

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII)
RELATIVO AL SUB-AMBITO DI TRASFORMAZIONE "EX ABB" (D1)

L'anno duemilaquattordici, il giorno ... del mese di ..., a Lodi, in via ... al n. ..., in una sala del Palazzo Comunale, avanti a me ..., assistito dai testimoni aventi i requisiti di legge, come gli stessi mi confermano- signori ..., nato a... il ... e residente a ... in via ... al n. ... (c.f. ...), e ..., nato a ... il ... e residente a ... in via ... al n. ... (c.f.), sono presenti i signori:

X, nato a ... il ... e domiciliato -per la funzione- a Lodi, nel suddetto Palazzo Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di ... *pro tempore* e, quindi, in nome e per conto del **COMUNE di LODI** (c.f. ..., di seguito indicato anche come "Comune"), in forza dei poteri conferitigli da ... ed in esecuzione delle deliberazioni ... n. ... del ... e n. ... del ..., aventi ad oggetto -rispettivamente- l'adozione del programma integrato di intervento convenzionato di cui al presente atto, la prima, e, la seconda, l'approvazione delle controdeduzioni alle relative osservazioni e l'approvazione definitiva del programma medesimo,

nonché

il signor Y, nato a ... il ... e domiciliato, per la sua carica, nella sede della Società di cui appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di ... e legale rappresentante *pro tempore* e, quindi, in nome e per conto della **NADIR IMMOBILIARE srl** (c.f. 02274061205; R.E.A. Lodi N. 1457831; cap. soc. euro 50.000,00, di seguito indicata anche come "Società"), con sede a Lodi (LO), in Via Polenghi Lombardo, al n. 13, in forza dei poteri conferitigli da ... ed in esecuzione della deliberazione ..., atti che si allegano sub ... al presente atto.

Io ... sono certo dell'identità personale dei suddetti comparenti e della qualità in cui intervengono al presente atto i comparenti medesimi, i quali

premettono

quanto appresso:

a.- Nadir Immobiliare srl è proprietaria dell'area e degli immobili siti a Lodi, in viale Pavia, e contraddistinti dai mappali 412, 413, 413 sub 1 e 297, sub 702 e 703, del foglio 57 del NCT di Lodi, aventi superficie catastale complessiva di m² 34.650, il tutto come meglio risulta dal certificato catastale e dall'estratto autentico di mappa che si allegano sub ... al presente atto;

b.- la Società ha acquistato i beni suddetti con atto di compravendita del 29/11/2004, n. 151742 di rep. e n. 48839 di racc., a rogito del notaio Lorenzo Stucchi di Lodi;

c.- l'area di cui alla precedente premessa **a** ha, secondo quanto accertato con rilievo celerimetrico restituito nella tavola che si allega sub 7 al presente atto, superficie rilevata di mq. 34.538 e catastale di mq. 34.650 (superficie di riferimento relativamente agli elaborati di progetto ed alla presente convenzione);

d.- l'area di cui alla precedente premessa **a** è inclusa dal vigente PGT tra gli ambiti di trasformazione pregressi confermati dal Documento di Piano, catalogati dall'elaborato DdP1 "Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione" tra gli "*ambiti D - aree industriali dismesse e/o degradate*" e contraddistinta con la sigla D1, quale area "*ex-ABB; Consorzio Agrario*", la cui disciplina può essere così sintetizzata, come risulta anche dal certificato urbanistico che si allega sub ...:

- l'indice territoriale di edificabilità è di 0,6 m² di Slp su di 1 m² di Superficie Territoriale, elevabile a 0,7 in caso di edilizia libera e convenzionata, edilizia eco-compatibile, con la previsione che eventuali motivate modifiche (in aumento: ndr) degli indici proposti (cioè 0,6 o 0,7: ndr) saranno valutate dall'Amministrazione comunale in caso di interventi caratterizzati da rilevanti ricadute pubbliche;

- le destinazioni previste sono quelle a residenza, servizi e usi urbani integrati, con un importante elemento di riconfigurazione morfologica dell'assetto urbano e territoriale;

