

**BOZZA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI
TRASFORMAZIONE AT2 "BALZARINA" IN COMUNE DI LODI
VECCHIO**

BOZZA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2 "BALZARINA" IN COMUNE DI LODI VECCHIO

L'anno -... ..; il giorno.....del mese di

in..... via

Davanti a me Dottor notaio residente in

ed iscritto presso il Collegio Notarile di

Sono personalmente comparsi i signori:

- Arch. **Laura Riccaboni**, domiciliata per la carica c/o il Comune di Lodi Vecchio, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico ed in rappresentanza del "COMUNE DI LODI VECCHIO" con sede in Lodi Vecchio, Piazza Vittorio Emanuele II n° 26 codice fiscale n. _____ in esecuzione delle seguenti delibere di Giunta di Lodi Vecchio: n. _____ del _____; n. _____ del _____

Dette delibere si allegano al presente atto, in copia certificata conforme, rispettivamente sotto le lettere "A e"B";

Tusi Renato nato a Lodi vecchio il 12 aprile 1930, codice fiscale TSURNT30D12E651S residente in Lodi Vecchio, Via Garibaldi 2, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico della Società Immobiliare San Lorenzo srl proprietaria delle aree in oggetto;

Persone della cui identità personale io Notaio sono certo e che avendo i requisiti di legge rinunciano di comune accordo fra di loro e coi mio consenso all'assistenza dei testimoni al presente atto.

E quivi Premesso

A) che il Sig. Renato Tusi, in qualità di amministratore unico della Società Immobiliare San Lorenzo srl proprietaria di un'area sita nel Comune di Lodi Vecchio censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n° 14, particella n° 152;

B) che il Piano di Governo del Territorio vigente definisce parte di tale area per circa metri quadrati 9.096 (novemilanovantasei) quale area edificabile, parte, per circa mq 1.393 (milletrecentonovantatre) quale area a vedre privato di margine; parte, per circa metri quadrati

7.641 (settemilaseicentoquarantuno), quale area a standards urbanistici e viabilità interna al comparto;

C) che all'uopo sono stati redatti gli allegati progettuali, allegati alla Delibera di Giunta del Comune di Lodi Vecchio n° _____ allegata al presente atto sotto la lettera "A", ai sensi della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, art. 28, modificata ed integrata con Leggi: 06 agosto 1967 n. 765, art. 8, Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. articoli 12 – 14 -42, Disposizioni di cui al Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01, art. 26 comma 10, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio;

D) che ai sensi della normativa vigente sarà possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino l'impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico;

E) che l'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio prevede le indicazioni di seguito riportate.

Art. 43 (Ambiti di trasformazione e riqualificazione - AT e CRU)

1. Comprendono aree giudicate strategiche ai fini della riqualificazione del tessuto urbano e dello spazio aperto. Gli obiettivi generali sono legati alla trasformazione di parti di città attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi; alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale; alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio.

La cartografia di piano individua gli Ambiti di Trasformazione (AT) e i Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) regolati dal presente articolo.

2. In particolare i **Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU)** individuano delle aree libere, dismesse o sottoutilizzate inserite in contesto urbano. Si tratta di ambiti integrati nel tessuto urbanizzato, per i quali è auspicabile una rifunzionalizzazione con eventuale tutela dei caratteri architettonici rilevanti di edifici esistenti e/o la demolizione di manufatti non ritenuti strategici al fine della tutela del patrimonio edilizio esistente.

Per i CRU, fino al convenzionamento, sono ammessi interventi che non superino la manutenzione straordinaria o risanamento conservativo di manufatti esistenti.

3. Per quanto concerne gli **Ambiti di Trasformazione (AT)**, questi sono prevalentemente settori non urbanizzati prossimi alla città, per i quali è prevista la trasformazione attraverso interventi di nuova edificazione e/o la demolizione di manufatti non ritenuti strategici al fine della tutela del patrimonio edilizio esistente.

4. L'attuazione degli ambiti soggetti a trasformazione o riqualificazione (AT e CRU) è subordinata alla verifica delle distanze dagli allevamenti zootecnici, così come stabilito dal locale regolamento d'igiene e dalle linee guida regionali "linee guida integrate in edilizia rurale e zootecnia" Decreto n°5368 del 29/05/2009 della Direzione generale sanità RL. In particolare gli ambiti comprendenti strutture zootecniche ancora in attività, potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti dalle aree di progetto.

Gli ambiti prossimi ad aziende agricole ancora in attività potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti nelle strutture zootecniche oppure garantendo le distanze minime previste dal vigente regolamento locale d'igiene e dalle linee guida regionali.

Per i Comparti di Riqualificazione Urbana, prima delle demolizioni dei fabbricati, dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi dell'art. 2.2.1 del vigente R.L.I. Titolo II e degli artt. 3.2.1 e 3.3.4 del vigente R.L.I. Titolo III. I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alla normativa vigente; in particolare per il

materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del Piano di Lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.

Dovranno essere inoltre rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di 3mT) come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme.

Sarà a totale carico del soggetto attuatore ogni opera di adeguamento e integrazione della rete dei sottoservizi anche esternamente al perimetro del Comparto: prioritariamente alla convenzione sarà da verificare la sostenibilità dell'intervento presso gli enti gestori dei sottoservizi stessi con particolare riferimento agli scarichi della pubblica fognatura e alla rete del gas.

In materia di scarichi la normativa di riferimento è il D.Lgs 152/06 e s.m.i., nonché i Regolamenti Regionali nn.3 e 4/2006 e il D.G.R. n°8/2318 del 5.4.06.

In materia di distanze dagli impianti odorigeni saranno da rispettare le normative vigenti (DGR n. IX/3018 del 15.02.2012).

Ai sensi delle normative vigenti, per ogni intervento di attuazione di AT o CRU di tipo residenziale e per i recettori sensibili, dovrà essere verificata la valutazione del clima acustico. Per le attività produttive insediabili dovrà essere verificato l'impatto acustico sulle aree limitrofe o comunque interessate in qualunque forma dai nuovi insediamenti.

Secondo quanto disposto dalla L.R. 17/2000 e s.m.i. dovranno essere allegati al progetto esecutivo degli AT e CRU i documenti certificanti l'adeguatezza dei corpi illuminanti utilizzati, considerando i calcoli per l'adeguamento dell'illuminazione esistente riportati nel PRIC.

Al termine dei lavori dovranno essere prodotti i certificati di collaudo e la dichiarazione di conformità ai requisiti previsti dalla L.R. 17/2000 e s.m.i.

5. **Unità minime di intervento (UMI)**

L'attuazione degli interventi previsti per ogni AT e CRU può avvenire unitariamente o articolata in Unità Minime di Intervento, indicate negli elaborati grafici del PGT. Ogni unità minima di intervento è dotata di autonomia funzionale e rappresenta la superficie territoriale (St) minima per la quale si può procedere a pianificazione attuativa senza che questa debba necessariamente interessare l'intero AT.

Un CRU o AT il cui convenzionamento preveda una attuazione unitaria che interessa tutte le Unità Minime d'Intervento che articolano l'ambito stesso, si configura come un unico Piano Attuativo.

Per quest'ultimo varranno tutte le prescrizioni ed indicazioni previste per ogni singola unità minima d'intervento. I dati quantitativi, quali ad esempio Aree in cessione, Slp, Sc, Sp, saranno da computarsi come la sommatoria dei valori indicati per ogni singolo UMI che compone l'At o Cru.

6. **Modalità di intervento: il Progetto Norma**

Gli Ambiti di Trasformazione e di Riquadrificazione costituiscono specifiche aree urbane e sono sottratti alla disciplina delle zone circostanti.

Per ogni AT e CRU è redatto un "Progetto-Norma" che fornisce le indicazioni progettuali in forma testuale da integrare con le indicazioni contenute nelle tavole di Piano.

Le tavole di Piano e le schede relative ai Progetti Norma possono individuare:

- le aree pubbliche strutturanti da cedere;
- le aree da cedere per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
- i tracciati delle piste ciclabili;
- le aree a verde privato con funzione di filtro o di margine urbano;
- gli elementi verdi lineari.

La quantificazione di queste superfici pubbliche e l'andamento degli elementi strutturanti il paesaggio urbano sono rilevabili dalla cartografia di Piano.

Ove indicata, la superficie fondiaria Sf dei progetti norma rappresenta il massimo sfruttabile a fini edificatori privati.

Tali previsioni sono vincolanti fatte salve spostamenti o modificazioni per rettifiche di piccola entità derivanti dal rilievo dell'area o all'assetto proprietario e che non impattino sull'assetto generale dell'ambito o comparto. Eventuali modificazioni di maggiore entità sono consentite solo se motivate e comportanti una maggiore efficienza del sistema degli spazi pubblici. Ogni modifica comunque da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

E' facoltà della Pubblica Amministrazione modificare la destinazione delle aree pubbliche in rapporto ad eventuali nuove priorità per la dotazione di servizi di interesse generale. Ciò può comportare le

monetizzazioni di parte o delle intere aree stesse e/o compensazioni con opere di interesse pubblico nei modi previsti dalle normative vigenti in materia.

Nelle schede relative ai Progetti Norma di ogni AT e CRU, sono riportate le indicazioni per la loro attuazione. Ogni intervento potrà essere attuato esclusivamente previa approvazione di Piano di Attuazione, nel rispetto delle modalità di cui alle presenti Norme.

I progetti norma che disciplinano ambiti di trasformazione e comparti di riqualificazioni sono allegati alle presenti norme nel capo titolato "Progetti Norma".

7. Criteri di determinazione dei dati quantitativi, delle distanze e ristrutturazione

Sono valide le definizioni generali e le modalità di calcolo dei parametri per l'edificazione indicate nelle presenti norme per la città consolidata e per le aree produttive extraagricole.

- Per i parametri Dc, Ds, salvo la tutela dei diritti di terzi, sono ammesse distanze inferiori da definirsi in sede di Piano Attuativo o convenzionamento di permesso di costruire.
- Interventi di ristrutturazione (ri), sostituzione edilizia (dr) - se previsti all'interno degli AT e CRU - non potranno prevedere alterazioni della tipologia, del sedime e, in generale, del rapporto esistente tra l'edificio su cui si interviene e lo spazio aperto prospiciente.
- Tutto ciò fatto salvo quanto precisato all'interno delle schede degli AT e CRU stessi in particolare relativamente all'abbinamento di interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

8. Incentivi per il risparmio energetico

Al fine di incentivare la costruzione di immobili ad elevato rendimento energetico e di sostenibilità ambientale, il Piano attribuisce la possibilità di usufruire di un incremento della capacità edificatoria, maggiore rispetto a quanto stabilito dagli indici di edificabilità di ogni ambito di trasformazione.

Tale incremento massimo, che in ogni caso deve essere confrontato con quanto stabilito dalle normative vigenti in materia energetica, è pari al 15% (da sommarsi alla capacità edificatoria assegnata).

Per ogni indicazione relativa alla realizzazione di edifici ad elevato rendimento energetico si rimanda a quanto indicato nella "Guida agli incentivi per l'uso razionale dell'energia e confort ambientale"

9. Indicazioni generali per le opere di piantumazione

All'interno degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione potrà essere richiesta la realizzazione di opere di piantumazione le cui caratteristiche tecniche e quantitative saranno oggetto di trattazione specifica in ogni Progetto Norma.

La realizzazione di queste opere di piantumazione, ove segnalato, sarà a totale carico del soggetto attuatore. Per le aree occupate dalle opere di piantumazione potrà essere richiesta la totale cessione a titolo gratuito, o in alternativa il mantenimento del titolo di proprietà originario. Per ogni indicazione specifica relativa alle opere di piantumazione si rimanda alle caratteristiche tecniche definite dalle norme previste per ogni singola Scheda di Progetto Norma.

All'attuazione di ogni AT o CRU dovranno essere previste ed individuate siti e modalità di attuazione delle compensazioni ambientali come definite nelle presenti norme.

F) che il Piano delle Regole e il Documento di Piano individuano l'ambito in oggetto in una apposita scheda norma di seguito riportata.

Fatta salva la capacità edificatoria complessiva prevista dal AT2 che non è stata modificata, i dati quantitativi sono stati aggiornati secondo i contenuti della DDG n.89 del 25/05/2016 e sulla scorta del rilievo celerimetrico effettuato sull'assetto proprietario: di seguito sono riportati sottolineati i dati aggiornati e tra parentesi quelli previsti dal PGT.

AT02 _ Ambito di Trasformazione "Balzarina"

Obiettivi generali dell'intervento

Il presente ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato sul fronte meridionale della città e nei pressi dei siti archeologici. Si tratta di un'area per la quale il Prg prevedeva un nuovo insediamento residenziale (CRU8- balzarina) e che il Piano rivisita inquadrandolo nel

nuovo assetto di Corte Bassa -per la quale è prevista una vocazione pubblica - e valorizzando la prospettiva verso la Basilica apprezzabile da via Martin Luther King.

L'intervento si pone due obiettivi prioritari: il primo consiste nella integrazione degli spazi pubblici del complesso museale ed archeologico di Corte Bassa e la loro connessione con la vicina basilica di San Bassiano. Il secondo è la costruzione di un nuovo fronte urbano nel quale siano previsti spazi verdi filtro ed elementi di mediazione con la campagna circostante a formare il sistema verde di cintura nel settore meridionale della città.

L'area edificabile privata si colloca a ridosso della città consolidata e viene protetta esternamente da ampi spazi verdi pubblici.

Dati tecnici

Le tavole di Piano individuano le aree minime in cessione all'interno dell'ambito la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Il comparto è costituita da una unica Unità Minima d'Intervento

UMI1: St= 18.130 mq (18.000mq) come da rilievo celerimetrico
Sf= 9.096 mq (6.840 mq) come da contenuti modificati da DDG n.89 del
25/05/2016

Slp max= 3000 mq (non modificata)

Hmax=10,50 ml

Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata

Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 3a, 3b, 3d

Fascia di tutela dei corsi d'acqua: all'interno del verde privato

Classificazione acustica: II classe e in parte III classe

Elementi di attenzione

L'ambito all'interno del perimetro delle cinta muraria a rischio archeologico.

Presenza di un corso d'acqua del reticolo minore che affianca il perimetro dell'ambito

Cono visivo sulla basilica di San Bassiano in direzione est

Presenza di una attività zootecnica in Cascina S.Maria

Mantenimento della continua della rete ecologica lungo il Sillaro (reft PTCP art.28.4 ed art.28.5)

Criteri per la progettazione

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso sud evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine della città.

In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della Slp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tale area potrà essere occupata da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza: tali superfici non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima di mq 2000.

Si suggerisce la costituzione di un sistema di aree private comuni a più unità: tali spazi, distinti dallo spazio pubblico, potranno collegarsi direttamente alle aree verdi e di distribuzione in modo da ridurre l'introversione degli spazi condominiali.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

Per favorire interventi organici di riorganizzazione delle aree pubbliche prospicienti i siti archeologici e per realizzare le connessioni con il complesso basilicare, su richiesta della pubblica Amministrazione le aree in cessione individuate nelle tavole di piano potranno essere cedute anche anticipatamente all'attuazione dell'ambito.

G) che in data _____ prot. n. _____ il sopra elencato Proprietario ha presentato un Piano di Attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT2 denominato "Balzarina", recependo la proposta di rettifica del perimetro individuato per la superficie fondiaria (Sf) dalla scheda di Piano presentata in data 3/05/2016 e approvata con DDG n.89 in data 25/05/2016. La proposta ha finalità orientate ad un migliore inserimento dell'edificato nel contesto del margine urbano e ad una maggiore efficienza degli spazi pubblici. La riconfigurazione della superficie fondiaria - ottenuta attraverso una traslazione di circa 25ml del limite meridionale delle aree private - consente la riduzione della densità edilizia con cessioni al pubblico pari al 40% dell'intera superficie del comparto. La modifica non impatta sul cono visivo della Basilica e non incide sull'assetto stradale previsto dal PGT mantenendo inalterato lo schema viabilistico dato, compresa la pista ciclabile. Il sistema degli spazi pubblici non viene intaccato nella sua funzionalità: viene ampliata la superficie in rapporto con gli spazi del parco archeologico e mantenuto uno spazio libero sul margine meridionale utile per delle piantumazioni lungo la viabilità principale che viene confermata integralmente.

Il Piano di Attuazione dell'ambito AT2 Balzarina presentato a firma dell'Arch. Ing. Luca Bucci al fine di ottenere l'autorizzazione nei termini di legge alla realizzazione di edifici in ambito residenziale che si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa, con indicazioni progettuali, dimostrazione delle caratteristiche dimensionali d'intervento, computo metrico opere di urbanizzazione primaria,
- Bozza di Convenzione,
- Copia atto di proprietà

Tavole Progettuali:

tav. n. A01 – estratto di PGT e dati catastali.

tav. n. A02 – planimetria generale, individuazione dell'area d'intervento

tav. n. A03 – planimetria generale, individuazione degli spazi pubblici

tav. n. A04 - planimetria generale, limite di edificabilità e materiali degli spazi pubblici

tav. n. A05 – planimetria generale, reti tecnologiche e sottoservizi

tav. n. A06 - planimetria generale, reti tecnologiche smaltimento delle acque

tav. n. A07 – urbanizzazioni, sezioni tipo

tav. n. A08 – planimetria generale masterplan

tav. n. A09 – schema di impianto, capacità edificatoria, sezione tipo degli immobili

tav. n. A10 – planimetria generale, individuazione aree in cessione

tav. n. A11 - planimetria generale, schema di piantumazione

tav n.A12-sistema delle acque superficiali

H) che l'ambito di trasformazione AT2 Balzarina, risulta conforme alle prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente, del Regolamento d'igiene e che le aree non sono sottoposte a vincolo idrogeologico, e ricadono secondo lo studio geologico (tavola 6B) in zona sismica Z4a "zone di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio/glaciali granulari e/o coesivi" non sono sottoposte a vincolo paesaggistico, non sono riconosciute dallo strumento urbanistico vigente meritevoli di tutela ambientale, non sono incluse nell'ambito di parchi regionali naturali o di parchi locali di interesse sovracomunale ai sensi dell'articolo 1 della Legge 08 agosto 1985 n. 431 e s.m.i. e l'ambito, per la sua prossimità al polo archeologico Laus Pompeia, ricade all'interno dell'ambito delle "Aree ad alto rischio archeologico";

I) che tale ambito di trasformazione AT2 Balzarina, è riferito a tutta l'area perimetrata ed indicata nel Piano di Governo del Territorio modificata sulla base delle risultanze dell'assetto proprietario e del rilievo celerimetrico effettuato. Tali modifiche sono comunque compatibili con la capacità edificatoria che nel complesso viene confermata pari a mq. 3000 di SIp seppur ridistribuita per una miglior organizzazione dell'impianto insediativo secondo quanto approvato con Delibera DDG n.89 in data 25/05/2016.

Che il progetto norma consente la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tale area potrà essere occupata da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza: tali superfici non concorrono al calcolo della SLP per una superficie massima di mq 2000.

E' inoltre previsto che la misura H degli immobili, misurata ai sensi delle NTA del PGT comunale vigente, non sarà maggiore di ml 9,50, corrispondente alla formazione di immobili dotati di un piano seminterrato, due piani fuori terra, un sottotetto fruibile dal quale accedere ad eventuali lastrici solari, secondo lo schema di sezione riportata negli elaborati progettuali.

Il suddetto l'ambito di trasformazione AT2 Balzarina prevede la cessione al Comune delle necessarie aree per le urbanizzazioni primarie (viabilità=2140 mq, marciapiedi=561mq, piste ciclabili=844 mq, tot=3545mq) e aree standard (verde=3766, parcheggi=330, tot=4096 mq) per un totale pari a mq. 7641. Tale area risulta superiore a quanto previsto dalle normative vigenti per le aree a standard urbanistico computate nella misura di 30 (trenta) metri quadrati per abitante teorico insediabile ogni 150 metri cubi edificabili corrispondente a mq 1.860 [3000 [mq slp] x 3.1 [ml]/ 150 [ab/mc]) x 30[mq/ab]=1.860 [mq]. < 4940/7641mq

Tale cessione è all'interno dell'ambito di trasformazione AT2 Balzarina

L) che le aree cedute sono superiori ai minimi inderogabili fissati per legge e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Lodi Vecchio;

M) che occorre procedere alla monetizzazione dell'area di urbanizzazione secondaria in quanto tali superfici non sono reperite all'interno dell' Ambito di trasformazione per una superficie complessiva di circa 2484 mq: ciò deriva dalla modificazione del perimetro dell'area delle cessioni secondo quanto approvato con Delibera DDG n.89 in data 25/05/2016.

N) Gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie saranno da versare contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi per un ammontare complessivo pari ad €155.124,00 [=3000mqslp*3,1ml(altezza convenzionale)*16,68€/mq].

In alternativa e di comune accordo con la pubblica amministrazione del Comune di Lodi Vecchio, tale importo in parte o fino al raggiungimento dell'ammontare sopra individuato, potrà essere scomputato a fronte della realizzazione di opere di messa in sicurezza dell'immobile individuato come "Casa Colonica" sito nelle prospicienti aree del complesso archeologico di corte bassa e degli spazia aperti circostanti di proprietà pubblica secondo un progetto preliminare redatto a carico dell'attuatore e da sottoporsi alla competente soprintendenza per la dovuta approvazione.

O) che la progettazione dell'Ambito di Trasformazione AT2 ha riguardato l'intera area perimetrata nell'azzoneamento di PGT per una superficie di circa mq. 18.130, ed ha determinato le seguenti capacità edificatorie:

- Superficie fondiaria Sf: mq 9.096;
- Superficie destinata a verde privato di margine Vp: mq 1393;
- Rapporto di copertura Rc minore di 50%;
- Superficie permeabile maggiore del 30% di Sf+Vp
- Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile massima mq 3000;
- Altezza massima H come definita dal PGT: minore a ml. 9,5

L'ambito di trasformazione AT2 attribuisce ad ogni singolo lotto costituente lo stesso, secondo quanto espresso dagli elaborati grafici allegati, la capacità edificatoria massima in termini di SLP: saranno ammesse nella fase di intervento edilizio di attuazione e richiesta di permesso a costruire o titolo equipollente, traslazioni di dette superfici fra i lotti primari, nel rispetto dimostrato delle quantità massime sopra richiamate.

L'ambito di trasformazione AT2 ha individuato altresì una superficie complessiva per opere urbanizzazione di mq. 7.641 interne alla perimetrazione dell'Ambito.

Al di fuori dell'area perimetrata del comparto AT2 sono previste le seguenti opere principali:

- realizzazione della tombinatura della Roggia Dentina nei modi indicati negli elaborati grafici per una lunghezza di circa ml 92. I costi dell'intervento sono annoverabili tra le opere di urbanizzazione primaria e sono a carico della Società San Lorenzo.

Tale intervento afferisce al reticolo idrico minore e la sottoscrizione della presente convenzione equivale all'accettazione ed approvazione da parte della Pubblica Amministrazione - in qualità di Ente Gestore del reticolo - dell'intervento di tombinatura sopradetto.

- Realizzazione del ponte di connessione della viabilità lenta sopra la roggia Balzarina secondo disegni, da redigersi nell'ambito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione (intervento è soggetto a convenzionamento con il consorzio Muzza).
- Integrazione della rotatoria esistente di connessione della viabilità di distribuzione del comparto con la viabilità urbana esistente secondo disegni da redigersi nell'ambito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

Al fine di ovviare alle interferenze con la viabilità di nuova formazione si procederà all'adeguamento della maglia dei canali di irrigazione nei modi illustrati negli elaborati grafici senza che ciò comporti variazioni del regime delle acque.

