



**COMUNE DI CODOGNO**  
**PROVINCIA DI LODI**

**OGGETTO**

**PIANO DI RECUPERO  
PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

**IMMOBILE**

**F. 24 MAPP. 247 SUB. 706  
MAPP. 249 SUB. 713**

**BOZZA DI CONVENZIONE**

DATA	SCALA	ALLEGATO
OTTOBRE 2014		<b>D</b>

**IL COMMITTENTE**

**DOTT. CESARE GATTONI**  
**VOLTURATO A**  
**PEPOPAPO S.R.L.**

**IL PROGETTISTA**



**ARCHITETTO MICHELA CURTI**  
26845 CODOGNO (LO) - VIA DANTE ALIGHIERI, 18  
TEL. 0377/30677 FAX 0377/437858  
E-MAIL: MICHELA.CURTI@HOTMAIL.COM



*Michela Curti*

**CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO  
PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO**

Repubblica Italiana

L'anno duemilaquattordici, il giorno .... del mese di .....; in Codogno, nel mio studio in via .....; avanti a me dottor ....., notaio in Codogno, iscritto presso il Collegio Notarile di .....

Sono personalmente comparsi i signori:

- DOTT. CESARE GATTONI nato a MILANO (MI) il 22/06/1976, residente a MASSA – cap 54100, via Stradella n. 132, C.F. GTT CSR 76H22 F205T, quale legale rappresentante della società ..... con sede in ..... (.....), via ..... n. ...., P.IVA .....

- PORTIOLI Vinicio, nato a Pizzighettone (CR) il 30 giugno 1957, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, che interviene in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata ed in rappresentanza del COMUNE DI CODOGNO con sede a Codogno (LO), Via Vittorio Emanuele n. 4, codice fiscale 02031600154; ai sensi dell'art. 4, comma 2 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato in forza di decreto del Sindaco di Codogno n. 30 del 30 dicembre 2011, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

**PREMESSO**

**A)** che il Sig. DOTT. CESARE GATTONI, legale rappresentante della società ....., è proprietario della porzione di fabbricato sito in comune di Codogno posto al primo piano, con accesso da Piazza Novello civ. 4/b catastalmente identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 24 Mappali 247 sub. 706 e mapp. 249 sub. 713 ;

**B)** che a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Prat. Edil. n. 25/94 – Ristrutturazione edilizia fabbricato – C.E. rilasciata in data 18/05/1994 prot. n. 3179
- Prat. Edil. n. 58/06 – Manutenzione straordinaria immobile – D.I.A. presentata in data 16/03/2006 prot. n. 6702

l'intero edificio ha le seguenti destinazioni d'uso:

**PIANO TERRA**

Con accesso da via Roma civ. 92 destinazione direzionale attuale sede della filiale della UniCredit Banca, oltre ai locali archivio posti al piano interrato;

**PIANO PRIMO**

Con accesso da Piazza Novello civ. 4/b destinazione residenziale composta da n. 3 unità immobiliari;

**C)** che il piano terra è completamente ultimato è funzionante con Agibilità

rilasciata in data 19/07/2006;

**D)** che il piano primo risulta ultimato al rustico avanzato, completo di serramenti esterni, (da ultimare solo la parte interna, con realizzazione degli impianti, intonaci e pavimenti);

**E)** che allo stato attuale l'U.I. posta al primo piano dell'edificio oggetto di variante di destinazione d'uso risulta avere una s.l.p. di mq. 248,80.= ed è destinato dal vigente PGT del comune di Codogno come segue:

Ambiti Nucleo Antico – Ambito N classe 2 – Vedi art. 43 e 43.4 del Piano delle regole

**F)** che il proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità della porzione di fabbricato interessato e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserva gli obblighi della presente convenzione;

**G)** 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;

**H)** che la sopraindicata proprietà si è dichiarata in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

## **VISTI**

**A)** la domanda di autorizzazione al Piano di recupero per cambio di destinazione d'uso, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. .... del .....

**B)** il parere favorevole espresso sul progetto di Piano di Recupero dalla Commissione Politiche del Territorio, nella seduta n..... del .....

**C)** il parere favorevole espresso sul progetto di Piano di Recupero dalla Commissione Edilizia nella seduta n. .... del .....

**D)** la deliberazione della Giunta Comunale n. .... del .....

**E)** l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non è pervenuta alcuna osservazione;

**F)** la deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente 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, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, gli articoli 12,14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 ed il D.L. n. 170/2011 convertito con la Legge n. 106/2011.

## **TUTTO CIO' PREMESSO**

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



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

1. Il recuperante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante e irrevocabile 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. Il recuperante è obbligato in solido per sé e per i 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 dal recuperante con la presente convenzione, si trasferiranno 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 dal recuperante 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 alla stessa.

## **ART. 3 - TERMINI E DURATA**

1. Il Piano di Recupero prevede, per l'intera estensione del primo piano, un cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale per una superficie di mq. 248,80.=, così come indicato nella Relazione Illustrativa e nelle tavole di Progetto (vedi Tavola n. 4 "Confronto stato di fatto - stato modificato: destinazioni d'uso e calcolo superfici") e avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, in base al Progetto Planimetrico sopra citato e a tutti gli elaborati di cui in seguito, nonché in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente.
2. La durata di validità del Piano di Recupero e della presente Convenzione è di anni 6 (sei).
3. La presente convenzione viene regolarmente stipulata 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 al Recuperante dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano di Recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione.

