

COMUNE DI CODOGNO
(Provincia di Lodi)

CONVENZIONE

**AI SENSI DELL' ARTICOLO 30 DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI
AGGIORNATA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, n. 12
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI**

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO ALL'IMMOBILE SITO IN VICOLO MONTE DOBERDÓ, N. 17**

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale n.-----del-----

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale n.-----del-----

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L' anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ (/ /20__), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

si sono costituiti i Signori:

- a. **Carnevale Antonio**, nato a Parma (PR) il 22/12/1994, C.F. CRNNTN94T22G337F, residente a Codogno (LO), in Via Giosuè Carducci n.50 E, in qualità di proprietario degli immobili situati nel Comune censuario e amministrativo di Codogno (LO), individuato al mappale n. **181 sub. 502**, del foglio n. 17, N.C.T.R.;
- b. **Bassini Chiara**, nata a Codogno (LO) il 15/11/1993, C.F. BSSCHR93S55C816B, residente a Casalpusterlengo (LO), in Via Don Luigi Alemanni n.32, in qualità di proprietaria dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Codogno (LO), individuato al mappale n. **181 sub. 502**, del foglio n. 17, N.C.T.R.;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «Attuatori», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Codogno, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- Che gli Attuatori sono proprietari dell'immobile sopra indicato sito nel Comune di Codogno, in Vicolo Monte Doberdò n.17
- Che al comparto di cui sopra, della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) complessiva dello stato di fatto di mq. 154,96, si applica la disciplina di cui all'Art. 43.5 delle N.T.A. del Piano delle Regole di P.G.T.: "Ambito N Classe 3";

- Che gli Attuatori dei suddetti immobili hanno 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 risulta conforme alle previsioni del Piano delle Regole di P.G.T. vigente e delle relative N.T.A., del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene;
- 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'Arch. Marco Bolsieri, con studio in Isola Dovarese (CR), Via Attilio Bettega n.30, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona al n.1014, secondo i disposti della Legge 05/08/1978 e s.m.i. e della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.;
- Che i sopra indicati Attuatori hanno dichiarato di essere 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 la Giunta Comunale ha approvato il presente Piano di Recupero e la presente Bozza di Convenzione con Delibera n° in data.....;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

ART. 2

Gli Attuatori si impegnano 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

Gli Attuatori sono obbligati 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 dall'Attuatore 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 dagli Attuatori 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 l'immobile sito nel Comune di Codogno (LO), in Vicolo Monte Doberdò, n. 17, contraddistinto catastalmente al foglio 17, mappale 181, subalterno 502.

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, nonché in conformità alle N.T.A. del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente e al Regolamento Edilizio.

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 sono 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, le aree di standard urbanistico che competono al Piano di Recupero e da cedere al Comune sono così quantificate:

Il volume edilizio con destinazione d'uso residenziale totale previsto dal P.R. è pari a mc 415,02.

La Superficie Lorda di Pavimento (SLP) complessiva prevista dal Piano di Recupero è pari a mq 138,34.

Essendoci trasformazione d'uso pari a mq 15,90 della Superficie Lorda di Pavimento, le aree a standard da cedere risultano pari a mq 18,00.

In relazione all'entità ed alla conformazione dell'area di intervento non risulta possibile reperire all'interno del comparto interessato dal P.R. le aree da cedere al Comune e viene conseguentemente prevista la loro totale monetizzazione ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 05/12/1977 N° 60.

ART. 9

Al fine di soddisfare gli standard ministeriali, nonché le prescrizioni dell'Art. 22 della L.R. 15/04/1975 N° 51, l'Attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare in un'unica soluzione all'Amministrazione Comunale, al momento della stipula della presente Convenzione, la somma corrispondente al valore della totalità delle aree di standard urbanistico relative all'intervento, stante l'impossibilità di reperire tali aree nell'ambito del Piano di Recupero.

