

## SCHEMA DI CONVENZIONE

N. \_\_\_\_\_ Rep.

N. \_\_\_\_\_ Fasc.

Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) sull'area posta in comune di Lodi Viale Europa 9.

Repubblica Italiana

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

In Lodi

Davanti a me dottor \_\_\_\_\_ Notaio residente in \_\_\_\_\_ ed iscritto presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_ Sono personalmente comparsi:

- Il signor \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Lodi, nella sua qualità di \_\_\_\_\_ del COMUNE DI LODI, codice fiscale n. 84507570152 ed in rappresentanza del Comune stesso, in esecuzione della deliberazione ... , che in copia certificata conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A",
- di seguito denominato anche "Comune";
- Il signor \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Legale Rappresentante della Gierre S.p.A. con sede in Milano – Corso di Porta Romana, 63 P. iva : \_\_\_\_\_ nel prosieguo, per brevità, indicata anche come Gierre e/o Soggetto Attuatore e/o Proponente;

### PREMESSO

- a) che Gierre è avente titolo sull'area con sovrastante immobile sita in comune di Lodi, tra il viale Europa, la via Kennedy e la via Giovanni XXIII, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 6.460,00 e individuata:
  - al Catasto Terreni - Foglio 57 - particella 218 - Ente urbano
  - al Catasto Fabbricati - Foglio 57 – subalterno 704 – D/8il tutto secondo quanto risulta dall'estratto di mappa catastale (allegato \_\_\_\_\_), dalle visure catastali (allegato \_\_\_\_\_), salvo errori e come meglio in fatto, alla medesima pervenuti con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ di repertorio dott. \_\_\_\_\_, registrato a Lodi il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e ivi trascritto in data \_\_\_\_\_ ai nn.ri \_\_\_\_\_ di registro generale;
- b) che l'area di cui sopra e di cui alla presente convenzione ha una superficie fondiaria (Sf) ed una superficie territoriale (St) pari a mq. 6.460,00, coincidente con la superficie catastale, è classificata dal P.G.T. Vigente del Comune di Lodi quale "Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano" secondo quanto previsto dal Certificato di Destinazione Urbanistica che in copia certificata conforme si allega alla presente Convenzione sotto la lettera \_\_\_\_\_;
- c) che con deliberazione consiliare n. 35 del 14 marzo 2011 n° 36 del 15.03.2011 n° 38 del 16.03.2011, il Comune di Lodi si dotava di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) e che lo stesso è divenuto vigente con la pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n.33 del 17.08.2011;
- d) che con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e n. del \_\_\_\_\_ il comune di Lodi si dotava di n. \_\_\_\_\_ Varianti al PGT divenute vigenti rispettivamente con la pubblicazione sul BURL serie \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- e) che l'area di cui si tratta:

- non è soggetta ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n.3267, rientra nell'ambito del territorio comunale per il quale è necessaria la dimostrazione della compatibilità dell'intervento con le sensibilità paesaggistiche definite ai sensi dell'art.136 del D.lgs. 42/2004 e, nello specifico, relative alla presenza del cono ottico posto sul ponte dell'Adda;
  - non è inclusa nell'ambito di parchi o di riserve naturali;
  - non è compresa tra i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui alla lettera c del primo comma dell'art. 142 del ricordato D.lgs. 42/2004 ;
- f) che su detta area Gierre intende dare attuazione ad un Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al PGT, da approvare quindi secondo le procedure di cui agli art. \_\_\_\_\_ della LR 12/2005, sviluppando un intervento di natura mista residenziale/commerciale oltre alla previsione di opere pubbliche e di urbanizzazione;
- g) che in data 21 maggio 2014 Gierre ha inoltrato al comune di Lodi - Ufficio Urbanistica – Settore 6, una richiesta di parere preventivo per l'attuazione di un Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT relativa all'area oggetto della presente.
- h) che con lettera prot. 23382 del 19 giugno 2014 il Settore 6 – Ufficio Urbanistica del comune di Lodi comunicava al proponente di poter considerare sostenibile la trasformazione proposta alle condizioni contenute nella lettera stessa;
- i) che la proposta di PII oggetto della presente convenzione ha debitamente tenuto conto delle condizioni di cui alla precedente premessa h);

