

DUE s.r.l.

PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
AT 04 "CORTE BASSA/SP 115" UMI 2

BOZZA DI CONVENZIONE

PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
AT 04 "CORTE BASSA/SP 115" UMI 2

BOZZA DI CONVENZIONE

L'annoil giorno..... del mese di

In.....

Avanti a me Dr.Notario in iscritto presso il Collegio Notarile di sono personalmente comparsi i signori:
RICCABONI LAURA, nata a Lodi (LO) il 18 febbraio 1965, domiciliata per la carica a Lodi Vecchio (LO), in Piazza Vittorio Emanuele II^ n. 25, presso il Municipio,
Codice Fiscale RCC LRA 65B58 E648Q

la quale interviene quale Responsabile del Servizio Tecnico del "COMUNE DI LODI VECCHIO" con sede in Lodi Vecchio (LO), Piazza Vittorio Emanuele II n. 25, Codice Fiscale n. 84502880150, tale nominata con decreto sindacale n del che in copia conforme qui si allega sotto la lettera "A",
in esecuzione delle delibere del Consiglio Comunale n. del , che in copie certificate conformi qui si allegano rispettivamente sotto le lettere "B",

CORONA CARLO, nato a Casalpusterlengo (LO) il 30 maggio 1958, residente a Lodi Vecchio (LO), in via Del Fontanone n. 9
Codice Fiscale CRN CRL 58E30 B910R

il quale interviene quale Amministratore Unico della società "DUE S.R.L." con sede in Lodivecchio (LO), via del Fontanone n. 9, con capitale sociale di Euro 18.993,00, interamente versato, iscritta presso la Camera di Commercio di Lodi al n. 1449869, Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale n. 10723070156

autorizzato alla firma del presente atto in forza di statuto sociale
Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo

Premesso

1) che con atto a mio rogito in data 31 luglio 2014 al n. 174743/33028 di repertorio, registrato a Lodi il 1 agosto 2014 al n. 5216 serie 1T , trascritto a Lodi in data 1 agosto 2014 ai nn. 10632/7020 il Comune di Lodi Vecchio e la società Due srl stipulavano atto di permuta senza conguaglio – soggetto ad Iva – sotto condizione sospensiva ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, in forza del quale:

a) la società "Due srl" cedeva a titolo di permuta al comune di Lodi Vecchio che accettava l'area urbana sita in Lodi Vecchio e censita al foglio 14 mappale 404 del Catasto Fabbricati et al foglio 14 mappale 14 del catasto Terreni;

b) il Comune di Lodi Vecchio cedeva a titolo di permuta alla società Due srl che accettava, gli appezzamenti di terreno siti in Lodi Vecchio e censiti al foglio 8 mappali 561 e 564 del Catasto terreni;

2) che con atto a mio rogito in data 14 gennaio 2015 al n. 175262/33309 di repertorio, registrato a Lodi il al n. serie , trascritto a Lodi in data ai nn. Veniva eseguito l'Atto di Accertamento di Avveramento della condizione sospensiva;

3) che pertanto la società "DUE S.R.L." è proprietaria delle aree precedentemente identificate al foglio 8 mappali 561 e 564 del Catasto terreni, e successivamente con nuovo frazionamento al foglio n. 8 mappali 577, 578, 579 et 564 del Catasto terreni, come si evince dall'estratto di mappa catastale allegato nella Tav. n.03 allegata al Piano Attuativo con superficie complessiva di mq. 7.090, che la variante n. 1 al P.G.T. vigente, approvata definitivamente con delibera n. 49 del 17/12/2014, perimetra e identifica dette aree con " AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 04 "CORTE BASSA/SP 115" UMI 2" con Slp max.= 3.100 mq, soggetto a Piano Attuativo;

4) che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 20 dicembre 2013 è stata approvata la Relazione di stima immobiliare relativa alle aree dell'Ambito di trasformazione AT4 e a autorizzazione alla permuta, e che nella suddetta deliberazione viene precisato che: " in fase di redazione della nuova convenzione per l'attuazione dell'AT4, si dovrà tenere conto delle considerazioni esposte dal professionista nelle conclusioni della relazione di stima riguardo al valore delle opere di urbanizzazione, restando inteso che rimane comunque in capo al lottizzante l'impegno alla realizzazione delle seguenti opere, già incluse nel progetto delle opere di urbanizzazione relativo al comparto di riqualificazione RU4, assentito con Permesso di costruire n. 11/2005 del 12/04/2007 e successivamente con variante DIA del 09/10/2008, e non ancora eseguite:- ampliamento della via S.Lorenzo; -parcheggio lungo la via San Lorenzo;"

5) che le parti dichiarano che gli elaborati allegati alla Delibera..... di approvazione del Piano Attuativo, come meglio elencati nell'art. 3 del presente atto, predisposti dal progettista Studio di Architettura Rozza con sede in Lodi in v.le IV Novembre n. 19 - P.IVA 08861780156, risultano conformi alle prescrizioni:

- della variante n. 1 al P.G.T. vigente, approvata definitivamente con delibera n. 49 del 17/12/2014

- dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e s.m. ed int.;

- della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.;

6) che la società "DUE S.R.L." ha dichiarato di essere in grado di assumere gli impegni contenuti nella presente convenzione;

7) che i beni oggetto di convenzione sono individuati con i mappali 577 , 578, 579 et 564 Foglio 8 del Catasto Terreni, tutti del Comune di Lodi Vecchio, il tutto meglio descritto come segue:

In Comune di Lodi Vecchio

Appezamento di terreno censiti all'Ufficio del Territorio di Lodi come segue:

Catasto Terreni

foglio 8 (otto), mappali:

- 577 (cinquecentosettantasette), ha. 00.19.40, seminativo, cl. U, R.D.Euro 18,03.=, R.A.Euro 15,03.=
- 578 (cinquecentosettantotto), ha. 00.16,60, seminativo, cl. U, R.D.Euro 15,43.=, R.A.Euro 12,86.=
- 579 (cinquecentosettantanove), ha. 00.34,85, seminativo, cl. U, R.D.Euro 32,40.=, R.A.Euro 27.=
- 564 (cinquecentosessantaquattro) ha. 00.00.05, rel.acq.es.

Tutto cio' premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, detti comparenti convengono e stipulano quanto segue:

In primo luogo

Art. 1 - Efficacia delle premesse e degli allegati.

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione che ha validità di anni 6 (sei) dalla data della sua registrazione in Atti Pubblici.

Art. 2 - Oggetto della Convenzione

Gli interventi nelle aree indicate in premessa verranno attuati in conformità delle norme di cui alla presente convenzione, nonché, in conformità alle previsioni delle planimetrie allegata che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto ed allegati alla Delibera di Approvazione del Piano Attuativo, come sopra allegata..

La società dichiara, per sé e per i suoi aventi causa, di attenersi a quanto stabilito dalla delibera della Giunta Comunale n. 161 del 13 dicembre 2011, per ciò che riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In sede di attuazione del piano e di progettazione esecutiva, potranno essere apportati ai sensi dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., modificazioni planivolumetriche e morfologiche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del piano di riqualificazione stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Art. 3 - Elaborati

In base all'art. 17 delle N.T.A. del PGT il progetto è costituito dai seguenti elaborati, che fanno parte integrante del presente atto:

- All. 01 Relazione tecnica illustrativa del progetto;
- All. 02 Descrizione e computo delle opere di urbanizzazione primaria;
- All. 03 Relazione e scheda valutazione di impatto paesistico;
- All. 04 Relazione di valutazione di clima acustico;
- All. 05 Bozza di convenzione;
- All. 06 Relazione tecnica idraulica rete di raccolta acque meteoriche e rete acque nere;
- Tav. 01 Stralcio di PGT con perimetrazione dell'area sottoposta a piano di attuazione (AT04umi2)
- Tav. 02 Stralcio delle norme di PGT che disciplinano l'area sottoposta a piano di attuazione (AT04umi2)

- Tav. 03 Mappa catastale
- Tav. 04 Rilievo planimetrico e altimetrico dell'area sottoposta a piano di attuazione (AT04umi2)
- Tav. 05 Progetto planivolumetrico quotato corredato da schemi planivolumetrici dei tipi edilizi previsti dal progetto
- Tav. 06 Progetto planivolumetrico con verifica dei parametri urbanistici
- Tav. 07 Planimetria generale reti impiantistiche e calcolo superfici permeabili ed impermeabili
- Tav.08 Particolare recinzioni
- Tav. 09 Progetto opere di urbanizzazione primaria in via S. Lorenzo con planimetria, sezioni e particolari

Art. 4 - Superfici e contenuti dimensionali del Piano.

Le parti, in attuazione delle prescrizioni dettate dal PGT e dalle N.T.A. convengono che gli interventi, oggetto del convenzionamento abbiano le seguenti superfici:

4.1 Area interessata dall'ambito di trasformazione mq. 7.090

4.2 Superficie lorda di pavimento ammessa secondo le Norme di Attuazione della variante n. 1 al PGT Titolo VI Progetti Norma = mq. 3.100.

4.3 Superficie lorda di pavimento di progetto:

- Lotto 1 mq 1.583,42;

- Lotto 2, 3, 4, 5 mq 1.516,58;

Totale superficie lorda di pavimento di progetto mq 3.100,00;

4.4 Aree da destinarsi ad urbanizzazione primaria in via San Lorenzo = mq..1362.

4.5 Inoltre le parti convengono che con la realizzazione delle superfici utili suddette si esaurisce la capacità insediativa dell'intervento.

Art. 5 - Cessione aree

per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dato atto che l'intervento è inserito in zona urbanizzata, la cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria è stata assolta nell'ambito del comparto RU4 e valutata nella Relazione di stima immobiliare approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 20 dicembre 2013, e relativa alle aree dell'Ambito di trasformazione AT4 con autorizzazione alla permuta. In essa veniva precisato che: " in fase di redazione della nuova convenzione per l'attuazione dell'AT4, si dovrà tenere conto delle considerazioni esposte dal professionista nelle conclusioni della relazione di stima riguardo al valore delle opere di urbanizzazione, restando inteso che rimane comunque in capo al lottizzante l'impegno alla realizzazione delle opere riguardanti l'ampliamento della via S.Lorenzo e la realizzazione del parcheggio, già incluse nel progetto delle opere di urbanizzazione relativo al comparto di riqualificazione RU4, assentito con Permesso di costruire n. 11/2005 del 12/04/2007 e successivamente con variante DIA del 09/10/2008, e

non ancora eseguite e meglio precisate ed individuate nel progetto alla tavola 09.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria riguardano:

a) la realizzazione dei parcheggi lungo Via San Lorenzo, il suo ampliamento e la realizzazione del marciapiede lungo la stessa, individuati nella Tav n 09 ed allegata al presente atto sotto la lettera " ", la riasfaltatura completa del tratto di via San Lorenzo interessato dal parcheggio e la realizzazione di impianto di illuminazione pubblica lungo la via S. Lorenzo.

Il progetto esecutivo di tali opere dovrà essere presentato al Comune per l'approvazione prima del rilascio delle Concessioni Edilizie inerenti gli edifici previsti dal Piano Attuativo e comunque non oltre sei mesi dalla trascrizione della presente Convenzione.

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi unitari contenuti nel Listino della Camera di Commercio della Provincia di Lodi vigente all'epoca della presentazione del Progetto.

Le opere di urbanizzazione dovranno iniziate ed ultimate con i tempi previsti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per i Permessi di costruire.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione di tali opere, in sostituzione della società lottizzante e a sue spese, qualora essi non provvedano alla esecuzione delle medesime nei termini stabiliti.

A questi effetti i Lottizzanti saranno messi in mora con preavviso non inferiore a tre mesi, da comunicarsi al domicilio eletto dalla società con la presente convenzione, mediante semplice lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il Comune provvederà al collaudo delle opere di urbanizzazione entro tre mesi dalla comunicazione della loro ultimazione da parte della società. Gli oneri di collaudo saranno a carico della società. La società si impegna ad eseguire nel più breve tempo possibile e comunque non oltre i tre mesi, eventuali lavori che si rendessero necessari a seguito delle visite di collaudo.

La società, inoltre assume gli oneri (che saranno definiti sotto l'apposita voce del computo metrico estimativo), da erogarsi direttamente alla aziende fornitrice della illuminazione pubblica per realizzazione della rete di allacciamento.

Le opere di urbanizzazione primaria descritte nel presente articolo ammontano ad euro 125.158,62 (centoventicinquemila cento cinquantotto/62) come da Computo Metrico allegato alla Delibera.....

Gli oneri di urbanizzazione primaria così come stabiliti dalle tabelle comunali in vigore, approvate con delibera della Giunta Comunale n. 161 del 13 dicembre 2011, ammontano ad Euro 101.001,00 (centounomilavirgola zerozerouno) (s.l.p.. di progetto 3.100 x altezza virtuale 3,10 m. = mc. 9.610 x euro/mc 10.51 = Euro 101.001,00);

Inoltre in perizia è stato valutato un maggior importo di opere di urbanizzazione primaria pari ad euro 15.422,07 già realizzate nell'ambito dell'intervento in RU4. Pertanto essendo l'importo delle opere di urbanizzazione primaria pari a euro 125.158,62 + 15.422,07 = 140.580,69 maggiore degli oneri di urbanizzazione primaria pari ad euro 101.001,00 gli stessi si intendono pertanto completamente assolti. Qualora comunque in sede di consuntivo si verificasse che la realizzazione delle opere abbia comportato oneri inferiori a quelli tabellari previsti per le urbanizzazioni primarie, la differenza dovrà essere corrisposta al Comune.

Resta inoltre inteso che, qualora in sede di consuntivo i costi risultassero superiori alle opere preventivate di €140.580,69, la relativa differenza sarà a qualsiasi titolo a carico della proprietà senza possibilità di pretendere alcunché dal Comune.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come stabilito dalle tabelle comunali, approvate con delibera Giunta Comunale n. 161 del 13 dicembre 2011, ammontano a:

SLP mq 3.100 x h. 3,10 = mc 9.610 x euro/mc 16,68 = euro 160.294,80 (centosessantamiladuecentonovantaquattro virgola ottanta).

Nell'ambito della Relazione di stima immobiliare approvata con Deliberazione G.C. n. 54 del 20/12/2013 al punto "Conclusioni" vengono espressi gli "Oneri già assolti per la parte residua (salvo completamento opere in corso di realizzazione)".

In particolare al punto (opere di urbanizzazione secondarie) vengono elencate le seguenti voci:

- "Cessione di immobili già effettuate: euro 168.621,81
- Oneri già versati: euro 17.830,14
- Oneri previsti per la parte realizzata: euro 58.540,15
- Oneri già assolti per la parte residua
- euro (168.621,81+ 17.830,14- 58.540,15)= euro 127.911,80"

Pertanto si evince, come esplicito nella stima suddetta, che gli oneri di urbanizzazione secondaria già assolti nel precedente intervento RU4 e che ammontano ad euro 127.911,80 (centoventisettemilanovecentoundici virgola ottanta) dovranno essere dedotti, proporzionalmente ai lotti di intervento, dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti e pari ad euro 160.294,80. L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune di Lodivecchio è pertanto:

euro 160.294,80 – euro 127.911,80= euro 32.383,00 (trentaduemilatrecentottantatrevirgola zerozero), che verranno pagati all'Amministrazione Comunale in base alle concessioni edilizie richieste, e la deduzione sarà applicata proporzionalmente ai lotti di intervento.

