

REPERTORIO numero 13410

ATTI numero 8747

REPUBBLICA ITALIANA

= CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI CODOGNO E

LE SOCIETA' "IMMOBILIARE FRADASAN S.R.L." E "GERVASI

MARIO S.N.C." - PIANO DI LOTTIZZAZIONE 2B/b VIA A. FAL-

CHETTI =

Registrato a Torino 1
il 6 ottobre 2008
n. 25326 serie 1T
euro 840,00

Il due ottobre duemilaotto.

(02/10/2008)

In Torino, nel mio studio al piano primo della casa di Corso Re Um-
berto n.8.

Avanti me dottor ANDREA GANELLI,

Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
Torino e Pinerolo,

alla continua presenza delle signore:

- ALFARANO Daniela, nata a Torino il 14 ottobre 1979, residente a
Collegno in corso Francia n. 46, impiegata,

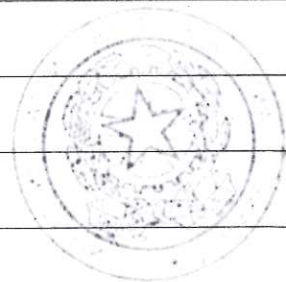
- CLEMENTE Rossana, nata a Torino il 18 marzo 1965, domiciliata a
Torino in Piazza Vetta d'Italia n. 13, impiegata,

testimoni idonei, a me notaio cogniti, aventi i requisiti di legge,

sono personalmente comparsi i signori:

- PORTIOLI arch. Vinicio, nato a Pizzighettone (CR) il 30 giugno
1957, domiciliato in Codogno via Vittorio Emanuele n. 4,

il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qua-
lità di Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del



"**COMUNE DI CODOGNO**" con sede in Codogno (LO) via Vittorio

Emanuele n. 4, codice fiscale 02031600154,

tale nominato con Decreto Sindacale n. 42 del 21 dicembre 2006, in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 2 settembre 2008 che, in copia conforme all'originale, unitamente ai seguenti allegati:

A) - Elaborati Generali;

a) - Relazione Illustrativa;

b) - Convenzione;

c) - Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente e modificato;

d) - Certificati Catastali;

e) - Valutazione previsionale del clima acustico;

f) - Certificazione geologica;

B) - Elaborati Grafici specifici del P.L.;

Tav. B1 - Inquadramento territoriale - scala 1:10.000;

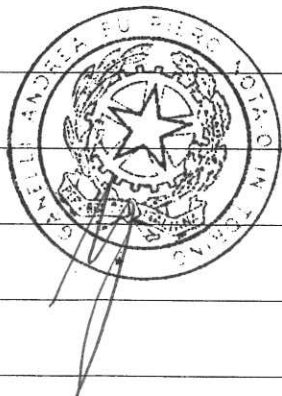
Tav. B2 - Stralcio dell'azonamento del P.R.G. vigente e variato - scala 1:1.000;

Tav. B3 - Estratto di mappa catastale - scala 1:1.000;

Tav. B4 - Stato di fatto: Rilievo celimetrico - Piano quotato - scala 1:500;

Tav. B5 - Progetto urbanistico unitario - Impianto generale - scala 1:500;

Tav. B6 - Progetto urbanistico unitario - Ripartizione delle aree - scala 1:500;



Tav. B7 - Progetto urbanistico unitario: Planivolumetrico - scala 1:500;

Tav. B8 - Progetto Planivolumetrico: Profili, Sezioni e Tipologie edilizie - scala 1:200;

Tav. B9 - Abaco degli elementi tipologici costruttivi per le costruzioni e l'arredo urbano;

C) Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione interne al P.L.;

C.a) - Relazione Illustrativa;

C.b) - Relazione tecnica;

C.c) - Studio prefattibilità ambientale;

C.d) - Calcolo sommario di spesa;

C.e) - Indagine geologica;

Tav.C1 - Inquadramento territoriale - scala 1:10.000;

Tav.C2 - Stralcio dell'azzoneamento del P.R.G. vigente e variato-scala 1:1.000;

Tav.C3 - Stato di fatto: Rilievo celimetrico - Piano quotato - scala 1:500;

Tav.C4 - Progetto urbanistico unitario: Planivolumetrico - scala 1:500;

Tav.C5 - Opere di urbanizzazione: Planimetria generale - scala 1:500;

Tav.C6 - Opere di urbanizzazione: Progetto reti fognarie - Planimetria generale - scala 1:500;

Tav.C6.1 - Opere di urbanizzazione: Progetto reti fognarie - Particolari costruttivi - scala 1:20;

Tav.C6.2 - Opere di urbanizzazione: Reti di distribuzione idrica, gas metano - Planimetria generale - scala 1:500;

Tav.C6.3 - Opere di urbanizzazione: Reti di distribuzione idrica, gas metano - Particolari costruttivi - scala 1:10;

Tav.C6.4 - Opere di urbanizzazione: Reti energia elettrica, telefonica e pubblica illuminazione Planimetria generale - scala 1:500;

Tav.C6.5 - Opere di urbanizzazione: Reti energia elettrica, telefonica e pubblica illuminazione Particolari costruttivi - scala 1:50/1:20/1:10;

Tav.C7 - Opere di urbanizzazione - Sezioni stradali e particolari strigrafie - scala 1:50;

