

COMUNE DI LODI VECCHIO
(provincia di Lodi)

CONVENZIONE

**AI SENSI DELL' ARTICOLO 28 DELLA LEGGE 17.08.1942 N. 1150
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI
AGGIORNATA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, n. 12
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI**

**PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA
PRIVATA AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT03 "FREGONI"
UNITA' D'INTERVENTO UMI1**

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

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

L' anno duemila _____ , addì _____ del mese di _____ (___/___/20__), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____ , notaio in _____ si sono costituiti i Signori:

Fiora Lucia nata a Lodi il 01/01/1958 cod. fisc. FRILCU58A41E648X, residente in Lodi Vecchio (LO) viale Europa n°68;

Fiora Franco nato a Lodi il 01/06/1959 cod. fisc. FRIFNC59H01E648B, residente in Lodi Vecchio (LO) via Codazzi n°40;

in qualità di titolari della proprietà delle aree site nel Comune censuario e amministrativo di Lodi Vecchio (LO), individuate al mappale n° 495 del foglio n° 10 N.C.T.R. di mq. 5300 ed al mappale 494/parte del foglio 10 N.C.T.R di mq. 1053; soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "lottizzanti" da un parte; e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Lodi Vecchio, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

A).che i sopraindicati intervenuti proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighierivanti dalla convenzione;

B).che il comparto di cui alla convenzione ha una superficie territoriale totale di mq 6353 e nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 in data 19 dicembre 2012 e pubblicato definitivamente sul B.U.R.L. n 22 Serie avvisi concorsi in data 29/05/2013 è classificato come segue:

- ambito di trasformazione At03 "Fregoni" unità di intervento UMI1 per una superficie di mq. 6353;

quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3 del D.P.R. n. 380 del 2001;

C).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 lottizzazione o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

D).che le sopraindicate proprietà si sono dichiarate in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

VISTI

A) La domanda di autorizzazione al piano di lottizzazione, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

B) Il parere favorevole espresso sul progetto di piano di lottizzazione dalla Commissione Paesaggio nella seduta n....del

C) La deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva

adottato il piano di lottizzazione;

- D) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- E) La deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di lottizzazione;
- F) 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, gli articoli 12,14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I lottizzanti 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 fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro 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 dai lottizzanti 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 e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti 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.
4. 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. 3 – TERMINI/DURATA

1. Il Piano di Lottizzazione prevede l'edificazione organica di una volumetria residenziale di mc.5120,52 così come indicato nella Relazione Illustrativa (vedi allegato D) e nel Progetto (vedi Tav.2) allegati e avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, in base al Progetto planivolumetrico allegato (vedi Tav. 3), il quale fa parte integrante del presente atto assieme agli elaborati di cui in seguito (Art.23), nonché in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente.

2. La durata di validità del Piano di Lottizzazione e della relativa Convenzione è di anni 10.
3. La presente convenzione dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione, pena la decadenza e il conseguente annullamento del Piano stesso.
4. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad uno solo dei lottizzanti, dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di lottizzazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione.

ART. 4 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standards che competono al piano di lottizzazione, sono così quantificate:

Aree a standards teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del piano di lottizzazione:

| | | | |
|---------------------------|------------------------------------|-----|---------|
| Destinazione residenziale | Volume edificabile | mc. | 5120,52 |
| | Abitanti teorici (Volume / 150) | n. | 34,13 |
| | Aree a standards (minimo 30 mq/ab) | mq. | 1023,90 |

Aree a standards delle quali è legalmente imponibile la cessione totale gratuita al Comune in relazione al peso insediativo dei nuovi insediamenti.

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di lottizzazione, all'esterno di quest'ultimo non vengono reperite aree a standards.
3. Non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:
 - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquiati 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. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e visto l'articolo 4 della presente convenzione, le nuove aree a standard che competono al comparto di lottizzazione e che non vengono reperite direttamente assommano pertanto a mq 1023,90.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____ (euro _____) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 1023,90 x euro/mq 50,00 = euro 51195,00 (euro cinquantunomilacentonovantacinque/00).

