

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 Milano, 71.

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 **Dr. Todisco Fabio Giovanni** nella sua qualità di Amministratore Unico della ditta **ATAB SRL** con sede in Lodi (LO) P. iva : 09964970157 nel prosieguo, per brevità, indicata anche come **ATAB SRL** e/o Soggetto Attuatore e/o Proponente;

PREMESSO

a) che **ATAB SRL** è avente titolo sull'area con sovrastante immobile sita in comune di Lodi, Viale Milano, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 10.270 così come rilevati nella tavola "Rilievo celerimetrico dell'area con individuazione delle aree esterne da cedere" e così individuata:

- al Catasto Terreni - Foglio 31 - particella 17
- al Catasto Fabbricati - Foglio 31 - particella 17 - subalterno 736

il 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 proprietà cui sopra ha una superficie pari a mq. 10.270, di cui interessati dal PII 4.230 mq, coincidente con la somma della superficie catastale e delle parti residuali esterne alla recinzione del lotto lungo Via Giuseppe Fè, Via Giuseppe Minoia e Viale Milano, è classificata dal P.G.T. Vigente del Comune di Lodi quale "Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano- art. 40 del PdR";

c) che con deliberazioni consiliari 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 il Comune di Lodi è dotato :

- di una Variante Puntuale al PGT approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.118 del 16/11/2011 e vigente dal 25.01.2012 relativa al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Beni Comunali – Anno 2011;
- di una Variante Puntuale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 26/06/2012 “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobili Comunali – anno 2012;
- di una modifica del P.G.T. vigente per correzione di errori materiali e rettifiche non costituenti varianti ai sensi dell’art.13 c.14 bis della L.R. 12/05 e s.m.i. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 24/07/2012 e vigente dal 03.10.2012 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.40 serie avvisi e concorsi;
- di una Variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole approvata con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 22/10/2013, e vigente dal 18.12.2013 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.51 serie avvisi e concorsi;

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 **ATAB SRL** intende dare attuazione ad un Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al PGT, da approvare quindi secondo le procedure di cui all’art. 14 della LR 12/2005, sviluppando un intervento di natura commerciale; consistente, nel cambio d’uso di una porzione di fabbricato esistente;

g) che in data 08/10/2013 prot. n. 38825 **ATAB SRL** ha inoltrato al Comune di Lodi - Ufficio Urbanistica – Settore 6, una richiesta di parere preventivo mirato alla possibilità di attuazione di un Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT relativa all’area oggetto della presente, di metri quadrati 4.230,00, al fine di ottenere una trasformazione parziale da produttivo/artigianale a commerciale;

h) che con lettera prot. n. 44194 del 20.11.2014 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 P.I.I. oggetto della presente convenzione ha debitamente tenuto conto delle condizioni di cui alla precedente premessa h);

VISTI

k) 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. _____;

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;

o) la pubblicazione sul B.U.R.L. n....del....-Serie Avvisi e Concorsi;

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 se, 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
- Schema di convenzione

ELABORATI GRAFICI

- Relazione Tecnico-illustrativa e quadro economico
- Rendering – viste prospettiche
- Tav.1 Estratto di mappa catastale - estratto di P.G.T. vigente
- Tav.2 Rilievo Celerimetrico dell'Area con individuazione delle aree esterne da cedere
- Tav.3 Planimetria Generale come da C.E. n.08/2003 e succ. varianti
- Tav.4 Stato di fatto – planimetria generale
- Tav.5 Progetto – planimetria generale
- Tav.6 Progetto – piante con individuazione della destinazione d'uso
- Tav.7 Progetto – planimetria generale con viabilità della zona
- Tav. 8 Planimetria schema fognatura
- Tav. 9 Progetto – verifica dotazione standard e parcheggi
- Bozza di convenzione

Il Proponente il PII si obbliga a realizzare gli interventi previsti in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni 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 ed alle prescrizioni/condizioni indicate nelle deliberazioni di Consiglio Comunale di adozione ed approvazione, che vanno considerati parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il presente Programma NON prevede né l'incremento di volume né di Slp attualmente esistenti, limitandosi quindi al recupero parziale della Superficie Lorda di Pavimento per mq. 951,50 per il cambio funzionale; pertanto la Slp attuale sarà così suddivisa:

- Commerciale – GFI – sottogruppo b – Media struttura di vendita non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 951,50.
- Direzionale/Terziario – mq. 397,50
- Produttivo/Artigianale – mq. 1.485,00

E' ammessa la destinazione Terziario Direzionale – GFIII –, 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.

Articolo 2 - Durata della convenzione

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 5 (cinque) 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 1 (uno) anno.

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 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 - Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici ed aree in cessione

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. 4.230,00 da cui un conseguente fabbisogno di cessioni pari a mq. 2.115,00.

Secondo quanto riportato nel Piano dei Servizi vigente, il PII deve garantire una dotazione minima di aree per servizi Standard equivalenti al 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) destinata a residenza, ricettivo, terziario-direzionale, artigianale e commerciale e pertanto è quantificata in un fabbisogno di mq. 951,50 con possibilità di monetizzazione.

La dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi per attività commerciali per la categoria Media Struttura di Vendita è pari a:

- 100% della SLP destinata a commerciale - Media Struttura di Vendita.