Tav.C8 - Opere di urbanizzazione: Progetto delle aree a verde e arredo urbano - Planimetria generale - scala 1:500;

Tav.C8.1 - Opere di urbanizzazione: Progetto delle aree a verde - Sezioni tipo e particolari - scala 1:50;

allego al presente atto sotto la lettera "A", omessa la lettura delle parole ivi scritte per dispensa avuta dai comparenti;

di seguito denominato "Comune";

- da una parte -

= RAFFAELLI dott. Sante nato a Codogno (LO) il 5 settembre 1951, domiciliato ai fini del presente atto in Codogno, viale Risorgimento n. 68,

il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "IMMOBILIARE FRADASAN s.r.l." con sede in Codogno (LO), viale Risorgimento n. 68, capitale sociale Euro 78.000,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Lodi con il numero di codice fiscale 82503550152,



a, gas a quanto infra autorizzato dal Consiglio di Amministrazione nella
riunione del 4 settembre 2008 che in copia certificata conforme all'ori-
fonica ginale da me Notaio in data odierna repertorio numero 13408 trovasi
allegata sotto la lettera "A" a precedente atto a mio rogito in data o-
fonica dierna repertorio numero 13409 in corso di registrazione, conservato
'1:10; nei miei minutarî;
stra- = GERVASI Mario, nato a Codogno (LO) il giorno 11 marzo 1959, do-
miliato ai fini del presente atto in Codogno, via S. Pertini n. 58;
arre- il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qua-
lità di Socio Amministratore e legale rappresentante della società
- Se- "GERVASI MARIO s.n.c." con sede in Codogno (LO), via S. Pertini
n. 58, capitale sociale Euro 10.000,00 iscritta presso il Registro delle
pa- Imprese di Lodi con il numero di codice fiscale 08714540153,
con i poteri per quanto infra come dichiara e garantisce risultare an-
che dagli atti depositati presso il suddetto Registro delle Imprese;
rte - proprietari delle aree incluse nel Piano attuativo, nel presente atto in
951, seguito denominati "Proponenti";

nto = dall'altra parte =
della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali nel nome di
ua- chi sopra, alla continua presenza dei testimoni,

età PREMESSO

ia- a) - che la società "IMMOBILIARE FRADASAN s.r.l." è proprietaria
so dei seguenti terreni siti in Comune di Codogno e censiti al Catasto
ale Terreni come segue:
Comune di CODOGNO

Foglio 14 - particella 642 (già 461 parte) - seminativo irriguo - classe

1 - are 43.63 - R.D.Euro 42,59 - R.A. Euro 22,53;

Foglio 14 - particella 643 (già 461 parte) - seminativo irriguo - classe

1 - are 20.63 - R.D.Euro 20,14 - R.A. Euro 10,65;

Foglio 14 - particella 645 (già 461 parte) - seminativo irriguo - classe

1 - are 33.05 - R.D.Euro 32,26 - R.A. Euro 17,07;

Foglio 14 - particella 646 (già 461 parte) - seminativo irriguo - classe

1 - are 10.38 - R.D.Euro 10,13 - R.A. Euro 5,36;

Foglio 14 - particella 647 (già 461 parte) - seminativo irriguo - classe

1 - are 1.32 - R.D.Euro 1,29 - R.A. Euro 0,68;

Foglio 14 - particella 648 (già 461 parte) - seminativo irriguo - classe

1 - are 1.32 - R.D.Euro 1,29 - R.A. Euro 0,68;

Foglio 14 - particella 649 (già 461 parte) - seminativo irriguo - classe

1 - are 10.98 - R.D.Euro 10,72 - R.A. Euro 5,67;

Foglio 14 - particella 652 - relitto stradale - centiare 60;

Foglio 14 - particella 653 - relitto stradale - centiare 60;

Foglio 14 - particella 655 - relitto stradale - centiare 40;

Foglio 14 - particella 656 - relitto acque esenti - are 1.04;

Foglio 14 - particella 658 - relitto acque esenti - centiare 90;

Foglio 15 - particella 397 - seminativo irriguo - classe 1 - are 2.99 -

R.D.Euro 2,92 - R.A. Euro 1,54;

Foglio 15 - particella 416 - seminativo irriguo - classe 1 - are 17.64 -

R.D.Euro 17,22 - R.A. Euro 9,11;

Foglio 15 - particella 417 - seminativo irriguo - classe 1 - are 6.81 -

R.D.Euro 6,65 - R.A. Euro 3,52;



per un totale di mq. 15.229 (quindicimiladuecentoventinove);

b) - che la società "GERVASI MARIO S.n.c." è proprietaria dei seguenti terreni siti in Comune di Codogno e censiti al Catasto Terreni come segue:

Foglio 13 - particella 261 - relitto acque esenti - centiare 24;

Foglio 13 - particella 271 - seminativo irriguo - classe 1 - are 1.36 -

R.D.Euro 1,33 - R.A. Euro 0,70;

Foglio 14 - particella 650 - relitto stradale - centiare 30;

Foglio 14 - particella 651 - relitto stradale - centiare 50;

Foglio 14 - particella 644 (già 461 parte) - seminativo irriguo - classe 1

- are 21.55 - R.D.Euro 21,04 - R.A. Euro 11,13;

Foglio 14 - particella 654 - relitto stradale - centiare 43;

Foglio 14 - particella 657 - relitto acque esenti - centiare 88;