VISTI

- j) la domanda di adozione e approvazione del Programma Integrato di Intervento, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta al Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;
- k) il parere del \_\_\_\_\_ della Commissione per il Paesaggio ai fini della valutazione dell'impatto paesistico;
- l) la deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il Programma Integrato di Intervento;
- m) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Programma Integrato d'Intervento nelle forme di legge, in seguito al quale sono/non sono pervenute osservazioni;
- n) la deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva approvato il Programma Integrato di Intervento;

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO

le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**Articolo 1 – Oggetto della Convenzione**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra l'Amministrazione Comunale ed il Proponente.

Il Proponente si obbliga per sè, successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Lodi, che accetta, a dare esecuzione alle previsioni della seguente Convenzione e alle indicazioni contenute nel PII di cui ai seguenti elaborati:

#### ELABORATI TESTUALI

- Relazione tecnico illustrativa e Quadro Economico
- Documentazione fotografica
- Computo metrico estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico
- Schema di convenzione

#### ELABORATI GRAFICI

- Tavola SF 01: Stato di fatto – Inquadramento territoriale
- Tavola SF 02: Stato di fatto – Estratti cartografici
- Tavola SF 03: Stato di fatto – Planimetria generale, schema prospetti e sezioni
- Tavola PR 04: Dati di progetto ed indici del P.I.I.
- Tavola PR 05: Progetto – Planimetria generale
- Tavola PR 06: Progetto – Schema prospetti e sezioni
- Tavola PR 07a: Progetto – Schema delle reti tecnologiche – Smaltimento acque nere, meteoriche e delle coperture, rete idrica
- Tavola PR 07b: Progetto – Schema delle reti tecnologiche – Rete elettrica e di illuminazione esterna, telefonica e gas
- Tavola PR 08: Progetto – Particolari
- Tavola VU 09: Verifiche urbanistiche
- Tavola VU 10: Dimostrazione geometrica delle superfici

#### ELABORATI SPECIALISTICI

- Relazione tecnica valutazione previsionale di impatto acustico ambientale
- Relazione sulla fattibilità geologica e verifica di conformità con la VAS comunale
- Piano delle indagini ambientali

Gli elaborati non citati nell'elenco precedente non costituiscono elaborato di PII

Il Proponente il PII si obbliga a realizzare gli interventi previsti in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni delle previsioni del PII, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti, previo ottenimento dei relativi permessi di costruire o mediante titoli equivalenti. L'attuazione del PII avverrà altresì in conformità alla presente convenzione, ai progetti ed agli elaborati allegati, che vanno considerati parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il presente piano prevede la realizzazione di un Volume (V) massimo di 11.628,00 mc e una Superficie lorda di pavimento (SLP) di 3.876,00 mq, per un'altezza massima degli edifici di 19,00 ml., così suddivisi:

- Commerciale – GFI – sottogruppo b – Media struttura di vendita alimentare e/o non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 800,00  
Volume (V) 3.450,00 mc  
Superficie lorda di pavimento (SLP) 1.150,00 mq
- Residenza – GFII – sottogruppo a  
Volume (V) 8.178,00 mc  
Superficie lorda di pavimento (SLP) 2.726,00 mq

E' ammessa la destinazione Terziario Direzionale – GFIII – sottogruppo a, previa verifica in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di titolo equipollente della dotazione minima di aree per parcheggi pubblici di cui all'art. 6 del Piano dei servizi.

Per gli edifici residenziali, in aggiunta alla superficie a parcheggio pertinenziale determinata come 1/10 del Volume massimo deve essere destinata, all'interno del perimetro della superficie fondiaria, un'ulteriore porzione di area a parcheggio, ad esclusivo uso dei residenti, volta a garantire ulteriore disponibilità di un posto auto per alloggio.

Il PII ha i seguenti parametri urbanistici:

H max= 19 mt  
Dc= ¼ H min 5 mt  
De= ½ H min 10 mt  
Df= ½ H min 10 mt  
Distanza tra edifici e box inclusi nel PII= aderenza o ¼ H (min 5 mt)  
Ip= 20%  
A= 2A/100 mq  
Ar= 4Ar/100 mq

In attuazione al PII la parte proponente si impegna alla messa a dimora all'interno dell'ambito di intervento o in alternative in altre aree di proprietà del Comune, a discrezione dello stesso, del numero di essenze (alberi ed arbusti) in eccesso rispetto alla piantumazione realizzabile all'interno dell'area nella quantità prevista di 2A/100 mq e di 4Ar/100 mq.

Per le piantumazioni dovrà essere depositata garanzia per l'attecchimento da svincolare, previa verifica da parte del personale del Comune di Lodi, dopo due anni dalla messa a dimora.

Il Programma Integrato di Intervento si articola nel seguente programma di interventi:

- a) la realizzazione del programma edificatorio secondo le destinazioni e le consistenze di cui sopra e meglio precisate negli elaborati progettuali;
- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferente il PII;
- c) la cessione gratuita delle aree al comune, per gli standard urbanistici previsti.

#### **Articolo 2 - Durata della convenzione**

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 10 (dieci) dalla data della stipula.

Sono fatte salve eventuali proroghe che potranno essere concesse dal Comune a seguito di motivata istanza volta a giustificare la richiesta di proroga. La proroga non potrà superare i 2 (due) anni.

#### **Articolo 3 - Trasferimento degli obblighi convenzionali**

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione hanno natura di obbligazioni "propter rem" e vengono assunte dal Proponente il PII per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente il PII, con la presente convenzione, si trasferiscono obbligatoriamente agli acquirenti. Le garanzie prestate dal Proponente il PII, a norma del successivo articolo 17 della presente convenzione, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### **Articolo 4 - Programmazione degli interventi**

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire la fabbricazione in conformità al Programma Integrato di Intervento, sulle aree fondiari secondo le modalità indicate negli elaborati del PII; le aree fondiari saranno puntualmente individuate in sede di presentazione dei progetti edilizi.

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé ed aventi causa a presentare per l'approvazione i progetti edilizi secondo le seguenti scadenze:

- Presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire e/o titolo equivalente relativo agli edifici ed alle opere di urbanizzazione entro il termine di 5 anni dalla sottoscrizione della Convenzione
- Realizzazione di tutti i lavori relativi alle opere di cui al precedente punto entro 5 anni dall'inizio dei lavori, salvo motivate eccezioni che dovranno essere formalmente autorizzate dal Comune di Lodi .

Si precisa che :

- Potranno essere presentate separate istanze di Permesso di costruire e/o titolo equivalente relative ai singoli edifici, a condizione che la prima istanza abbia ad oggetto anche le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 9.
- Prima del rilascio del primo Permesso di Costruire il Soggetto attuatore abbia concluso, con esito positivo ovvero non riscontrando la presenza di inquinanti al di sopra delle soglie consentite dalle vigenti normative, le operazioni di caratterizzazione secondo le linee guida di cui al Piano delle Indagini Ambientali che costituisce elaborato del PII e secondo le prescrizioni che verranno

impartite dagli enti competenti (ARPA, ASL, ....); a tal proposito il Soggetto Attuatore sin d'ora si impegna, a propria cura e spese, all'esecuzione delle eventuali attività di bonifica che dovessero eventualmente risultare necessarie in seguito alle attività di caratterizzazione di cui sopra, il tutto nel rispetto delle vigenti normative in materia.

#### **Articolo 5 - Cessione gratuita delle aree destinate a finalità pubbliche**

Con il presente atto Gierre si obbliga per sé ed aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Lodi, che a mezzo del suo legale rappresentante sin d'ora si obbliga ad accettare, le aree per servizi pubblici di superficie complessiva di mq. 2.130,00 destinate a parcheggio, come meglio individuate con retinatura in colore fucsia nella "Tavola VU 09 - Verifiche urbanistiche – Aree per servizi pubblici o di uso pubblico"

La cessione di dette aree sarà formalizzata, previo frazionamento catastale delle stesse, una volta realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 9 ed entro il termine massimo di 60 giorni dal collaudo delle stesse.

Il Soggetto Attuatore, per sé e per i suoi aventi causa, espressamente prende atto ed accetta che il comune di Lodi non rilascerà alcun certificato di agibilità/abitabilità degli edifici, ed il proponente non potrà avvalersi delle forme di silenzio assenso previste dalle vigenti normative per la certificazione dell'agibilità/abitabilità delle unità immobiliari, sino a che non sarà stato stipulato l'atto di definitiva cessione gratuita delle aree come sopra individuate.

Il proponente dichiara, obbligandosi in tal senso per se e suoi aventi causa, che le aree oggetto di cessione saranno, al momento dell'atto, libere da oneri, pesi, vincoli o servitù e gravami a favore di terzi, sia di natura reale che obbligatoria.

Il comune si obbliga ad intervenire all'atto di cessione entro il termine massimo di 30 giorni dalla richiesta del Soggetto Attuatore che potrà essere inoltrata al protocollo del comune di Lodi solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto Attuatore.

#### **Articolo 6 - Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici**

Ai sensi del capitolo 4 punto 2 del Documento di Inquadramento è prevista la cessione di aree pari al 50% della Superficie Territoriale con facoltà di monetizzazione; la superficie territoriale ricompresa nel perimetro del PII è pari a mq. 6.460,00 da cui un fabbisogno pari a mq. 3.230,00.

Ai sensi del Piano dei Servizi la dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa per la superficie lorda di pavimento (SLP) destinata a residenza, ricettivo, terziario-direzionale, artigianale e commerciale è pari al 100% della SLP stessa e pertanto per il PII quantificata in un fabbisogno di mq. 3.876,00 con possibilità di monetizzazione ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 ad eccezione delle dotazioni di aree per il parcheggio pubblico come previsto all'art. 6 del vigente Piano dei servizi.

Nell'esecuzione dei piani attuativi degli ambiti di trasformazione previsti dal P.G.T., all'interno della superficie destinata alle aree per servizi pubblici e di interesse generale, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggio pubblico o ad uso pubblico nella misura:

- di n.1 posto auto ogni 60 mq. di SLP destinata a residenza
- del 100% della SLP destinata a commerciale - Media Struttura di Vendita.

Il fabbisogno minimo di parcheggio pubblico risulta quindi essere il seguente:

- SLP Residenziale:  $\text{mq } 2.726/60 = \text{n. } 45,43$  posti auto – arrotondato n. 46 posti auto pari a mq. 621 ca
- SLP commerciale - Media struttura di Vendita:  $\text{mq } 1.150 * 100\% = \text{mq. } 1.150$

Il PII prevede una dotazione di parcheggio pubblico afferente la destinazione residenziale di n. 36 posti auto per una superficie di mq. 975 ca., mentre per il commerciale - Media Struttura di Vendita pari a mq. 1.155,00.

Il progetto soddisfa le dotazioni minime di parcheggio pubblico o ad uso pubblico per la destinazione commerciale, mentre risulta una carenza del numero di posti auto per la destinazione residenziale a seguito delle modifiche introdotte dal recepimento delle controdeduzioni ed osservazioni pervenute, così determinata:

- n°46 posti auto dovuti – n°36 posti auto in progetto = n°10 posti auto (carenza di dotazione)

I 3 posti auto individuati su viale Giovanni XXIII insistono per una superficie di 13,50 mq su aree di proprietà del Comune.

Tale superficie viene monetizzata al prezzo unitario di € 140,00 al metro quadrato, da cui:

mq 31,50 \* €/mq 140 = € 4.410,00 (euro quattromilaquattrocentodieci/00=)

Il numero di posti auto non reperiti come dotazione per la destinazione residenziale è pari a 11, che corrispondono ad una superficie di 148,50 mq considerando la superficie virtuale di ciascun posto auto convenzionalmente pari a 13,50 mq.

Tali aree sono monetizzate anch'esse al prezzo unitario di € 140,00 al metro quadrato, per cui l'importo di tale monetizzazione risulta come segue:

n° 11x13,50 mq= 148,50 mq

mq 148,50 \* €/mq 140 = € 20.790,00 (euro ventimilasettecentonovanta/00=)

L'importo totale della monetizzazione risulta quindi come segue:

€ 20.790,00 + € 4.410,00= € 25.200,00 (euro venticinquemiladuecento/00=)

Le cessioni in progetto inoltre denotano una dotazione complessiva di aree per servizi pubblici e di interesse generale pari a:

- mq. 3.876 (fabbisogno) – mq. 2.130,00 (aree in cessione) = mq. 1.746 (carenza di dotazione).

