

COMUNE DI CODOGNO

(provincia di Lodi)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**per l'attuazione del Piano di Recupero in rigenerazione
denominato Ambito di Riconversione "Ari.08" riguardante
l'area sita in Via Bassi angolo Via Costa – Viale Gandolfi**

Art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150
Artt. 12, 14 e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

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

Sommario

<i>PREMESSO</i>	3
<i>Art. 1 Oggetto della convenzione, obbligo generale e disposizioni preliminari</i>	5
<i>Art. 2 Caratteristiche dell'intervento</i>	6
<i>Art. 3 Termini per gli adempimenti</i>	7
<i>Art. 4 Fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale</i>	9
<i>Art. 5 Monetizzazione delle aree a standard non cedute</i>	9
<i>Art. 6 Oneri perequativi</i>	10
<i>Art. 7 Opere di urbanizzazione primaria</i>	10
<i>Art. 8 Opere di urbanizzazione secondaria</i>	11
<i>Art. 9 Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva</i>	11
<i>Art. 10 Opere da eseguire quali obbligazioni addizionali (standard qualitativo)</i>	12
<i>Art. 11 Opere estranee al regime convenzionale</i>	12
<i>Art. 12 Progettazione delle opere di urbanizzazione</i>	13
<i>Art. 13 Esecuzione delle opere di urbanizzazione</i>	13
<i>Art. 14 Esecuzione delle opere addizionali (standard qualitativo)</i>	15
<i>Art. 15 Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali</i>	15
<i>Art. 16 Realizzazione degli interventi edilizi</i>	17
<i>Art. 17 Parcheggi pertinenziali L. 122/89</i>	18
<i>Art. 18 Varianti</i>	18
<i>Art. 19 Edifici con destinazione diversa</i>	18
<i>Art. 20 Collaudi</i>	19
<i>Art. 21 Assoggettamento all'uso pubblico permanente delle aree di urbanizzazione e di standard</i>	20
<i>Art. 22 Manutenzione delle aree e delle opere</i>	21
<i>Art. 23 Controversie</i>	21
<i>Art. 24 Pubblicità degli atti</i>	21
<i>Art. 25 Spese</i>	22
<i>Art. 26 Trascrizione e benefici fiscali</i>	23
<i>Art. 27 Rinvii</i>	23
<i>Art. 28 Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche</i>	23

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CODOGNO E LA SOCIETÀ BIFFI E PREMOLI DI PREMOLI LUCIA
E BELLONI GIUSEPPINA E C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE PER IL PIANO DI RECUPERO IN
RIGENERAZIONE DENOMINATO AMBITO DI RICONVERSIONE "ARI.08" (EX BIFFI E PREMOLI)
RIGUARDANTE L'AREA SITA IN VIA UGO BASSI ANGOLO VIA ANDREA COSTA – VIALE LUIGI
GANDOLFI

L'anno duemilaventicinque, addì _____ del mese di _____
(___/___/2025), avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dott. _____,
Notaio in _____, si sono costituiti:

- 1) il Dott. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, che
interviene al presente atto nella sua qualità di Liquidatore della società Biffi e Premoli di
Premoli Lucia e Belloni Giuseppina e C. S.a.s. in liquidazione avente sede legale in
_____, via _____, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al
Registro delle imprese di _____ n. _____, R.E.A. _____,
domiciliato per la carica presso la sede legale della stessa Società, munito dei necessari
poteri in virtù di procura a rogito notaio _____ in data _____ Rep. n.
_____, registrata presso _____ in data _____ al n.
_____ serie _____ che in estratto autentico al presente si allega sotto la
lettera "___";

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «recuperante» «soggetto
attuatore» «proprietario», da una parte;

- 2) il Dott. _____, nato a _____ () il _____ domiciliato per la
carica presso la sede del Comune di Codogno, che agisce in nome, per conto e in
rappresentanza del Comune di Codogno, avente sede in Via Vittorio Emanuele II n. 8, Codice
Fiscale e Partita IVA: 02031600154, e interviene al presente atto nella sua qualità di
Responsabile Unico del Settore Tecnico, 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, come risulta dalla determinazione Sindacale del Comune
di Codogno n. ___ del _____, che in copia conforme viene allegata sotto la lettera "___" al
presente atto, e in esecuzione delibera di Giunta Comunale n. ___ del _____ portante
approvazione del Piano di Recupero, *infra* meglio citata;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari dichiarano di essere unici ed esclusivi proprietari e
di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano di Recupero, site nel
Comune Amministrativo e Censuario di Codogno, di seguito elencate, come catastalmente
identificate e come da atti di provenienza:

- Map. n. 97 del Foglio n. 25 N.C.T.R., di mq _____. Provenienza: Atto n. _____
stipulato dal notaio _____ in data _____, registrato a _____ il, al
n. _____ trascritto il _____;

conseguentemente, i sopraindicati intervenuti soggetti attuatori dichiarano di essere in grado
di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, garantendone
inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli e oneri di

qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente Piano Attuativo;

b) 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 soggette alla seguente disciplina:

