

## **CONVENZIONE**

per l'attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato di parte del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva"

Parte Proponente:

PELLINI S.P.A.

## **Tra**

il Comune di Codogno (LO), qui rappresentato dal/dalla \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_, per la presente domiciliato in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_), presso il Palazzo Municipale dell'Ente suindicato, agendo in forza del Decreto di Nomina n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**e**

la Società PELLINI S.P.A., con sede legale in Codogno (LO), Via Angelo Fusari n.19, Numero REA "LO-1267588", Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese "09048540158" rappresentata dall'Amministratore Unico e Legale Rappresentante, identificato nel Sig. Emanuele Pellini, nato a Codogno (LO) il 09/11/1976, Codice Fiscale PLLMNL76S09C816Y, residente in Comune di Codogno (LO) in Via Elsa Morante 19, CAP 26845

di seguito denominata "Parte Proponente".

## **Premesse**

La Società PELLINI S.P.A., è proprietaria:

- dell'edificio ad uso commerciale (dismesso), sito in Comune di Codogno, censito al catasto fabbricati con foglio 22, mappale 301 sub 701 ;
- dell'area pertinenziale censita al foglio 22, mappale 302, sub 702 e 703 ;
- dell'edificio ad uso direzionale censito al catasto fabbricati con foglio 22, mappale 300 sub 3.

La superficie complessiva delle aree oggetto della presente Convenzione è pari a 3302,00 mq così come definito dal rilievo celerimetrico, redatto a cura del professionista incaricato.

Al fine di facilitare l'individuazione degli ambiti oggetto di trattazione , si riportano le classificazioni urbanistiche dei mappali sopra citati:

- Fig. 22 , Mappale 301, Subalterno 701: Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva P2 (art. 46.4 - n.t.a. del PGT vigente);
- Fig. 22 , Mappale 302, Subalterno 702: Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva P2 (art. 46.4 - n.t.a. del PGT vigente);
- Fig. 22 , Mappale 300, Subalterno 3: Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva P1 (art. 46.3 - n.t.a. del PGT vigente);
- Fig. 22 , Mappale 302, Subalterno 703: Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva P2 (art. 46.4 - n.t.a. del PGT vigente) e Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva P1 (art. 46.3 - n.t.a. del PGT vigente).

Per una migliore comprensione di quanto sopra riportato , si rimanda alla visione dell'*allegato 01* , quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione .

La parte proponente, nell'ambito delle attività volte a migliorare la propria attività , intende procedere con l'attuazione di un progetto di rigenerazione urbana , che contempla la demolizione del fabbricato ad uso commerciale dismesso ( foglio 22 mappale 301 sub 701 ) ubicato all'interno dell'ambito consolidato P2 ed il successivo ampliamento del magazzino esistente .

Dato atto che il fabbricato da demolire , risulta privo di utilizzo da oltre 5 anni , è possibile applicabile quanto previsto dalla normativa di rigenerazione urbana , di cui all'art. 4 della L.R. n. 18/2019 , la quale permette di riqualificare tale porzione di proprietà.

Il fabbricato da realizzare come ampliamento del magazzino esistente , insisterà sui mappali 300, 301 e 302 , andrà ad integrarsi con il contesto e rimarrà pertinente agli edifici industriali circostanti.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'*allegato 02* della presente Convenzione .

L'accesso ai lotti oggetto di intervento, saranno garantiti come di seguito specificato :

- LATO SUD: da strada ad uso pubblico esistente, Via Dell'industria;

I servizi primari, quali ad esempio utenza energia elettrica, acqua potabile, gas metano e pubblica fognatura, risultano già essere disponibili in corrispondenza dei sedimi stradali di Via dell'Industria antistante il comparto interessato dal progetto .

Nel calcolo degli oneri di urbanizzazione primarie e secondaria, smaltimento rifiuti e monetizzazione degli standard urbanistici , non verrà considerato l'edificio ad uso direzionale censito al foglio 22 mappale 300 subalterno 3 in quanto risulta già oggetto di demolizione – Rif. SCIA alternativa a P.d.C

La Parte Proponente , dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione approvata dalla **Giunta/Consiglio** Comunale con la Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativamente all'area interessata ed individuata negli elaborati grafici allegati alla presente.

**Tutto ciò premesso e considerato**

l'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, tra il/la \_\_\_\_\_, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Codogno (LO) e la Società PELLINI S.P.A. in qualità di Parte Proponente indicata nella presente Convenzione, con l'obiettivo citato in premessa.