La minore dotazione di aree di superficie pari a mq. 1.746,00, verrà monetizzata come meglio precisato al successivo art. 7.

#### **Articolo 7 – Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute**

Ai sensi dell'art. 46 della LR 12/2005 e visto l'art. 6 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Programma Integrato di Intervento e che non sono reperite ammontano a mq. 1.746,00

Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 140,00 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

m. 1.746,00 \* €/mq 140,00 = € 244.440,00

(euro duecentoquarantaquattromilaquattrocentoquaranta/00=)

L'importo totale della monetizzazione è versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

#### **Articolo 8 - Reperimento degli Standard Urbanistici**

Il Comune di Lodi da atto che con la presente convenzione e con le relative cessioni di aree e monetizzazioni è garantito il reperimento degli standard previsti dal P.G.T., dal Documento di Inquadramento e da ogni vigente normativa applicabile relativamente al Programma Integrato di Intervento.

Le indicazioni concernenti le aree in cessione e fondiari riportate negli elaborati, hanno portata vincolante per le quantità complessive.

Le aree di cui sopra saranno cedute, unitamente alle opere di urbanizzazione ivi realizzate, libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti ed usi, da servitù apparenti e non apparenti, da oneri o vincoli di qualsiasi tipo e natura e da oneri di imposta.

**art. 9 - Oneri di urbanizzazione primaria e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri di urbanizzazione.**

Il Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del PII; le stesse dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative di settore e secondo il progetto esecutivo che dovrà essere presentato a seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica al fine di ottenere il relativo titolo abilitativo all'esecuzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria afferenti il Programma Integrato di Intervento all'atto della stipula della presente convenzione sono pari a €. 272.920,14.

Gli importi di cui sopra saranno verificati e/o aggiornati al momento del rilascio dei permessi di costruire o titolo equivalente in base ai relativi progetti ed ai valori parametrici di oneri vigenti al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo.

Con la stipula della presente convenzione il Proponente ed il Comune danno espressamente atto della congruità ed adeguatezza del progetto preliminare delle opere di Urbanizzazione Primaria facenti parte integrante del Programma Integrato di Intervento con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal prezzario della opere pubbliche Regione Lombardia anno 2011 ed applicando una riduzione del 25%.

L'importo complessivo per le opere di urbanizzazione primaria come in seguito meglio specificate ammonta a € 167.200,00 in conseguenza della riduzione del 25% sul prezzo del computo metrico estimativo pari a € 223.361,46 il cui importo sarà oggetto di verifica ed aggiornamento al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere in argomento.

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire, con le modalità ed in coerenza con le procedure previste dalla normativa in materia di contratti di Lavori Pubblici, le opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate:

Spazi di sosta e parcheggio pubblico per una superficie di mq. 2090 completa di:

- Rete di illuminazione pubblica
- Rete elettrica integrata (Smart City) costituita da:
  - o armature stradali a led con predisposizione per telegestione, telediagnosi e telecontrollo e predisposte per il WI FI di quartiere;
  - o n. 3 telecamere per sistema di videosorveglianza predisposte per collegamento remoto
  - o n. 2 posti auto completi di postazione per la ricarica di auto elettriche
  - o n. 2 sbarre elettriche predisposte per collegamento remoto
- Rete di smaltimento delle acque meteoriche
- Allacciamento alla rete idrica
- Allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e di telefonia
- Allacciamento alla rete di distribuzione del gas

Il tutto come indicato negli elaborati tecnici portati a livello di progetto esecutivo secondo la vigente normativa in materia di Lavori Pubblici.

L'importo residuo di €. 105.720,14, sarà versato dal Soggetto Attuatore con le seguenti modalità:

- il 25% alla sottoscrizione della presente convenzione
- il 75% pro quota al rilascio dei Permessi di Costruire o titoli equivalenti, secondo le modalità indicate dalle vigenti normative al momento della presentazione stessa, in proporzione alla SIp o volumi richiesti decurtando dalla somma totale afferente alla SLP o volume la quota del 25% già anticipata.