Foglio 15 - particella 418 - seminativo irriguo - classe 1 - are 11.03 -

R.D.Euro 10,77 - R.A. Euro 5,70;

Foglio 15 - particella 419 - seminativo irriguo - classe 1 - are 4.72 -

R.D.Euro 4,61 - R.A. Euro 2,44;

per un totale di mq. 4.101 (quattromilacentouno);

b.1) - che il Comune di Codogno è proprietario del seguente terreno sito in Comune di Codogno e censito al Catasto Terreni come segue:

Foglio 15 - particella 362 - seminativo irriguo - classe 1 - are 1.88

R.D.Euro 1,84 - R.A. Euro 0,97,

ricadente all'interno dell'ambito di applicazione del presente Piano

unicamente per la superficie catastale di metri quadrati 60;

c) - che le aree di cui sopra hanno una superficie catastale complessi-

va di mq. 19.390,00 come indicato nella Tav 03 "Planimetria catastale" in scala 1:1.000, ove con colorazione blu è individuato il terreno oggetto della presente convenzione, ed una superficie reale di mq. 19.390,00 come indicato nella Tav. 04 "Stato di fatto - Rilievo celerimetrico - Piano quotato" in scala 1:500;

d) - che in base al Piano Regolatore Generale vigente, approvato dal Consiglio Direttivo del Consorzio del Lodigiano con Deliberazione N° 172 del 5 luglio 1994, ed alle successive relative Varianti, le suddette aree hanno la seguente destinazione:

parte C4 "Zone residenziali semiestensive di espansione" (Art. 32 delle N.T.A.);

parte zona Standard urbanistico (Art. 52 delle NTA);

e) - che il progetto di Piano di Lottizzazione è in variante rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente e relative N.T.A. ed è difforme ai contenuti del Documento di Inquadramento approvato dal Consiglio Comunale;

f) - che il Comune di Codogno con delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 15 settembre 2005 ha approvato in via definitiva il Piano dei Servizi di cui alla Legge Regionale n. 1/2001 ora confluita nella L.R. n. 12/05;

g) - che il Comune di Codogno ha approvato il Documento di Inquadramento, delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 13 ottobre 2003 aggiornata con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 13 maggio 2004, allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa;



h) - che i Proponenti di cui sopra hanno presentato al Comune di Codogno una proposta di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato 2B/b, assunta al protocollo in data 14 aprile 2008 numero 10015, in variante dalle prescrizioni del Piano Regolatore vigente, volta ad attuare le trasformazioni proposte sugli immobili di loro proprietà, siti in Comune di Codogno, della superficie complessiva rilevata di mq. 19.330 e distinti al Catasto Terreni con i mappali di cui ai precedenti punti a) e b);

i) - che il progetto di Piano attuativo è stato predisposto a cura del Dott. Arch. Stefanoni Emanuele con studio in Meleti (LO) via Cavetta n. 12 secondo i disposti dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 N° 765 e successive integrazioni e della Legge Regionale n. 12/05;

l) - che le sopraindicate proprietà si sono dichiarate in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

m) - che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 69 del 12 luglio 2007 ha approvato il Progetto Urbanistico Unitario del P.A. 2B;

n) - che il presente Piano di Lottizzazione è stato:

- adottato ai sensi dell'art. 92 della Legge Regionale n. 12/05 dalla Giunta Comunale di Codogno con Deliberazione n. 23 in data 17 aprile 2008, esecutiva a' sensi di legge;

- approvato definitivamente ai sensi dell'art. 92 comma 8 della Legge Regionale n. 12/05, a seguito del periodo di pubblicazione e delle eventuali osservazioni, dal Consiglio Comunale di Codogno con Deliberazione n. 55 in data 2 settembre 2008 esecutiva a' sensi di legge,

sopra allegata al presente atto sotto la lettera "A";

Tutto ciò premesso

e considerato quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2

L'attuazione del Piano Attuativo in oggetto denominato 2B/b interessante aree site in Comune di Codogno individuate ai mappali di cui in premessa, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e in base al Progetto planivolumetrico allegato (vedi Tav. 07), il quale fa parte integrante del presente atto assieme agli elaborati di cui in seguito (Art. 19) allegati alla delibera di Consiglio Comunale.

Art. 3

Il piano di lottizzazione in oggetto prevede l'edificazione organica mc. 18.410,00 (diciottomilaquattrocentodieci virgola zero zero) di volumetria residenziale così come indicato nella Relazione Illustrativa (vedi Allegato A) e nel Progetto planivolumetrico (vedi Tav. 06) allegati.

La collocazione degli spazi destinati ad accogliere le varie destinazioni d'uso, indicata nelle tavole allegate al progetto di P.L. 2B/b, deve intendersi del tutto indicativa, con la possibilità di meglio ridefinirla in fase esecutiva senza che ciò comporti variazione dello strumento urbanistico attuativo.



Previa registrazione dell'impegnativa

va volumetrica) preliminarmente al

re, sarà in facoltà degli edificanti

petenza edifici di cubatura inferi

La cubatura in tal senso eccede

to contenuto però nell'ambito

L'impegnativa di densità edi

re essere trascritta; dovrà esse

quale verrà precisata l'area o la porzione di area

ficio in progetto, il progetto planivolumetrico dello stesso edificio

tivo conteggio di cubatura.

La durata di validità del P.L in oggetto e della relativa Convenzione

è di anni 10 (dieci), termine entro il quale il piano dovrà essere com-

pletamente attuato.

Art. 4

4.1 In relazione ai disposti del punto 1, quinto comma dell'art. 8 del-

la Legge 6 agosto 1967 n. 765 e del punto a), primo comma dell'art.

46 della Legge Regionale n. 12/05, i proponenti cedono gratuitamente

al Comune di Codogno, che accetta ed acquista, le aree necessarie

per le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, pista ciclabile,

spazi di sosta, verde attrezzato) aventi una superficie complessiva di

mq 5.846,00 (strade 1517,00 mq. - spazi di sosta 838,71 mq. - verde at-

trezzato e pista ciclabile 3.490,29 mq.), tali aree sono individuate nel-

la Tavola 06 allegata.

E precisamente:

- la società "Inizia all'ipote-
titolo gratuito Immobili-
censite
Fcar-

- la società "IMMOBILIARE FRADASAN S.R.L." cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Codogno che accetta le seguenti aree censite al Catasto Terreni del Comune di Codogno:

Foglio 14 - particella 642 (già 461 parte) - seminativo irriguo - classe 1 - are 43.63 - R.D.Euro 42,59 - R.A. Euro 22,53;

Foglio 14 - particella 655 - relitto stradale - centiare 40;

Foglio 14 - particella 658 - relitto acque esenti - centiare 90;

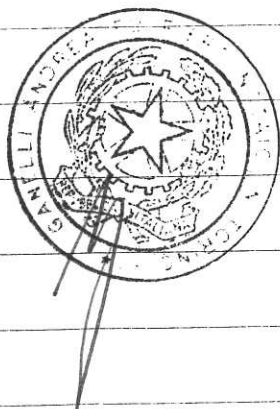
- la società "GERVASI MARIO S.N.C." cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Codogno che accetta le seguenti aree censite al Catasto Terreni del Comune di Codogno:

Foglio 13 - particella 261 - relitto acque esenti - centiare 24;

Foglio 13 - particella 271 - seminativo irriguo - classe 1 - are 1.36 - R.D.Euro 1,33 - R.A. Euro 0,70;

Foglio 14 - particella 650 - relitto stradale - centiare 30;

Foglio 15 - particella 418 - seminativo irriguo - classe 1 - are 11.03 - R.D.Euro 10,77 - R.A. Euro 5,70.



Le cessioni avvengono con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso che per qualsiasi ragione le aree destinate all'edificazione privata non venissero, in tutto o in parte, utilizzate dai privati stipulanti, successori od aventi causa.

Ciascuna parte cedente, per quanto di propria spettanza, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto qui ceduto che dichiara libero da debiti, privilegi, pesi, liti in corso, ipoteche e formalità pregiudizievoli, prelazioni ed affittanze agrarie, per cui presta la più ampia garanzia da evizione e da molestie nel possesso.

Per quanto possa occorrere ciascuna parte cedente rinuncia all'ipoteca legale, esonerato il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.

Ai soli fini fiscali e di iscrizione del presente atto a repertorio, le parti dichiarano che le aree in oggetto hanno un valore complessivo di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Art. 5

In relazione ai disposti del punto 1, quinto comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e del punto a), primo comma dell'art. 46 della Legge Regionale n. 12/05 ed ai sensi dell'art. 32 delle NTA del PRG del Comune di Codogno si stabilisce che i proponenti cedono gratuitamente al Comune di Codogno le aree di standard urbanistico per attrezzature pubbliche nella misura di 50,00 (cinquanta virgola zero zero) mq./abitante teoricamente insediabile così come prescritto dal P.R.G. vigente.

In base a tali prescrizioni la superficie complessiva di aree di standard urbanistico da cedere gratuitamente al Comune è pari a:

- mc. $18.410,00 : 150 \text{ mq./ab.} = 122,73 \text{ Abitanti} \times 50,0 \text{ mq./ab.} = \text{mq. } 6.136,50.$

In coerenza con quanto previsto dalla N.T.A., tali aree, individuate nella Tav 06 in scala 1:500, sono in parte cedute completamente all'interno dell'ambito del comparto interessato dal P.L. secondo il prospetto di seguito riportato:

- spazi di sosta e parcheggio: mq. 838,71;
- verde piantumato e pista ciclabile: mq. 3.490,29;

Totale mq. 4.329,00 = 35,27 mq./ab..

In ragione dei conteggi di cui sopra risulta necessario procedere alla monetizzazione di aree standard.

La Superficie a standard da monetizzare è pari a:

- mq. = 6.136,50 - 4.329,00 = 1.807,50;

- 1.807,50 mq. x 64,04 euro /mq. = Euro 115.752,30;

- 64,04 euro/mq. = valore di monetizzazione delle aree a standard.

Le parti danno atto che detta somma è già stata versata nelle Casse Comunali in data primo ottobre 2008 come risulta dalle ricevute nn. 1517 et 1523 della tesoreria comunale.

Le cessioni avvengono con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso che per qualsiasi ragione le aree destinate all'edificazione privata non venissero, in tutto o in parte, utilizzate dai privati stipulanti, successori od aventi causa.



Ciascuna parte cedente, per quanto di propria spettanza, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto qui ceduto che dichiara libero da debiti, privilegi, pesi, liti in corso, ipoteche e formalità pregiudizievoli, prelazioni ed affittanze agrarie, per cui presta la più ampia garanzia da evizione e da molestie nel possesso.

Per quanto possa occorrere ciascuna parte cedente rinuncia all'ipoteca legale, esonerato il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.

La quantificazione delle aree standard come sopra riportata rimane fissa ed invariabile e ciò indipendentemente dalla percentuale di effettiva attuazione del P.L..

In nessun modo e per nessuna ragione potrà essere chiesto all'amministrazione comunale dai Proponenti o dai loro successori ed aventi causa la restituzione o il ricalcolo, totale o parziale, degli standard urbanistici stabiliti dalla presente convenzione.

Per l'attuazione del P.L denominato 2B/b il Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche del Comune di Codogno vigente prevede il versamento all'Amministrazione Comunale di un onere perequativo pari ad Euro 183.750,00 (centottantatremilasettecentocinquanta virgola zero zero) stabilito dalla stessa con deliberazione C.C. n. 6 del 3 marzo 2005. Tale onere deriva dal mutamento di destinazione urbanistica dell'area e commisurato ai costi per l'attuazione del piano dei servizi del Comune.

Le parti danno atto che anche dette somme sono già state versate nelle casse comunali in data primo ottobre 2008 come risulta dalle ricevute nn. 1522 et 1516 della tesoreria comunale.

Art. 6

6.1.1. I Proponenti, in relazione ai disposti del punto 2, quinto comma dell'Art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e del punto b), primo comma dell'Art. 46 della Legge Regionale n. 12/05, si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria indicate nei tipi allegati e nella

Relazione Illustrativa:

- sedi stradali e rotatorie;
- rete di fognatura delle acque nere e delle acque bianche;
- rete idrica;

- rete antincendio (numero ed ubicazione delle colonnine antincendio da definire in concerto con l'A.S.M.);
- rete di distribuzione gas metano;
- rete di distribuzione energia elettrica;
- impianto di illuminazione pubblica;
- predisposizione delle opere murarie per la rete telefonica;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- verde pubblico;
- sistema dei percorsi ciclabili e/o ciclopeditoni e collegamento degli stessi con le strade vicine;
- fornitura e posa di opere di arredo urbano per una adeguata attrezzatura del verde pubblico;
- impianto di illuminazione dei percorsi ciclopeditoni e delle aree di sosta e dei giochi bimbi.



L'importo totale di tali opere è pari ad Euro 302.646,14 (trecentodue-milaseicentoquarantasei virgola quattordici) (importo già scontato dell'11,44%) (vedi polizza di cui all'articolo 8);

6.1.2 Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:

- le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimita-

zione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

- le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proprietari precedenti o i loro aventi causa possano opporre alcun diritto, interesse tutelabile o altre pretese di sorta.

6.2. I Proponenti non realizzano opere di urbanizzazione secondaria.

6.3. Tutte le opere di cui ai punti precedenti saranno realizzate secondo progetti esecutivi che verranno predisposti a cura dei proponenti e approvati dal Comune, in conformità alle normative vigenti, la realizzazione della nuova viabilità dovrà rispettare la legislazione vigente sulla progettazione stradale, in particolare il DM 5 Novembre 2001, e per le intersezioni la DGR n° 7/20829 del 16/02/2005 recante il "Regolamento per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione delle zone d'intersezione", e in particolare per le piste ciclabili si fa riferimento al D.M. 31 novembre 1999, n. 557 e s.m.i..

Le opere di urbanizzazione primaria (interne al comparto) quali risulteranno dai progetti che l'Amministrazione Comunale deve approvare nelle loro caratteristiche tecniche e costruttive, oltre che nelle loro disposizioni planimetriche, dovranno essere realizzate con le priorità riportate nel cronoprogramma al paragrafo 3.4 della Relazione Illustrativa del P.L..

Con riferimento alle essenze arboree i Proponenti si fanno carico della manutenzione totale e della garanzia di attecchimento delle essenze, compresa la sostituzione delle piante non vegete, in modo da consegnare alla fine del periodo di garanzia, pari a una stagione vegetativa, tutte le essenze costituenti l'impianto in buone condizioni vegetative.

6.4. Ai fini della determinazione dei costi delle suddette opere di urbanizzazione da scomputare dai relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per ciò che riguarda l'art. 45 della Legge Regionale n. 12/05 si fa riferimento ai Computi metrici estimativi di massima allegati al progetto di P.L. cui sono applicati i prezzi unitari desunti dai "Prezzi informativi delle opere edili" pubblicati dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano, relativi al 1° trimestre 2007. Ai prezzi di listino di cui sopra è stato applicato un ribasso del 16 % al netto degli oneri inerenti la sicurezza valutati pari al 3% dell'importo delle opere ed alle spese generali di progettazione e D.L. valutati in ragione del 5% dell'importo stesso. Dal conteggio effettuato si ottiene la percentuale di ribasso applicata che risulta essere pari al 11, 44 % come si evince dal capitolo 5



della relazione illustrativa del piano di lottizzazione.

Ove vi fossero rapporti economici con enti pubblici (E.N.E.L., A.S.M., Telecom, ecc.) si assumeranno i costi effettivamente sostenuti per le relative opere di urbanizzazione primaria.

I progetti delle opere di urbanizzazione verranno redatti secondo i tre livelli previsti dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e del D.P.R. n. 554/99 per quanto applicabile.