## **ART. 4 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD**

1. Ai sensi del Piano dei Servizi vigenti, integrante il P.G.T. vigente ed in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standard che competono al piano di recupero, a seguito del cambio di destinazione d'uso, sono così quantificate:

Aree a standard di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del cambio di destinazione d'uso:

S1 Nuova destinazione direzionale:

Superficie Lorda di pavimento (Slp) mq. 248,80 (duecentoquarantotto/80)

S1. Aree a standard (100% di Slp) mq 248,80 (duecentoquarantotto/80)

Quindi le aree a standard delle quali è legalmente imponibile la cessione gratuita al Comune in relazione al peso insediativo a seguito del cambio di destinazione è uguale a mq 248,80 (duecentoquarantotto/80).

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di Recupero, non sono state reperite all'interno di quest'ultimo le aree a standard ai sensi del comma 1, bensì vengono monetizzate secondo i disposti del successivo articolo 5.

**ART. 5 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e visto l'articolo 4 della presente Convenzione, le aree a standard che competono al Piano di Recupero e che non vengono reperite direttamente sono pari a mq 248,80 (duecentoquarantotto/80)

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 57,00 (cinquantasette/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq. 248,80 x €/mq 57,00=€ 14.181,60.= (quattordicimilacentottantuno/60)

Il prezzo unitario al metro quadrato di cui al precedente comma 2 è stato fissato con apposita Deliberazione Consigliare in vigore alla data odierna;

3. L'importo di € 14.181,60.= (quattordicimilacentottantuno/60) è già stato versato dal Recuperante in data ..... al Comune di Codogno che ne rilascia quietanza a titolo di monetizzazione delle predette aree.

Il Comune di Codogno rilascia pertanto quietanza dell'intero importo della monetizzazione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal Recuperante medesimo in virtù della mancata cessione delle aree e comunque non è inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

**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.

2. Il Recuperante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualsiasi genere.

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

1. I Recuperanti non realizzano alcuna opera di urbanizzazione secondaria, in quanto per il comparto edilizio gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati non prevedono la realizzazione diretta di dette opere.

2. I Recuperanti provvederanno, **se dovuti**, sia per il cambio di destinazione d'uso, che in riferimento alla tipologia delle opere di completamento, al relativo pagamento degli oneri di urbanizzazione afferenti l'intervento in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire e/o denunce di inizio attività.

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

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Recuperante, 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 ancorchè obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorchè obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) illuminazione degli accessi, protezione e/o automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti alle utenze private.

2. Tali opere, ancorchè estranee al regime convenzionale, saranno eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

## **ART. 9 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, il Recuperante potrà presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonchè al Piano di Recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il Recuperante si impegna per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, **se dovuti**, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, ovvero delle denunce di inizio attività, gli oneri di urbanizzazione in conformità alle disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 44 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni previsti dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di Codogno n. 44 del 28 giugno 2012 - esecutiva - e sue successive modifiche, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

3. All'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire sarà determinata, **se dovuti**, la quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art. 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni 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. 7 del 17 gennaio 2012 - 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. 10 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, 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, purchè 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, fermo 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 autorizzati con atto di assenso da parte del Comune.

4. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 11, 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, nè espressamente nè tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 11 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano di recupero siano richiesti ed 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 denuncia di inizio attività sono 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.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni. L'importo unitario al metro quadrato da contribuire sarà quello fissato con apposita Deliberazione Consiliare 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 prima del ventesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del recuperante, 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 ed adottata, relativi ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti prima della scadenza della presente Convenzione.

#### **ART. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano di recupero per cambio destinazione d'uso è composto da:

##### **A) ELABORATI GENERALI DI VARIANTE**

All. "A" - Relazione tecnica illustrativa

All. "B" - Livello di impatto paesistico

All. "C" - Certificati catastali–Atto di provenienza  
Autorizzazione proprietà

All. "D" - Bozza di convenzione

##### **C) ELABORATI GRAFICI SPECIFICI**

Tav. 1: Inquadramento Territoriale: Carta Tecnica Regionale, Estratto di mappa e P.G.T. (scala 1:10.000 – 1:1.000)

Tav. 2: Stato di Fatto: piano interrato, piano terra e piano primo (scala 1:100)

Tav. 3: Stato Modificato: piano interrato, piano terra e piano primo (scala 1:100)

Tav. 4: Confronto Stato di Fatto-Stato Modificato: destinazione d'uso e calcolo superfici pianta piano interrato, piano terra e piano primo (scala 1:200)

Tav. 5: Documentazione Fotografica: viste esterne

2. Il progetto di Piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e il Recuperante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), 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.

3. Per tutta la durata della Convenzione il recuperante si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, una copia degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

#### **ART. 13 - 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 del recuperante.

#### **ART. 14 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il Recuperante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il Recuperante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari



alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

#### **ART. 15**

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di Legge ed ai Regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. di Codogno, alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 6 agosto 1967 n. 765, ed alle Leggi Regionali 28 gennaio 1977 n. 10 e 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

E richiesto io notaio ho ricevuto questo atto che pubblico per lettura da me datane alle parti, che lo approvano e sottoscrivono con me notaio alle ore ....., omessa la lettura degli allegati per volontà delle parti e con il mio consenso.

Consta il presente atto di .....fogli di carta uso bollo scritti a macchina da persona fida, e da me notaio completati a mano su ..... intere facciate e fin qui della .....

F.to:

Dott. Cesare Gattoni, legale rappresentante società

.....

Dott. Arch. Vinicio Portioli

Comune di Codogno

"     Dottor ..... Notaio