P) che l'ambito AT2 è soggetto a compensazione ambientale secondo quanto disposto nell'articolo 34 delle NTA del PGT vigente. Le aree prioritarie ad accogliere le opere di compensazione saranno gli spazi destinati a verde pubblico e le aree lungo la roggia Balzarina così come indicato nelle tavole di Piano per la formazione di una fascia di separazione o filtro. La Guida alla Compensazione Ambientale, allegata alle norme di PGT, definisce i parametri compensativi minimi e le modalità di calcolo degli alberi equivalenti che nel caso di Ambiti di Trasformazione residenziali, sono i seguenti:

- Interventi di nuova edificazione in attuazione di **AT residenziali**
1 albero equivalente (ae) ogni 50 mq di Superficie impermeabile (Si)

La superficie impermeabile (Si) stimata dell'ambito AT2 comprensiva delle aree per la viabilità pubblica (marciapiedi, parcheggi, strada pubblica e pista ciclopedonale) è pari a mq 3851.

Gli alberi equivalenti generati dall'intervento di urbanizzazione sono circa 77 (ae). $[Si (mq) / 50 mq] = 77ae$.

La selezione delle specie botaniche, in conformità con il PGT e il PIF (Piano di indirizzo forestale, avverrà dall'elenco contenuto nella Guida alla Compensazione Ambientale (allegato C), ed avranno un tronco non inferiore ai 20 cm o presenteranno un'altezza non inferiore ai 3 ml e saranno insediati all'interno delle aree in cessione secondo un impianto definito in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione stesse.

Gli interventi edificatori all'interno delle aree private saranno soggetti alla compensazione ambientale secondo modalità di computo analoghe e contestuali ad essi.

Lo schema di piantumazione riportato negli elaborati grafici è puramente indicativo: fatto salvo la realizzazione di elementi verdi lineare con funzione di filtro verso il fronte est del comparto e in fregio alla strada di distribuzione e il numero di alberi equivalenti, il progetto esecutivo di impianto sarà formalizzato contestualmente alla progettazione delle opere di urbanizzazione, di comune accordo con la pubblica amministrazione ed eventualmente coinvolgendo anche aree di proprietà pubblica esterne al comparto.

Q) L'attuazione del AT2 si configura conforme a quanto definito all'art. 43 delle NTA. Ai sensi dell'art 43 delle NTA comma 6, si procederà previo richiesta di permesso di costruire o autorizzazioni equivalenti, alla realizzazione degli interventi previsti.

R) che la Giunta Comunale, previo parere espresso dalle commissioni urbanistica in data _____ n° _____ e parere espresso dalla Commissione Urbanistica in data _____ n° _____, ha approvato il progetto di attuazione del predetto Ambito di Trasformazione AT2 con la citata delibera n. _____ del _____ resa esecutiva il _____ allegata al presente atto sotto la lettera "A";

Tutto quanto sopra premesso e confermato tra i comparsi si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Le premesse costituiscono parte integrante della seguente Convenzione;

Art. 2

L'intervento di cui a progetto di Ambito di Trasformazione AT2 "BALZARINA" avverrà in conformità alle norme prescritte dalla presente Convenzione secondo le risultanze degli atti tecnici di progetto allegati alla citata delibera n. _____ del _____ allegata al presente atto sotto la lettera "A", nonché in conformità al Piano di Governo del Territorio:

Art. 3

La Proprietà si obbliga per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente in relazione all'articolo 46 della Legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. , nonché a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente, le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura sotto riportata, come descritto negli elaborati di progetto:

- area per viabilità pubblica carrabile e ciclopedonale, marciapiedi e aree per posteggi e aree verdi, quali aree per urbanizzazione, circa metri quadrati 7.641 interne all'ambito perimetrato di AT2-Balzarina.

Art. 4

Pertanto, le aree da cedersi corrispondono e risultano maggiori rispetto ai minimi inderogabili fissati per Legge e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Lodi Vecchio e non occorre procedere alla monetizzazione dell'area di urbanizzazione.

Art. 5

Le aree in cessione saranno cedute dalla proprietà libere da ogni servitù, affittanza, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Le parti danno reciprocamente atto che, con la cessione delle aree sopra descritte agli articoli 3 – 4, la Proprietà assolve completamente ai suoi obblighi per quanto riguarda le cessioni gratuite di aree previste all'articolo 46 della Legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. , nonché a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente.

Danno atto le parti che la cessione delle aree sopra descritte avverrà contestualmente alla stipula della presente Convenzione, con l'obbligo per la Proprietà di detenere e mantenere tali aree fino al rilascio del regolare collaudo anche parziale delle opere di urbanizzazione.