- l'attuazione della suddetta previsione di PGT deve avvenire a mezzo di programma integrato di intervento (PII) relativo all'intero ambito (che comprende anche il compendio del Consorzio Agrario nonché l'area di proprietà comunale ex-Linificio). "*I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, previa definizione di un Masterplan generale esteso all'intero ambito ... fatto proprio*

dall'Amministrazione comunale" (art.46 delle NTA del PdR);

- a carico delle proprietà private incluse nell'ambito D1, il Piano dei Servizi individua i "servizi previsti" e definisce, nella misura del 100% della SLP di progetto, la dotazione minima delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico da assicurare per la SLP con destinazioni residenziali, ricettivo, terziario, direzionale, artigianale e commerciale (NTA del PdS, paragrafo 6) che, per la porzione dell'area Ex ABB, con l'indice $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, è pari a m^2 24.255.

- nell'ambito di tale dotazione minima prevista (m^2 24.255) debbono essere reperiti e realizzati, all'interno del territorio oggetto del PII, un posto auto pubblico ogni 60 m^2 di Slp residenziale ed un posto auto pubblico ogni 35 m^2 di Slp terziaria o direzionale. (NTA del PdS, paragrafo 6);

- è data facoltà all'Amministrazione Comunale di prevedere la monetizzazione delle aree destinate a servizi in luogo del loro reperimento diretto; per il sub-comparto Ex ABB le aree a servizi non reperite direttamente sono monetizzate al prezzo di € 114,00 al mq; l'importo totale di tale monetizzazione è da versare al Comune alla sottoscrizione della presente Convenzione.

- a carico delle proprietà private incluse nell'ambito D1 è previsto altresì l'obbligo di cessione del 50% della Superficie Territoriale (St) che, per la porzione del sub-comparto Ex ABB è pari a 17.325 mq. (50% di 34.650,00 mq.);

- anche in questo caso è data facoltà all'Amministrazione Comunale di prevedere la monetizzazione delle aree di cessione in luogo del loro reperimento diretto; per il sub-comparto Ex ABB, le aree non cedute direttamente sono monetizzate al prezzo di € 114,00 al mq; l'importo totale di tale monetizzazione è da versare al Comune alla sottoscrizione della presente Convenzione.

e.- l'area di cui si tratta non è soggetta ai vincoli di cui al R.D. 30.12.1923, 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 e D.Lgs 42/2004 e, nello specifico, relative alla presenza del cono ottico posto sul ponte dell'Adda; non è soggetta al vincolo di cui all'art.338 R.D. 27.7.1934, n.1265; non ricade in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art.94 del D.Lgs.

n.152/2006 né in zona di protezione speciale (ZPS) né in siti di interesse comunitario (SIC). Nella suddetta area non sono presenti né elettrodotti né grandi infrastrutture, quali oleodotti o metanodotti od impianti per servizi pubblici. Il compendio di cui si tratta non ha alcuna particolare disciplina a norma del vigente PTCP . L'intervento, infine, non richiede la valutazione ambientale strategica né, secondo quanto ha rilevato, con parere deldato dall'apposita Commissione nominata ai sensi delle "Indicazioni e criteri di riferimento progettuale" (DdP 1, pag.53), la verifica di assoggettabilità, in quanto meramente attuativo di strumenti sovraordinati già assoggettati a detta procedura;

f.- il Comune di Lodi ha predisposto il *Masterplan* di cui all'art.46 NTA del Piano delle Regole, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.....del....., volto a configurare i possibili sub-comparti attuativi dell'ambito D1 e, tra questi, il subcomparto di proprietà della Società che viene disciplinato puntualmente con il PII di cui alla successiva premessa in termini compatibili con le previsioni del suddetto Masterplan;

g.- la Società ha presentato istanza di approvazione del PII convenzionato del sub-ambito costituito dalla sua proprietà descritta nella premessa **a**, facendo con essa salvi, sino alla stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione, i ricorsi pendenti avanti il TAR per la Lombardia ai nn.1449/2008 e 2902/2011 di R.G. ai quali la Società medesima, una volta compiuti detti adempimenti, rinuncerà con spese legali assolte da ognuno per la propria parte.