- Documento di Piano

- Ambito di trasformazione –Ambiti di Recupero o di Riconversione, identificato con la sigla AR.i.08 – Via Bassi incrocio Via Costa (Ambito di riconversione da produttivo a residenziale)

- Piano delle Regole

- Ambito di trasformazione –Ambiti di Recupero o di Riconversione, identificato con la sigla AR.i.08 – Via Bassi incrocio Via Costa (Ambito di riconversione da produttivo a residenziale);
- parte in Servizi in progetto - Di previsione, compreso nel perimetro dell’Ambito ARi.08;

- Piano dei Servizi

- Ambito di trasformazione –Ambiti di Recupero o di Riconversione, identificato con la sigla AR.i.08 – Via Bassi incrocio Via Costa (Ambito di riconversione da produttivo a residenziale)
- parte in Servizi in progetto - Di previsione, compreso nel perimetro dell’Ambito ARi.08;

quanto sopra, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune costituisce a tutti gli effetti Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell’art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del Piano Attuativo;

c) che le suddette aree sono individuate quale ambito identificato con il numero 8 nella documentazione progettuale “Applicazione delle misure di incentivazione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 22 dicembre 2022 portante “Applicazione delle misure per incentivazione rigenerazione urbana e recupero patrimonio edilizio: individuazione ambiti di rigenerazione”;

d) che sul comparto non gravano vincoli di natura culturale, ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di Recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

e) la domanda di approvazione del Piano di recupero con i relativi allegati di progetto allegati, depositata dai soggetti attuatori al protocollo generale del Comune di Codogno al n. 29175 dell’8 settembre 2025, come integrata in data _____ (prot. n. ____), iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 212/2025;

f) il “Verbale di asseverazione di perizia” redatto dal Dott. Marcello Tascillo Notaio in Milano in data 10 luglio 2025 N. 1554 di Rep., in merito alla “Perizia asseverata ex art. 40-bis

L.R. n. 12/2005 integrata dalla L.R. n. 18/2019 – Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità” redatta dall’Arch. Giuseppe Bonelli in pari data;

- g) il parere favorevole espresso sul progetto di Piano di Recupero dalla Commissione Edilizia nella seduta del _____;
- h) la deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Recupero;
- i) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni
(ovvero, in presenza di osservazioni)
- i) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono pervenute n. __ osservazioni:
1) _____;
- j) la deliberazione di Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
- j) con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di recupero;
- k) la nota in data _____ prot. n. _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano di recupero, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- l) i seguenti riferimenti normativi:
- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765,
 - gli articoli 28 e 30 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
 - gli articoli 12,14, 40-bis e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;
 - gli articoli 13, 50, 56 e l'Allegato I.12 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36;

Tutto ciò premesso

Tra il Comune di Codogno e i Soggetti Attuatori

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto della convenzione, obbligo generale e disposizioni preliminari

1. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Codogno e i soggetti attuatori a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo ARi.08 con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, localizzato in Codogno in Viale Gandolfi – Via Bassi – Via Costa – Vicolo Monte Cucco, identificato catastalmente al mappale n. 97 del foglio n. 25 N.C.T.R.;

2. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
3. I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. La presente convenzione è vincolante per il Comune di Codogno dalla data di stipulazione per atto pubblico.
4. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi i casi di cui all'articolo 20 (Collaudo) o il ricorso a procedimenti di cui all'articolo 23 (Controversie).
5. I Soggetti Attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili e/o delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
6. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti 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.
7. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
8. 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 alla stessa.
9. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano Attuativo, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi titoli edilizi. Permessi di Costruire per le opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche, permessi di costruire o atti sostitutivi (SCIA) per gli edifici privati previsti nel piano.

Art. 2 *Caratteristiche dell'intervento*

1. Il Piano Attuativo si estende per una superficie territoriale rilevata di 3.246,08 mq e prevede la realizzazione di un nuovo complesso residenziale, un parcheggio con accesso da Viale Gandolfi/Via Bassi e un parcheggio in fregio a Vicolo Monte Cucco, secondo la distribuzione prevista dal progetto costituito dagli elaborati elencati al successivo art. 24;
2. L'ambito oggetto di piano attuativo (ARi.08) prevede i seguenti parametri urbanistici:
 - ~ Superficie territoriale (st): mq 3.300
 - ~ Superficie fondiaria (sf): mq 2.100
 - ~ Indice di utilizzazione territoriale (it): mq/mq 1,0
 - ~ Indice di fabbricabilità territoriale (it) mc/mq 3,0
 - ~ Superficie lorda (sl): mq 3.300
 - ~ Volume (V): mc 9.900