In particolare il progetto preliminare viene allegato al progetto di P.L. mentre il progetto definitivo verrà depositato dopo la stipula della convenzione ai fini del rilascio del prescritto titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere.

Il progetto esecutivo, che recepirà eventuali osservazioni e prescrizioni degli organi competenti, verrà depositato prima dell'effettivo inizio delle opere.

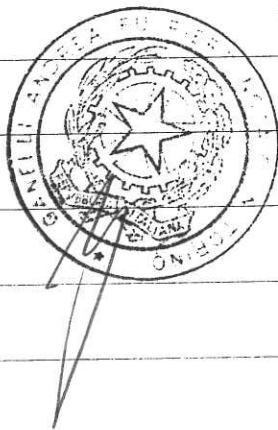
La verifica della congruità degli importi relativi alle opere di urbanizzazione verrà effettuata tenendo conto dei ribassi applicati ai prezziari di riferimento risultanti da indagini di mercato al momento della presentazione dei progetti definitivi ed esecutivi che non potrà comunque essere inferiore a quelli contenuti nella presente convenzione.

Resta inteso che, qualora i costi risultanti dai computi allegati ai progetti esecutivi dovessero risultare superiori a quanto indicato in fase preliminare, i maggiori costi saranno assunti a carico dei soggetti proponenti.

Nel caso in cui i costi delle opere di urbanizzazione desunti dal pro-

getto esecutivo risultassero inferiori a quanto indicato nella presente convenzione i proponenti si impegnano a versare, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o della presentazione delle Denuncia di Inizio Attività, la differenza sino al raggiungimento della quantificazione prevista dalla Delibera della Giunta Comunale di Codogno n. 151 del 7 giugno 2001, esecutiva, e sue eventuali e successive modificazioni.

6.5. Il rilascio dei Permessi di costruire e/o D.I.A. relativi alle zone edificabili comprese nell'ambito oggetto della presente convenzione è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti i lotti stessi (ad esclusione del tappetino finale di usura e della segnaletica stradale), impegno che con la presente viene assunto da parte dei Proponenti, oppure all'esistenza di tali opere.



6.6. Tutte le opere di urbanizzazione esistenti o realizzate in base al presente articolo saranno cedute gratuitamente al Comune, e ciò previo accertamento, mediante i collaudi dell'Ufficio Tecnico Comunale di cui al punto 6.9. del presente articolo, della loro esecuzione a regola d'arte.

La cessione gratuita a favore del Comune, verrà effettuata entro il primo semestre a decorrere dalla data della definitiva approvazione da parte degli Enti preposti dei suddetti collaudi.

6.7. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui al presente articolo.

Sino a che ciò non avvenga, sarà obbligo dei Proponenti di curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per ciò che riguarda il canone di consumo dell'energia elettrica relativo all'impianto della pubblica illuminazione, si precisa che esso verrà assunto dall'Amministrazione Comunale dopo la definitiva approvazione da parte degli Enti preposti dell'atto di cessione gratuita delle opere di cui sopra.

6.8. Il Comune in caso di inadempienza da parte dei Proponenti si riserverà la facoltà di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primarie in sostituzione dei Proponenti stessi, avvalendosi di tecnici comunali o liberi professionisti all'uopo incaricati e provvedendo all'aggiudicazione dei lavori con le stesse modalità stabilite dalle normative vigenti in materia di opere ed appalti pubblici.

In tal caso gli oneri relativi saranno a carico dei Proponenti e degli aventi causa della presente convenzione, con le stesse modalità e criteri previsti nel caso di scomputo, mentre le somme relative alle spese tecniche saranno versate al Comune al momento del rilascio del Permesso di Costruire e/o dell'assenso della D.I.A relativa alle opere di urbanizzazione; gli importi inerenti i lavori saranno versati al Comune entro 30 gg. dall'emissione di ciascun stato di avanzamento.

Nell'ipotesi che l'Amministrazione Comunale si avvalga della facoltà di eseguire direttamente le opere pubbliche, le spese tecniche che devono essere versate al Comune contestualmente al rilascio del relativo Permesso di Costruire e/o dell'assenso della D.I.A relativa alle opere di urbanizzazione, sono determinate dalla somma dell'im-

porto relativo alla progettazione, D.L., sicurezza (pari al 5% del valore delle opere).

6.9. Per l'esecuzione delle opere di competenza dei Proponenti e da questi direttamente eseguite, di cui ai punti 6.1. e 6.2. del presente articolo, dovranno essere presentati, a parte, i relativi progetti definitivi a firma di tecnici specializzati, per l'esame e per l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i proponenti dovranno sottostare.

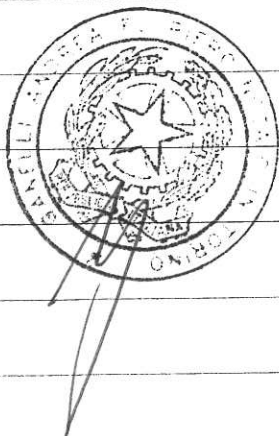
Tutte le opere dovranno essere eseguite a regola d'arte e saranno collaudate entro sei mesi dalla loro ultimazione; la quale, non appena avvenuta dovrà essere comunicata dai proponenti all'Amministrazione Comunale.

