lettera "D", certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lodi in data odierna, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area in contratto.

#### **Articolo 22 - Spese ed oneri**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione della presente Convenzione sono a carico del Soggetto attuatore, 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, in particolare la soggezione della cessione delle aree al Comune di Lodi a titolo gratuito alle imposte fisse di registro ed ipo-catastali.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione, saranno a carico del Soggetto attuatore e suoi eventuali successori o aventi causa.

Saranno altresì a carico del Soggetto attuatore tutte le spese relative all'esecuzione dei collaudi, all'ottenimento dei certificati prevenzione incendi, alla certificazione degli impianti, nonché la richiesta del certificato di agibilità. Tali adempimenti saranno eseguiti dal Soggetto attuatore entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei relativi lavori.

Il Soggetto attuatore, sino alla consegna formale al Comune, sarà responsabile di qualsiasi sinistro dovesse

verificarsi sui manufatti, Aree cedute e delle opere insistenti sulle stesse, se causato da cattiva manutenzione, a norma del precedente articolo 15, e dovrà provvedere a stipulare apposite assicurazioni a copertura dei danni eventualmente derivanti dagli stessi, tenendo manlevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

### **Articolo 23 - Miscellanea**

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

Omisi lettura degli allegati per volontà dei comparsi.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto scritto a macchina nei modi di legge da persona di mia fiducia e da me completato a mano, del quale ho dato lettura, in presenza delle testimoni ai comparsi che lo approvano e con me e le testimoni lo sottoscrivono alle ore [•].

Consta

l'atto di [•] fogli scritti per [•] intere pagine e parte della [•].

f.to:

f.to:

f.to: