

Repertorio 27.346/6.476 Raccolta

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA "VIALE EUROPA"

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno **nove** del mese di **febbraio** dell'anno **duemilaundici**,
in **Rivolta d'Adda**, presso il mio studio in via IV Novembre n.

5, avanti a me dott. Elisabetta Rotta-Gentile, Notaio in

Rivolta d'Adda ed Agnadello, iscritta al Ruolo dei Notai dei

Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, sono comparsi

i signori:

Tonetti geom. Tersilio, nato a Pieve Fissiraga (LO) il 14

luglio 1956, domiciliato per la funzione in Pandino, Via

Castello n. 15, che dichiara di intervenire nella sua qualità

di Responsabile dell'area edilizia privata ambiente ed

urbanistica ed in rappresentanza del:

"Comune di Pandino", con sede in Pandino, via Castello n. 15,

codice fiscale 00135350197, a quanto infra facoltizzato in

forza di decreto di conferimento di incarico emesso dal

Sindaco del Comune di Pandino in data 26 luglio 2010 n.

19, che si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, ai

sensi dell'art. 50 comma 10 del decreto legislativo 18

agosto 2000 n. 267, nonché in esecuzione della delibera del

Consiglio Comunale in data 14 luglio 2009 n. 32, della

delibera del Consiglio Comunale in data 23 novembre 2009 n.

55, e della delibera della Giunta Comunale in data 17 gennaio

2011 n. 9, esecutive a' sensi di legge, che in copie

REGISTRATO A CREMA

Il 11/02/2011

serie 1T

al n.798

Euro 323,00

TRASCritto A

Trascritto a Lodi il 15/02/2011 ai nn.

2523-1514

conforme all'originale al presente si allegano sotto la lettera "B", "C" e "D", di seguito indicato anche come "COMUNE";

De Ponti Guido Ambrogio, nato a Milano il giorno 8 ottobre 1948, domiciliato per la carica in Pandino, via della Vignola n. 3

che interviene in qualità di vice Presidente ed in rappresentanza della fondazione:

"FONDAZIONE CASA DI RIPOSO OSPEDALE DEI POVERI - ONLUS" con sede in Pandino, via della Vignola n. 3 - Partita IVA n. 00871270195, codice fiscale 82002330197, a quanto infra autorizzato in forza di delibera del consiglio di amministrazione in data 25 gennaio 2011 n. 9, di seguito indicata anche come "PARTE LOTTIZZANTE" o "LOTTIZZANTE".

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certa,

PREMETTONO QUANTO SEGUE:

a) la parte lottizzante è proprietaria di appezzamenti di terreno destinati a sviluppo residenziale in Comune di Pandino aventi superficie catastale di mq 93.260,00 (novantatremiladuecentosessanta virgola zero zero) circa e superficie reale di mq. 92.885,00 (novantaduemilaottocentoottantacinque virgola zero zero) circa, di cui si chiede venga lottizzata una porzione di mq.

42.729,62 (quarantaduemilasettecentoventinove virgola sessantadue) circa, distinti e censiti al **Catasto Terreni** di detto Comune come segue:

foglio **22**, mappale **28**, SEMIN IRRIG cl. 1, ha 1.30.20, reddito dominicale euro 100,86, reddito agrario euro 97,50;

foglio **22**, mappale **31**, SEMIN IRRIG cl. 1, ha 1.79.30, reddito dominicale euro 138,90, reddito agrario euro 134,27;

foglio **22**, mappale **569**, PRATO IRRIG cl. 1, ha 0.11.23, reddito dominicale euro 11,60, reddito agrario euro 8,99;

foglio **22**, mappale **570**, PRATO IRRIG cl. 1, ha 0.05.82, reddito dominicale euro 6,01, reddito agrario euro 4,66;

foglio **22**, mappale **571**, PRATO IRRIG cl. 1, ha 1.00.25, reddito dominicale euro 103,55, reddito agrario euro 80,25;

foglio **22** mappale **572**, PRATO IRRIG cl. 1, ha 0.07.55, reddito dominicale euro 7,80, reddito agrario euro 6,04;

confini in contorno in un sol corpo:

mappali 123, 124, 130, 107, 117, roggia Nuova, mappale 568;

dato atto che i mappali 569, 570, 571 e 572 derivano dall'originario mappale 18 del foglio 22 come da frazionamento n. 2011/28036 di prot. del 4 febbraio 2011 approvato dall'Agenzia del Territorio - ufficio provinciale di Cremona;

detti beni sono pervenuti all'"Ospedale dei Poveri" I.P.A.B., in forza di successione testamentaria in morte del signor Calleri Gamondi Giuseppe, apertasi il 21 giugno 1956 (giusta

denuncia di successione registrata a Crema il 17 ottobre 1956

al n. 253 vol. 1114 e trascritta presso l'Agenzia del

Territorio di Lodi in data 21 marzo 1957 ai nn. 1191/958) e

successiva riunione di usufrutto in morte della signora Gatti

Maria;

dato atto che in forza di deliberazione della Giunta della

Regione Lombardia n. VII/16459 del 23 febbraio 2004 è stata

deliberata la trasformazione dell'"Ospedale dei Poveri"

I.P.A.B. in Fondazione "CASA DI RIPOSO - OSPEDALE DEI POVERI

ONLUS";

b) in base al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 16554 del 16

Dicembre 1991, vigente al momento dell'approvazione del

presente piano di lottizzazione, l'area in oggetto è

individuata parte Zona C3 e parte Zona C4 soggetta a piano

attuativo;

quanto sopra dichiarato, con la sottoscrizione della

convenzione da parte del Comune, costituisce a tutti gli

effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi

dell'art. 30, comma 3 del DPR 380/2001;

i lottizzanti hanno redatto il Piano di lottizzazione

relativo alle suddette aree;

in variante alle previsioni dello strumento urbanistico

citato i lottizzanti hanno presentato la proposta di Piano di

lottizzazione relativamente alle suddette aree secondo i

dispositivi della L.R. n. 23 del 23 giugno 1997, giuste

deliberazioni di Consiglio Comunale n. 32/2009 e 55/2009 e 9/2011 rispettivamente di adozione, di approvazione definitiva e di modifica del Piano di lottizzazione, qui allegate sotto le lettere "B", "C" e "D";

in base all'art. 12 comma 5 titolo IV del P.G.T. vigente ed approvato in via definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 10 febbraio 2010 sono salvi i piani attuativi approvati con il precedente P.R.G. a condizione che la relativa convenzione venga stipulata entro un anno dall'approvazione del P.G.T.;

il Piano di lottizzazione è stato redatto a seguito di incarico dei lottizzanti a cura dell'architetto Bruno Ferrari, nato a Crema il 28 aprile 1959, avente studio a Crema (CR), via Carlo Urbino n. 52, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Cremona al n. 203;

i lottizzanti intendono procedere all'attuazione di quanto approvato con le deliberazioni sopra richiamate procedendo alla stipula della presente convenzione;

c) sugli immobili non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

d) le aree sopra descritte sono in termini volumetrici il 100% (cento per cento) dell'intero P.d.L.;

e) per l'attuazione di tale piano la lottizzante ha presentato al Comune di Pandino proposta di approvazione al Piano, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 5588 del 13 marzo 2009, iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 33/2009;

f) il Consiglio Comunale, giusta deliberazione n. 32 del 14 settembre 2009, esecutiva ai sensi di legge, qui allegata sotto la lettera "B", ha adottato il Piano di lottizzazione riferito agli immobili sopra citati dando atto che gli allegati sono agli atti comunali;

g) in data 8 settembre 2009 è stato pubblicato l'avviso di deposito del Piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

h) lo stesso Consiglio Comunale con deliberazione n. 55 del 23 novembre 2009, esecutiva ai sensi di legge, qui allegata sotto la lettera "B", ha approvato definitivamente il Piano di lottizzazione;

i) il Consiglio Comunale con la citata deliberazione di adozione, n. 32 del 14 luglio 2009 ha approvato lo schema di convenzione, modificato in parte con delibera di Giunta Comunale n. 9 del 17 gennaio 2011, immediatamente eseguibile e per la quale sono trascorsi i termini richiesti per la sua esecutività;

l) i firmatari della presente Convenzione, ciascuno per quanto di propria spettanza, dichiarano di essere in grado di

assumere tutti gli impegni ivi contenuti.

Tutto ciò premesso, le parti come sopra indicate e rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse e gli allegati indicati fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - CONTENUTI DEL P.L.

Le parti lottizzanti si impegnano a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui in premessa, realizzando le opere di urbanizzazione nei termini in appresso stabiliti e richiedendo, nel termine di dieci anni dalla approvazione definitiva del P.L. da parte del Consiglio Comunale, i permessi di costruire o D.I.A. per tutti gli edifici previsti.