- ~ Area da destinarsi a servizi interni al comparto: mq 1.200 (Superficie interamente destinata a parcheggio pubblico. Soluzione progettuale è da concertarsi con l'Amministrazione comunale.
 - ~ Area da destinarsi a servizi da monetizzare: mq 550
 - ~ Viabilità: mq 0
 - ~ Numero max piani fuori terra: n. 4
 - ~ Rapporto di copertura (rc): 40%
 - ~ Rapporto di permeabilità (rp): 15%
 - ~ Altezza massima: m 10,20 per i fabbricati insistenti verso V.lo Monte Cucco - m. 13,20 per i fabbricati in fregio a Via Bassi e Viale Gandolfi. Soluzione progettuale da concertarsi con l'Amministrazione comunale.
3. Salvo quanto specificato al successivo art. 18 (Varianti), nonché fatte salve le deroghe ai parametri urbanistici consentite dalla normativa vigente in materia urbanistica, edilizia e di rigenerazione urbana ed edilizia, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda i parametri di cui al precedente comma 2 riferiti a:
- la superficie fondiaria (sf)
 - la volumetria (V) massima edificabile
 - la superficie lorda di pavimento (slp), ora superficie lorda (sl);
 - l'altezza massima degli edifici, come determinata e riportata alla Tav. 13-bis del Piano Attuativo e calcolata dal caposaldo altimetrico secondo i combinati disposti dell'art. 8 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio;
 - l'indice di permeabilità;
 - il rapporto di copertura;
 - la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;
 - la funzione residenziale quale destinazione principale;
 - la dotazione minima e la posizione planimetrica delle aree da asservire all'uso pubblico pari a 1.200,00 mq, come individuate nella Tav. 14 (Stato di progetto: opere di urbanizzazione) del Piano Attuativo.
4. Devono intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione, quelle richiamate dal successivo art. 18 (Varianti) della presente Convenzione, sempre nel rispetto delle norme del P.G.T. e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo e nel rispetto del Codice Civile e della normativa vigente in materia;

Art. 3 Termini per gli adempimenti

1. Le parti prendono atto che il Piano Attuativo ha validità di 5 (cinque) anni. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera k) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo,

pena decadenza del Piano Attuativo, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.

4. Eventuali progetti per la demolizione e caratterizzazione dovranno essere presentati entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione della convenzione.
5. I progetti delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7 dovranno essere presentati entro 120 giorni dalla stipula della convenzione.
6. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come di seguito elencate, devono essere iniziate contestualmente agli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo e devono essere ultimate entro la data di fine lavori degli edifici serviti dalle opere stesse, fatto salvo quanto specificato ai commi successivi. Relativamente agli edifici privati nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna segnalazione certificata di inizio attività può avere efficacia se non siano stati presentati prima o contestualmente i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere aggiuntive.
7. Le opere relative al parcheggio lungo Viale Gandolfi/Via Bassi e Vicolo Monte Cucco devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla stipula della convenzione.
8. Le opere relative alla realizzazione del percorso pedonale di uso pubblico possono essere differite fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo. Comunque l'efficacia delle segnalazioni di agibilità degli edifici privati (SCA) sono subordinate al rilascio del certificato di ultimazione delle opere oggetto del presente comma.
9. Il progetto delle opere relative alla realizzazione degli standard qualitativi di cui all'art. 10 deve essere presentato entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della convenzione e l'intervento deve essere ultimato entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi dalla stipula della convenzione.
10. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria.
11. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla data di cui al comma 1. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni certificate di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
12. Ai fini della funzionalità e agibilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo si richiamano le condizioni previste all'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i.
13. I termini e le modalità per l'asservimento all'uso pubblico perpetuo delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art. 21 della presente Convenzione.
14. La fruizione permanente all'uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e delle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune, bensì, l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque contestualmente

all'emissione del certificato di collaudo.

15. Il Comune si riserva la facoltà di procedere in qualsiasi momento all'acquisizione in forma gratuita della piena proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti o aventi causa. Il Soggetto Attuatore dichiara, per se e per i successi aventi causa a qualsiasi titolo, di accettare la presente clausola con la sottoscrizione della convenzione. La presente clausola dovrà essere trascritta nei singoli atti di compravendita e/o cessione dei diritti reali.

Art. 4 *Fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale*

1. Ai sensi della L.R. 12 e s.m.i. e delle previsioni di PGT, le aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato sono quantificate in 1.750 mq, di cui 1.200 mq a parcheggio pubblico da realizzare all'interno del comparto e asservire all'uso pubblico perpetuo e 550 mq da monetizzare.
2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. e alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva netta di mq 1.200,00, individuate nella Tavola 14 (Stato di progetto: opere di urbanizzazione), allegata al Piano Attuativo.
3. 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:
 - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate esclusivamente per il disimpegno degli accessi ai lotti;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

Art. 5 *Monetizzazione delle aree a standard non cedute*

1. Come disciplinato nella scheda d'ambito allegata, quale parte integrante e sostanziale, al Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio e ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e visto l'articolo 8 della presente convenzione, le nuove aree a standard che competono al comparto di recupero e che non vengono reperite direttamente assommano a mq (1.750,00 – 1.200,00) = mq 550.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 85,00 (euro ottantacinque) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
 $\text{mq } 550 \times \text{euro/mq } 85,00 = \text{euro } 46.750,00$ (euro quarantaseimilasettecentocinquanta). Riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dai Soggetti Attuatori medesimi in virtù della mancata cessione delle aree e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.
3. Il prezzo unitario al metro quadrato di cui al precedente comma 2 è fissato con apposita

Deliberazione Consigliare vigente al momento della stipula della presente convenzione.