Il proponente ha prodotto per l'istanza - oltre allo schema della presente convenzione- i seguenti elaborati e documenti, che si allegano al presente atto, sotto i numeri in appresso indicati

PII-DOC: Relazione Tecnico Descrittiva del Programma Integrato di Intervento;

PII-DOC: Relazione Economica di massima;

PII-DOC: Computo delle opere pubbliche;

PII-DOC: Documentazione fotografica ;

PII-001: Planimetria di inquadramento territoriale e Perimetrazione del comparto oggetto di intervento;

PII-002: Individuazione dei servizi urbani e territoriali;

PII-003: Individuazione delle reti di trasporto pubblico e Accessibilità all'area;

- PII-004:** Previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti;
- PII-005:** Estratto di PGT vigente e Perimetrazione dei limiti del PII e vincoli;
- PII-006:** Estratto di mappa aerofotogrammetrica e Perimetrazione dei limiti del PII;
- PII-007:** Estratto autentico di Mappa Catastale;
- PII-008:** Individuazione e descrizione dell'area oggetto di PII;
- PII-009:** Rilievo topografico e fotografico delle aree di intervento e Calcolo grafico della superficie del comparto esistente;
- PII-010:** Sezioni dell'area di intervento e del contesto relativo;
- PII-011:** Rete delle infrastrutture esistenti per la mobilità;
- PII-012:** Rete delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici esistenti;
- PII-013:** Densità e altezze del contesto urbano di riferimento;
- PII-014:** Destinazioni funzionali prevalenti nel contesto urbano;
- PII-015:** Planivolumetrico di progetto ;
- PII-016:** Planimetria generale - Pianta piani terra
- PII-017:** Verifica delle consistenze edilizie e calcolo della SLP di progetto;
- PII-018:** Individuazione delle aree in cessione, calcolo degli standard urbanistici;
- PII-019:** Verifica della superficie filtrante;
- PII-020:** Verifica dei parcheggi pubblici e pertinenziali;
- PII-021:** Consistenze edilizie: Edificio Tipologia A Piante di tutti i livelli - Prospetto e Sezione tipo;
- PII-022:** Consistenze edilizie: Edificio Tipologia B Piante di tutti i livelli - Prospetto e Sezione tipo;
- PII-023:** Consistenze edilizie: Edificio Tipologia C Piante di tutti i livelli - Prospetto e Sezione tipo;
- PII-024:** Prospetti Contestualizzati;
- PII-025:** Sezioni Contestualizzate;
- PII-026:** Planimetria delle opere pubbliche a servizi;
- PII-027:** Dettagli delle opere pubbliche a servizi;

PII-028: Progetto del Parco pubblico;

PII-ALL01: Relazione Geologica e Idrogeologica;

PII-ALL02: Relazione Acustica Passiva;

PII-ALL03: Relazione descrittiva dei risultati delle indagini eseguite per il sito Ex ABB di Lodi, viale

Pavia;

PII-ALL04: Relazione Ambientale;

h.- il PII è risultato, oltreché conforme alle prescrizione di legge, del PGT, di regolamento e del Masterplan, meritevole di approvazione sotto il profilo dell'organizzazione del volume nonché del dimensionamento e della distribuzione dei previsti spazi di uso pubblico ed opere di urbanizzazione;

i.- conclusa favorevolmente la fase istruttoria, la Giunta Comunale ha adottato il PII convenzionato con deliberazione n. ... del ...; sono state, successivamente, adempiute le formalità tutte di cui all'art.14 della L.R. n. 12/2005;

l.- la Giunta Comunale ha, quindi, tempestivamente controdedotto alle osservazioni pervenute¹ ed approvato, in via definitiva, il PII convenzionato con deliberazione n. ... del

Tutto ciò premesso, le ridette parti

convengono

quanto appresso.

1.- Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche al fine della sua corretta interpretazione ed attuazione.

2.- La Società s'impegna a dare esecuzione agli interventi edilizi nelle aree fondiarie del PII di cui in premessa richiedendo – solo a seguito della bonifica dell'intero ambito di intervento, secondo quanto previsto dall'elaborato "*relazione descrittiva dei risultati delle indagini eseguite per il sito Ex ABB di Lodi, viale Pavia 3*" - il permesso di costruire o presentando il titolo abilitativo equipollente per i fabbricati privati e per le opere di sistemazione delle relative aree di pertinenza, nel rispetto delle prescrizioni e

¹ Se pervenute, se no la frase va stralciata.

delle previsioni tutte del suddetto PII, del PGT, nonché del regolamento edilizio del Comune di Lodi, del regolamento locale d'igiene e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. L'Amministrazione Comunale si obbliga a rilasciare, nel termine di legge, i permessi di costruire eventualmente richiesti purché conformi alla disciplina sopra ricordata. Le unità immobiliari realizzate nell'ambito del PII potranno essere utilizzate una volta riconosciuta la loro agibilità a seguito dell'ottenimento del titolo od a seguito della presentazione della dichiarazione di cui all'art.25 DPR n.380/2001.

3.- Il Programma Integrato di Intervento ha i seguenti parametri urbanistici :

Superficie territoriale (St) = 34.650 mq

Indice territoriale programmato da PGT 0,7 mq/mq [0,6 mq/mq (ordinario) + 0,1 mq/mq (premiale per edilizia ecocompatibile)]

SLP max = 24.255 mq (pari a un volume di 72.765 mc)

H max= 33.00 mt (compatibile con le previsioni di PGT in quanto per gli ambiti di trasformazione pregressi confermati dal Documento di Piano, catalogati dall'elaborato DdP1 "Indirizzi e criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione" come "Ambiti D – Aree industriali dismesse e/o degradate", non vengono fissate limitazioni di altezza)

De = 10 mt

Dc = 5 mt

Le logge ed i balconi non sono computabili ai fini del calcolo della SLP secondo i disposti di cui all'art. 9 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole

E' ammessa la realizzazione di autorimesse a confine con la proprietà pubblica nel rispetto dell'art. 17 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

4.- In sede esecutiva, è consentito apportare -senza necessità di approvazione di preventiva variante del PII- modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Non

costituiscono variante del PII le modifiche seguenti o quelle ad esse assimilabili:

a.- l'edificazione di volumi o superfici con configurazione simile a quella in progetto, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b.- l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'art.9 del D.M. n.1444/1968;

c.- lo spostamento di passi carrai previsti negli elaborati del PII, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione ed a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

d.- la formazione di percorsi privati interni ai lotti;

e.- lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico;

E' ammessa la possibilità di insediare, con procedura di variante al PII, una Media struttura di vendita, fatta salva la verifica della dotazione dei servizi aggiuntivi richiesti nonché l'attivazione di un percorso di concertazione con l'Amministrazione comunale per quanto attiene ai maggiori standard qualitativi conseguenti, nonché la verifica di compatibilità degli impatti di cui alla DGR n. 6024 in data 5.12.2007 e s.m.i.

5.- In relazione a quanto disposto dal quinto comma dell'art. 28 L.U. nonché dall'art. 46, primo comma, lettera a, L.R. n. 12/2005, la Società è tenuta a dotare l'insediamento con aree per l'urbanizzazione primaria. L'insediamento, così come progettato, richiede, infatti, la realizzazione d'opere d'urbanizzazione primaria cui, nel progetto planivolumetrico, sono dedicati complessivi **m² 7.138** per parcheggi pubblici a raso, marciapiedi pedonali, aree attrezzate di connessione e strade. A fronte di tale obbligo, la Società -con la sottoscrizione del presente atto- cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà delle seguenti aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste:

a.- aree, della superficie totale di 5.308 m², contraddistinte dai mappali ... e ... del Foglio 57 NCT ed individuate nel progetto planivolumetrico (**PII-015**)

b.- un'area, della superficie di 1830 m², costituenti il Lotto B, contraddistinta dal mappale 412 del Foglio 57 NCT ed individuata nel progetto planivolumetrico (**PII-015**) come parcheggi pubblici a raso .

La Società garantisce che le aree di cui sopra sono nella sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e che le medesime sono libere da affitti, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli nonché pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura.