**Articolo 10 - Oneri di urbanizzazione secondaria**

All'ottenimento del Permesso di Costruire o titolo equivalente per la realizzazione degli edifici previsti, il Proponente verserà al Comune il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti al volume edilizio o SLP oggetto del titolo abilitativo tenendo conto di quanto indicato al successivo comma.

L'importo attualmente previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria all'atto della stipula della convenzione ammonta ad €. 292.525,28.

Tale importo sarà versato dal Soggetto Attuatore con le seguenti modalità:

- il 25% alla sottoscrizione della presente convenzione
- il 75% pro quota al rilascio dei Permessi di Costruire o titoli equivalenti, secondo le modalità indicate dalle vigenti normative al momento della presentazione stessa, in proporzione alla Slp o volumi richiesti decurtando dalla somma totale afferente alla SLP o volume la quota del 25% già anticipata.

Gli importi di cui sopra saranno verificati e/o aggiornati al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o titolo equivalente in base ai relativi progetti ed ai valori parametrici di oneri vigenti al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo.

#### **Articolo 11 – Standard di qualità**

Il Documento di Inquadramento del Comune di Lodi, approvato con D.G. n. 51 del 28 marzo 2008, prevede l'obbligo di corrispondere al comune al Comune, in attuazione del Programma Integrato di Intervento, uno standard di qualità che il Comune stesso ha così quantificato nella comunicazione prot. 23382 del 19 giugno 2014:

- Standard qualitativo residenziale: € 27,00 al mc pari ad € 27,00 \* mc 8.178 = € 220.806,00
  - Standard qualitativo commerciale: € 95,00 al mq pari ad € 95,00 \* mq 1.150 = € 109.250,00
- per un totale di € 330.056,00 che, tenendo conto del valore aggiunto socio-occupazionale e della superficie attualmente edificata che è maggiore rispetto a quanto proposto nel PII, possono essere ridotti ad € 250.556,00.

In attuazione al presente Programma di Intervento il Soggetto Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune, ad adempiere all'obbligo dello standard qualitativo versando l'importo di € 250.556,00 come sopra determinato con le seguenti modalità:

- € 29.750,00 alla sottoscrizione della convenzione
- € 55.201,50 al rilascio dell'agibilità dell'edificio commerciale
- € 82.802,25 al rilascio del permesso di costruire del primo edificio residenziale
- € 42.000,00 al rilascio del permesso di costruire del secondo edificio residenziale
- € 40.802,25 al rilascio dell'agibilità del secondo edificio residenziale

Il Soggetto attuatore trasferirà all'Operatore che gestirà la media struttura di vendita l'impegno all'assunzione e occupazione per la durata del PII di un minimo di cinque nuovi addetti da individuarsi secondo le vigenti normative preferibilmente tra i candidati residenti nel Territorio del Comune di Lodi.

#### **Articolo 12 – Obblighi Particolari**

Il Proponente si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del Programma Integrato di Intervento.

Per tutta la durata della Convenzione il Proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune copia degli elaborati costituenti il Piano Attuativo oltre a quelle già depositate in Comune per i fini istituzionali

#### **Articolo 13 – Progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere da realizzare e da cedere al Comune.**

Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria; l'amministrazione comunale si riserva la scelta del collaudatore in corso d'opera.

Il Soggetto Attuatore provvede alla nomina del progettista e del Direttore Lavori per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, garantendo solidalmente con il professionista o i professionisti incaricati l'Amministrazione Comunale delle maggiori spese derivanti da errori nella progettazione, ai sensi della vigente normativa in materia di LL.PP.

Il collaudatore dovrà essere nominato dall'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori in argomento.

In mancanza di nomina entro detto termine, le Parti convengono che il Proponente, previa fissazione di un ulteriore termine di 30 giorni, chieda, in mancanza di nomina da parte dell'Amministrazione Comunale, la designazione di un tecnico abilitato da parte dell'Ordine degli Architetti e degli Ingegneri di Lodi.

Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta a liquidare direttamente l'onere professionale relativo al collaudo.