In ossequio alla Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 28/06/2012, l'Attuatore si impegna a monetizzare le aree di standard urbanistico per il cambio di destinazione d'uso al prezzo unitario di €/mq 85,00 per cui ne deriva il seguente onere:

$\text{mq } 18 \times \text{€/mq } 85,00 = \text{€ } 1.530,00$

Il suddetto importo ai sensi dell'Art. 12 della Legge Regionale 05/12/1977 N° 60 è commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree.

ART. 10

Gli Attuatori non realizzeranno nessuna opera di urbanizzazione primaria, in quanto il comparto edilizio oggetto della presente convenzione risulta già servito dalle stesse.

Gli Attuatori assumeranno a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualsiasi genere.

Gli Attuatori si obbligano per loro, e per i suoi aventi causa e diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune all'atto del rilascio del Titolo Abilitativo Edilizia (Permesso di costruire o equipollente), gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle misure vigenti al momento del rilascio in conformità alle disposizioni di legge vigenti, nonché ai provvedimenti al riguardo deliberati dal Consiglio Comunale.

ART. 11

Per l'esecuzione dei lavori gli Attuatori dovranno richiedere ed il Comune rilasciare Permesso di costruire o titolo abilitativo equipollente conforme alla presente Convenzione ed agli elaborati di cui all'art. 22.

ART. 12

All'atto del rilascio del Titolo Abilitativo, saranno determinate le quote di contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge 28/01/1977 N° 10 nelle misure che risulteranno vigenti al momento del rilascio ed in relazione alle caratteristiche tipologiche.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le previsioni delle Delibere del Consiglio Comunale al riguardo, regolarmente approvate, e comunque secondo le modalità e con garanzie stabilite dal Comune in base a diverse sopravvenute disposizioni di legge.

ART. 13

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli Attuatori, 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

Saranno da eseguirsi a cura degli Attuatori le opere per lo spostamento e sostituzione del dispositivo esistente della pubblica illuminazione. Le relative spese saranno ripartite tra Attuatori ed ente gestore del servizio elettrico secondo le modalità e le forme convenute. Saranno altresì a carico e spese degli Attuatori anche le opere di spostamento del passo carraio e del ripristino del suolo pubblico (in corrispondenza della porzione antistante all'area di proprietà) derivanti dalle operazioni di spostamento del corpo illuminante. Tali opere dovranno essere eseguite contemporaneamente all'edificio e comunque completate prima della ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso.

ART. 15

Risultano a cura e spese degli Attuatori le opere per l'abbattimento e la ripiantumazione di esemplare arboreo (con dimensioni a pronto effetto) in corrispondenza del marciapiede lungo Vicolo Monte Doberdò, nell'area prospiciente all'ambito di proprietà. Gli Attuatori si impegnano all'esecuzione della manutenzione della pianta sino al completo attecchimento della medesima. Tali opere dovranno essere eseguite contemporaneamente all'edificio e comunque completate prima della ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso.

ART. 16

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. 17

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 dell'Attuatore, 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. 18

Qualora gli Attuatori procedessero ad alienazione degli immobili contenuti nel Piano di Recupero, essi dovranno 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, gli Attuatori ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

ART. 19

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione saranno a totale carico degli Attuatori che si riservano di chiedere agevolazioni fiscali previste dalla Legislazione vigente.

ART. 20

Gli Attuatori dichiarano 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. 21

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

ART. 22

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

- Relazione tecnica_R01;
- Schema di convenzione_R01;
- Documentazione fotografica;
- Relazione geologica;
- Relazione economica;
- Esame di impatto paesistico;
- Domanda di Abbattimento Piante;
- Relazione per abbattimento albero_R01;
- Relazione Tecnica per spostamento e sostituzione complesso illuminante

Elaborati grafici

- Tav. 01 – Inquadramento territoriale (scala 1:10.000);
- Tav. 02 – Stralcio dello strumento urbanistico (scala 1:1000 – 1:500);
- Tav. 03 – Stato di fatto: piante, prospetti e sezioni (scala 1:100)_R01;
- Tav. 04 – Progetto: piante, prospetti e sezioni (scala 1:100)_R01;
- Tav. 05 – Confronto: piante, prospetti e sezioni (scala 1:100)_R01.