6.- La Società, in relazione a quanto disposto dal menzionato art. 28 L.U. e dall'art. 46, primo comma, lett. b, L.R. n. 12/2005, si obbliga altresì a realizzare, a proprie cure e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico nonché dal progetto esecutivo (che, predisposto dalla Società sulla scorta del progetto allegato al presente atto, sarà oggetto di previa verifica e validazione [con spese a carico della Società] ai sensi della vigente normativa in tema di lavori pubblici e, poi, assentito con permesso di costruire gratuito), le seguenti opere di urbanizzazione primaria, che le parti danno atto essere "funzionalmente connesse" all'intervento edilizio disciplinato dal PII: nuova strada, marciapiedi, parcheggi pubblici, rete dell'acquedotto, condotto fognario per acque nere e condotto fognario per acque bianche, rete di pubblica illuminazione, dell'energia elettrica, telefonica e del gas e quanto altro necessario ai fini della completa e corretta funzionalità delle opere oggetto del PII, il tutto per un importo complessivo di € **1.183.530,00**, come risulta dal computo metrico estimativo (PII-DOC).

Le parti danno atto che il suddetto importo di € **1.183.530,00** è superiore rispetto a quello (€ **1.178.655,00**) che sarebbe dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria secondo gli importi tabellari vigenti cosicché la Società nulla più ha da corrispondere al Comune per oneri di urbanizzazione primaria a fronte dei titoli abilitativi in attuazione del PII.

Le parti danno atto che l'importo di costo, sopra indicato, delle opere di urbanizzazione primaria è inferiore alla soglia comunitaria, e, pertanto, la relativa realizzazione è a carico del titolare del permesso

di costruire, non trovando applicazione, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2011, il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

La Società dovrà infine procedere, a proprie cura e spese, agli allacciamenti di cui al quattordicesimo comma dell'art.44 della L.R. n. 12/2005.

7.- In relazione a quanto disposto dall'art. 28 L.U. nonché dall'art. 46, primo comma, lett. a, L.R. n. 12/2005, la Società è tenuta a dotare l'insediamento con aree per l'urbanizzazione secondaria; l'insediamento, così come progettato, richiede, infatti, la realizzazione d'opere d'urbanizzazione secondaria cui, nel progetto planivolumetrico sono dedicati complessivi m² 6.333 destinati al parco pubblico.

A fronte di tale obbligo, la Società -con la sottoscrizione del presente atto- cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà dell'area da destinare a parco pubblico, per una superficie complessiva di m² 6.333, contraddistinta dal mappale ... del Foglio 57 NCT ed individuata con specifica campitura nel progetto planivolumetrico, **P11-015**.

La Società garantisce che l'area di cui sopra è nella sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e che la medesima è libera da affitti, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli nonché pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura.

La superficie complessiva delle aree a servizi ed in cessione, pari a **m² 13.471**, risulta inferiore alla superficie prescritta dalle NTA del Piano dei Servizi cosicché la Società corrisponde al Comune, alla stipula della presente convenzione, ai sensi della lett. a del primo comma dell'art.46 L.R. n.12/2005, la somma di **€ 1.583.688,00** a titolo di monetizzazione delle aree non cedute, il tutto come risulta dalla ricevuta n. ... rilasciata in data ... dal Tesoriere Comunale. La monetizzazione è stata resa necessaria dall'esigenza di connettere il parco pubblico esistente in adiacenza a via Fascetti con quello di nuova previsione, modificando di conseguenza la viabilità con la deviazione di via Fascetti che va a definire la separazione tra le destinazioni pubbliche e quelle private con la valorizzazione del parco pubblico conseguente alla sua unitarietà, alla sua maggior fruibilità ed alla minore onerosità di gestione e di

manutenzione.

Con la cessione gratuita di cui all'art.3 ed al presente articolo e con la monetizzazione di cui sopra la Società ha adempiuto all'obbligazione sulla stessa gravante in tema di cessioni e dotazione dell'area dei servizi minimi.

8.- La Società, in relazione a quanto disposto dall'art. 28 L.U. e dall'art. 46, primo comma, lett. b della L.R. n. 12/2005, si obbliga inoltre a realizzare, a proprie cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico nonché dal progetto esecutivo (che, predisposto dalla Società sulla scorta del progetto allegato al presente atto, sarà oggetto di previa verifica e validazione [con spese a carico della Società] ai sensi della vigente normativa in tema di lavori pubblici e, poi, assentito con permesso di costruire gratuito), le opere di urbanizzazione secondaria consistenti in spazi a parco pubblico, con i relativi impianti (fognario, d'illuminazione pubblica, ecc.).