4. L'importo totale della monetizzazione è versato dai Soggetti Attuatori in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

(ovvero, in caso di rateizzazione)

L'importo totale della monetizzazione è rateizzato applicando le modalità previste per la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione, ovvero 50% alla sottoscrizione della convenzione, 30% dopo un anno e il restante 20% dopo due anni, agli importi rateizzati verrà applicato il tasso legale d'interesse. All'atto della sottoscrizione della presente convenzione è depositata una polizza fidejussoria a garanzia della seconda e terza rata maggiorata dell'interesse legale.

Art. 6 Oneri perequativi

1. Il contributo straordinario di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n.380/2001, si configura quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari in caso di interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, dell'approvazione di specifiche varianti al piano urbanistico vigente o deroghe ai sensi della vigente normativa edilizia. Detto contributo è da intendersi applicabile nel caso in cui le varianti o deroghe attribuiscono una diversa potenzialità edificatoria in funzione del progetto presentato. Parimenti sono state valutate le opere complementari previste in progetto, da realizzarsi a cure e spese del soggetto attuatore.
2. Il presente Piano di Recupero è assoggettato alla corresponsione, da parte dei proponenti, della quota di contributo straordinario concertata con l'Amministrazione comunale sulla base dei protocolli perequativi deliberati dalla Giunta Comunale con atto n. 216 del 18 dicembre 2012, contenente l'individuazione dell'importo complessivo delle opere pubbliche da realizzare e il relativo piano di riparto. L'importo concertato è pari a €. 21.000,00 (euro ventunomila), confermando la previsione della suddetta delibera.
3. L'importo totale degli oneri perequativi, pari a €. 21.000,00, è versato dai Soggetti Attuatori in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 7 Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria a carico dei soggetti attuatori previste dall'art. 44, comma 3, della L.R. 12/05 s.m.i. sono di seguito descritte con i costi desunti dal progetto di fattibilità tecnico-economica allegato al Piano Attuativo:
 - a) demolizione e smaltimento delle parti di edifici e strutture ricadenti nel perimetro delle aree da assoggettare all'uso pubblico;
 - b) realizzazione percorso pedonale lungo Via Bassi e Via Costa;
 - c) realizzazione parcheggio in fregio a Viale Gandolfi/Via Bassi;
 - d) realizzazione parcheggio in fregio a Vicolo Monte Cucco;
 - e) realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica con esclusione dell'impianto di illuminazione del percorso pedonale;
 - f) realizzazione impianti tecnologici e infrastrutture;
 - g) predisposizione impianto di videosorveglianza;
 - h) fognature per acque nere (solo allacciamento);
 - i) fognature per acque meteoriche secondo il progetto di invarianza idraulica;

- j) allacciamento e recapito della fognatura nella rete di fognatura pubblica esistente;
 - k) rete idrica per l'acqua potabile;
 - l) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - m) rete telefonica fissa;
 - n) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;
2. Ai sensi dell'art. 13 comma 3 le opere di cui sopra, da realizzarsi su aree da asservire all'uso pubblico perpetuo a favore del Comune con il presente atto, libere da persone e cose e da oneri e vincoli nonché da eventuali contenziosi relativi alla loro titolarità giuridica, sono ammesse e realizzate dal soggetto attuatore a scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti per l'intervento.

Art. 8 Opere di urbanizzazione secondaria

1. Il Piano Attuativo non prevede esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria.
2. Per quanto attiene lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria si rimanda al precedente articolo in tema di ammissione allo scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente dovuti a seguito dell'attivazione del piano urbanistico.

Art. 9 Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva

1. Le opere che sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva, dovranno essere realizzate dagli Enti Gestori (es. reti distribuzione energia elettrica, acqua, telefonia, etc.).
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, i Soggetti Attuatori provvedono tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per attrezzare l'intero comparto. I Soggetti Attuatori provvedono al pagamento di quanto richiesto secondo le modalità ed i tempi fissati dai soggetti esecutori e, comunque, in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente, opere edili, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti e assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico dei Soggetti Attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi soggetti attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.
6. Fermo restando quanto convenuto ai punti precedenti, relativamente alle opere facenti parte:
 - a) del ciclo idrico integrato delle acque di cui al parcheggio di uso pubblico potranno essere eseguite dal soggetto attuatore, ma autorizzate e collaudate dall'Ente gestore in Comune

di Codogno che le prenderà in carico a collaudo effettuato, con oneri gravanti sullo stesso Soggetto Attuatore;

b) dell'illuminazione pubblica delle aree a parcheggio in uso pubblico, le opere potranno essere eseguite dal soggetto attuatore solo se assentito dalla Società Concessionaria della Pubblica Illuminazione, alla quale dovranno, comunque essere richieste le prescrizioni tecniche. All'Ente gestore in Comune di Codogno spettano le operazioni di collaudo e le prenderà in carico solo a collaudo effettuato, con oneri gravanti sullo stesso Soggetto Attuatore

