

Committente	Sigg. Scarpanti Nicola e Vanderi Selene Agnese
-------------	--

Opera	Piano di Recupero
-------	-------------------

Ubicazione	Codogno (LO) – Via Cattaneo
------------	-----------------------------

Fase	Progetto Urbanistico di Piano Attuativo
------	---

Data	Maggio 2021 – REV. 2 - Settembre 2021
------	---------------------------------------

Elab. 03	Bozza di Convenzione con l'amministrazione comunale
----------	---

Studio Cerutti

ARCHITETTURA, URBANISTICA, INGEGNERIA

26845 CODOGNO (LO)
Via Carducci, 70
TEL 0377-36768
www.studiocerutti.org

COMUNE DI CODOGNO – PROVINCIA DI LODI
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
EX LEGE 05/08/1978 N° 457
RELATIVO AGLI IMMOBILI ED ALLE AREE SITE IN VIA CATTANEO

L' anno duemilaventuno, addì del mese di
(___/___/2021), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, notaio
in si sono costituiti i Signori:

....., nato a il .../.../....., domiciliato per la
carica in Codogno (LO) presso la Casa Municipale, in V. Emanuele II civ. 4, il quale dichiara di
intervenire nel presente atto nella sua esclusiva qualità di
.....del Comune di Codogno (LO), allo scopo
autorizzato con atto del Sindaco n.in data .../.../....., nel seguito del
presente atto denominato semplicemente «COMUNE»

e

I sigg. Scarpanti Nicola nato a CODOGNO (LO) il 03/07/1992, c.f. SCRNCL92L03C816S e
Vanderi Selene Agnese nata a MILANO (MI) il 15/12/1993, c.f. VNDSNG93T55F205X, denominati
nel presente atto semplicemente «ATTUATORI»

PREMESSO

Che gli attuatori sono proprietari degli immobili e delle aree site in Comune di Codogno (LO), Via
Cattaneo contraddistinti nel vigente Catasto al Foglio 17, mappale 103, Subalterno 702
(fabbricato ad uso deposito graffato con area scoperta pertinenziale identificata ai mappali 582,
583, 480) e Foglio 17, Mappale 581 (area scoperta).

Che al comparto di cui sopra, della superficie complessiva di mq 661, si applica la disciplina di
cui all'Art. 43.5 delle N.T.A. del Piano delle Regole di P.G.T.: "Ambito N Classe 3";

Che la proprietà dei suddetti immobili ed aree nella sua totalità ha manifestato la volontà di
avvalersi della facoltà di cui all'Art. 30 della Legge 05/08/1978, N° 457 ed ha presentato la
proposta di Piano di Recupero;

Che il Piano di Recupero risulta conforme alle previsioni del Piano delle Regole di P.G.T. vigente e delle relative N.T.A., del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene;

Che il Piano di Recupero prevede interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, lettera "d" del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, il tutto come meglio evidenziato nelle tavole di progetto allegate;

Che il Piano di Recupero è stato predisposto a cura dell'arch. ing. Pietro Cerutti, con Studio in Codogno (LO), Carducci 70, iscritto all'Ordine degli Architetti, della Provincia di Lodi al n° 456 e all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Lodi al n° 528, secondo i disposti della Legge 05/08/1978 e s.m.i. e della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.;

Che la sopra indicata proprietà si è dichiarata in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

Che la Commissione Edilizia nella sua seduta N°, del, con verbale N°, ha espresso parere favorevole sul progetto del Piano di Recupero;

Che la Giunta Comunale, ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale n. 12/2005, ha approvato il presente Piano di Recupero e la presente Bozza di Convenzione con Delibera n° in data

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

Art. 2

La Proprietà si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per la stessa vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Art. 3

La Proprietà è obbligata in solido per sé e per suoi 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 dalla Proprietà 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.

Art. 4

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Proprietà 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.

Art. 5

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. 6

Il Piano di Recupero interessa le aree e gli immobili siti in Comune di Codogno (LO) Via Cattaneo, contraddistinti nel vigente Catasto al Foglio 17, mappale 103, Subalterno 702 (fabbricato ad uso deposito annessa area scoperta pertinenziale identificata ai mappali 582, 583, 480) e Foglio 17, Mappale 581 (area scoperta).

Art. 7

L'attuazione del Piano di Recupero avverrà in conformità alle norme della presente Convenzione, in base al progetto planivolumetrico, il quale fa parte integrante del presente atto, assieme agli elaborati di cui in seguito, nonché in conformità alle N.T.A. del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente e al Regolamento Edilizio.

La stipula della presente Convenzione dovrà avvenire entro 180 (centottanta) giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano di Recupero.

La durata e la validità del Piano di Recupero e della relativa convenzione è di anni 10 (dieci), termine entro il quale il Piano di Recupero deve essere completamente attuato.