La Società -in adempimento a quanto stabilito dalla lettera g del primo comma dell'art.32 D.Lgs. n.163/2006- s'impegna a scegliere il contraente per l'affidamento dell'appalto della costruzione delle opere di cui al presente articolo a mezzo di procedura concorsuale ad evidenza pubblica nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 163/2006 in tema di requisiti dei partecipanti nonché di procedure (aperte o ristrette) per la scelta del contraente.

Le parti danno atto che la realizzazione delle opere d'urbanizzazione secondaria sopra descritte comporta un costo complessivo (al netto di iva), secondo quanto risulta dal computo metrico estimativo redatto dalla Società e verificato dall'UTC (allegato ...), di complessivi **euro 535.872,00** (da listino prezzi unitari della CCIA di Milano) Tale importo è d'ammontare perciò inferiore rispetto a quello che sarebbe dovuto quale contributo commisurato agli oneri d'urbanizzazione secondaria calcolati in conformità alle tabelle comunali vigenti. La differenza, pari ad € (2.000.805,00 – 535.872,00) = €1.464.933,00, sarà corrisposta a fronte del rilascio o della presentazione dei singoli titoli abilitativi. Gli importi di cui sopra saranno verificati e/o aggiornati al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o di deposito di titolo abilitativo equivalente in base ai relativi progetti ed ai valori parametrici di oneri vigenti al momento

dell'ottenimento del titolo abilitativo fatto salvo quanto previsto dall'art. 38 7-bis della vigente legge regionale 12/2005 e successive modificazioni. Sono ammesse le possibilità di rateizzazione previste dalle normative vigenti.

9.- Quanto all'esecuzione delle opere di cui ai precedenti artt.4 e 6, la Società si obbliga a far tenere, dal direttore dei lavori dalla stessa nominato, i documenti di cui agli artt.181 e ss. DPR n.207/2010 e ad attenersi alle disposizioni del medesimo decreto così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi stimati in base al computo metrico estimativo ed ai relativi prezzi unitari e, quindi, in modo da consentire la collaudazione tecnica ed amministrativa. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione di ciascuna delle opere di cui ai precedenti artt.4 e 6, la Società darà immediata notizia al Comune, il quale indicherà, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, il collaudatore incaricato che -nei novanta giorni successivi alla comunicazione dell'incarico- dovrà provvedere alle necessarie operazioni di collaudo con l'emissione del relativo certificato; le spese del collaudo -anche se le relative operazioni fossero affidate all'Ufficio Tecnico Comunale- verranno, previo accordo tra le parti sul corrispettivo da pagare, rimesse dalla Società al Comune entro sessanta giorni dalla relativa richiesta scritta. Ove il Comune non indicasse, nel suddetto termine di trenta giorni, il collaudatore incaricato, la Società potrà chiederne l'indicazione al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi; ove il collaudatore incaricato non concludesse le operazioni entro il suddetto termine di novanta giorni (se del caso, sospeso, per una sola volta, dalla prescrizione scritta del collaudatore alla Società di opere integrative o modificative eventualmente risultate necessarie), la Società potrà far redigere il certificato di regolare esecuzione dal Direttore Lavori, a fronte della cui emanazione la Società sarà liberata dall'obbligazione di eseguire l'opera oggetto del collaudo.

La Società s'impegna ad eseguire, con la massima sollecitudine possibile, tutti gli interventi eventualmente ordinati dal collaudatore per rendere le opere conformi a quanto previsto dagli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione e dai progetti esecutivi assentiti con permesso di costruire.

Con il rilascio del certificato di collaudo s'intenderà contestualmente trasferito al Comune il possesso delle aree e dei manufatti e degli impianti relativi, oggetto del suddetto certificato. Le parti, comunque, s'impegnano a formalizzare la consegna con specifico verbale dal quale dovrà risultare anche lo stato dei beni; in caso di mancato intervento in sito di una delle parti per la redazione del verbale, l'altra potrà, previa diffida, procedere con l'assistenza del segretario comunale o di un notaio. Sino a tale trasferimento ed alla conseguente consegna al Comune, la Società avrà il possesso e l'onere di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ed alla custodia delle aree nonché dei manufatti e delle opere nelle stesse realizzati; fino alla loro sistemazione, le aree in questione potranno essere utilizzate ad uso cantiere. La Società s'impegna a trasferire al Comune il possesso dei beni suddetti, su richiesta del Comune medesimo, ove lo stesso dovesse procedere direttamente all'esecuzione od al completamento delle opere e/o delle sistemazioni, sostituendosi, dopo specifica diffida, alla Società eventualmente inadempiente.