7. I soggetti attuatori assumono a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

Art. 10 Opere da eseguire quali obbligazioni aggiuntive (standard qualitativo)

1. I Soggetti Attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere aggiuntive, come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, di seguito descritte:

- realizzazione di un impianto fotovoltaico a tetto sulla Palazzina Vezzulli – Quartiere Fieristico di Viale Medaglie D'Oro, avente potenza minima di 18 KWp, completa di struttura di appoggio in copertura costituita da zavorra cementizia, inverter, quadri CC/CA, cablaggio impianto. Compresa pratica di connessione con Enel Distribuzione, progetto esecutivo elettrico e dichiarazione di conformità, supporto per presentazione pratica autoconsumo e GSE, verifica statica della copertura interessata dall'intervento.

2. Tutte le opere di cui al punto precedente saranno realizzate secondo un progetto esecutivo che verrà predisposto dai Soggetti Attuatori a loro cura e spese e approvato dal Comune.

3. Il progetto esecutivo deve essere presentato all'Amministrazione Comunale per le prescritte approvazioni entro i termini di cui al precedente articolo 3, le opere dovranno essere concluse entro i termini di cui al suddetto art. 3 della presente convenzione.

4. In caso di mancato rispetto dei termini di cui al precedente comma, salvo proroghe motivate o sospensioni per *factum principis*, il Comune può, previa diffida notificata ai soggetti attuatori, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei soggetti attuatori.

5. Ai fini della determinazione dei costi delle suddette opere i relativi progetti esecutivi dovranno essere corredati dal Computo metrico estimativo delle voci e opere previste, cui verranno applicati i prezzi unitari desunti dal "Preziario della Regione Lombardia" vigenti al momento della presentazione dei progetti, ribassati in accordo tra le parti di una percentuale forfettaria pari al 20%.

6. Tutte le opere dovranno essere eseguite a regola d'arte e saranno collaudate entro 6 (sei) mesi dalla loro ultimazione; la quale, non appena avvenuta dovrà essere comunicata dai soggetti attuatori all'Amministrazione Comunale.

7. L'onere per detti collaudi è a carico dei soggetti attuatori.

Art. 11 Opere estranee al regime convenzionale

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

b) posti macchina interni al lotto ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

- c) verde privato in genere, interno al lotto ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti alle utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

Art. 12 Progettazione delle opere di urbanizzazione

- 1. Tutte le opere di cui ai punti precedenti saranno realizzate secondo progetti esecutivi che verranno predisposti a cura dai Soggetti Attuatori a loro cura e spese e approvati dal Comune.
- 2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere coerenti con i progetti integranti il piano di recupero, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.
- 3. Il progetto esecutivo deve essere presentato all'Amministrazione Comunale per le prescritte approvazioni entro i termini di cui all' art. 3 comma 5.
- 4. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 3, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai Soggetti Attuatori, procedere alla redazione d'ufficio, ovvero mediante l'affidamento a tecnici abilitati a propria cura ma a spese dei Soggetti Attuatori, sulla base del progetto allegato al piano attuativo.
- 5. Ai fini della determinazione dei costi delle suddette opere di urbanizzazione i relativi progetti esecutivi dovranno essere corredati dal Computo metrico estimativo delle voci e opere previste, cui verranno applicati i prezzi unitari desunti dal "Preziario della Regione Lombardia" vigenti al momento della presentazione dei progetti, ribassati in accordo tra e parti di una percentuale forfettaria pari al 20%.

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

Art. 13 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

- 1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai Soggetti Attuatori, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui al precedente articolo.
- 2. Le opere di urbanizzazione primaria 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 contemporaneamente alla costruzione degli edifici e ultimate prima della fine lavori degli edifici stessi.
- 3. Tutte le opere dovranno essere eseguite a regola d'arte e saranno collaudate entro 4 (quattro.) mesi dalla loro ultimazione; la quale, non appena avvenuta dovrà essere comunicata dai Soggetti Attuatori 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. L'onere, comprese ogni spesa accessoria, per detti collaudi è a carico dei Soggetti Attuatori. Il tutto come meglio specificato in seguito.

4. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 comma 7 ed Allegato I.12 "Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione" del D. Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) e dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 36/2023, calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 14, comma 9, del Codice medesimo, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, meglio individuate agli artt. 7 e 8 della presente convenzione, sono eseguite, a scomputo degli oneri di urbanizzazione per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, direttamente dal soggetto attuatore e/o proprietari lottizzanti, in solido tra loro, a loro cura e spese, senza ricorso alla procedura a evidenza pubblica, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto di fattibilità tecnico-economica che è parte integrante del Piano di Recupero assumendone a proprio totale carico gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, nonché gli obblighi e gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e quant'altro non previsto nella convenzione
5. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dal soggetto attuatore, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.
6. La sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa vigente in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dai Soggetti Attuatori contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
7. I soggetti attuatori assumono ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dai soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008. Il ruolo del committente ai sensi del citato decreto sarà assunto da persona fisica facente capo al soggetto attuatore.
8. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, i soggetti attuatori, in solido tra loro, si riconoscono quali committenti delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica.
9. Il Comune di Codogno resta titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dei Soggetti Attuatori.
10. Il presente Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione secondaria.
11. Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui al Nuovo Codice Contratti, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere

sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Soggetti Attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'art. 9 della presente convenzione.

12. I soggetti attuatori, eventuali successori e aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune a sostituirli, previa comunicazione scritta, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione anche su aree dei proprietari non ancora asservite all'uso pubblico, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro i termini stabiliti dalla presente convenzione. In tali casi, i soggetti attuatori s'impegnano a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni nonché, a consuntivo delle spese, l'importo residuo a conguaglio e, in ogni caso, i soggetti attuatori autorizzano il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, i soggetti attuatori, nonché eventuali aventi causa, sollevano il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.
13. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, corredati dagli elaborati previsti dalla normativa vigente, saranno presentati al Comune per il rilascio dei relativi titoli abilitativi entro i termini di cui all'art. 3 e le opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari indicate dal Comune nei relativi titoli abilitativi.
14. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti per tutti gli interventi edilizi privati previsti nel Piano Attuativo, i soggetti attuatori dovranno corrispondere al Comune la relativa differenza al momento del relativo accertamento del Comune entro i termini di validità del presente Piano Attuativo. Rimarranno, invece, a carico dei Soggetti Attuatori tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
15. Le opere di urbanizzazione dovranno essere collaudate da un professionista abilitato incaricato dal Comune a seguito di comunicazione di inizio delle opere di urbanizzazione stesse. Le spese di collaudo e ogni onere collegato saranno a carico del Soggetto attuatore. Gli importi saranno versati al Comune, entro 30 giorni, a seguito di semplice richiesta.

Art. 14 Esecuzione delle opere aggiuntive (standard qualitativo)

1. Le opere oggetto di obbligazioni aggiuntive di cui all'articolo 10 sono affidate ed eseguite con le modalità e alle condizioni di cui all'articolo 13 (Realizzazione delle opere di urbanizzazione). Le obbligazioni dei proponenti sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 10, a prescindere da quanto preventivato ai sensi dell'articolo 15 (Garanzie), tale costo non è soggetto ad alcuna verifica o sindacato da parte del Comune, che ne accerta esclusivamente la conformità al progetto e l'adeguatezza del risultato mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 15 (Collaudo).

Art. 15 Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro _____ (_____), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e

approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del D.Lgs n. 81/2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartite:

- garanzia per l'importo di €. (pari al 100% del costo presunto complessivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 9, quale risulta dal Computo metrico estimativo allegato di tali opere di urbanizzazione, oltre gli oneri suddetti);
 - garanzia per l'importo di €. (importo arrotondato, pari al 100% del costo presunto complessivo delle opere addizionali (standard qualitativo) di cui al precedente articolo 10, quale risulta dal Computo metrico estimativo allegato di tali opere di urbanizzazione, oltre gli oneri suddetti).
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria/polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
 3. 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 desunti dal "Prezzario di Regione Lombardia", ai quali verrà applicato uno sconto convenzionato nella misura del 20%.
 4. Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione i Soggetti Attuatori autorizzano il Comune a disporre delle cauzioni depositate nel modo più ampio, con espressa rinuncia a 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.
 5. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e delle opere di standard qualitativo, nonché di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei Soggetti Attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
 6. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i Soggetti Attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, ovvero ove ricorrano le condizioni accertate e verbalizzate di grave inadempienza.
 7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione e addizionali di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa

richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Soggetti Attuatori di cui all'articolo 17, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

8. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Qualora tale costo sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.
Quanto sopra salvo quanto eventualmente modificato e integrato nel merito da eventuali leggi regionali e nazionali.