Il Collaudatore è tenuto a svolgere il proprio incarico con continuità e diligenza nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale. In particolare è tenuto a concordare con il Direttore Lavori visite in cantiere per documentare le fasi più significative della realizzazione delle singole opere. E' tenuto inoltre a presentare all'Amministrazione Comunale il certificato di collaudo entro 45 giorni dalla data di ultimazione lavori comunicata dal Direttore lavori.

L'Amministrazione Comunale si obbliga ad approvare il collaudo, se positivo, con relativa presa in carico delle opere e delle aree, entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato. Nel caso in cui l'Amministrazione non provveda entro detto termine, il Soggetto Attuatore, notificherà all'Amministrazione Comunale l'invito a provvedere entro 30 giorni. In mancanza il collaudo si intende approvato.

#### **Articolo 14 - Tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

La richiesta di permesso di costruire o titolo equivalente per le opere di urbanizzazione primaria deve essere presentata secondo i tempi e le modalità previste al precedente art. 4.

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione è regolato da quanto previsto al precedente art.4; L'ultimazione dei lavori attestata dal Direttore Lavori di tutte le opere di urbanizzazione deve avvenire entro la data definita all'art. 4. In caso di ritardo tempestivamente segnalato dal Direttore lavori, l'Amministrazione Comunale, dopo diffida formale da parte del Comune al Soggetto Attuatore ed agli eventuali successori o aventi causa ad ottemperare entro il termine minimo di tre mesi e massimo di un anno, eseguirà in danno le opere mancanti, previa escussione della fideiussione di cui al successivo articolo 17.

#### **Articolo 15 – Utilizzo, manutenzione delle aree per opere di urbanizzazione – regolamentazione accesso al parcheggio pubblico su viale Europa**

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione potranno essere utilizzate per il cantiere solo sino alla fine dei lavori relativi alla realizzazione del PII.

La manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il PII, ancorché formalmente già cedute al comune, resta a carico del Proponente e/o dei suoi successori o aventi causa fino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 13.

La rete di pubblica illuminazione sarà allacciata alla rete di energia elettrica pubblica.

In deroga a quanto sopra previsto, gli oneri per la gestione e manutenzione del parcheggio prospiciente il viale Europa restano a carico del Soggetto attuatore e/o dei successori o aventi causa.

Al fine di garantire condizioni di sicurezza agli edifici privati gli accessi al parcheggio prospiciente il viale Europa potranno essere regolamentati, prevedendone la chiusura negli orari di chiusura delle attività commerciali.

L'amministrazione comunale potrà disporre in qualunque occasione di detto parcheggio avendone garantita l'accessibilità sia mediante il controllo remoto delle sbarre di chiusura previsto nell'ambito degli interventi previsti a carico del Soggetto Attuatore (Smart City) che mediante consegna delle chiavi.

#### **Articolo 16 - Contributo sul costo di costruzione**

La quota del contributo afferente al costo di costruzione dovuta dal Soggetto Attuatore, sarà calcolata sulla base delle disposizioni della deliberazione del Consiglio Comunale vigente al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire o titolo equivalente, in base alle caratteristiche degli edifici e con riferimento al valore base in allora vigente ed ai disposti della normativa delle competenti Leggi regionali.

#### **Articolo 17 - Garanzie finanziarie**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, Il Soggetto Attuatore rilascia in data odierna apposita polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da Primaria Compagnia di Assicurazione, come sotto precisata:

- Opere di Urbanizzazione Primaria maggiorate del 20%: Valore Garantito Euro 200.640,00;

Qualora i costi desumibili dai computi metrici estimativi di dettaglio allegati alle richieste di permesso di costruire relativi alle opere da eseguire a favore del Comune risultassero superiori a quelli preventivati con i computi allegati al presente PII, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al Comune di Lodi, prima del rilascio dei permessi di costruire o di titolo equivalente, polizza fideiussoria integrativa calcolata secondo le stesse modalità della polizza originaria.

Per l'impegno assunto in termini occupazionali che ha comportato una riduzione dello standard di qualità pari a €.79.500,00 il Soggetto Attuatore si impegna a presentare prima dell'ottenimento del primo titolo abilitativo all'intervento edilizio, a garanzia, idonea polizza fideiussoria di pari importo.