L'attuazione del piano di lottizzazione dovrà avvenire in conformità agli specifici permessi di costruire o D.I.A., nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del suddetto piano di lottizzazione, dello strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Pandino e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 3 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente, ai sensi dell'art. 46 della legge regionale n. 12/2005 e del D.P.R.

380/2001 e con le modalità di cui agli artt. 32 e 122 del

D.Lgs. 163/2006, così come modificato dal D.lgs 152/2008, a

scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le seguenti

opere di urbanizzazione:

- strade di collegamento alla restante parte del mappale non

oggetto del presente Convenzionamento;

- verde adiacente la strada;

- ponti sulle rogge di accesso alle strade interne;

il tutto comprensivo delle reti tecnologiche utili a

collegare le strade interne private alle reti esistenti; le

opere sopra descritte sono evidenziate nella tavola unita

all'allegato 15 "Computo metrico"; l'importo non definitivo

da verificare in sede di approvazione del progetto esecutivo

e dei computi metrici estimativi ammonta ad euro 200.000,00

(duecentomila e zero centesimi).

Gli oneri di urbanizzazione primaria, in base alle tariffe

attualmente in vigore risultano così determinati:

- volume previsto mc. 29.863,96 x €/mc. 11,24 = € 335.670,91

essendo pertanto il costo delle opere di urbanizzazione

primaria direttamente realizzate inferiore all'ammontare dei

corrispondenti oneri, la parte lottizzante verserà al momento

del rilascio dei singoli permessi di costruire/DIA le somme

in differenza tra l'importo dovuto al momento del rilascio

dei singoli permessi e l'importo delle opere realizzate così

come derivanti da computi metrici allegati al progetto

esecutivo approvato dagli organi comunali competenti.

Restano estranee al regime convenzionale relativo alle opere di urbanizzazione seppure approvate con il presente piano di lottizzazione tutte le opere interne al piano ed evidenziate nelle tavole n° 9, 10, 11, 12, 13, 14, quantificate in euro 1.375.809,10

(unmilionetrecentosettantacinquemilaottocentonove e dieci centesimi) (euro 1.575.809,10 - euro 200.000,00) nel computo metrico estimativo e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 4 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a scomputo.

Quindi i relativi oneri saranno versati al rilascio dei singoli permessi di costruire.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, in base alle tariffe vigenti, risultato così determinati:

- volume mc. 29.863,96 x €/mc. 19,17 = euro 572.492,11.

Art. 5 - PROGETTAZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

La parte lottizzante si impegna, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come sopra descritte, a presentare a parte il relativo progetto esecutivo a firma di tecnici abilitati.

Relativamente a tale progetto dovrà essere richiesto come Permesso di Costruire o D.I.A. per le opere stradali interne al piano e da considerarsi private, mentre dovrà essere

sottoposto ad approvazione da parte della giunta comunale delle opere in cessione al Comune.

L'approvazione di tale progetto da parte dei competenti Organi Comunali è la condizione per il rilascio dei permessi di costruire ai singoli edifici o la presentazione delle D.I.A..

Tutte le spese tecniche relative alla predisposizione del Piano di Lottizzazione e di tutti i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, le quali saranno eseguite direttamente dal lottizzante secondo quanto previsto dagli artt. 32 e 122 del D.lgs 163/2006, così come modificato dal D.Lgs. 152/2008, sono a carico dello stesso lottizzante, anche in aggiunta agli obblighi assunti in precedenza dal lottizzante nella specifica impegnativa unilaterale.

Sono altresì a carico del lottizzante tutti gli oneri derivanti dalla Direzione, Contabilità e Liquidazione, i Frazionamenti relativi alle aree in cessione, dei lavori in oggetto ed eventuali successive varianti progettuali.

Art. 6 - TRACCIAMENTO AREE

I lottizzanti si obbligano a tracciare prima del loro inizio, a proprie cure e spese, le strade, i parcheggi, l'area a verde, le delimitazioni d'ingombro dei fabbricati e quanto altro attinente al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria in cessione al comune, in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, con

l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria dell'insieme del Piano di Lottizzazione con gli opportuni riferimenti.

Art. 7 - CESSIONI DI AREE E OPERE

Trattandosi di una lottizzazione senza strade di attraversamento di interesse pubblico, le opere urbanizzative interne previste in esecuzione dal Piano Attuativo rimarranno di proprietà del lottizzante, o dei suoi successivi aventi causa mantenendosi pure l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere.

Le uniche aree in cessione al Comune per urbanizzazioni primarie sono gli innesti da Viale Europa, così come da frazionamento n. 2011/28036 del 4 febbraio 2011.

Essendo prevista la sola individuazione interna alla lottizzazione di standard a parcheggio, per il quale è vietata la cessione a singole proprietà ma che dovrà rimanere una zona a parcheggio interna al condominio e indivisa pertanto al servizio di tutta la lottizzazione in misura pari a mq. 1.450 (millequattrocentocinquanta), i lottizzanti con la presente Convenzione monetizzano la restante parte di standard in cessione previsto per legge secondo il seguente schema:

Mc edificabili 29.863,96/100 (mc/ab) = 298 abitanti

298 abitanti x 26,5 (mq/ab) = mq 7.897,00

Standard totale dovuto Cessione = mq 1.450

Restano da monetizzare $7.897,00 - 1.450,00 = 6.447,00$ mq.

Il valore complessivo da versare è pertanto pari a Euro 451.290,00 (quattrocentocinquantunomiladuecentonovanta e zero centesimi), derivante da mq 6.447,00 X 70,00 euro al mq, valore indicato nella perizia di stima in data 8 luglio 2009 approvata contestualmente al piano, e successiva nota di precisazione del 11 gennaio 2011.

Prima della sottoscrizione del presente atto è stata versata la somma di euro 111.450,00 (centoundicimilaquattrocentocinquanta e zero centesimi), a mezzo di bonifici bancari emessi a favore del Comune di Pandino sulla Tesoreria Comunale, come da ricevute n. 254, 257, 258, 232, 237, 238, 246, 249 e 250 dello stesso Comune.

Il rimanente importo sarà corrisposto nel termine massimo di quattro anni dalla stipula del presente atto.

A garanzia dell'importo dilazionato, comprensivo dell'interesse legale maturato, la parte lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria, con polizza fideiussoria n. OL 203275 del data 2 febbraio 2011 emessa da Finworld SpA, per

l'importo di euro 339.840,00 (trecentotrentanovemilaottocentoquaranta e zero centesimi)

oltre l'interesse legale maturante alla scadenza della dilazione, depositata all'atto della stipula della presente convenzione, riducibile in ragione del pagamento delle successive rate. Detta garanzia non può essere estinta se non

a seguito dell'avvenuto pagamento degli importi dovuti.

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 lottizzanti 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. 8 - VARIANTI AL P.L.

In fase esecutiva, alla presentazione dei progetti di costruzione, lo schema planivolumetrico proposto potrà subire, all'interno dei limiti di edificabilità, modificazioni che non alterino le caratteristiche urbanistiche, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree di standard.

Art. 9 - VALIDITA' E TEMPORIZZAZIONE INTERVENTI

Il presente Piano di Lottizzazione ha validità massima decennale dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del P.L. da parte del Consiglio Comunale.

Al fine di garantire uno sviluppo progressivo sia delle costruzioni che delle aree a servizi, le opere di

urbanizzazione primaria e le opere private interne al comparto seguiranno l'edificazione residenziale e più in particolare:

- contestualmente all'inizio lavori degli edifici residenziali previsti, verrà realizzata la massicciata delle strade e dei parcheggi;

- le reti tecnologiche stradali verranno realizzate contemporaneamente a quelle dei singoli edifici;

- i manti bituminosi verranno realizzati prima dell'ultimazione degli edifici dei lotti che prospettano sui rispettivi spazi di uso pubblico.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria in cessione dovranno essere comunque ultimate entro il termine massimo di sei anni dalla data di approvazione definitiva del presente PL.

Art. 10 - GARANZIE

La parte lottizzante, a garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione e a garanzia dell'esatta e precisa esecuzione di quanto in essa previsto, ha depositato le seguenti garanzie a favore del Comune di Pandino:

a) polizza fidejussoria n° OL 203274 del 2 febbraio 2011, che garantisce le urbanizzazioni di cui all'art. 3 precedente per euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi),

b) polizza fidejussoria n. OL 203 275 del 2 febbraio 2011 che garantisce il pagamento delle monetizzazioni residue, di cui

al precedente articolo 7); tale polizza ha la durata di quattro anni.