3. Il prezzo unitario al metro quadrato di cui al precedente comma 2 è stato fissato con Deliberazione Consigliare n°40 del 25/10/2005, vigente al momento della stipula della presente convenzione.
4. L'importo totale della monetizzazione è versato dai recuperanti in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconosciuto che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione delle aree e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lottizzanti si obbligano a realizzare a proprio totale carico le seguenti opere di urbanizzazione primaria indicate nei tipi allegati e nella relazione illustrativa di piano di lottizzazione, che saranno comunque meglio precisate nel progetto esecutivo di cui al successivo articolo 7:
 - sedi stradali, previste dal piano di lottizzazione;
 - percorsi pedonali e marciapiedi;
 - rete fognature delle acque nere e delle acque bianche;
 - rete idrica per l'acqua potabile;
 - rete di distribuzione gas metano;
 - rete di distribuzione energia elettrica;
 - impianto di illuminazione pubblica, completa di punti luce;
 - predisposizione delle opere murarie per la rete telefonica;

ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Tutte le opere di cui ai punti precedenti saranno realizzate secondo progetti esecutivi che verranno predisposti a cura dei lottizzanti a loro cura e spese ed approvati dal Comune.
2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere coerenti con i progetti definitivi integranti il piano di lottizzazione, 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 e non oltre 4 (quattro) mesi dalla stipula della presente convenzione.
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 lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei lottizzanti.
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 ed opere previste, cui verranno applicati i prezzi unitari desunti dai "Prezzi informativi delle opere edili" pubblicati dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano, vigenti al momento della presentazione dei progetti. 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. 8 – COSTO PREVENTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E COMPARAZIONE CON ONERI COMUNALI

1. Il costo delle opere di urbanizzazioni primarie calcolato al momento della presentazione del P.L. è pari a € 92921,11 (euro novantaduemilanovecentoventuno/11) + iva come risultante dalla somma della cifra indicata nel computo metrico estimativo e dei preventivi degli Enti incaricati della realizzazione delle reti tecnologiche

(allegato F).

2. Gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati moltiplicando la volumetria massima teorica per il costo unitario a mc. indicato nella D.G.C. N°161 del 13/12/2011 ammontano a € 53816,66 (euro cinquantatremilaottocosedici/66) (mc. 5120,52 x €/mc. 10,51).
3. Gli oneri preventivati per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primaria risultano superiori a quelli previsti dalla D.G.C. e pertanto si intendono interamente assolti.
4. Resta inteso che qualora la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comporti ai lottizzanti oneri inferiori a quelli previsti dalla Delibera della Giunta Comunale di Lodi Vecchio N°161 del 13/12/2011- esecutiva- e sue eventuali e successive modificazioni, i lottizzanti dovranno corrispondere alla Amministrazione Comunale la differenza sino al raggiungimento della quantificazione della citata Delibera.
5. Resta comunque inteso che qualora in sede di consuntivo i costi risultassero superiori alle opere preventivate di € 92921,11+iva , la relativa differenza è a qualsiasi titolo a carico della proprietà senza possibilità di pretendere alcunchè dal Comune.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui al precedente articolo 7.
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.
3. 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 lottizzanti all'Amministrazione Comunale.
4. 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.
5. L'onere per detti collaudi è a carico dai lottizzanti.
6. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso per gli interventi previsti dal piano di lottizzazione o della presentazione della denuncia di inizio attività, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
7. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità, contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
8. 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 10 (dieci)anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denuncie di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a ~~ca~~ e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

- b) verde privato interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - d) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le 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. 11 – ACCESSO AI LOTTI

Al fine di ridurre le interferenze lungo la strada pubblica prevista nel piano, l'Amministrazione Comunale concede ai lottizzanti la possibilità di accesso ai lotti privati attraverso il parcheggio pubblico a margine di via Fregoni, in fase di realizzazione nell'ambito del comparto di riqualificazione denominato CRU9, così come meglio rappresentato nella tavola n°3, autorizzando a tal fine la costituzione di servitù di passaggio carraio sull'area di proprietà identificata catastalmente al foglio 10 mappale 487 parte, a favore del mappale 495 del foglio 10 a fronte di detta servitù.

I lottizzanti si impegnano a realizzare a proprie spese n°2 posti auto aggiuntivi del parcheggio in questione, così come identificati nella tavola n°3, su aree in cessione nell'ambito del CRU9.

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. I lottizzanti si impegnano a fornire al Comune di Lodi Vecchio, nei giorni immediatamente precedenti la stipulazione dell'atto pubblico di Convenzione:
 - garanzia per l'importo di € 92921,11 + iva (pari al 100% del costo presunto complessivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 8, quale risulta dal Computo metrico estimativo allegato di tali opere di urbanizzazione e dai preventivi degli Enti interessati alla realizzazione delle reti tecnologiche;
2. Le garanzie di cui sopra verranno prestate mediante polizze assicurative emesse da primaria Compagnia, oppure, a criterio dei lottizzanti, mediante fidejussioni di Istituto di Credito.
Il Comune rinuncerà alle garanzie prestate per le suddette opere di urbanizzazione solo quando avrà accertato l'esatto adempimento da parte dei recuperanti degli obblighi assunti.
3. Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione i lottizzanti autorizzano il Comune a disporre delle cauzioni da loro depositate nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad 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.
4. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
5. 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 lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione 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 lottizzanti di cui all'articolo 16, 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.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. I lottizzanti 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 secondaria 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 ed integrazioni previsti dalla Deliberazione della Giunta Comunale di Lodi Vecchio in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo o giorno successivo alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
3. 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 Lodi Vecchio di definizione del costo di costruzione in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al 30° giorno successivo alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività e comunque secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune in base a sopravvenute diverse disposizioni di Legge.
4. Il rilascio dei Permessi di costruire e/o Denuncia di Inizio Attività relativi alle zone edificabili comprese nell'ambito oggetto della presente convenzione è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti i lotti stessi (ad esclusione del tappetino finale di usura e della segnaletica stradale), impegno che con la presente viene assunto da parte del Lottizzante, oppure all'esistenza di tali opere.

ART. 14 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, 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 e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, 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. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. 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. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano di lottizzazione 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 denuncia 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 lottizzazione.
2. E' 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 trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia 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 lottizzanti, 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 ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti prima della scadenza della presente convenzione.

ART. 16 - COLLAUDI

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune entro e non oltre 6 (sei) mesi da detta dichiarazione (vedi precedente art. 9).
2. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione 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, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. 207/2010.
Il collaudo deve intendersi sospeso per cause imputabili ai lottizzanti in mancanza della presentazione della suddetta documentazione.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 7 della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. 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 lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede 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.

5. Per ciò che riguarda il canone di consumo dell'energia elettrica relativo all'impianto della pubblica illuminazione, 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. 17 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. La cessione della proprietà 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 sei mesi dall'ultimazione delle opere. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, per mq 465,55, evidenziate nella tavola n°8;
3. Le aree sono cedute ad 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.
4. La cessione delle aree è fatta 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 lottizzazione 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 lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, 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.

ART. 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15 comma 1.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 15, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui al presente articolo. Sino a che ciò non avvenga, sarà obbligo dei lottizzanti di curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per ciò che riguarda il canone di consumo dell'energia elettrica relativo all'impianto della pubblica illuminazione, 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.
4. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi in sostituzione dei lottizzanti ed a spese dello stesso, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

ART. 19 – FRAZIONAMENTI

1. Sarà in facoltà del Lottizzante di variare eventuali linee di frazionamento dei lotti riportati sui tipi allegati e proporre i progetti esecutivi delle singole costruzioni in base a soluzioni planivolumetriche anche diverse da quelle previste dal Piano in oggetto, senza tuttavia modificare quanto esiste fuori dal limite della superficie fondiaria di proprietà (strade, zone di verde pubblico, parcheggi pubblici, ecc.), nel rispetto di quanto previsto dell'Art.14 comma 12 della L.R. 11/03/2005 n. 12.
2. Ciò potrà avvenire in sede di presentazione dei progetti esecutivi dei fabbricati, su autorizzazione del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, e previa verifica della conformità dei singoli progetti alla vigente normativa edilizia e di igiene.
3. Le categorie di tipologie da adottare sono comunque definite nella Tav.3 , e precisamente:
Due abitazioni monofamiliari (lotti A e B) ed una abitazione bi-familiare (lotto C).

