

Committente	Amicizia Società Cooperativa Sociale
Opera	Progetto denominato “Giardino delle Rose” Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 30 della L. 05/08/1978, N° 457 e dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 s.m.i.
Ubicazione	Codogno (LO) – Via Cavallotti 10-12
Fase	Piano attuativo per la localizzazione di un nuovo servizio pubblico a gestione privata
Data	Dicembre 2023
Elab. 03	Bozza di Convenzione con l'amministrazione comunale

Associazione temporanea di professionisti

Arch. Iunior
Dott. Ing. in Management of Built Environment
Alessandra Brizzolari
 26845 CODOGNO - (LO) C.na Gazzina II
 e-mail: info@brizzolari.191.it

Arch. Ing. Pietro Cerutti
Studio Architettura e Urbanistica
 26845 CODOGNO - (LO) Via Carducci 70
 e-mail: pietro@studiocerutti.org

COMUNE DI CODOGNO – PROVINCIA DI LODI
PIANO DI RECUPERO PER LA LOCALIZZAZIONE
DI UN NUOVO SERVIZIO PUBBLICO A GESTIONE PRIVATA
EX LEGE 05/08/1978 N° 457
RELATIVO AGLI IMMOBILI ED ALLE AREE SITE IN VIA CAVALLOTTI 10/12

L' anno duemilaventi....., addì del mese di (___/___/202...), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, notaio in si sono costituiti i Signori:, nato a il .../.../....., domiciliato per la carica in Codogno (LO) presso la Casa Municipale, in V. Emanuele II civ. 4, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua esclusiva qualità didel Comune di Codogno (LO), allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n.in data .../.../....., nel seguito del presente atto denominato semplicemente «COMUNE» e

il dr. Landi Marco, c.f. LNDMRC60B15E648N, nato il 15/02/1960 a Lodi, residente in Lodi, Via Tiziano Zalli civ. 10, CAP 26900, in qualità di Presidente Pro Tempore della Amicizia Società Cooperativa Sociale, con sede in Codogno (LO), Via Cavallotti 6, Codice Fiscale 07071980150, denominata nel presente atto semplicemente «ATTUATORE»

PREMESSO

Che l'attuatore è comodatario degli immobili e delle aree site in Comune di Codogno (LO), Via Cavallotti 10/12, contraddistinti nel vigente Catasto al Foglio 18, Mappali 105, 106, 107, 108, 109

Che al comparto di cui sopra, della superficie fondiaria complessiva di 1714,60 mq, si applica la disciplina del vigente PGT/Piano delle regole per quanto concerne l' Ambito N Classe 1 (Fg. 18 mappale 105) e l'Ambito N Classe 2, (Fg. 18 mappali 106, 107, 108 e 109), di cui all'Art. 43.3 e 43.4 delle N.T.A.

Che l'attuatore ha manifestato la volontà di avvalersi della facoltà di cui all'Art. 30 della Legge 05/08/1978, N° 457 ed ha presentato la proposta di Piano di Recupero;

Che il Piano di Recupero prevede la localizzazione di un nuovo servizio pubblico al di fuori dell'ambito urbanistico specificatamente individuato dal P.G.T. per tale funzione e pertanto tale localizzazione deve essere autorizzata ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/05 e s.m.i. con motivata delibera del consiglio comunale.

Che il Piano di Recupero prevede interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, lettera "d" del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, il tutto come meglio evidenziato nelle tavole di progetto allegate;

Che il Piano di Recupero è stato predisposto a cura dell'associazione temporanea di professionisti formata dall'arch. Junior Alessandra Brizzolari, con studio in Codogno (LO) presso Cascina Gazzina II, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Lodi al n° 560 e dall'arch. ing. Pietro Cerutti, con studio in Codogno (LO), Carducci 70,

iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Lodi al n° 456 e all'ordine degli ingegneri della Provincia di Lodi al n° 528, secondo i disposti della Legge 05/08/1978 e s.m.i. e della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.;

Che l'attuatore si è dichiarato in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

Che la Commissione Edilizia nella sua seduta N°, del, con verbale N°, ha espresso parere favorevole sul progetto del Piano di Recupero;

Che il Consiglio Comunale, con motivata delibera n° del/...../202....:

- ha approvato il progetto del Piano di Recupero per una volumetria complessiva di 6148,32 mc, corrispondenti ad una Superficie lorda di pavimento di 2049,44 mq;
- ha approvato la presente Bozza di Convenzione ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/05 e s.m.i
- ha approvato ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/05 e s.m.i, la localizzazione presso l'area in parola di un nuovo servizio pubblico a gestione privata destinato alla riabilitazione di persone diversamente abili che sarà gestito da Amicizia Soc. Coop. Sociale;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2

L'attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per la stessa vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Art. 3

L'attuatore è obbligata in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Art. 4

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 5

La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

Art. 6

Il Piano di Recupero interessa le aree e gli immobili siti in Comune di Codogno (LO) Via Cavallotti 10/12, contraddistinti nel vigente Catasto al Foglio 18, Mappali 105, 106, 107, 108 e 109.

