

**COMUNE DI CODOGNO**  
**(provincia di Lodi)**

**CONVENZIONE TIPO**

**AI SENSI DELL' ARTICOLO 30 DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457  
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI**

**PER L'ATTUAZIONE DI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Piano di Recupero adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.-----del-----

Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.-----del-----

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L' anno duemilaventi , addì trenta del mese di novembre (30/11/2020), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ si sono costituiti i Signori:

Rossi Davide Maria nato a Ponte dell'Olio PC il 20/03/1992 codice fiscale RSSDDM92C20G842V residente in Codogno (LO), Vicolo Monte Col di Lana n° 2, in qualità di proprietario dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Codogno (provincia di Lodi), individuato al mappale n. 253 del foglio n. 17 subalterno 4 N.C.T.R., di mq 153,00;

i soggetti di cui sopra nel seguito del presente atto denominato semplicemente «recuperanti», da una parte;

e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Codogno, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

### PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari recuperanti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati, contraddistinti al NCEU Fg 17 mappale 253 Subalterno 4 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che il comparto di cui alla convenzione ha una superficie totale di mq 153,00 e nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato in via definitiva con Deliberazione Consiglio Comunale del 29 maggio 2012 n. 36, è classificato come parte del Nucleo di Antica Formazione – Ambito N – Sub-ambito N3;

C) tale classificazione prevista dal P.G.T. prevede l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati all'approvazione di un piano di recupero convenzionato, qui denominato «Piano di recupero \_\_\_\_\_», di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

D) quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3 del D.P.R. n. 380 del 2001;

E) che sul comparto non gravano vincoli di natura culturale, ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

F) che le sopraindicate proprietà si sono dichiarate in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

### VISTI

A) La domanda di autorizzazione al piano di recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 26146 del 13 agosto 2019 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 153/2019;

B) Il parere favorevole espresso sul progetto di piano di recupero dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 1 del 23 gennaio 2020;

- C) Il parere favorevole espresso sul progetto di piano di recupero dalla Commissione Politiche del Territorio, nella seduta n. .... del .....;
- D) La deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- E) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;  
(ovvero, in presenza di osservazioni)  
in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni;
- F) La deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero;  
(ovvero, in presenza di osservazioni)  
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di recupero;
- G) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e gli artt. 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. I recuperanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I recuperanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai recuperanti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai recuperanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

### **ART. 3 – TERMINI/DURATA**

1. Il Piano di Recupero prevede la ristrutturazione organica di una volumetria residenziale di mc. 459,00 così come indicato nella Relazione Illustrativa e nel Progetto planivolumetrico allegati.
2. La durata di validità del Piano di Recupero e della relativa Convenzione è di anni .....(max 10).

3. La presente convenzione dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero, pena la decadenza e il conseguente annullamento del Piano stesso.
4. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad uno solo dei recuperanti dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione.

#### ART. 4 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A SERVIZI

1. Ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive integrazioni e modificazioni e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standards che competono al piano di recupero, sono così quantificate:

Aree a servizi teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del piano di recupero:

Destinazione residenziale	Volume edificabile	mc	459,00	
	Abitanti teorici (Volumi / 150)	n.	3,06	
	S1. Aree a servizi (26,5 mc/ab)	mq	48,88	
Destinazione terziaria	Volume edificabile	mc		
	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq		
	S2. Aree a servizi (75% di S.l.p. zone A e B)	mq		
TOTALE S1 + S2	Aree a servizi totali		mq	48,88

Aree a servizi delle quali è legalmente imponibile la cessione gratuita al Comune in relazione al peso insediativo dei nuovi insediamenti: (mq \_\_\_\_\_ - mq \_\_\_\_\_) = mq \_\_\_\_\_.

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di recupero, all'interno di quest'ultimo non sono reperibili le aree a servizi, ai sensi del comma 1, che pertanto verranno monetizzate secondo le modalità previste dal successivo art. 5 della presente convenzione;

#### ART. 5 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e visto l'articolo 4, comma 2, della presente convenzione, le nuove aree a servizi che competono al comparto di recupero e che non vengono reperite direttamente assommano a **mq 75,00**.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro **85,00** al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:  
mq \_\_\_\_\_ x euro/mq 85,00 = euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).
3. Il prezzo unitario al metro quadrato di cui al precedente comma 2 è fissato dalla Deliberazione Consiglio Comunale n. 45 del 28 giugno 2012, vigente al momento della stipula della presente convenzione.
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai recuperanti in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai recuperanti medesimi in virtù della mancata cessione delle aree e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.  
(se confermato occorre eliminare il successivo art. 9, se, diversamente, si intende procedere alla rateizzazione deve essere modificato il contenuto del presente comma 3).

#### ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I recuperanti non realizzano alcuna opera di urbanizzazione primaria, in quanto il comparto edilizio oggetto della presente convenzione risulta già servito dalle stesse;

## **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. I recuperanti non realizzano alcuna opera di urbanizzazione secondaria, non prevedendo il P.G.T. vigente nel comparto la realizzazione di dette opere.
2. I recuperanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.
3. I recuperanti provvederanno al pagamento della quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura di €. 6,50/mq prevista dalla deliberazione Consiglio Comunale n. 32 del 14 aprile 2016, in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

## **ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei recuperanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
  - b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

## **ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

**(da verificare in base alla stesura art. 5, comma 3)**

1. I recuperanti depositano, ai fini della stipula dell'atto pubblico di Convenzione garanzia per l'importo di € ..... (pari al 100% del costo per la monetizzazione della aree a servizi non cedute di cui al precedente articolo 5).

Il versamento dell'importo garantito dovrà avvenire come segue:

  - a. 50% al conseguimento del Permesso di Costruire ovvero al deposito della Segnalazione Certificata prevista dall'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod.;
  - b. 30% entro 6 mesi dalla data di effettivo avvio dei lavori;
  - c. 20% entro la conclusione dei lavori.
2. La garanzia di cui sopra è prestata mediante polizza assicurativa emessa da primaria Compagnia, oppure, a criterio dei recuperanti, mediante fidejussioni di Istituto di Credito.

Il Comune rinuncerà alle garanzie prestate solo quando avrà accertato l'esatto adempimento da parte dei recuperanti degli obblighi assunti.
3. Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione i recuperanti autorizzano il Comune a disporre della cauzione da lui depositata nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i pagamenti o i prelievi che il Comune dovrà fare.
5. La garanzia non può essere estinta se non previo benestare espresso dal Comune di Codogno; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei recuperanti, quando il Comune ne abbia accertato il parziale pagamento.

6. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i recuperanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

#### **ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i Recuperanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. I recuperanti si impegnano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire, ovvero del deposito delle segnalazioni certificate di inizio attività gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura vigente al momento del rilascio, in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod., della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod.
3. All'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire sarà determinata la quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'Art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. nella misura vigente al momento del rilascio e in relazione alle caratteristiche tipologiche.  
Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le previsioni della Deliberazione della Giunta Comunale di Codogno n. 15 del 05 febbraio 2019 - esecutiva - e sue successive modifiche e comunque secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune in base a sopravvenute diverse disposizioni di Legge.

#### **ART. 11 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, è consentito apportare, in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di recupero, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
  - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 12, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

## **ART. 12 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano di recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività sono reperite le aree a servizi nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del piano di recupero.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12. L' importo unitario al metro quadrato da contribuire sarà quello fissato con apposita Deliberazione Consigliare vigente al momento della presentazione della richiesta. L'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato in un'unica soluzione, prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero all'atto del deposito della segnalazione certificata di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a servizi in eccedenza, con conguaglio a favore dei recuperanti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti prima della scadenza della presente convenzione.

## **ART. 13 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano di recupero è composto da:
  - A) Elaborati Generali
    - a) relazione illustrativa;
    - b) norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente;
    - c) certificati catastali;
    - d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
    - e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione secondaria;
    - f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi agli obblighi convenzionali;
    - g) convenzione.
  - B) Elaborati Grafici specifici
    - Tav. 1 ...
    - Tav. 2 ...
    - Tav. 3 ...
2. Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i recuperanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

## **ART. 14 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei recuperanti.
2. Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano di Recupero ed alla presente Convenzione, comprese quelle per i frazionamenti catastali, saranno a carico dei Recuperanti, i quali chiedono all'uopo il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666, trattandosi di atti in attuazione del Piano di Governo del Territorio, di cui all'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, oltre all'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

### **ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I recuperanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I recuperanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

### **ART. 16 – NORME FINALI**

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e di Regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio di Codogno, alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e succ. mod. ed alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e succ. mod.

Letto, confermato e sottoscritto, li Codogno, 19/02/2021

I Recuperanti

per il Comune