Altresì definiscono che si addiverrà ad atto di individuazione catastale, con spese a carico della Proprietà, delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria cedute dalla proprietà stessa al comune di Lodi Vecchio.

Art. 6

In attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT2, la Proprietà si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsivoglia titolo, ad assumersi a carico gli oneri inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previsti dall'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e dell'articolo 44 comma 3 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 descritte nelle tavole allegata alla delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ allegata al presente atto sotto la lettera "G".

Le opere di urbanizzazione sono:

- a) reti di fognatura;
- b) rete idrica;
- c) rete energia di pubblica illuminazione e di uso privato;
- d) rete Telefonica;
- e) rete Gas metano;

- f) formazione di viabilità e pavimentazioni dello spazio pubblico per l'area urbanizzata all'interno dell'AT2 completa di segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- g) spazi di sosta - parcheggio e aiuole a verde, piantumazione;

La Proprietà si assume l'obbligo della progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla:

- 1) realizzazione del nodo viabilistico di via M.L.King, via S.Lorenzo e nuova viabilità di Piano esterno al comparto in modo coordinato con gli Uffici Comunali competenti.
- 2) realizzazione del ponte di connessione della viabilità lenta sopra la roggia Balzarina
- 3) realizzazione della tombinatura della roggia Dentina nei modi indicati negli elaborati grafici.

Tutte le opere di urbanizzazione sopra descritte verranno eseguite nei termini di tempo che il Comune di Lodi Vecchio stabilirà in relazione allo sviluppo edilizio dell'Ambito di Trasformazione e comunque entro dieci anni dalla data di stipula della presente convenzione. Entro lo stesso termine indicato al comma precedente la Proprietà o gli aventi titolo dovrà avere conseguito l'ottenimento del Permesso a Costruire o titolo equipollente per la completa edificazione degli interventi previsti dall'Ambito di Trasformazione ed aver iniziato i lavori individuati da ciascun permesso a costruire o titolo equipollente. A tal fine è da precisarsi che per la realizzazione dei nuovi edifici si dovrà richiedere il Permesso a Costruire o titolo equipollente.

Art. 7

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi assunti di cui al precedente articolo, la Proprietà si impegna nei confronti del Comune a rilasciare idonee garanzie finanziarie tramite fideiussione bancaria da primario Istituto Bancario e/o Assicurativo per un importo di €uro 534.438,67 (€uro cinquecentotrentaquattromilaquattrocentotrentotto/67) già rilasciata da _____. In data _____ Polizza n. _____ corrispondente al 100% (cento per cento) del costo presunto, avendo considerato il complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire direttamente in €uro 534.438,67 (€uro cinquecentotrentaquattromilaquattrocentotrentotto/67).

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione la Proprietà autorizza il Comune di Lodi Vecchio a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa di ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificati e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti i prelievi che il Comune dovrà fare.

L'importo della fideiussione sarà progressivamente ridotto in relazione allo stato di avanzamento ed esecuzione delle opere di cui agli obblighi assunti a seguito di favorevoli collaudi in corso d'opera disposti dall'amministrazione comunale su richiesta della proprietà.

Art. 8

Si da atto che, ai sensi delle normative regionali vigenti in materia, l'entità degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria che sarebbero dovuti al Comune di Lodi Vecchio è pari ad €97.743,00 (€uro novantasettemilasettecentoquarantatre/00) $[(3000 \text{ mqslp}) \times (3,1 \text{ ml} - \text{altezza convenzionale}) \times 10,51 \text{ €/mc}]$.

Tale importo è inferiore all'ammontare del computo metrico estimativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, allegato nella relazione di progetto, pari ad €534.438,67 (€uro cinquecentotrentaquattromilaquattrocentotrentotto/67)

Qualora 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 comunque inteso che, qualora in sede di consuntivo i costi risultassero superiori alle opere preventivate di €534.438,67 (€uro cinquecentotrentaquattromilaquattrocentotrentotto/67) la relativa differenza sarà a qualsiasi titolo a carico della Proprietà senza possibilità di pretendere alcunché dal Comune.

Art. 9

Si da altresì atto che a seguito della modificazione del perimetro dell'area delle cessioni indicate nel PGT secondo quanto approvato con Delibera DDG n.89 in data 25/05/2016, sarà da monetizzare una superficie pari a 2484 mq, per un importo complessivo pari a ad €/mq 50,00 (valore aree 2005) x 1,194 (coefficiente rivalutazione 2005-2017) x 2484 mq = €148.295,00 da versarsi dalla Proprietà al comune di Lodi Vecchio.

Art. 10

Si da altresì atto che l'entità degli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune di Lodi Vecchio ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti è pari ad €/metro cubo 16,68 per le nuove costruzioni di tipo residenziale per un ammontare complessivo pari ad €155.124,00 $[= 3.000 \text{ mqslp} \times 3,1 \text{ ml} (\text{altezza convenzionale}) \times 16,68 \text{ €/mc}]$.

