

COMUNI DI CODEVILLA E TORRAZZA COSTE
PROVINCIA DI PAVIA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO P.I.I.

IN VARIANTE AI P.R.G. COMUNALI VIGENTI
NON AVENTE RILEVANZA REGIONALE

L.R. 12/2005 - Legge per il Governo del Territorio
TITOLI VI - PROCEDIMENTI SPECIALI E DISCIPLINE DI SETTORE
CAPO I - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento
Documento di Inquadramento Congiunto

Relativo al recupero e alla valorizzazione dell'area industriale dismessa denominata
"EX STABILIMENTO INDUSTRIALE E BISCOTTI ITALIA-COLUSSI SPA"

SOGGETTO PROPONENTE

GP GAS VENDITA s.r.l.
Galleria del Corso, 1 - MILANO
C.F. e P.IVA n. 05658790968
Presidente del Consiglio di Amministrazione
Sig. Giulio BONESCHI

ELABORATO: PRATICA URBANISTICA

ELABORATO N.

SCHEMA DI CONVENZIONE

9-U

INTEGRAZIONE

PROGETTO URBANISTICO

SOGGETTO PROPONENTE

.....
ARCH. Cristina CANCELLI
Via Zanella, 46 - 27100 PAVIA
Tel. e fax 0382 471889
e mail c.cancelli@libero.it

.....
Giulio BONESCHI
Presidente del Consiglio di Amministrazione
GP GAS VENDITA s.r.l.

MARZO 2010

COMUNI DI CODEVILLA e TORRAZZA COSTE
(Provincia di Pavia)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – P.I.I.
denominato “ EX COLUSSI “
in Variante al Vigente P.R.G. – non avente rilevanza regionale

Art. 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 ed Art. 25 punto 7
L.R. 11 Marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio, e s.m.i.

CONVENZIONE AI SENSI DELL’ART. 46 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 – LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO, PREDISPOSTA IN ATTUAZIONE DELL’ART. 93, COMMA 1, DELLA MEDESIMA LEGGE REGIONALE, RELATIVA AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) IN VARIANTE AI VIGENTI P.R.G. DI CODEVILLA E TORRAZZA COSTE, NON AVENTE RILEVANZA REGIONALE, DENOMINATO “EX COLUSSI“.

L'anno..... il giorno del mese di..... avanti a me
Dott./Avv..... Notaio in

si sono costituiti:

- Sig. **Giulio BONESCHI**, nato a Pavia il 18 Marzo 1969 (c.f. BNS GLI 69C18 G388C), residente in Pavia, Via Oberdan n. 17, il quale interviene nel presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della **Società GP Gas vendita s.r.l.** con sede in Milano, Galleria del Corso, 1 – C.F. e P.IVA n. 05658790968 – Registro Imprese di Milano n. 05658790968, C.I.C.I.A.A. di Milano n. R.E.A. 1838989, di seguito nominato **Proponente**;
- , nato a (...) il , nella sua qualità di del Comune di Codevilla, partita I.V.A. n. , il quale agisce in nome, per conto e nell’interesse del Comune che rappresenta, di seguito denominato **Comune di Codevilla**;
- , nato a (...) il , nella sua qualità di del Comune di Torrazza Coste, partita I.V.A. n. , il quale agisce in nome, per conto e nell’interesse del Comune che rappresenta, di seguito denominato **Comune di Torrazza Coste**;

comparenti, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo, rinunciano concordemente e col mio consenso ai sensi di legge, all'assistenza dei testimoni.

Premesso:

- a) Che il **Proponente** è proprietario di una area con sovrastanti fabbricati a destinazione produttiva industriale denominata Ex Colussi – Fabbrica di Biscotti, ormai dismessa da circa venti anni, delimitata dalla ex S.S. n. 10 – Padana Inferiore e dalla S.P. n. 1 – Bottarone – Salice Terme, **1**

e posta in parti diverse nei Comuni di Codevilla, Torrazza Coste, Montebello della Battaglia e Voghera;

- b) Che il **Comune di Codevilla** è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale – P.R.G. Approvato con D.G.R. n. VII/13680 del 14 Luglio 2003, e successiva variante anno 2003 in L.R. 23/97 e s.m.i. e anno 2005 in procedura ordinaria, vigenti;
- c) Che il **Comune di Torrazza Coste** è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale – P.R.G. Approvato con D.C.C. n. 26 del 26 Novembre 2003, e successiva variante anno 2008 in L.R. 23/97 e s.m.i., vigente;
- d) Che le Amministrazioni Comunali di Codevilla e di Torrazza Coste, al fine di promuovere in forma coordinata il recupero e la valorizzazione dell'area industriale dimessa “ Ex Colussi “ hanno approvato un Documento di Inquadramento congiunto predisposto ai sensi dell'art. 25, punto 7, L.R. 11 Marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio, e s.m.i., con il fine di dare avvio, nella fase transitoria di adeguamento dei propri P.R.G. al Piano di Governo del Territorio – P.G.T., alla predisposizione ed attuazione dei uno specifico Programma Integrato di Intervento – P.I.I. come disciplinato agli Art. 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 della citata L.R. 12/2005;
- e) Che il predetto Documento di Inquadramento congiunto è stato approvato dal Comune di Codevilla con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 08 marzo 2010 e dal Comune di Torrazza Coste con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 06 marzo 2010;
- f) Che pertanto sui terreni di proprietà del **Proponente** posti nel **Comune di Codevilla** e nel **Comune di Torrazza Coste** è possibile predisporre un Programma Integrato di Intervento – P.I.I. al fine di di promuovere in forma coordinata il recupero e la valorizzazione dell'area industriale dimessa “Ex Colussi “;
- g) Che i terreni ed i fabbricati di proprietà del **Proponente** interessati dalla formazione del P.I.I. hanno superficie catastale complessiva di 81.493 mq., così suddivisa:

Comune di Codevilla:

N.C.E.U.

- Foglio 4 - mappale 12 – 30.100 mq
- Foglio 4 – mappale 125 – 16 mq
- Foglio 4 – mappale 296 – 1.271 mq
- Foglio 4 – mappale 298 – 140 mq

C.T.

- Foglio 4 – mappale 40 – 9.865 mq
- Foglio 4 – mappale 124 – 7.681 mq
- Foglio 4 – mappale 17 – 10.074 mq
- Foglio 4 – mappale 82 – 4.214 mq
- Foglio 4 – mappale 102 – 2.229 mq

Per un totale in Comune di Codevilla di 65.590 mq

Comune di Torrazza Coste:

N.C.E.U.

- Foglio 1 – mappale 370 – 1.294 mq

C.T.

- Foglio 1 – mappale 1 – 14.609 mq

Per un totale in Comune di Torrazza Coste di 15.903 mq

- h) Che da un rilievo celerimetrico effettuato la predetta superficie catastale ricadente nel Comune di Codevilla risulta di 58.787 mq., mentre quella ricadente nel Comune di Torrazza Coste risulta di 26.511 mq., per una superficie reale complessiva di 85.298 mq.;
- i) Che le aree sopra indicate sono classificate nelle Tavole di Azzonamento dei vigenti P.R.G. e successive varianti, come segue:
Comune di Codevilla (Riferimento Tav. 12 – Azzonamento della Zona Industriale - Scala 1:2000 del P.R.G. Vigente) :
 Zone produttive esistenti e di completamento (art. 48 delle NTA del PRG vigente)
 Zone per attrezzature di interesse pubblico e collettivo (parcheggi) (art. 38 delle NTA del PRG vigente)
 Zone residenziali esistenti e di completamento (art. 40 delle NTA del PRG vigente)
 Zona Agricola Produttiva E1 (art. 45 delle NTA del PRG vigente)
 Fascia di rispetto stradale (art. 36 delle NTA del PRG vigente)
Comune di Torrazza Coste (Riferimento Tav. 9.2\1 – Azzonamento - Scala 1:2000 del P.R.G. Vigente)
 Zona industriale esistente e di completamento DI (art. 44 delle NTA del PRG vigente)
 Zona di rispetto per la viabilità (art. 29 delle NTA del PRG vigente)
 Zona agricola di rispetto dell'abitato E2 (art. 53 delle NTA del PRG vigente)
 Zone per servizi di interesse generale – Enel (art. 28 punto 3 delle NTA del PRG vigente)
 Vincolo idrogeologico assoluto per mt 10 dal Rio Fossagazzo (art. 31 delle NTA del PRG vigente)
- j) Che il **Proponente** ha predisposto e presentato al Comune di Codevilla ed al Comune di Torrazza Coste il progetto di PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO denominato “ex Colussi” costituente variante ai Vigenti P.R.G. Comunali, non avente rilevanza regionale, costituito dai seguenti Elaborati:
 - Autocertificazione di interruzione dell'attività agricola da almeno tre anni (ai sensi e per gli effetti del comma 3-bis dell'art. 89 della L.R. 15/2005 – Legge per il governo del territorio – e s.m.i.)
 - Relazione geologica
 - Progetto Architettonico e delle opere di urbanizzazione composto da:
 Tav. A 001 STATO DI FATTO RILIEVO
 Tav. A 002 STATO DI FATTO PLANIMETRIA CATASTALE RICOSTRUITA
 Tav. A 003 STATO DI FATTO DEMOLIZIONI E DIMENSIONI EDIFICI
 Tav. A 004 STATO DI FATTO FASCE DI RISPETTO E VINCOLI
 Tav. A 005 STATO DI FATTO SCULTURAMENTO TERRA DI COLTIVO
 Tav. A 006 STATO DI FATTO SCAVO GENERALE
 Tav. A 007 PROG PIANTA PIANO INTERRATO
 Tav. A 008 PROG PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA
 Tav. A 009 PROG PIANTA PIANO PRIMO
 Tav. A 010 PROG PIANTA PIANO COPERTURE
 Tav. A 011 PROG SEZIONI E PROSPETTI
 Tav. A 012 PROG REGIME GIURIDICO DELLE AREE
 Tav. A 013 PROG TAGLI COMMERCIALI
 Tav. A 014 PROG OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA ASSERVIRE IN PERPETUO USO PUBBLICO (PIANO INTERRATO)
 Tav. A 015 PROG OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA ASSERVIRE IN PERPETUO USO PUBBLICO (PIANO TERRA)

Tav. A 016 PROG	SCHEMA RETI TECNOLOGICHE SOTTO SUOLO
Tav. A 017 PROG	SCHEMA RETI TECNOLOGICHE SOPRA SUOLO
Tav. A 018 PROG	SEZIONE STRADALE DI DETTAGLIO: PARCHEGGI PRIVATI
Tav. A 019 PROG	SEZIONE STRADALE DI DETTAGLIO: PARCHEGGI UNITA' COMMERCIALI (A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M,N,O,P,Q,R)
Tav. A 020 PROG	RETE ILLUMINAZIONE VEICOLARE – PALO TRONCO CONICO A SBRACCIO
Tav. A 021 PROG	RETE DI ILLUMINAZIONE VEICOLARE: PALO STRADALE
Tav. A 022 PROG	RETE DI ILLUMINAZIONE PEDONALE: PALETTO ILLUMINAZIONE PERCORSI PEDONALI
Tav. A 023 PROG	RENDERING

DESCRIZIONE URBANISTICA DELLE FINITURE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA;

RELAZIONE URBANISTICA INERENTE L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO;

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E OPERE INTEGRATIVE;

- Pratica Urbanistica composta da:

- Elaborato n. 1-U Planimetria di inquadramento territoriale su C.T.R. individuazione ambito di intervento
- Elaborato n. 2/a - U Stralcio P.T.C. Provincia di Pavia Tavola 3.1c
- Elaborato n. 2/b - U Stralcio P.T.C. Provincia di Pavia Tavola 3.2c
- Elaborato n. 2/c - U Stralcio P.T.C. Provincia di Pavia Tavola 3.3c
- Elaborato n. 2/d - U Carta dei vincoli interessanti l'ambito di intervento
- Elaborato n. 3/a - U Stralcio Azzonamento P.R.G. Vigente Comune di Codevilla
- Elaborato n. 3/b - U Stralcio Azzonamento P.R.G. Vigente Comune di Torrazza Coste
- Elaborato n. 3/c - U Stralcio Azzonamento P.R.G. – Modifiche apportate dal P.I.I. – Comune di Codevilla
- Elaborato n. 3/d - U Stralcio Azzonamento P.R.G. – Modifiche apportate dal P.I.I. – Comune di Torrazza Coste
- Elaborato n. 4 - U Atto di proprietà
- Elaborato n. 5 – U Integrazione Relazione tecnica generale
- Elaborato n. 6 – U Integrazione Relazione circa i caratteri generali del P.I.I. e le varianti apportate ai vigenti P.R.G. dei Comuni di Codevilla e Torrazza Coste
- Elaborato n. 7 – U Integrazione Relazione economica di fattibilità
- Elaborato n. 8 - U Norme tecniche di attuazione del P.I.I.
- Elaborato n. 9 – U Integrazione Schema di convenzione
- Elaborato n. 10 - U Dichiarazione di congruenza con i criteri e la modalità di cui al comma 7, art. 25 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

- Relazioni relative all'impatto viabilistico, all'impatto territoriale ed all'impatto paesaggistico:

- ELABORATO 1-P Integrazione VALUTAZIONE PRELIMINARE DI IMPATTO – COMPONENTE TERRITORIALE-
- ELABORATO 2-P Integrazione VALUTAZIONE PRELIMINARE DI IMPATTO – COMPONENTE VIABILISTICA-
- ELABORATO 3-P Integrazione VALUTAZIONE PRELIMINARE DI IMPATTO – COMPONENTE PAESAGGISTICA-

- Studi socio-economici e commerciali:

ELABORATO 1-C STUDI SOCIO-ECONOMICI E COMMERCIALI

- k) Che in data è stata indetta congiuntamente dal Comune di Codevilla e dal Comune di Torrazza Coste una conferenza dei servizi al fine di attivare, ai sensi e per li effetti degli Art. 17, punto 1, lettera d) e 18 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P., un tavolo di CONCERTAZIONE, il quale si è concluso in data con il seguente parere:
- l) Che in data si è conclusa positivamente la Conferenza di Valutazione indetta congiuntamente dal Comune di Codevilla e dal Comune di Torrazza Coste relativa alla Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S. - del P.I.I. di che trattasi, come risulta dal parere motivato predisposto in data dall'autorità competente d'intesa con l'autorità precedente;
- m) Che il progetto di P.I.I. è stato esaminato dalle Commissioni Edilizie dei Comuni di Codevilla e Torrazza Coste, riunite in seduta congiunta in data, con esito favorevole;
- n) Che il progetto di P.I.I. è stato esaminato dalle Commissioni per il Paesaggio dei Comuni di Codevilla e Torrazza Coste, riunite in seduta congiunta, in data, con esito favorevole;
- o) che il progetto di P.I.I. è stato adottato dal Consiglio Comunale di Codevilla con deliberazione n. in data, esecutiva ai sensi di legge, ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... in data, esecutiva ai sensi di legge;
- p) che il progetto di P.I.I. è stato adottato dal Consiglio Comunale di Torrazza Coste con deliberazione n. in data, esecutiva ai sensi di legge, ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... in data, esecutiva ai sensi di legge;
- q) che l'approvazione del progetto di P.I.I. risulta di competenza comunale ai sensi dell'Art. 92, punto 8, della citata L.R. 12/2005, previa acquisizione della compatibilità con il P.T.C.P., in quanto non di rilevanza regionale e non comportante variante al citato P.T.C.P.;
- r) che per l'approvazione del progetto di P.I.I. sono state seguite le procedure previste dall' articolo 14, commi 2, 3 e 4 della citata L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- s) che il **Proponente** dichiara di essere in grado di assumersi senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per l'attuazione del PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) denominato “ex Colussi“;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale alla presente convenzione.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il **Proponente** si impegna nei confronti del **Comune di Codevilla** e del **Comune Torrazza Coste** ad attuare, sulle aree in premessa meglio descritte, il progetto di Programma Integrato di Intervento – P.I.I., in conformità a quanto contenuto nelle tavole e negli elaborati di progetto, che controfirmati dalle parti costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche se ad essa non materialmente allegati.