La fideiussione è prestata per una durata di 12 mesi rinnovabile e sarà proporzionalmente svincolata in ragione del costo preventivato delle opere di urbanizzazione via via ultimate, a seguito del collaudo favorevole di ciascuna di esse.

Il collaudatore delle opere in cessione al Comune sarà nominato dal Comune di Pandino con spesa a carico del lottizzante.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Comune è autorizzato a disporre delle suddette garanzie nel modo più ampio, con espressa rinuncia delle parti lottizzanti ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo per i prelievi che il Comune riterrà di dover fare.

Prima di attivare le garanzie di cui sopra, il Comune sarà tenuto unicamente a notificare alle parti espressa lettera di messa in mora contenete gli addebiti specificatamente motivati, con la fissazione di un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni per consentire la regolarizzazione degli addebiti da parte dei lottizzanti.

Art. 11 - TRASFERIMENTI SUCCESSIVI

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, il Lottizzante dovrà trasferire agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri

e le obbligazioni di cui alla presente Convenzione con esplicito e dettagliato riferimento nell'atto notarile subentrando nella titolarità della fidejussione depositata per la parte delle obbligazioni concordate tra le parti.

Art. 12 - CONDIZIONI

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità e di uso dei locali se non quando il Lottizzante o i loro aventi causa non abbiano adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo la temporizzazione di cui al precedente art. 9.

Art. 13 - SPESE

Ogni spesa inerente e conseguente alla redazione e stipulazione della presente Convenzione, ivi comprese quelle delle eventuali cessioni gratuite delle aree al Comune, e ogni altra tassa, imposta e atto notarile di ratifica, eventuali spese per consulenza legale in merito alla presente Convenzione, sono a totale carico del Lottizzante, il quale chiede le agevolazioni fiscali previste dal D.P.R. 131/1986, dall'art. 75 della legge n. 865/7191 e dall'art. 20 della legge n. 10/1977, oltre l'applicazione di altri benefici fiscali più favorevoli.

Art. 14 - DIRITTO DI IPOTECA

Il Lottizzante ed il Comune dichiarano di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale,

che potrà competere in dipendenza della presente Convenzione,
ed autorizzano la trascrizione del presente atto, presso
l'Agenzia del Territorio - servizi di pubblicità immobiliare,
competente affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui
assunte, sollevando espressamente il Conservatore da ogni
responsabilità al riguardo.

Art. 15- NORME FINALI

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione viene
fatto riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che
comunali in vigore, e in particolare alla Legge Urbanistica
17 agosto 1942 n. 1150 D.P.R. 380/2001 e successive
modificazioni, nonché alle leggi regionali n° 23/1997 e
12/2005.

Art. 16 - ALLEGATI

Il progetto di Piano di Lottizzazione è costituito dai
seguenti elaborati:

TAV. 01 - Relazione Tecnica e relazioni specialistiche

TAV. 02 - Estratto di mappa - Visure

TAV. 03 - P.R.G.

TAV. 04 - Documentazione fotografica

TAV. 05 - Rilievo celerimetrico

TAV. 06 - Inquadramento

TAV. 07 - Planivolumetrico

TAV. 08 - Strade

TAV. 09 - Fognature

TAV. 10 - Rete Enel - Telecom - Illuminazione

TAV. 11 - Rete Acqua e Gas

TAV. 12 - Sezioni

TAV. 13 - Barriere Architettoniche

TAV. 14 - Particolari

TAV. 15 - Computo Metrico Estimativo

TAV. 16 - Convenzione

TAV. Unica.

Le parti danno atto che gli elaborati costituenti il piano qui richiamati non sono materialmente allegati al presente atto essendo gli stessi allegati agli atti comunali delle deliberazioni sopra richiamate.

Art. 18 - REGISTRAZIONE

Le Parti richiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ai sensi Testo Unico sull'Imposta di Registro di cui al D.P.R. 131/1986.

Il presente atto scritto con inchiostro indelebile a macchina da persona di mia fiducia è stato da me notaio completato a mano e letto ai comparenti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono, alle ore dieci e dieci omessa la lettura di quanto allegato per volontà delle parti comparenti.

Consta di cinque fogli per pagine diciannove fin qui.

Firmato:

Tersilio Tonetti

De Ponti Guido Ambrogio

Dr. Elisabetta Rotta-Gentile, notaio.