Art. 8

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi vigenti e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le aree di standard urbanistico che competono al Piano di Recupero e da cedere al Comune sono così quantificate:

Il volume residenziale totale previsto dal P.R. è pari a mc 442,43

L'aumento della capacità insediativa residenziale prevista dal Piano di recupero e risultante dalla modificazione di destinazione d'uso, considerando un abitante ogni 150 mc di nuova volumetria residenziale edificabile, è quindi pari a:

$$\text{mc } 442,43 : 150 \text{ mc/Ab.} = 3 \text{ Abitanti teoricamente insediabili}$$

Le aree di standard urbanistico da cedere al Comune sono quindi pari a:

$$3 \text{ Abitanti} \times 18 \text{ mc/Abitante} = \text{mq } 54$$

In relazione all'entità ed alla conformazione dell'area di intervento non risulta possibile reperire all'interno del comparto interessato dal P.R. le aree da cedere al Comune e viene conseguentemente prevista la loro totale monetizzazione ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 05/12/1977 N° 60.

Art. 9

AL fine di soddisfare gli standard ministeriali, nonché le prescrizioni dell'Art. 22 della L.R. 15/04/1975 N° 51, la Proprietà si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare in un'unica soluzione all'Amministrazione Comunale, al momento della stipula della presente Convenzione, la somma corrispondente al valore della totalità delle aree di standard urbanistico relative all'intervento, stante l'impossibilità di reperire tali aree nell'ambito del Piano di Recupero.

In ossequio alla Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 28/06/2012, la proprietà si impegna a monetizzare le aree di standard urbanistico per destinazione residenziale al prezzo unitario di €/mq 85,00 per cui ne deriva il seguente onere :

$$\text{mq } 54 \times \text{€/mq } 85,00 = \text{€ } 4.590,00$$

Il suddetto importo ai sensi dell'Art. 12 della Legge Regionale 05/12/1977 N° 60 è commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree.

Art. 10

La Proprietà si obbliga per sé, e per i suoi aventi causa e diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune all'atto del rilascio del Titolo Abilitativo Edilizia (Permesso di costruire o equipollente), gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle misure vigenti al momento del rilascio in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi all' "AMBITO N. Sub Ambito N3" sono attualmente distinti come segue:

* Residenza - Ristrutturazione:	OO.UU.1 ^ = € 5,00 / mc;
	OO.UU.2 ^ = € 6,50 / mc.

Art. 11

Per l'esecuzione dei lavori la Proprietà dovrà richiedere ed il Comune rilasciare Permesso di costruire o titolo abilitativo equipollente conforme alla presente Convenzione ed agli elaborati di cui all'art. 20.

Art. 12

All'atto del rilascio del Titolo Abilitativo, saranno determinate le quote di contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge 28/01/1977 N° 10 nelle misure che risulteranno vigenti al momento del rilascio ed in relazione alle caratteristiche tipologiche.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le previsioni delle Delibere del Consiglio Comunale e della Giunta Comunale al riguardo, regolarmente approvate, e comunque secondo le modalità e con garanzie stabilite dal Comune in base a diverse sopravvenute disposizioni di legge.

Art. 13

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della proprietà, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere: allacciamenti ai pubblici servizi (acqua, luce, gas, fognatura ecc.) e potenziamento e/o estensione delle relative reti se necessario. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, dovranno essere eseguite contemporaneamente all'edificio e comunque completate prima della ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso.

Art. 14

Sarà consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano di Recupero, lievi modificazioni al progetto 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.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente dovranno essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Recupero, che tenga conto di quanto già eventualmente realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente Convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art. 15

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 Permesso di costruire saranno reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano di Recupero stesso e delle relative aree a servizi pubblici.

Sarà facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T.

In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato contemporaneamente al rilascio del Permesso di costruire.

Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree di standard urbanistico in eccedenza con conguaglio a favore della Proprietà, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione, e ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune.

Art. 16

Qualora la Proprietà procedesse ad alienazione degli immobili contenuti nel Piano di Recupero, essa dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente Convenzione stipulata con il Comune.

In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Proprietà ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

Art. 17

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, saranno a totale carico della Proprietà che si riserva di chiedere agevolazioni fiscali previste dalla Legislazione vigente.

Art. 18

La Proprietà dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione e a tal fine esonera il Signor

Conservatore dei Registri Immobiliari, autorizzandolo a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 19

Per quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si fa esplicito riferimento alle Leggi e alle norme vigenti.

Art. 20

Fanno parte integrante della presente Convenzione i seguenti allegati e tavole di progetto:

- 1) Relazione tecnica – rev. Agosto 2021
 - 2) Esame di impatto Paesistico
 - 3) Bozza di Convenzione – rev.2 – Settembre 2021
 - 4) Titolo di proprietà e Certificati Catastali
 - 5) Documentazione Fotografica
 - 6) Elaborati Grafici
- Tav. 1 Inquadramento territoriale: Estratto P.G.T., Estratto Mappa Catastale, Ortofoto
- Tav. 2 Stato Attuale: Planivolumetrico, planimetria piano terra, Prospetti, Sezioni significative, schema calcolo volumetria recuperabile – rev. Agosto 2021
- Tav. 3 Stato di Confronto: Planivolumetrico, planimetria piano terra, Prospetti, Sezioni significative, schema calcolo volumetria recuperabile – rev. Agosto 2021
- Tav. 4 Stato di Confronto: Planivolumetrico, planimetria piano terra, Prospetti, Sezioni significative, schema calcolo capacità insediativa – rev. Agosto 2021