Il P.I.I. prevede i seguenti interventi:

REALIZZAZIONE DI NUOVI FABBRICATI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Realizzazione di attività commerciali per medie strutture di vendita, escluso l'alimentare per una SLP di 25.107 mq.; attività di somministrazione per una SLP di 1.692 mq.; attività terziaria – uffici per una SLP di 3.771 mq.; per una SLP complessiva di 30.570 mq;
- Realizzazione di parcheggi e relativa viabilità afferente alle attività insediate, per un totale complessivo di 41.731 mq, di cui 31.688 mq per le attività commerciali, 4.901 mq per l'attività di somministrazione e 5.142 per le attività terziarie;
- Realizzazione di aree a verde afferente alle attività insediate per un totale complessivo di 5.100 mq, di cui 4.270 mq per le attività commerciali, 260 mq per l'attività di somministrazione e 570 mq per l'attività terziaria;
- Realizzazione di aree pedonali per un totale complessivo di 4.169 mq;
- Realizzazione di altre superfici (depositi rifiuti, vasca raccolta) per un totale complessivo di 105 mq.

OPERE DI INTERESSE PUBBLICO ESTERNE AL P.I.I

- Viabilità: creazione di due punti di connessione con la viabilità esistente – rotatorie alla francese – di cui una sulla SP exSS 10 Padana Inferiore (diametro esterno 54 mt) ed una sulla SP 01 Bressana – Salice Terme (diametro esterno 46 mt);
- Opere di riqualificazione urbana sulla porzione di proprietà ricadente in Comune di Montebello della Battaglia tramite la creazione di un'area a verde naturale ed attrezzato avente una superficie di 11.420 mq.

OPERE STRATEGICHE E QUALIFICANTI PER I COMUNI

- in Comune di Codevilla: ristrutturazione edificio municipale; recupero edificio ex Soms per creazione sala polivalente ed ambulatorio medico comunale;
- in Comune di Torrazza Coste: acquisizione di edificio da destinare a nuova sede municipale e sua parziale ristrutturazione.

Art. 3 - REALIZZAZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA-STANDARD URBANISTICO- ALL'INTERNO AL P.I.I., A SCOMPUTO TOTALE DEL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI

Il **Proponente**, in relazione alle disposizioni contenute all'art. 46, lettera b) della L.R. 12/05, si obbliga per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria - standard urbanistico - funzionali all'intervento secondo il progetto e la descrizione delle caratteristiche tecniche contenute negli Elaborati e nelle Tavole costituenti il P.I.I..

Tali opere, in conformità alle disposizioni nazionali e regionali, ed all'Allegato A del Documento di Inquadramento congiunto, comprendono le opere interne al P.I.I. di seguito elencate e meglio evidenziate nella Tavola A 014:

- Realizzazione di parcheggi e relativa viabilità afferente alle attività insediate, spazi destinati alla realizzazione dei percorsi pedonali di accesso agli edifici commerciali, rete di fognatura, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, rete di distribuzione acqua potabile, rete di distribuzione gas-metano, pubblica illuminazione;
- Realizzazione di area a verde;

La realizzazione diretta di dette opere comporta per il **Proponente** un costo complessivo di €. 2.488.008,40 – dicensi Euro Duemilioni quattrocentottantotto/40, come risulta dal computo metrico estimativo allegato al P.I.I.

I corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dal **Proponente** in relazione alle tariffe vigenti, ammontano complessivamente ad €. 878.876,00 - dicensi Euro Ottocentottantotto/00, di cui €. 595.300,00 – dicensi Euro Cinquecentonovantacinquemilatrecento/00 - per il Comune di Codevilla ed €. 283.576,00 – dicensi Euro Duecentottantatremilacinquecentosettantasei/00 - per il Comune di Torrazza Coste, calcolati in base alla SIp massima che consentita dal Documento di Inquadramento congiunto.

Considerato che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - standard urbanistico - realizzate direttamente dal **Proponente** risulta superiore rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da corrispondere ai **Comuni di Codevilla e di Torrazza Coste**, ai sensi dell' art. 46, lettera b) della L.R. 12/05, la realizzazione diretta di tali opere costituisce scomputo totale al pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

Art. 4 - ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO IN PERPETUO DELLE AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA-STANDARD URBANISTICO- ALL'INTERNO AL P.I.I.

Il **Proponente** in relazione alle disposizioni contenute all'art. 46, lettera a) della L.R. 12/05 e s.m.i., si obbliga per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, ad asservire all'uso pubblico in perpetuo le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - standard urbanistico - funzionali all'intervento di cui al precedente articolo 3.

Dette aree hanno una superficie complessiva di mq. 41.062 mq (viabilità e parcheggi per le attività commerciali 31.688 mq, aree pedonali 4.169 mq, area a verde 5.100 mq, altre superfici quali depositi rifiuti, vasca raccolta 105 mq).

Si intendono funzionali all'intervento, e dunque comprese tra le opere da asservire all'uso pubblico in perpetuo, anche le superfici da destinare al parcheggio relative all'attività di somministrazione e all'attività terziaria realizzate al piano interrato dell'edificio. La superficie risulta di 4.901 per la prima e di 5.142 per la seconda.

Il totale complessivo delle aree da asservire all'uso pubblico risulta di 51.105 mq.

Art. 5 - ESECUZIONE E TEMPI PER LA REALIZZAZIONE E LA CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA-STANDARD URBANISTICO- ALL'INTERNO AL P.I.I.

Il **Proponente** si impegna a predisporre i progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria - Standard urbanistico - di cui al precedente art. 3 in conformità al progetto ed alla descrizione delle caratteristiche tecniche contenute negli Elaborati e nelle Tavole costituenti il P.I.I. I progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria - Standard urbanistico - dovranno essere approvati dal **Comune di Codevilla, che si intende qui all'uopo delegato dal Comune di Torrazza Coste**, il quale potrà richiedere modifiche e/o rifacimenti ai fini del rispetto di conformità di cui al precedente comma.

L'esecuzione e l'ultimazione di dette opere di urbanizzazione avverrà preventivamente o contemporaneamente alla richiesta del primo certificato di agibilità delle singole attività al fine

di assicurare i servizi indispensabili e necessari al futuro insediamento, ed a questo impegno viene subordinato il rilascio dei Permessi di Costruire o D.I.A. relative al comparto.

In ogni caso dette opere saranno realizzate entro dieci anni dalla stipula in atto pubblico della presente convenzione.

Ultimate le opere di urbanizzazione di che trattasi, il **Proponente** richiederà al **Comune di Codevilla**, con lettera raccomandata, di procedere entro un mese, in contraddittorio, alla verifica di corrispondenza delle opere realizzate con quanto progettato (collaudo provvisorio).

Entro tre mesi dal collaudo provvisorio si procederà al collaudo definitivo, con contestuale svincolo della fideiussione.

L'avvio delle attività potrà avvenire prima del collaudo provvisorio o del collaudo definitivo a seguito di attestazione resa dal Direttore dei Lavori nelle forme di legge, da cui risulti la perfetta esecuzione a regola d'arte e funzionalità delle opere di urbanizzazione eseguite.

La nomina del collaudatore spetta al **Comune di Codevilla**, mentre i relativi oneri spettano al **Proponente**.

La redazione del verbale favorevole di collaudo definitivo costituisce presupposto per la stipula in atto pubblico del vincolo ad uso pubblico in perpetuo delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria - Standard urbanistico - funzionali all'intervento – parcheggi pubblici, e delle relative aree come stabilito al precedente art. 3; in questo caso le spese per la manutenzione ed il rifacimento delle stesse saranno poste a carico del **Proponente** in perpetuo.