Con la menzionata consegna del possesso dei beni trasferiti in proprietà al Comune, quest'ultimo assumerà l'onere della relativa manutenzione, con l'eccezione di quella, ordinaria e straordinaria, dell'intero apparato del parco pubblico (tappeti erbosi, arbusti e piante anche di alto fusto) che resteranno, per l'anno successivo alla data del certificato di collaudo, a carico della Società, la quale dovrà assicurare anche il relativo attecchimento ed il funzionamento del sistema d'irrigazione; per ogni accertata inadempienza, anche parziale, rispetto alla suddetta obbligazione, qualora non sanata nel termine fissato con specifica diffida da parte del Comune stesso, l'intero onere di manutenzione gravante sulla Società s'intenderà prolungato di ulteriori tre mesi.

Ove dagli atti del collaudo tecnico-contabile risultasse che le opere di urbanizzazione, rispettivamente primaria e secondaria, avessero comportato un costo inferiore a quello previsto dagli artt.4 e 6, la Società dovrà corrispondere al Comune, entro novanta giorni dalla richiesta, la somma a conguaglio.

10.- Le opere d'urbanizzazione, sopra indicate negli artt.4 e 6, devono essere ultimate entro il decimo anno dalla sottoscrizione del presente atto. In caso di ritardo rispetto a detto termine, nonostante

specifica diffida formulata dal Comune alla Società con assegnazione di un termine perentorio (non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni lavorativi), il Comune escuterà la fideiussione per la realizzazione delle opere mancanti.

11.- A garanzia dell'integrale e tempestivo adempimento delle obbligazioni previste dai precedenti artt.6 e 8, la Società consegna al Comune, contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, fideiussione (a tempo indeterminato e senza obbligo di previa escussione) della Banca o polizza assicurativa ... per l'importo di **euro 2.063.282,40** pari al costo previsto di tutte le opere di urbanizzazione la cui realizzazione è posta convenzionalmente a carico della Società, incrementato del 20%. La garanzia di cui sopra è prestata sino alla data del rilascio del certificato di collaudo tecnico ed amministrativo (o di accertamento della regolare esecuzione) delle singole realizzande opere d'urbanizzazione; a seguito del collaudo di singole opere, in date diverse, la garanzia sarà ridotta in misura pari all'importo previsto dal computo metrico estimativo per le opere di volta in volta collaudate.

In caso di mancata tempestiva esecuzione delle opere di cui ai precedenti articoli 4 o 6 o delle opere ordinate dal collaudatore, il Comune provvederà d'ufficio, avvalendosi della suddetta garanzia fideiussoria; l'eventuale ulteriore somma necessaria all'esecuzione dell'opera oltre quella prevista dal computo metrico estimativo sarà pagata -ove mai non fosse corrisposta dal fideiussore- dalla Società al Comune entro novanta giorni naturali e consecutivi dalla relativa richiesta.

12.- Per le parti della rete fognaria, idrica, telefonica, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica, che saranno alloggiate su aree che restino di proprietà della Società, quest'ultima riconosce al Comune stesso od ai rispettivi enti erogatori il diritto d'accesso, d'ispezione e d'esecuzione delle opere di manutenzione o di sostituzione eventualmente necessarie, sempreché le stesse non competano alla proprietà ovvero agli enti erogatori.

13.- Come "standard qualitativo", connesso alle caratteristiche ed alla consistenza dell'intervento in progetto, la Società si impegna inoltre a partecipare, sino alla quota massima di euro **1.528.065** (corrispondente a **21,00** euro per ogni metro cubo edificabile), alla spesa che sosterrà il Comune per la

realizzazione dell'allargamento del sottopasso di viale Pavia.

Il contributo sarà corrisposto con le seguenti modalità :

- €. 387.014,00 all'atto della stipula della presente convenzione;
- €. 182.500,00 entro il 31.12.2015;

Gli importi suindicati sosterranno le spese di progettazione e gli oneri afferenti relativi all'opera di allargamento del sottopasso di viale Pavia .

Per la restante parte, entro venti giorni dalla comunicazione dell'avvenuta emissione dei diversi stati di avanzamento lavori, per l'intero importo di ciascun stato d'avanzo emesso e fino alla concorrenza della suddetta somma.

A garanzia dell'integrale e tempestivo adempimento dell'obbligazione di cui al presente articolo, la Società consegna al Comune, contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, fideiussione (senza obbligo di previa escussione) della Banca o polizza assicurativa ... per l'importo di **euro 1.141.051,00** La garanzia di cui sopra è prestata sino alla data del pagamento, da parte della Società, delle somme suddette; a seguito dell'emissione di singoli SAL e del relativo pagamento da parte della Società, la garanzia sarà ridotta in misura pari all'importo corrisposto, fermo restando che la garanzia verrà meno ove il contratto d'appalto ed il conseguente avvio dell'esecuzione delle opere non intervengano entro il decimo anno dalla stipula della convenzione.

14.- Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento; in particolare, il contributo commisurato al costo di costruzione e la parte residua del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria verranno liquidati all'atto del rilascio di ciascun permesso di costruire od alla presentazione di ciascuna dia o comunicazione e corrisposti nei modi e nei termini al riguardo previsti dalle disposizioni che saranno al tempo vigenti.

15.- La presente convenzione ha validità decennale a partire dalla data della stipulazione della stessa. Trascorso detto termine, la Società resterà comunque tenuta all'adempimento delle obbligazioni non adempiute ed obbligata per le garanzie dovute; la medesima parte potrà dar corso agli interventi previsti

dal PII sulle aree di sua proprietà, sempre che gli stessi non risultino in contrasto con strumenti o norme vigenti o adottati successivamente alla scadenza del suddetto termine.

16.- Le spese di stipulazione per atto pubblico, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione nonché quelle ad essa connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere gratuitamente, le spese sostenute dall'Amministrazione comunale nel procedimento di approvazione del PII, compresi i diritti di segreteria) sono a carico della Società, è altresì a carico la somma di euro 5.710,00, a titolo di rifusione a forfait delle spese sostenute dal Comune per l'esame della valutazione di ammissibilità della proposta di PII. , la quale - in vista della suddetta stipulazione – è stata versata al Comune , come risulta dalla ricevuta n. ... del ... rilasciata dal Tesoriere. Si precisa che nulla è dovuto in più dal proponente rispetto a quanto precedentemente menzionato.

17.- Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione vengono assunte dalla Società per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. La Società sarà liberata in caso di trasferimento dell'intero compendio, ove l'acquirente dichiara di conoscere la presente convenzione e di assumere le obbligazioni con la stessa poste a carico della Società.

18.- La risoluzione di eventuali controversie tra Comune e Società rientra nella giurisdizione amministrativa.

La risoluzione di eventuali controversie di natura contrattuale tra Società ed imprese esecutrici dei lavori rientra invece, una volta stipulato il contratto, nella giurisdizione ordinaria.

Resta fermo l'obbligo della Società a depositare, entro giorni trenta dalla intervenuta registrazione e trascrizione della presente convenzione, atto di rinuncia, a spese compensate, dei ricorsi pendenti avanti il TAR per la Lombardia ai nn.1449/2008 e 2902/2011 di R.G.. Sino al deposito dell'atto di rinuncia, è sospeso il rilascio o comunque la formazione dei titoli edilizi attuativi del PII in oggetto.

...

...

* * *

La Società s'impegna ad intervenire alla stipulazione -per atto pubblico- della su estesa convenzione nel termine fissato dal Comune, non oltre entro il 31/12/2014, e comunque entro 45 gg dal ricevimento della comunicazione dell'intervenuta definitiva approvazione. In caso di ritardo, la Società corrisponderà al Comune, a titolo di penale, la somma di euro 1.000 *pro die*. Trascorsi trenta giorni dalla data fissata per la stipulazione senza che la Società abbia provveduto a sottoscrivere la convenzione, il PII si intenderà decaduto ed il Comune procederà d'ufficio.