Art. 16 Realizzazione degli interventi edilizi

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i Soggetti Attuatori possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. I Soggetti Attuatori si impegnano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire, ovvero delle denunce di inizio attività, gli oneri di urbanizzazione in conformità alle disposizioni del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 44 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni previsti della Deliberazione della Giunta Comunale di Codogno n. 151 del 07/06/2001 - esecutiva - e sue successive modifiche, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo o giorno successivo alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
3. Tali oneri potranno essere quantificati al netto del costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria indicate nel precedente articolo 6 e quindi scomputati degli oneri stessi dovuti, solo previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
4. All'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire sarà determinata la quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'Art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e all'art. 43 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni 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. 154 del 18/07/2006 - esecutiva - e sue successive modifiche e comunque secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune in base a sopravvenute diverse disposizioni di Legge.
5. Il rilascio dei Permessi di costruire e l'efficacia delle Segnalazioni certificate di inizio attività relativi alle zone edificabili comprese nell'ambito oggetto della presente convenzione è subordinato alla contemporanea, ovvero precedente, presentazione dei permessi di

costruire relativi alle opere di urbanizzazione e alle opere aggiuntive previsti dalla presente convenzione, impegno che con la presente viene assunto da parte del Recuperante, oppure all'esistenza di tali opere.

Art. 17 *Parcheggi pertinenziali L. 122/89*

1. Ai sensi della Legge Tognoli n. 122 del 1989 si prevede l'obbligo di riservare spazi per parcheggi pertinenziali, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, legando con vincolo di pertinenzialità almeno un boxes alla rispettiva unità abitativa con trascrizione nei registri immobiliari. Il vincolo di pertinenzialità potrà essere esteso anche agli alloggi che in un intorno di m 500 fossero privi di box.

Art. 18 *Varianti*

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare, in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, 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.
2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art. 19 *Edifici con destinazione diversa*

1. 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 atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività sono 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.
2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni. L'importo unitario al metro quadrato da contribuire sarà quello fissato con apposita Deliberazione Consigliare vigente al momento della presentazione della richiesta. L'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato in un'unica soluzione, prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del ventesimo giorno dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei Soggetti Attuatori, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa

destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi a edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti prima della scadenza della presente convenzione.

Art. 20 Collaudi

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i Soggetti Attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune, attraverso il conferimento d'incarico a tecnico abilitato, e a spese del Soggetto Attuatore che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché ogni altro adempimento costruttivo, e prima del collaudo, devono essere presentati, a cura del Direttore dei Lavori, gli elaborati "as built" (sia in forma cartacea che su supporto informatico) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni normative vigenti.
3. In mancanza della presentazione della suddetta documentazione il collaudo deve intendersi sospeso per cause imputabili ai Soggetti Attuatori.
Inoltre, in difetto di detta documentazione il Comune, previa diffida ai Soggetti Attuatori, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei Soggetti Attuatori; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, il Comune conclude le operazioni di collaudo nel termine di 4 mesi dalla presentazione della dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere di cui al precedente comma. Nel termine di cui al presente comma non viene conteggiato il tempo trascorso tra l'istanza del Comune e il versamento effettuato dai Soggetti Attuatori degli importi dovuti per l'effettuazione del collaudo, di cui al citato precedente comma.
5. Tuttavia, al di là di quanto previsto nel successivo comma del presente articolo, qualora sia reputato utile o opportuno, l'Amministrazione Comunale potrà disporre che il collaudo avvenga in corso d'opera, sempre con oneri a totale carico dei Soggetti Attuatori, tutto incluso e nulla escluso.
6. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei Soggetti Attuatori ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune, per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

Art. 21 Assoggettamento all'uso pubblico permanente delle aree di urbanizzazione e di standard

1. L'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, e comunque entro e non oltre tre mesi dall'ultimazione delle opere. L'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione realizzate dai Soggetti Attuatori, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente all'asservimento all'uso pubblico delle aree di cui al presente comma.
2. Le opere complementari (standard di qualità) saranno cedute in piena proprietà al Comune di Codogno a ultimazione dei lavori. Eventuali interventi di manutenzione e/o di sostituzione di elementi che si rendessero necessarie resteranno a carico dei Soggetti Attuatori o loro aventi causa sino al collaudo con esito positivo delle opere.
3. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) parcheggio lungo Viale Gandolfi, asservito gratuitamente all'uso pubblico, con il colore _____, per mq 578,00;
 - b) parcheggio lungo Vicolo Monte Cucco, asservito gratuitamente all'uso pubblico, con il colore _____, per mq 434,00;
 - c) percorso pedonale lungo Via Bassi e Via Costa, asservito gratuitamente all'uso pubblico, con il colore _____, per mq 188,00;
4. Le aree sono asservite a uso pubblico, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
5. L'asservimento all'uso pubblico è fatto senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano di recupero e 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 Soggetti Attuatori possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
6. I Soggetti Attuatori e gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree sottoposte ad asservimento a uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili necessari a definire l'uso pubblico.
7. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i Soggetti Attuatori sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i Soggetti Attuatori procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.
8. Il Comune si riserva la facoltà di gestire la regolamentazione e la gestione delle aree a parcheggio, anche mediante affidamento a soggetti terzi.
9. A seguito di collaudo con esito positivo, effettuato dal Soggetto incaricato dal Comune della gestione della pubblica illuminazione ovvero da altro soggetto individuato

dall'Amministrazione Comunale, la proprietà dell'impianto di illuminazione dei parcheggi sarà ceduta al Comune di Codogno. Il Comune si riserva la facoltà di affidare la gestione e la manutenzione dell'impianto di illuminazione delle aree a parcheggio a soggetti terzi.

