

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

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L' anno duemilaventuno , addì _____ del mese di _____ (00.00.2021), 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 (LO), individuato catastalmente al Foglio n. 17, Mappale n. 253, Subalterno 4;

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 Servizio Gestione del Territorio, S.U.E. e Patrimonio 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 N.C.E.U. al Foglio n. 17, Mappale n. 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 lorda di pavimento 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 Vicolo Col di Lana», 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. _____ del _____ 2021 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- B) Il parere favorevole espresso sul progetto di piano di recupero dalla Commissione Edilizia nella seduta n. ____ del _____ 2021;
- C) La deliberazione del Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;

- D) 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;
- E) La deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____, 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;
- F) 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 375,15 (125,05x3) 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 10 (dieci).
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. Non essendo previsto progettualmente un aumento del carico urbanistico non risulta necessario prevedere nuova una dotazione di aree di standard.

ART. 5 - 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. 6 - 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 €. 0,0/mq prevista dalla deliberazione Consiglio Comunale n. ____ del _____, in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

ART. 7 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. in sede di presentazione dei titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere di corrisposti i relativi oneri di urbanizzazione, nonché il costo di costruzione.

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 il contributo di costruzione 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:
 - Elaborati Generali
 - Planimetria di inquadramento territoriale;
 - Stralcio dello strumento urbanistico;
 - Certificati catastali;
 - Livello di impatto paesistico;
 - Relazione tecnico – illustrativa;
 - Documentazione fotografica;
 - Progetto planivolumetrico;
 - Calcoli volumetrici e verifica parametri urbanistici – calcolo oneri;
 - Bozza Schema di convenzione;
 - Elaborati Grafici
 - Tav. 1: Planimetrie, prospetti e sezione attuale - scala 1:50
 - Tav. 2: Planimetrie di progetto - scala 1:50
 - Tav. 3: Prospetti e sezioni di progetto - scala 1:50
 - Tav. 4: Prospetto principale e particolari costruttivi - scala 1:50
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, lì Codogno,

I Recuperanti

per il Comune