ART. 20 – VERDE PRIVATO

1. Il piano di lottizzazione è soggetto a compensazione ambientale verso il fronte orientale per una profondità di mt. 15,00, nei modi definiti dal Piano delle Regole.
2. Lungo tale fronte sarà realizzata una fascia a verde privato piantumata di filtro.
3. Gli interventi di compensazione ambientale e le opere correlate sono a carico dei lottizzanti.
Le opere di mitigazione saranno realizzate contestualmente agli edifici.
4. Gli interventi da attivare prevedono la messa a dimora delle opere di compensazione ambientale (alberi) con riferimento all' "albero equivalente" (ae).
5. Negli interventi di nuova edificazione in attuazione di AT residenziali il calcolo della compensazione prevede 1 albero equivalente (ae) ogni 50 mq di Superficie impermeabile (Si). Di questi almeno il 50% dovrà essere costituito da alberi.
6. Negli ambiti AT di trasformazione non sono previsti coefficienti correttivi al valore dell'albero equivalente (ae), pertanto si assume $K = 1$.
7. Lungo la recinzione in lato est, ove è prevista la fascia a verde privato di mitigazione, saranno piantati dei cespugli o siepi in modo tale da mascherare la recinzione stessa.
8. La scelta delle specie arbustive, il sesto di impianto, il taglio e la manutenzione è definita nel Piano di Indirizzo Forestale Provinciale.
9. La messa a dimora delle alberature dovrà rispettare le disposizioni in materia previste dal Codice Civile e dal Codice della Strada.
10. La gestione e conduzione delle aree piantumate e la sostituzioni di essenze ammalorate è a carico dei lottizzanti.

ART. 21 – RECINZIONI

1. Le recinzioni lungo i lati prospicienti le strade e gli spazi pubblici esistenti o previsti dovranno essere di tipo trasparente, dotate di eventuale zoccolo murario o similare, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio vigente.

2. L'altezza massima delle recinzioni non dovrà superare i 180 cm, mentre quella dello zoccolo non dovrà superare i 60 cm.

ART. 22 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

1. Allo scopo di raggiungere la massima unitarietà architettonica dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - tetti preferibilmente a falde con materiali di copertura di tipo unitario e di colore rosso, bruno, argilla, mattone, e comunque nell'ambito della stessa gamma cromatica;
 - materiali di facciata (intonaci, rivestimenti, serramenti esterni) armonizzati fra di loro, anche se relativi ad edifici costruiti in tempi diversi;
 - tinteggiature e verniciature esterne riferite alle tinte base individuate in un Abaco dei colori, da sottoporre per l'approvazione all'Ufficio Tecnico Comunale;
 - soluzioni architettoniche di gronde, parapetti, sporgenze, ecc. di semplice concezione ed in genere elementi costruttivi realizzati con materiali durevoli non richiedenti costose e frequenti manutenzioni;
 - unitarietà nelle finiture e nell'arredo degli spazi scoperti.

ART. 23 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da :

A) Elaborati Generali

- Allegato A: Stralcio Piano delle Regole e N.T.A.
- Allegato B: Stralcio mappa catastale, visure e documentazione relativa al titolo di proprietà
- Allegato C: Rilievo fotografico
- Allegato D: Relazione tecnica illustrativa
- Allegato E: Bozza di convenzione
- Allegato F: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria e preventivi per estensione reti.
- Allegato G: Atto unilaterale d'obbligo del Seminario Vescovile di Lodi

B) Elaborati Grafici

- Tav. 1 – Planimetria stato di fatto, calcolo area P.L.
- Tav. 2 – Planimetria generale di progetto, calcolo aree, tabella dati di progetto
- Tav. 3 – Progetto planivolumetrico, schemi tipi edilizi
- Tav. 4 – Progetto opere di urbanizzazione (reti fognature)
- Tav. 5 – Progetto opere di urbanizzazione (reti tecnologiche)
- Tav. 6 – Particolare sezione strada di P.L.
- Tav. 7 – Rendering
- Tav. 8 – Aree per urbanizzazioni primarie da cedere al Comune;

2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i

lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 24 - 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 Lottizzanti.
2. Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano di lottizzazioni ed alla presente Convenzione, per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, relativa direzione lavori e collaudo, ed in particolare le spese relative agli atti pubblici di cessione gratuita al Comune delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e delle opere stesse, nonché delle aree di standard urbanistico per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, comprese quelle per i frazionamenti catastali, saranno a carico dei Lottizzanti, i quali chiedono all'uopo il trattamento fiscale di cui alla Legge 28/06/1943 N° 666, trattandosi di cessioni in attuazione del PGT, all'Art. 20 della Legge 28/01/1977 N° 10, oltre all'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 25 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del PGT; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 26

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 P.G.T di Lodi Vecchio, 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.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I lottizzanti

Il Comune di Lodi Vecchio