La quota tabellare dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà versata al Comune di Lodi Vecchio al rilascio dei singoli Permessi a Costruire o titoli equivalenti.

In alternativa e di comune accordo con la pubblica amministrazione del Comune di Lodi Vecchio, tale importo - in parte o fino al raggiungimento dell'ammontare sopra individuato -

potrà essere scomputato a fronte della realizzazione di opere di messa in sicurezza dell'immobile individuato come "Casa Colonica" sito nelle prospicienti aree del complesso archeologico di Corte Bassa e degli spazi aperti circostanti di proprietà pubblica secondo un progetto di massima redatto a carico dell'attuatore e da sottoporsi alla competente soprintendenza per la dovuta approvazione.

Art.11

Al Comune di Lodi Vecchio, al rilascio dei singoli Permessi a Costruire o titoli equivalenti, saranno versati i contributi commisurati al costo di costruzione di cui alla L.10/77 e s.m.i. vigenti alla data del rilascio degli stessi.

Art. 12

Il Comune di Lodi Vecchio, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione mancanti in sostituzione della Proprietà ed a spese della stessa, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando lo stesso non abbia provveduto tempestivamente, ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a sei mesi.

Art. 13

La Proprietà, per quanto attiene l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, si impegna a presentare a parte i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici idonei, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi Comunali, ai cui dettami dovrà sottostare. Nessun Permesso a Costruire di singoli edifici potrà essere rilasciato antecedentemente all'approvazione di quanto sopra menzionato.

L'Ufficio Tecnico Comunale e/o incaricato dell'Amministrazione provvederà alla vigilanza sull'esecuzione dei lavori e collaudo dei medesimi.

Art. 14

Tutte le opere di urbanizzazione passeranno in gestione al Comune, su sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per ragioni di pubblico interesse e quando sia stata accertata la loro completa e regolare esecuzione.

L'accertamento dovrà essere compiuto dall'Ufficio Tecnico Comunale e/o tecnico incaricato dall'Amministrazione comunale con regolare collaudo da effettuare entro tre mesi dall'avvenuta ultimazione delle opere. La comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione sarà a cura della Proprietà. Considerata l'entità dell'intervento si potranno disporre collaudi in corso d'opera su richiesta della proprietà e/o giudizio dell'Amministrazione.

Con l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del collaudo, anche parziale delle opere di urbanizzazione si trasferisce a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere accertate e collaudate.

Art. 15

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di pubblico interesse.

Il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità dei locali se non quando saranno adempiuti dalla Proprietà le opere di urbanizzazione funzionali all'utilizzo degli edifici per i quali è richiesta l'agibilità.

Art. 16

La Proprietà, in relazione all'articolo 16 comma 1 del DPR 380 del 06.06.2001 e dell'art.44 L.R. 12 del 11.03.2005 e s.m.i, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi a proprio carico la quota degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, da calcolarsi in base al parametro, stabilito per delibera dal Consiglio Comunale, vigente al ritiro del Permesso a costruire. La Proprietà si impegna inoltre al pagamento dei costi di costruzione di cui all'articolo 6 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 come determinato in sede di Permesso a costruire.

Art. 17

La Proprietà si impegna a trascrivere la presente Convenzione autorizzando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Lodi a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 18

La Proprietà è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, in caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, a trasferire agli acquirenti gli obblighi assunti con la presente convenzione e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento le garanzie già presentate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente diritto a qualsiasi titolo abbia presentato a sua volta idonee garanzie a integrazione o sostituzione.

Art. 19

Tutte le spese, inerenti e conseguenti la presente convenzione, comprese quelle di collaudo delle opere di urbanizzazione e gli oneri connessi alle operazioni di collaudo medesimo che saranno richieste dal tecnico incaricato, saranno a totale carico della Proprietà.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alle Leggi n. 666 dei 28.giugno 1934 e n° 865 dei 22 ottobre 1971 oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

Art. 20

La Proprietà dichiara di rinunciare espressamente ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e all'uopo solleva il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 21

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia generali che Comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e LR12 del 11.03.2005 e alle successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 22

La Proprietà si impegna alla stipula per atto pubblico della presente convenzione entro novanta giorni dalla avvenuta approvazione definitiva dell'Ambito di trasformazione.

La mancata stipula equivale a rinuncia da parte della Proprietà ad attuare l'Ambito di trasformazione stesso.

Omisi lettura degli allegati per volontà dei comparsi.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto a macchina con nastro indelebile, nei modi di Legge, da persona di mia fiducia e da me completato a mano, dei quale ho dato lettura ai comparsi che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Consta l'atto di 17 fogli scritti per intere pagine

F.to: