

# 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 IN VARIANTE AL PGT RELATIVO AL  
COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN CODOGNO IN VIA ZONCADA N. 75

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.---- del --/--/--  
Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ---- del --/--/--

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila\_\_\_\_\_, addì\_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_(\_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor\_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

si sono costituiti i Signori:

- a) Faliva Luigi, nato a Codogno (LO) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ residente a Codogno (LO), in Via \_\_\_\_\_, in qualità di comproprietario degli immobili situati nel Comune censuario e amministrativo di Codogno (LO), individuato al mappale n. 108 sub. 703, del foglio n.23, N.C.E.U;
- b) Cornali Annamaria, nata a Codogno (LO) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ residente a Codogno (LO), in Via \_\_\_\_\_, in qualità di comproprietaria degli immobili situati nel Comune censuario e amministrativo di Codogno (LO), individuato al mappale n. 108 sub. 703, del foglio n.23, N.C.E.U;

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

e il Dott. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Responsabile Unico del Settore Tecnico 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 1 8 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 del compendio immobiliare a destinazione residenziale sopra indicato sito nel Comune di Codogno, in Via Antonio Zoncada angolo Vicolo Campo, identificato catastalmente al mappale n. 108 sub. 703, del foglio n.23;
- che le suddette aree in base al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente agli effetti di Legge, approvato con atto di C.C. n. 36 in data 29 maggio 2012 – pubblicato il 24 ottobre 2012 sul B.U.R.L. n. 43 Serie Avvisi e Concorsi, e successive varianti, sono identificate alla seguente disciplina:
  - Nucleo di Antica Formazione (da Carta IGM 1889)
  - Ambiti Nucleo Antico – Nucleo Antico Classe 2
- che gli Attuatori suddetti hanno manifestato la volontà di avvalersi della facoltà di cui all'art. 30 della Legge 05.08.1978, n. 457 e hanno presentato la proposta di Piano di Recupero;
- che il Piano di Recupero in oggetto non risulta conforme all'art. 43.4 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, sia in ragione della modalità di intervento che prevede la demolizione completa dell'edificio e successiva ricostruzione con diversa sagoma, sia in ragione di un modesto aumento del rapporto di copertura in conseguenza della riduzione della

superficie fondiaria pari a 10 mq circa, derivante dalla rettifica dei confini determinata in occasione dell'ultimo passaggio di proprietà del 2024;

- che gli interventi edilizi di rigenerazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità possono essere realizzati, ai sensi dell'art. 40-bis, comma 10, della L.R. n. 12/2005, in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali e ai regolamenti edilizi;
- che il Comune di Codogno in data 30 dicembre 2020 (prot. n. 37890) ha trasmesso alla proprietà la richiesta urgente di messa in sicurezza del compendio immobiliare sito in Via Zoncada angolo Vicolo Campo, identificato catastalmente al mappale n. 108 del foglio 23, a causa del parziale crollo della copertura e distacco di parti di intonaco;
- che con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001, depositata al protocollo generale del Comune di Codogno in data 16 marzo 2021 (prot. n. 7967) e annoverata nel registro delle pratiche edilizie con il n. 69/2021, sono state eseguite le opere strettamente necessarie alla messa in sicurezza dell'immobile e a garantire la pubblica incolumità, quali demolizione parziale della copertura, delle murature del primo piano, rimozione gli elementi pericolanti e, al contempo, è stata rilevata e restituita la consistenza volumetrica del compendio;
- che il Piano di Recupero prevede interventi di ristrutturazione edilizia di cui ai combinati disposti dell'art. 3, comma 1, lettera "d" e dell'art. 2-bis, comma 1-ter, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., il tutto come meglio evidenziato nelle tavole di progetto allegate;
- che il Piano Attuativo è stato predisposto a cura del Geom. Andrea Bosoni, con studio in Codogno (LO), \_\_\_\_\_, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Lodi al \_\_\_\_\_, secondo i disposti della Legge 5 agosto 1978 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 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 Attuativo;
- che la Commissione Politiche per il territorio nella sua seduta N°....., del....., con verbale N° ..... , ha espresso parere favorevole sul progetto del Piano Attuativo;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il presente Piano Attuativo 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 gli 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 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 Attuativo interessa il compendio immobiliare sito in Comune di Codogno (LO), in Via Antonio Zoncada angolo Vicolo Campo, contraddistinto catastalmente al mappale 108, subalterno 703, del foglio 23.

### **ART. 7**

L'attuazione del Piano Attuativo 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 Attuativo e della relativa convenzione sono di anni 5 (cinque), termine entro il quale il Piano Attuativo deve essere completamente attuato.

### **ART. 8**

I parametri edilizi-urbanistici del Piano Attuativo e convenzionati con la presente, sono i seguenti:

- Superficie Lorda di Pavimento (SLP) complessiva pari a 250 mq
- Volume edilizio pari a 750 mc
- Superficie Coperta complessiva pari a 177 mq

### **ART. 9**

Gli Attuatori si obbligano a versare a favore dell'Amministrazione Comunale, al momento della sottoscrizione della presente convenzione in un'unica soluzione, un importo extra oneri concertato con l'Amministrazione Comunale pari ad € 6.000,00 (euro seimila), da destinarsi alla manutenzione di beni ascritti al patrimonio comunale, preferibilmente all'interno del NAF, individuato discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale.

### **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 realizzazione delle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Gli Attuatori si obbligano per loro, e per gli aventi causa e diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo, gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle misure vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, in conformità alle disposizioni di legge vigenti e ai provvedimenti al riguardo deliberati dal Consiglio Comunale.

#### **ART. 11**

Per l'esecuzione dei lavori gli Attuatori dovranno richiedere, e il Comune rilasciare, Permesso di costruire o altro titolo abilitativo equipollente conforme alla presente Convenzione e agli elaborati di cui all'art. 21.

#### **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 e 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**

Gli apparecchi di illuminazione pubblica ed eventuali linee afferenti i pubblici servizi posizionati sull'immobile devono essere mantenuti.

Tutte le opere afferenti l'eventuale spostamento temporaneo degli elementi posizionati in fregio al compendio immobiliare che si rendessero necessarie per il regolare svolgimento dei lavori, nonché il successivo riposizionamento, dovranno essere effettuati a cura dei soggetti gestori (es. gestore illuminazione pubblica, Enel, etc.) con spese a totale carico degli Attuatori.

Saranno, altresì, a carico degli Attuatori le opere connesse all'ampliamento del passo carraio e di ripristino del suolo pubblico in corrispondenza della porzione antistante all'area di proprietà). Tali opere dovranno essere eseguite contemporaneamente all'edificio e comunque completate prima della ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso.

#### **ART. 15**

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 Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.

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. 16**

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 congruaggio 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.

#### **ART. 18**

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. 19**

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. 20**

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

#### **ART. 21**

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

- Relazione tecnica descrittiva;
- Documentazione fotografica;
- Tav.01 - Inquadramento territoriale
- Tav.02 – Planimetrie generali stato assentito
- Tav.03 – Prospetti e sezioni stato assentito
- Tav.04 - Planimetrie generali stato di progetto
- Tav.05 - Prospetti e sezioni stato di progetto
- Tav.06 - Planimetrie generali stato di raffronto
- Tav.07 - Prospetti e sezioni stato di raffronto
- Tav.08 – Vista da Via Zoncada
- Tav.09 – Calcoli urbanistici dello stato assentito e di progetto
- Tav.10 – Progetto planivolumetrico

Firma:

---

In data:

---