**si stipula quanto segue**

**Art. 1) VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE**

Le premesse e le considerazioni di cui sopra, nonché gli allegati e gli elaborati grafici, formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e, per quanto non contenuto e/o previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

**Art. 2) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Parte Proponente , si impegna al versamento a favore del Comune di Codogno del corrispettivo afferente gli oneri di Urbanizzazione Primaria per interventi di rigenerazione urbana secondo l'art. 1, lett. e della L.R. n. 18/2019, calcolati con riferimento al parametro economico vigente al momento dell'approvazione della presente Convenzione : Contributo urbanizzazioni primarie Sub-Ambito P1 : 4,91 €/mq.

**Art. 3) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

In relazione a quanto sopra , la Parte Proponente si impegna al versamento a favore del Comune di Codogno del corrispettivo afferente gli oneri di Urbanizzazione Secondaria per interventi di rigenerazione urbana secondo l'art. 1, lett. e della L.R. n. 18/2019, calcolati con riferimento al parametro economico vigente al momento dell'approvazione della presente convenzione Sub-Ambito P1 : Contributo urbanizzazioni secondarie : 7,86 €/mq.

#### **Art. 4) SMALTIMENTO RIFIUTI**

La Parte Proponente si impegna altresì , al versamento a favore del Comune di Codogno del corrispettivo afferente gli oneri per lo smaltimento rifiuti per interventi di rigenerazione urbana secondo l'art. 1, lett. e della L.R. n. 18/2019, calcolati con riferimento al parametro economico vigente al momento dell'approvazione della presente convenzione : Contributo smaltimento rifiuti Sub-Ambito P1 : 1,47 €/mq.

#### **Art. 5) MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI**

Considerata l'impossibilità di reperire in loco le dotazioni per gli standard necessari, si prevede la monetizzazione degli stessi. Il versamento di tale corrispettivo economico , viene definito secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche del P.G.T. vigente e per effetto della presente Convenzione, le quali stabiliscono le modalità di determinazione del contributo dovuto , come di seguito esplicitato :

- Superficie fondiaria oggetto di convenzione: 3302,00 mq
- SLP edificio commerciale esistente: 850,00 mq ( mapp. 301 sub. 701 )
- SLP in progetto (ampliamento fabbricato in progetto): 1959,21 mq
- Dotazione minima di Standard urbanistici dovuti in caso di nuova costruzione su area libera:  
( 3302,00 mq x 20% ) = mq. 660,40
- Parametro economico di riferimento per la monetizzazione degli standard urbanistici :  
42,00 €/mq
- Importo economico complessivo per la monetizzazione degli standard urbanistici dovuti , in caso di nuova costruzione su area libera : 42,00€/mq x mq. 660,40 = € 27.736,80 .

Calcolo della detrazione da applicare per la monetizzazione , in relazione agli Standard urbanistici garantiti per l'edificio commerciale esistente da demolire :

- SLP edificio commerciale esistente = 850,00 mq
- SLP in progetto = 1959,21 mq = 100%
- Rapporto Percentuale = mq. 850,00 / mq. 1.959,21 = 43,38 % della SLP in progetto

Definizione economica della detrazione da applicare alla monetizzazione =  
€ 27.736,80 x 43,38 % = € 12.032,22

Definizione economica finale , inerente la monetizzazione degli Standard urbanistici dovuti, calcolati come differenza tra gli standard dovuti in caso di nuova costruzione e gli standard precedentemente versati per edificio commerciale già insediato ( mapp. 301 sub. 701 ) :

€ 27.736,80 - € 12.032,22 = € 15.704,58

#### **Art. 6) INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Gli indici e i parametri urbanistici di riferimento per le costruzioni dei fabbricati troveranno applicazione indipendentemente da sopravvenute variazioni al PGT vigente determinate dall'Ente Comunale e avranno una durata di validità temporale pari a quella della presente convenzione , come disciplinato dal successivo Art.7.

Si riportano gli indici e parametri urbanistici del PGT vigente, Art. 46.4 "indici e parametri urbanistici ed edilizi" – Sub Ambito P1:

- Uf ( Utilizzazione fondiaria ) max : 0,60mq/mq
- Rc ( Rapporto di copertura ) max : 50%
- H (Altezza) max : 12,00 m
- Df (Distanza tra fabbricati) : ≥ 10,00 m
- Dc (Distanza dai confini) : ≥ 5,00 m
- Ds (Distanza dalle strade): ≥ 7,50 m

-SF totale: 25 979,30 mq

-SLP massima realizzabile: 15 587,58 mq

-SC massima realizzabile: 12 989,65 mq

-SLP esistente: 11 737,22 mq

-SC esistente: 10 519,95 mq

-SLP di progetto totale: 13 696,43 mq

-SC di progetto totale: 12 479,16 mq

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'*allegato 03* della presente Convenzione .

#### **Art. 7) MODIFICA DELLA CONFORMAZIONE STRADALE**

La strada prospiciente l'area interessata ( fg. 22 mapp. 87 ) , precedentemente di proprietà della Provincia di Lodi ai sensi dell'art. 4 comma 4 del D.P.R. n. 495/92 regolamento del D.Lgs. n. 285/92 "Codice della strada" , è stata declassata e pertanto attualmente di competenza del Comune di Codogno.

La Parte Proponente si impegna a propria cura e spese a creare una corsia di decelerazione atta a consentire l'accesso al comparto , in corrispondenza dell'attuale banchina a verde , al fine evitare ogni tipo di disagio allo scorrimento veicolare.

#### **Art. 8) DURATA e ATTUAZIONE**

La presente Convenzione per l'attuazione del comparto oggetto di trattazione, avrà una validità temporale massima di 10 (dieci) anni, dalla data di avvenuta stipula.

#### **Art. 9) SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla sottoscrizione della presente Convenzione , si intendono a totale carico della Parte Proponente .

#### **Art. 10) ELABORATI GRAFICI ALLEGATI**

Si riporta l'elenco degli elaborati in allegato alla presente convenzione:

- ALLEGATO 01: Elaborato planimetrico con distinzione ambiti urbanistici;
- ALLEGATO 02: Planimetria generale di progetto;
- ALLEGATO 03: Verifiche planivolumetriche.

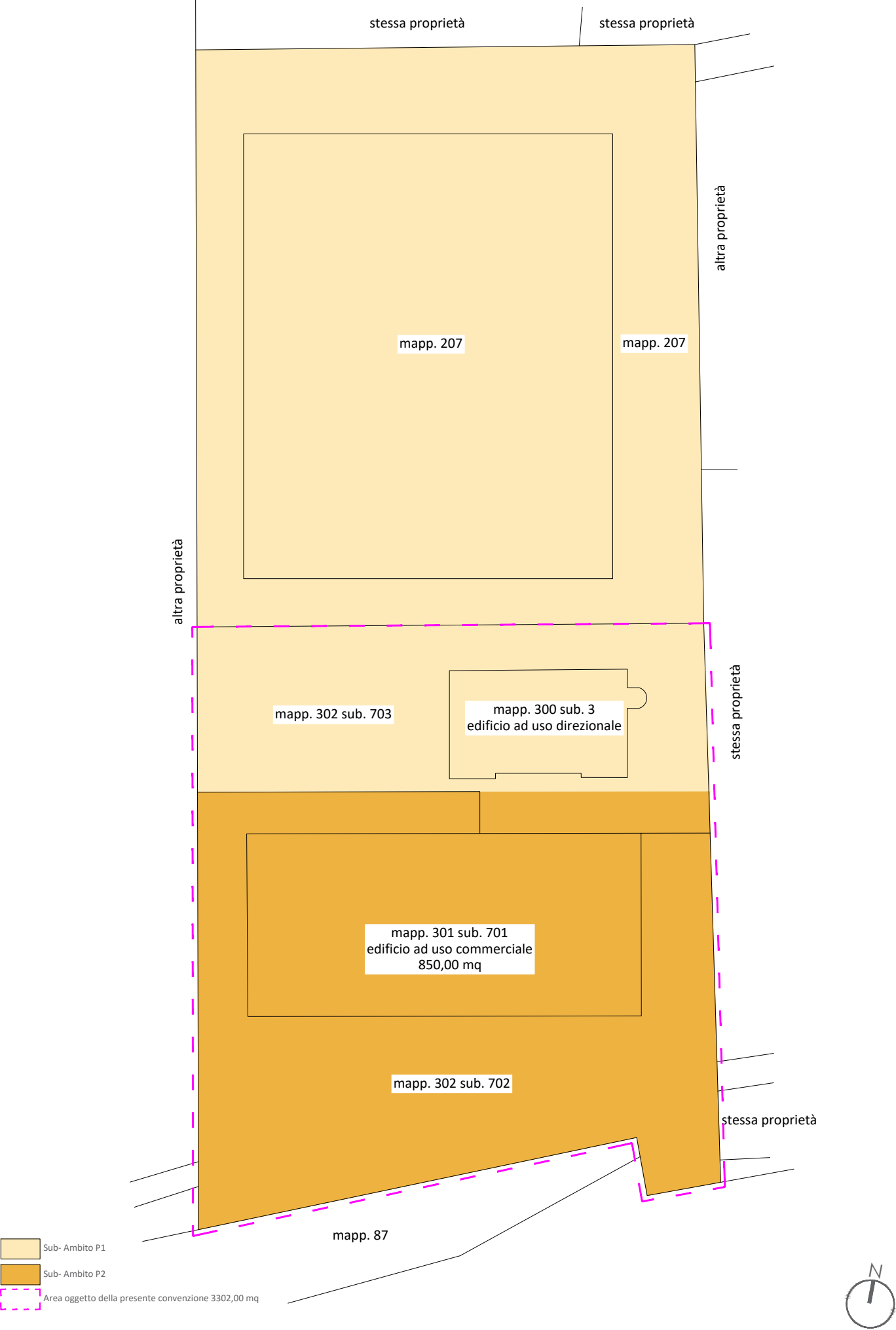
Per il COMUNE di Codogno :

il Responsabile dell'Area Tecnica \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ )

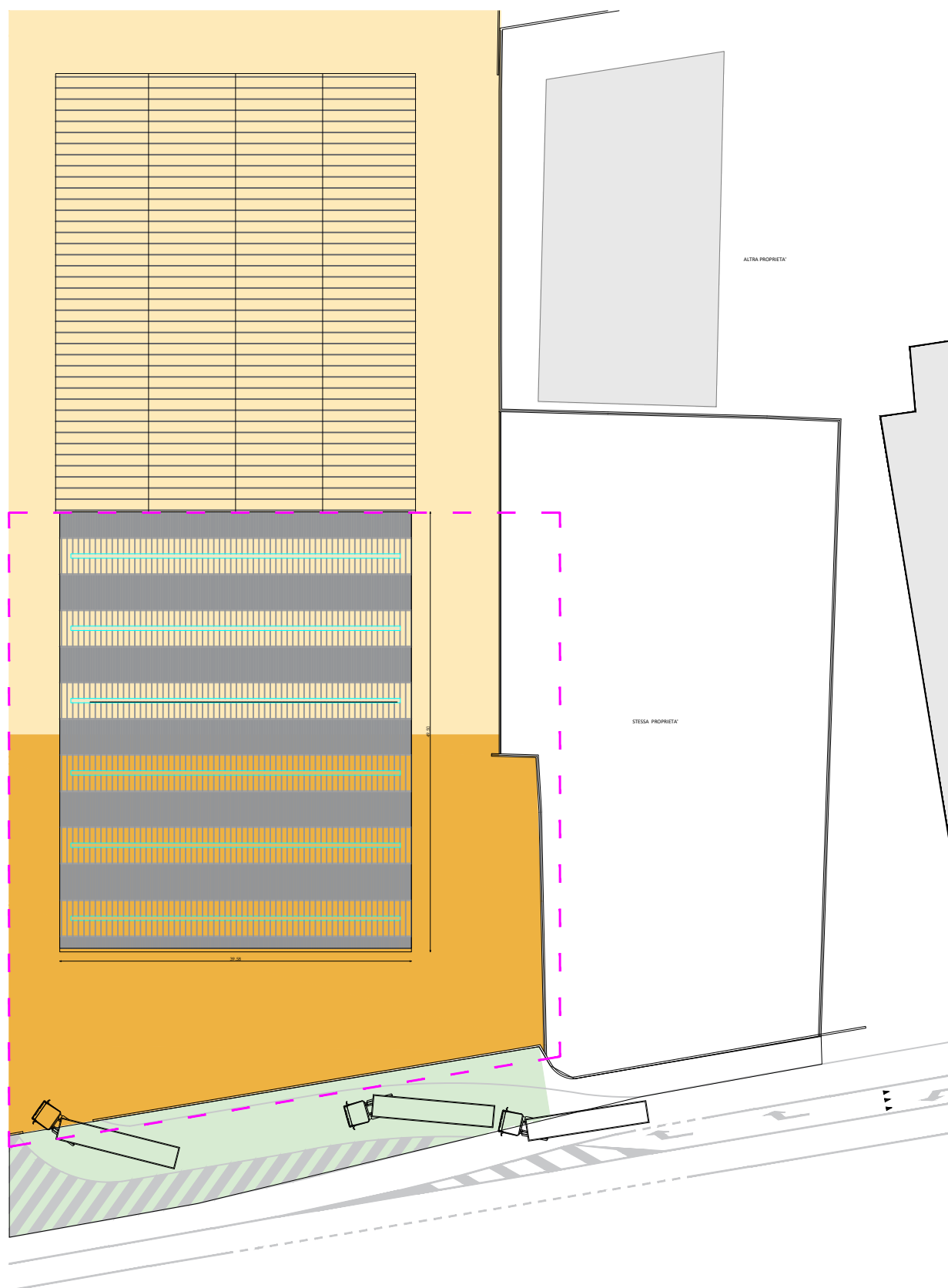
Per la PARTE PROPONENTE :

il Legale Rappresentante della società PELLINI S.P.A \_\_\_\_\_  
(*Sig. Emanuele Pellini*)

ALLEGATO 01 - FOGLIO CATASTALE 22 - ELABORATO PLANIMETRICO



## ALLEGATO 02 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO



Sub- Ambito P1  
Sub- Ambito P2

Area oggetto della presente convenzione 3302,00 mq  
Banchina oggetto di intervento mappale 87



# ALLEGATO 03 - VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

## PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

Sub. Ambito P1 - Art. 46.3 del Piano dei Servizi	
Indice di utilizzazione fondiaria (UF) =	0,60 mq/mq SF
Rapporto di Copertura Fondiario (Rc) =	50% x SF
H massima =	12,00 mt

## VERIFICHE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO REALIZZABILE	
Superficie Fondiaria (SF - mq):	25.979,30 mq
Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile (Slp - mq):	15.587,58 mq
SLP : SF *UF=25.979,30*0,60	

CALCOLO SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO STATO ASSENTITO	
ID	Slp (mq)
Stato Assentito da SCIA Alternativa al PDC Prot. n. 34404del 14/10/2021	
A_area produttiva	4.498,61
B_area produttiva	3.472,44
C_magazzino	2.027,04
E_edificio "La Cascina"	1.678,45
SCIA Alternativa al PDC Prot. n. 0236870 del 05/06/2023	
M_magazzino out.	60,68
TOTALE	11.737,22

CALCOLO SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO IN PROGETTO	
ID	Slp (mq)
C1_ampliamento magazzino	1959,21
TOTALE	1959,21

CALCOLO SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO TOTALE STATO DI PROGETTO	
Stato assentito	11.737,22 mq
Nuova realizzazione	1959,21 mq
TOTALE	13.696,43 mq

VERIFICA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	
SLP in progetto	13.696,43 mq
SLP ammissibile	15.587,58 mq
VERIFICATO	

## VERIFICHE SUPERFICIE COPERTA

SUPERFICIE COPERTA REALIZZABILE	
Superficie Fondiaria (SF - mq):	25.979,30 mq
Superficie Coperta ammissibile (SC - mq):	12.989,65 mq
SLP : SF *50%=25.979,30*50%	

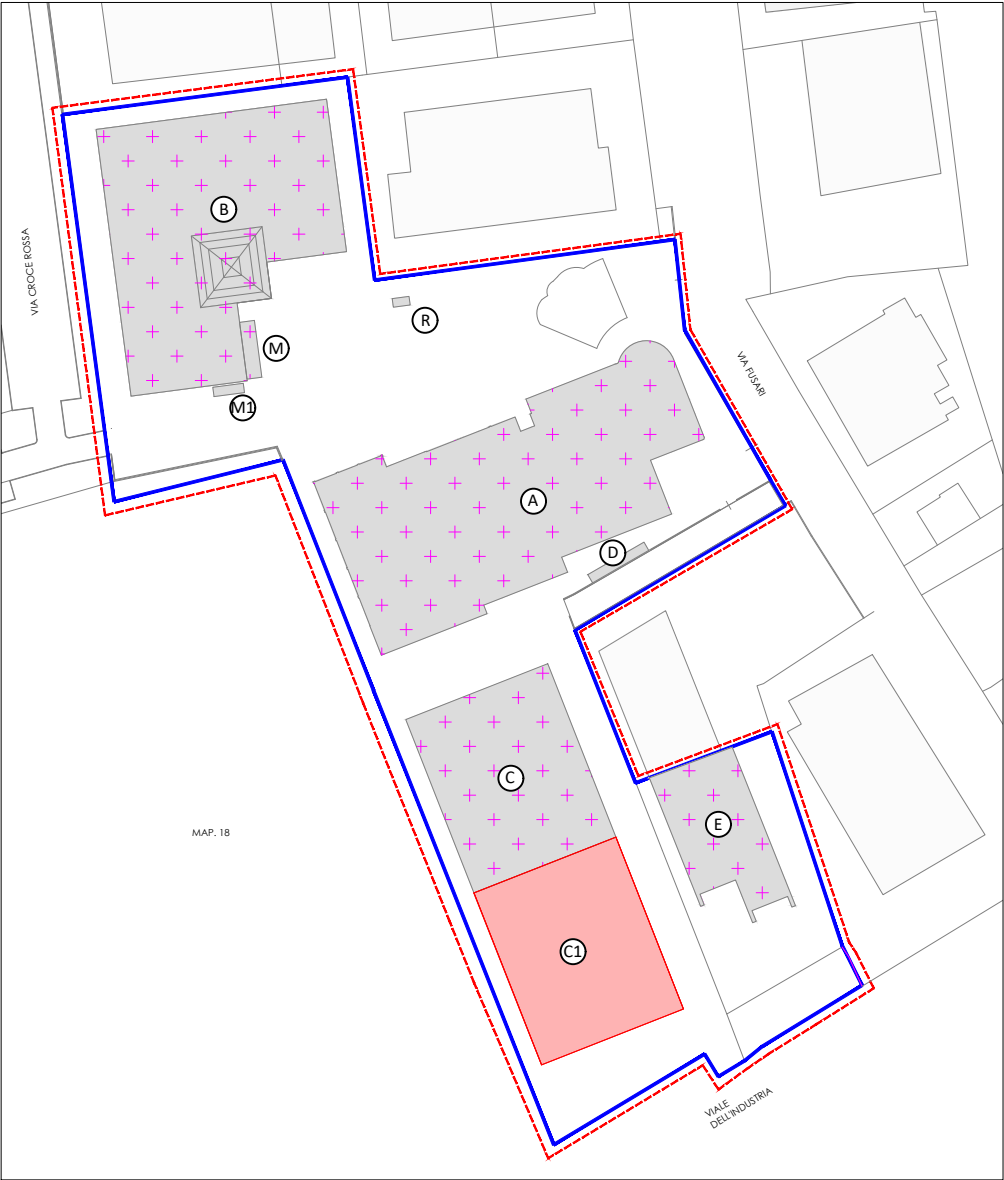
CALCOLO SUPERFICIE COPERTA STATO ASSENTITO	
ID	SC (mq)
Stato Assentito da SCIA Alternativa al PDC Prot. n. 34404del 14/10/2021	
A_area produttiva	4.012,77
B_area produttiva	3.421,53
C_magazzino	1.914,09
E_edificio "La Cascina"	1.041,71
SCIA Alternativa al PDC Prot. n. 0163267 del 06/05/2022	
D_cabina elettrica	41,86
SCIA Alternativa al PDC Prot. n. 0236870 del 05/06/2023	
M_magazzino automatizzato	58,44
SCIA Alternativa al PDC Prot. n. 0198946 del 10/04/2024	
R_riserva idrica	9,95
SCIA Alternativa al PDC Prot. n. 0198946 del 10/04/2024	
M1_locale tecnico	19,60
TOTALE	10.519,95

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO	
ID	SC (mq)
C1_ampliamento magazzino	1959,21
TOTALE	1959,21

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA TOTALE STATO DI PROGETTO	
Stato assentito	10.519,95 mq
Nuova realizzazione	1959,21 mq
TOTALE	12.479,16 mq

VERIFICHE SUPERFICIE COPERTA	
SC in progetto	12.479,16 mq
SC ammissibile	12.989,65 mq
VERIFICATO	

## KEYPLAN GENERALE



## LEGENDA

	LIMITE PROPRIETA'
	SUPERFICIE FONDIARIA
	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE
	AMPLIAMENTO IN PROGETTO
	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO ESISTENTE