Il collaudo dei lavori stessi, sia relativi ai singoli stralci funzionali, sia nel loro complesso, è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnici specializzati incaricati dall'Amministrazione Comunale.

Relativamente alle essenze arboree da realizzare per il collaudo delle stesse dovrà essere garantita la presenza di un naturalista incaricato dal Comune. L'onere per detti collaudi è a carico dei Proponenti.

Art. 7

In relazione ai disposti del punto 2, quinto comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e del punto b), primo comma dell'art. 46 della Legge Regionale n. 12/05, il Proponente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire:



- gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura di euro 3,67 Euro/mc. così come indicato all'art 5 della relazione allegata alla Deliberazione di cui al presente atto;

- la quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nella misura vigente al momento del rilascio e in relazione alle caratteristiche tipologiche.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le previsioni della Deliberazione della Giunta Comunale di Codogno n. 72 del 3 aprile 2007 - esecutiva - e sue successive modifiche e comunque secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune in base a sopravvenute diverse disposizioni di Legge.

Art. 8

In conformità al disposto del punto 4, quinto comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, i Proponenti hanno fornito al Comune di Codogno garanzia per l'importo di Euro 302.646,14 (trecentodueimilaseicentoquarantasei virgola quattordici) (pari al 100% del costo presunto complessivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 6.1. quale risulta dal Computo metrico estimativo allegato di tali opere di urbanizzazione), mediante polizze assicurative emesse da MILANO ASSICURAZIONI in data 15 settembre 2008 n. 2037201107310 di Euro 235.008,66, per la IMMOBILIARE FRADASAN s.r.l., e da ASSICURAZIONE DIVISIONE NUOVA MAA - MILANO ASSICURAZIONI in data 17 settembre 2008 n. 700063409 di Euro 77.637,48 per la GERVASI MARIO SNC.

Il Comune rinuncerà alle garanzie prestate per le suddette opere di

urbanizzazione solo quando avrà accertato l'esatto adempimento da parte del proponente degli obblighi assunti.

Secondo l'andamento dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e secondo i nuovi costi di mercato saranno ridotte o maggiorate le garanzie originarie, il tutto mediante nuove polizze assicurative o con fidejussioni con valori ridotti o maggiorati rispetto agli originari ed in proporzione alle opere eseguite ed ai relativi costi.

Come parametri di riduzione o maggiorazione si assumeranno i "Prezzi informativi delle opere edili" della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione i Proponenti autorizzano il Comune a disporre delle cauzioni depositate nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i pagamenti o i prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 9

Per quanto riguarda il rilascio delle garanzie ai futuri acquirenti e le polizze legate ai fabbricati realizzati si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 20 giugno 2005 n. 122 pubblicato sulla GU n. 155 del 6 luglio 2005.

Art. 10

Qualora i Proponenti procedano alla alienazione delle aree lottizzate, gli stessi dovranno trasmettere agli acquirenti delle stesse gli oneri di cui alla presente Convenzione stipulata con il Comune.



In ogni caso i Proponenti ed i loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi di cui alla presente Convenzione.

Art. 11

Onde ottenere i prescritti Permessi di costruire, i proponenti, o chi per essi, si impegnano a presentare, per il parere della Commissione Edilizia Comunale e per l'approvazione del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, il progetto esecutivo di ogni singola edificanda costruzione e di qualsiasi altro lavoro attinente, nonché delle opere di urbanizzazione primaria, e di realizzare o di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dalle vigenti Leggi Urbanistiche.

Art. 12

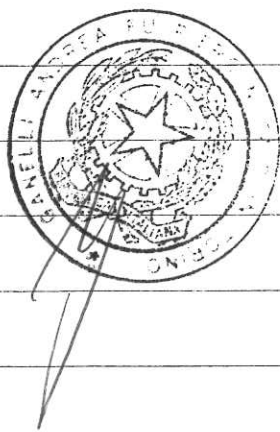
Sarà facoltà dei Proponenti di variare eventuali linee di frazionamento dei lotti riportati sui tipi allegati e proporre i progetti esecutivi delle singole costruzioni in base a soluzioni planivolumetriche anche diverse da quelle previste dal Piano in oggetto, senza tuttavia modificare quanto esiste fuori dal limite della superficie fondiaria di proprietà (strade, zone di verde pubblico, parcheggi pubblici, ecc.), nel rispetto di quanto previsto dall'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/05.

Ciò potrà avvenire in sede di presentazione dei progetti esecutivi dei fabbricati, su autorizzazione del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, e previa verifica della conformità dei singoli progetti alla vigente normativa edilizia e di igiene.

Previa registrazione dell'impegnativa di densità edilizia, dopo un assenso preliminare della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione Comunale e prima del rilascio del Permesso di costruire, sarà in facoltà di tutti gli edificanti di realizzare sul lotto di loro competenza edifici con volume inferiore a quello consentito dal Piano di lottizzazione.

Il volume in tal senso eccedente potrà essere realizzato dagli stessi o da altri edificanti su altro terreno, contenuto nel perimetro della Piano attuativo in oggetto, nel rispetto dell'indice massimo di densità fondiaria (pari a 18.410 mc. di volumetria massima realizzabile).