A garanzia degli impegni assunti di cui all'art.11 secondo comma (pagamento dilazionato dello Standard di Qualità), il Soggetto Attuatore presta polizza fideiussoria pari a €. 220.806,00, somma equivalente alla quota di standard di qualità non versato all'atto della stipula della presente convenzione da presentare al Comune di Lodi entro 60gg dalla sottoscrizione della medesima e comunque prima del ritiro del primo titolo abilitativo.

Tale polizza fideiussoria potrà essere ridotta a seguito del versamento delle somme come da programma di cui all'art.11..

In caso di violazione degli obblighi assunti dal Proponente il Comune di LODI potrà liberamente escutere la fideiussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di sessanta giorni per gli adempimenti.

Decorso infruttuosamente tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato la fideiussione.

#### **Articolo 18 - Esecuzione degli interventi privati**

Il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa, si obbligano a realizzare gli edifici privati previsti dal Programma Integrato di Intervento e l'Amministrazione Comunale si obbliga a rilasciare gli inerenti permessi di costruire e l'Autorizzazione Amministrativa per l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e/o non alimentari con superficie di vendita massima di mq. 800 da esercitarsi nell'edificio commerciale, purché conformi al PII ed alla vigente normativa urbanistico edilizia comunale. Il Proponente si obbliga a richiedere dopo l'ultimazione dei fabbricati e prima dell'utilizzo degli stessi il certificato di agibilità o, comunque, a provvedere secondo la normativa allora vigente e secondo le previsioni della presente convenzione con particolare riguardo a quanto previsto al precedente art. 5

#### **Articolo 19 - Varianti al Programma Integrato di Intervento**

Ai sensi dell'art. 14, comma 12 L.R. 12/2005 così come richiamato dall'art. 93, comma 5 della stessa Legge, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al PII, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Programma Integrato di Intervento, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma o non assimilabili alle stesse potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Programma Integrato di Intervento stesso.

#### **Articolo 20 - Responsabilità e inadempimenti**

Il Soggetto Attuatore è responsabile dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. In caso di inadempimento e fatto salvo quanto previsto dalla presente convenzione, previa diffida ad adempiere entro un termine congruo in relazione all'adempimento da assolvere e comunque non inferiore a 60 giorni, diffida notificata o comunicata mezzo lettera raccomandata, l'Amministrazione può procedere all'esecuzione in danno e/o all'escussione delle fideiussione di cui all'art. 17.

Le parti si danno reciprocamente atto che la mancata attuazione del PII non costituirà inadempimento alla presente convenzione, dovendosi intendere la stessa esclusivamente volta a disciplinare le modalità di attuazione del Programma Integrato di Intervento, non prevedendo la stessa alcun obbligo di attuazione dello stesso.

#### **Articolo 21 - Spese ed oneri**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione della presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore, che chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare della legge 28 giugno 1943 n. 666 e della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione, al successivo atto di cessione delle aree per servizi pubblici di cui al precedente articolo 5 e tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto di cessione sono e saranno a carico del Soggetto Attuatore e suoi eventuali aventi causa.

Sono altresì a carico del proponente tutte le spese relative all'esecuzione dei collaudi, all'ottenimento dei certificati prevenzione incendi, alla certificazione degli impianti nonché alla presentazione e ottenimento dell'agibilità.

Tali adempimenti saranno assunti dal Soggetto Attuatore e suoi eventuali aventi causa entro 6 mesi dall'ultimazione dei lavori.

L'uso, la manutenzione e la conservazione delle aree cedute e delle opere di urbanizzazione e opere di altra natura eseguite dal Proponente resteranno a carico dello stesso sino alla consegna formale al Comune di Lodi, salvo quanto previsto al precedente articolo 15 relativamente al parcheggio prospiciente il Viale Europa.

Il Proponente e chi eseguirà le opere, sino alla consegna formale al Comune, sarà responsabile di qualsiasi incidente che potrà verificarsi aree ed opere, se causato da cattiva manutenzione, e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune di LODI da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

#### **art. 26 - Controversie e Norme Transitorie e finali**

La risoluzione della controversie tra il Comune di Lodi ed il Soggetto Attuatore relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del TAR per la Lombardia.