10. Con la sottoscrizione della presente convenzione il Comune di Codogno si riserva la facoltà di installare nelle aree a parcheggio asservite all'uso pubblico un impianto di videosorveglianza.

Art. 22 *Manutenzione delle aree e delle opere*

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di rifacimento e la conservazione delle aree e delle opere asservite a uso pubblico restano in perpetuo a carico dei Soggetti Attuatori nonché ai successivi aventi causa a qualsiasi titolo.
2. A seguito di collaudo con esito positivo viene trasferito a carico del Comune l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria della segnaletica orizzontale e verticale e dell'impianto di illuminazione delle aree a parcheggio. Sino a che ciò non avvenga, sarà obbligo dei Soggetti Attuatori di curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come rientrano a carico degli stessi i canoni per il consumo dell'energia elettrica.
3. Per ciò che riguarda il canone di consumo dell'energia elettrica relativo all'impianto della pubblica illuminazione delle aree a parcheggio, 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.

Art. 23 *Controversie*

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Lodi.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.
3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

Art. 24 *Pubblicità degli atti*

1. Il progetto di piano di recupero è composto da (elenco indicativo):
 - A) Elaborati Generali
 - a) Relazione tecnico - descrittiva;
 - b) Certificati catastali;
 - c) Verbale di asseverazione di perizia
 - d) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
 - e) Computo metrico estimativo delle opere di standard qualitativo;
 - f) Quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi agli obblighi convenzionali;
 - g) Bozza convenzione.
 - h) Progetto di invarianza idraulica e idrogeologica – PK1 – parcheggio su Vicolo Monte Cucco
 - i) Progetto di invarianza idraulica e idrogeologica – PK2 – parcheggio su Viale Gandolfi

j) Relazione geologica, geotecnica, sismica sui terreni di fondazione

k) Caratterizzazione ambientale

B) Elaborati Grafici

Tav. 1 Inquadramento: estratto PGT, estratto catastale;

Tav. 2 Conteggi planivolumetrici - scala 1:400;

Tav. 3 Stato di fatto – Comparativo – progetto - scala 1:500;

Tav. 4 Conteggi superficie coperta e filtrante - scala 1:200;

Tav. 5 Rapporto superficie esistente su superficie fondiaria / superficie a standard - scala 1:400;

Tav. 6.bis Stato di progetto: Progetto urbanistico unitario - Impianto generale e Inquadramento stradale - scala 1:200;

Tav. 7 Stato di progetto: Pianta piano seminterrato - scala 1:100;

Tav. 8.bis Stato di progetto: Pianta piano rialzato - scala 1:100;

Tav. 9.bis Stato di progetto: Pianta piano primo- scala 1:100;

Tav. 10.bis Stato di progetto: Pianta piano secondo - scala 1:100;

Tav. 11.bis Stato di progetto: Pianta piano terzo - scala 1:100;

Tav. 12.bis Stato di progetto: Pianta copertura - scala 1:100;

Tav. 13.bis Stato di progetto: prospetti sezioni render- scala 1:200

Tav. 14 Stato di progetto: opere di urbanizzazione- scala 1:100

Tav. 15 Stato di progetto: sezioni opere di urbanizzazione - scala 1:50

Tav. 16 Opere a standard qualitativo: impianto fotovoltaico - scala 1:100

2. Il progetto di Piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Soggetti Attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere _____, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 25 Spese

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Soggetti Attuatori.
2. Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano di Recupero ed alla presente Convenzione, per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, relativa direzione lavori e collaudo, e in particolare le spese relative agli atti pubblici di asservimento all'uso pubblico a favore del Comune delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione e delle opere stesse, nonché delle opere complementari di standard qualitativo, comprese quelle per i frazionamenti catastali, saranno a carico dei Soggetti Attuatori, i quali chiedono all'uopo il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943 n. 666, trattandosi di asservimento/cessioni in attuazione del Piano di Governo del Territorio, all'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10, oltre all'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 26 Trascrizione e benefici fiscali

1. I Soggetti Attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I Soggetti Attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Art. 27 Rinvii

1. 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 Documento di Piano e del Piano delle Regole del vigente PGT, alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 06/08/1967 n. 765, ed alle Leggi Regionali 28/01/1977 n. 10 ed 11/03/2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, alla legge regionale per il governo del territorio L.R. n. 12/2005 .

Art. 28 Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori o le opere complementari siano iniziati e vengano ultimati entro i termini convenzionali.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Soggetti Attuatori

Il Comune di Codogno