L'impegnativa di densità da farsi dagli edificanti dovrà essere scritta, alla stessa dovrà essere allegata una planimetria in base alla quale verrà precisata l'area o la porzione di area di competenza dell'edificio, il progetto planivolumetrico dello stesso ed il conteggio del relativo volume, allo scopo di escludere la possibilità di ulteriore edificazione sullo stesso lotto o di suo frazionamento.



Nella planimetria di cui sopra dovrà essere altresì precisata l'area sulla quale potrà essere realizzato il volume eccedente, nonché il conteggio del volume complessivo edificabile su di essa e la verifica del rispetto dell'indice massimo di densità fondiaria, pari a mc. 18.410 di volumetria massima realizzabile.

Art. 13

Nell'ambito dei lotti edificabili dovrà essere curato in modo particolare il verde.

In tutti i progetti presentati per il rilascio del Permesso di costruire,

gli eventuali alberi d'alto fusto esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria con allegata documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

L'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti potrà essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni albero abbattuto in base al progetto dovrà essere sostituito da altri in numero variabile da uno a tre secondo le specie, posti a dimora su area interna al lotto, nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate.

All'atto della costruzione dovranno essere posti a dimora in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piante poi decedute) nuovi alberi d'alto fusto nella misura di una pianta ogni mq. 100 di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni mq.100 di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto agli edifici ed alle viste relative.

In generale dovranno essere messe a dimora essenze indigene, da privilegiarsi rispetto alle specie estranee all'ambiente ed al paesaggio naturale e storico lodigiano, o di rapido sviluppo e anomala diffusione.

L'indice di permeabilità fondiaria (I.pe.) che definisce percentual-

mente la quantità di superficie fondiaria di ogni singolo lotto che deve essere garantita quale superficie assorbente delle acque meteoriche non dovrà essere inferiore al 30%.

Art. 14

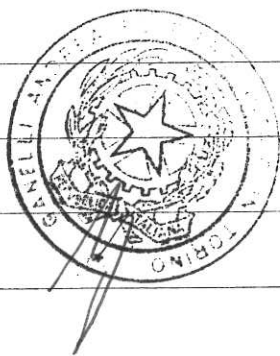
Le recinzioni lungo i lati prospicienti le strade e gli spazi pubblici esistenti o previsti dovranno essere di tipo trasparente, dotate di eventuale zoccolo murario o similare, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 45 del Regolamento Edilizio vigente.

L'altezza massima delle recinzioni non dovrà superare i cm. 200, mentre quella dello zoccolo non dovrà superare i cm. 50.

Art. 15

Allo scopo di raggiungere la massima unitarietà architettonica dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- tetti preferibilmente a falde con materiali di copertura di tipo unitario e di colore rosso, bruno, argilla, mattone, e comunque nell'ambito della stessa gamma cromatica;
- materiali di facciata (intonaci, rivestimenti, serramenti esterni) armonizzati fra di loro, anche se relativi ad edifici costruiti in tempi diversi;
- tinteggiature e verniciature esterne riferite alle tinte base individuate in un Abaco dei colori, predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, da allegare alla presente convenzione prima della stipula della stessa;
- soluzioni architettoniche di gronde, parapetti, sporgenze, ecc. di semplice concezione ed in genere elementi costruttivi realizzati con



materiali durevoli non richiedenti costose e frequenti manutenzioni;

- unitarietà nelle finiture e nell'arredo degli spazi scoperti.

Art. 16

Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di P.L ed alla presente Convenzione, per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, relativa direzione lavori e collaudo, ed in particolare le spese relative agli atti pubblici di cessione gratuita al Comune delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e delle opere stesse, nonché delle aree di standard urbanistico per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, comprese quelle per i frazionamenti catastali, saranno a carico del Proponente, il quale chiede all'uopo il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666, trattandosi di cessioni in attuazione del Piano Regolatore Generale, all'art. 20 della Legge 28/01/1977 n. 10, oltre all'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 17

I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione ed a tal fine esonerano espressamente il competente Conservatore dei Registri Immobiliari, autorizzandolo a trascrivere l'atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 18

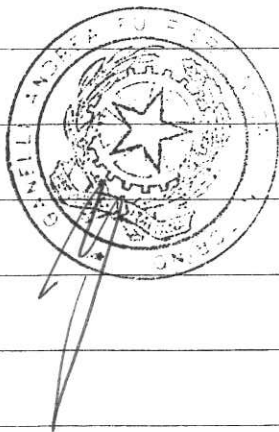
Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione

si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e di Regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Codogno, alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 6 agosto /1967 n. 765, alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10, al DPR 380/2001 ed alla L.R. n. 12/05.

Art. 19

Le parti dichiarano e garantiscono:

- che i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Codogno in data 9 settembre 2008 che, in copia conforme all'originale, allego al presente atto sotto la lettera "B", senza lettura per dispensa avutane dai comparenti;
- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.



Richiesto io notaio ricevo questo atto da me redatto e scritto in parte da me, in parte da persone di mia fiducia ed in parte dattiloscritto da persona pure di mia fiducia su pagine trentasei circa di nove fogli, quale atto leggo, alla continua presenza dei testi, ai comparenti che approvandolo e confermandolo, unitamente ai testi, meco notaio lo sottoscrivono, essendo le ore dodici e quaranta.

F.ti: Vinicio PORTIOLI

GERVASI Mario

Sante RAFFAELLI

Daniela ALFARANO

Rossana CLEMENTE

Andrea GANELLI notaio