Art. 7

L'attuazione del Piano di Recupero avverrà in conformità alle norme della presente Convenzione, in base al progetto planivolumetrico, il quale fa parte integrante del presente atto, assieme agli elaborati di cui in seguito. La stipula della presente Convenzione dovrà avvenire entro 180 (centottanta) giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano di Recupero.

La durata e la validità del Piano di Recupero e della relativa convenzione è di anni 10 (dieci), termine entro il quale il Piano di Recupero deve essere completamente attuato.

Art. 8

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi vigenti e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, il presente Piano di Recupero non prevede la monetizzazione di aree a standard in quanto l'attuatore gestirà tutta la superficie dell'immobile recuperato (pari a 302,92 mq di SLP) per la creazione di un servizio per la riabilitazione delle persone diversamente abili finalizzato al soddisfacimento di uno specifico bisogno socio-assistenziale senza alcuna velleità speculativa e pertanto la destinazione stessa dell'immobile è equiparabile a quella di un servizio pubblico erogato da parte di un ente privato.

L'attuatore si impegna a vincolare l'area e gli immobili ivi insediati ad esclusivo uso di "Servizio pubblico".

Art. 9

Al fine di assicurare l'erogazione del servizio pubblico a beneficio della comunità di Codogno l'attuatore si impegna a dare priorità alle persone residenti a Codogno nell'ambito del processo di selezione degli utenti destinati a fruire del fabbricato oggetto di recupero.

Art. 10

L'intervento è escluso dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto equiparato ad opera pubblica ai sensi dell'art. 17 comma 3/c del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 11

Per l'esecuzione dei lavori la Proprietà dovrà richiedere ed il Comune rilasciare Permesso di costruire o titolo abilitativo equipollente conforme alla presente Convenzione ed agli elaborati di cui all'art. 20.

Art. 12

Il comune si riserva il diritto di richiedere, all'atto dell'accertamento dell'obbligo contributivo, all'attuatore che si obbliga di pagare per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, gli oneri concessori da determinarsi nel rispetto delle disposizioni normative nazionali e regionali in materia e nella misura vigente al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo (permesso di costruire o equipollente)

In ragione della tipologia dell'intervento in oggetto la richiesta di esonero di cui all'art.17, comma 3, lettera c) del DPR 380/2001 e succ.mod. può essere riconosciuta solamente se il richiedente attesta e documenta il possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla suddetta norma.

Art. 13

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della proprietà, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere: allacciamenti ai pubblici servizi (acqua, luce, gas, fognatura ecc.) e potenziamento e/o estensione delle relative reti se necessario. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, dovranno essere eseguite contemporaneamente all'edificio e comunque completate prima della ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso.

Art. 14

Sarà consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano di Recupero, lievi modificazioni al progetto che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Recupero, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente dovranno essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Recupero, che tenga conto di quanto già eventualmente realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente Convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art. 15

Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di Recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di costruire saranno reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano di Recupero stesso e delle relative aree a servizi pubblici.

Sarà facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T.

In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato contemporaneamente al rilascio del Permesso di costruire.

Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree di standard urbanistico in eccedenza con conguaglio a favore della Proprietà, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione, e ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune.

Art. 16

Qualora la Proprietà procedesse ad alienazione degli immobili contenuti nel Piano di Recupero, essa dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente Convenzione stipulata con il Comune. In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Proprietà ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

Art. 17

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, saranno a totale carico della Proprietà che si riserva di chiedere agevolazioni fiscali previste dalla Legislazione vigente.

Art. 18

La Proprietà dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione e a tal fine esonera il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari, autorizzandolo a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 19

Per quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si fa esplicito riferimento alle Leggi e alle norme vigenti.

Art. 20

Fanno parte integrante della presente Convenzione i seguenti allegati e tavole di progetto:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Esame di impatto Paesistico
- 3) Bozza di Convenzione
- 4) Documentazione fotografica e copia atto di vincolo della facciata su via Cavallotti
- 5) Elaborati Grafici:

- Tav. 1 Inquadramento territoriale: Estratto P.G.T., Estratto Mappa Catastale, Ortofoto
- Tav. 2 Stato Attuale: Planimetrie piano interrato, piano terra, piano primo
- Tav. 3 Stato Attuale: Planimetrie piano secondo, copertura
- Tav. 4 Stato Attuale: Prospetti e sezioni significative
- Tav. 5 Stato Attuale: Calcoli urbanistici superfici esistenti e volume recuperabile
- Tav. 6 Stato di confronto: Planimetrie piano terra, piano primo
- Tav. 7 Stato di confronto: Planimetrie piano secondo, copertura
- Tav. 8 Stato di confronto: Prospetti e sezioni significative
- Tav. 9 Stato di progetto: Planimetrie piano terra, piano primo
- Tav. 10 Stato di progetto: Planimetrie piano secondo, copertura
- Tav. 11 Stato di progetto: Prospetti e sezioni significative
- Tav. 12 Stato di progetto: Planivolumetrico e calcoli urbanistici superfici e volume recuperato