Art. 8 – Compensazione ambientale

E' prevista la realizzazione da parte della Società di una piantumazione di n. 69 alberi. Poiché in loco non si evidenziano particolari esigenze di creazione di margini vegetali alberati, ed essendo un'area urbanizzata non esistono gli spazi necessari per una piantumazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, si è deciso che la piantumazione di compensazione ambientale relativa all'area in oggetto sarà realizzata in luogo che l'Amministrazione Comunale si riserva di individuare.

La manutenzione, una volta garantito l'attecchimento sarà a carico del Comune.

La piantumazione relativa alla compensazione ambientale sarà realizzata nei tempi e nei modi che saranno definiti dall'Amministrazione comunale.

Art. 9 - Contributo di concessione.

La società, oltre a quanto stabilito all'art. 7 ed in base all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 34 della L.R. 12/2005, si impegna a versare per le concessioni edilizie la quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo le modalità previste dall'Amministrazione Comunale con l'atto di concessione e l'eventuale maggiorazione del contributo stesso ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. da destinare a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Art. 10 - Adeguamento oneri.

Resta inteso inoltre che gli oneri e le dazioni, di cui ai precedenti articoli 6, 7, e 8, saranno adeguati in funzione delle eventuali nuove aliquote (stabilite da apposite delibere comunali) vigenti al momento del rilascio delle concessioni edilizie.

Art. 11 - Garanzie Finanziarie

La società, in relazione al disposto del par. 4, IV comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 ha costituito fideiussione n. di euro 125.158,62 (centoventicinquemila cento cinquantotto/62) rilasciata da Società con sede in Agenzia di Lodi in data , pari al 100% del valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte nonché dell'esecuzione delle opere di sua competenza.

Art. 12 - Modalità della cessione delle opere e delle aree

L'area nell'ambito della quale si realizzano le opere di cui agli art. 6 e 7, direttamente eseguite dalla società è di proprietà del Comune di Lodi Vecchio.

Con il collaudo delle opere e la consegna delle stesse viene trasferito a carico del Comune l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria; pertanto sino a che ciò non avverrà, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a carico della società lottizzante.

Le alberature che saranno piantumate in via S. Lorenzo dovranno essere mantenute fino all'attecchimento ed alla stagione successiva della loro posa. Successivamente all'attecchimento la manutenzione passerà all'Amministrazione Comunale.

Art. 13 - Vincoli e loro trasferimento a terzi.

Qualora la società proceda ad alienazione totale o parziale delle aree di cui al presente intervento, dovrà trasmettere agli acquirenti, con clausola espressa, gli oneri di cui alla presente convenzione, e darne tempestiva comunicazione al Comune documentando l'esplicita e formale sottoscrizione del presente atto da parte degli acquirenti.

Art. 14 - Disposizioni finali

La presente convenzione verrà registrata e trascritta a spese della società entro trenta giorni dalla stipula per atto pubblico e secondo i disposti della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della società che si riserva con propria unilaterale manifestazione di volontà di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Si dà atto che la società ha trasmesso al Comune copia dei titoli a dimostrazione della proprietà delle aree.

Art. 15 - Clausola Compromissoria.

La risoluzione di qualsiasi controversia riguardante la presente convenzione è di competenza esclusiva dell'autorità giudiziaria del Comune di Lodi.

Art. 16 - Convenzione

Al dichiarato fine di rendere più agevole l'attuazione del presente Piano si precisa che la presente Convenzione annulla e sostituisce la precedente sottoscritta in data 16 gennaio 2008 a ministero notaio Dott. Squintani in Lodi n. rep. 163656/26151.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati ad esse ben noti.

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio del quale ho dato lettura alle Parti che approvandolo lo sottoscrivono a margine dei fogli intermedi ed in calce con me Notaio alle ore