Il PII quindi deve soddisfare la dotazione di aree a parcheggio di uso pubblico afferente alla destinazione commerciale - Media Struttura di Vendita- pari a mq. 951,50, oltre a mq. 148,50 per il terziario e mq. 94,50 per il Produttivo; il tutto per un totale di posti auto dovuti di mq. 1.194,50.

Considerato l'area di parcheggio all'interno del PII e considerato anche la comprensiva area a parcheggio pertinenziale, come prevista dalla Legge 122/89 (Slp 2.834,00 mq. x 3 mt x 1/10 = mq. 850,20), si assolve a quanto richiesto come parcheggio pertinenziale, solo parzialmente alla quota prevista delle aree di attuazione del PII dei servizi per i parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico e nello specifico:

mq 1.725,00 (area pertinenziale) - (850,20 + 148,50 + 94,50)= mq. 631,80

mq. 951,50 – 631,80 = mq. 319,70 (da monetizzare)

Si evidenzia quindi una carenza complessiva di 319,70 mq che dovrà essere monetizzata al valore di euro 88/mq.

Articolo 5 – Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici

Secondo i disposti del PGT vigente, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Programma Integrato di Intervento e che non sono reperite ammontano a mq. 319,70.

Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 88,00 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq. 319,70 x €/mq 88,00 = € 28.133,60.

L'importo della monetizzazione è versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

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

Articolo 6 - Reperimento delle aree in cessione

Le indicazioni concernenti le aree in cessione e fondiari riportate negli elaborati, hanno portata vincolante per le quantità complessive. Pertanto, onde poter soddisfare una cessione pari al 50% della Superficie Territoriale è necessario monetizzare i seguenti mq.:

mq. 2.115,00 – mq. 832,61 = mq. 1.282,39

dove:

mq. 832,61 sono fuori comparto ed individuati mediante frazionamento a carico del proponente;

quindi **mq. 1.282,39 x 88,00 €/mq. = € 112.850,32;**

l'importo della monetizzazione è versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione.

Articolo 7 – Oneri di urbanizzazione primaria

Il Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'adeguamento per la sola trasformazione funzionale richiesta delle opere di urbanizzazione Primaria così come definite dalla *"Relazione Tecnico illustrativa e Quadro Economico"* al paragrafo *"Adeguamento delle Opere di Urbanizzazione"* del presente PII in variante al PGT vigente.

Gli oneri di urbanizzazione primaria afferenti il Programma Integrato di Intervento all'atto della stipula della presente convenzione sono pari a **€ 60.867,45.**

Con la stipula della presente convenzione il Proponente ed il Comune danno espressamente atto della congruità ed adeguatezza dell'adeguamento relativo alle opere di Urbanizzazione Primaria facenti parte integrante del Programma Integrato di Intervento.

Gli importi di cui sopra saranno verificati e/o aggiornati al momento del rilascio del permesso 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 8 - Oneri di urbanizzazione secondaria

Il Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'adeguamento per la sola trasformazione funzionale richiesta delle opere di urbanizzazione Secondarie così come definite dalla "Relazione Tecnica illustrativa e Quadro Economico" al paragrafo "Adeguamento delle Opere di Urbanizzazione" del presente PII in variante al PGT vigente.

L'importo attualmente previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria all'atto della stipula della convenzione ammonta ad **€. 27.089,20.**

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.

Articolo 9 – 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, anche la corresponsione di uno "standard qualitativo aggiuntivo" che il Comune stesso ha così quantificato: **mq. 951,50 x 95,00 €/mq. = € 90.392,50** che verrà versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione.

Si fa inoltre presente che la DGR n. VIII/5054 valuta il carico degli addetti, che verranno coinvolti con la nuova attività commerciale, in 7,73 U/1.000 mq. di MS non alimentare e con l'attuazione di questo piano avrà una ricaduta socioeconomica sul territorio che per il PII in oggetto è pari a 8-10 unità.

Articolo 10 – 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 11 – Utilizzo, manutenzione delle aree per opere di urbanizzazione – parcheggio ad uso pubblico

Per la superficie non monetizzata, ma a servizio di uso pubblico e pari a mq. 631,80, il Soggetto Attuatore e/o dei successori o aventi causa, si impegnano in perpetuo alla manutenzione ed al mantenimento con la possibilità di chiuderla nelle ore notturne e di non esercizio dell'attività, per salvaguardarne la sicurezza. L'amministrazione comunale potrà disporre in qualunque occasione di detto parcheggio avendone garantita l'accessibilità mediante consegna delle chiavi.

Articolo 12 - Contributo sul costo di costruzione

La quota del contributo afferente al costo di costruzione dovuta dal Soggetto Attuatore, è calcolata sulla base del valore convenzionalmente applicato di **300,00 €/mq** per completare l'opera esistente con lavori riferiti alla coibentazione delle superfici fredde opache, impianto idrico-termico-sanitario, impianto elettrico ed opere di finitura quali pavimentazioni ceramiche, rivestimenti ceramici nei locali adibiti a servizi, porte interne. L'importo previsto per il contributo sul costo di costruzione alla stipula della convenzione ammonta ad **€. 25.690,50**.

Tale quota andrà documentata e consuntivata.

Articolo 13 - 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 a carico del Soggetto Attuatore e suoi eventuali aventi causa.

Art. 14 - 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.