Qualora il **Proponente** non ottemperi agli obblighi assunti per la realizzazione diretta delle Opere di Urbanizzazione di che trattasi, il **Comune di Codevilla** lo inviterà, con atto notificato, a provvedervi entro e non oltre sei mesi; perdurando l'inadempienza il Comune di Codevilla provvederà direttamente all'esecuzione delle citate opere utilizzando i depositi cauzionali di cui al successivo art. 12, e se del caso, rivalendosi sul **Proponente** nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Art. 6 - TERMINI PER LA STIPULA IN ATTO PUBBLICO DELL'ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO IN PERPETUO DELLE AREE E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA-STANDARD URBANISTICO-ALL'INTERNO AL P.I.I.

Entro tre mesi dalla redazione del verbale favorevole di collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria - Standard urbanistico - parcheggi pubblici - il **Proponente** procederà alla stipula in atto pubblico del vincolo ad uso pubblico in perpetuo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento; con successivo atto interno al **Comune di Codevilla** verranno stabiliti in accordo con il **Proponente** le relative modalità di uso delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria - Standard urbanistico - parcheggio pubblico, stabilendo orari di chiusura serale e di apertura mattutina.

Art. 7 – VERIFICA QUANTITATIVA DELLE AREE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA-STANDARD URBANISTICO- ALL'INTERNO AL P.I.I.

Considerato che le aree necessarie alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria - Standard urbanistico - parcheggi pubblici – saranno asservite in perpetuo all'uso pubblici, e che le stesse soddisfano le quantità minime richieste dall'Allegato A del Documento di Inquadramento congiunto, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso previste, come risulta dai seguenti conteggi:

- superficie a standard minimo da realizzare: 28.385 mq per parcheggi
4.586 mq per il verde;
- superficie a standard realizzata: 41.731 mq per parcheggi

5.100 mq per il verde

in relazione alle disposizioni contenute all'art. 46, lettera a) della L.R. 12/05 e s.m.i., non risulta necessario procedere ad alcuna monetizzazione.

Art. 8 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO ESTERNE AL P.I.I.

Il **Proponente** si obbliga per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le Opere di interesse pubblico esterne al P.I.I. di cui al precedente art. 2 in conformità al progetto ed alla descrizione delle caratteristiche tecniche contenute negli Elaborati e nelle Tavole costituenti il P.I.I..

La realizzazione diretta di dette opere comporta per il **Proponente** un costo complessivo di €. 495.324,94 – dicensi Euro Quattrocentonovantacinquemilatrecentoventiquattro/94, come risulta dal computo metrico estimativo allegato al P.I.I.; tali opere sono costituite da:

- *Viabilità*: creazione di due punti di connessione con la viabilità esistente – rotatorie alla francese – di cui una sulla SP exSS 10 Padana Inferiore ed una sulla SP 01 Bressana – Salice Terme; la realizzazione diretta di dette opere comporta per il **Proponente** un costo complessivo di €. 437.832,00 – dicensi Euro Quattrocentotrentasettemilaottocentotrentadue/00, come risulta dal computo metrico estimativo allegato al P.I.I..

Il Proponente si impegna a stipulare tutti gli accordi con l'Amministrazione Provinciale per l'acquisizione delle aree confinanti con procedura di esproprio, necessarie alla realizzazione delle opere.

Per la parte di superficie ricadente all'interno della proprietà, il Proponente si impegna a cedere gratuitamente tali aree all'ente gestore delle strade.

- *Opere di riqualificazione urbana* sulla porzione di proprietà ricadente in Comune di Montebello della Battaglia tramite la creazione di un'area a verde naturale ed attrezzato; la realizzazione diretta di dette opere comporta per il Proponente un costo complessivo di €. 57.492,94 – dicensi Euro Cinquantasettemilaquattrocentonovantadue/94, come risulta dal computo **metrico estimativo allegato al P.I.I.**

La proprietà e la manutenzione rimarranno in carico al Soggetto proponente.

L'esecuzione ed i tempi per la realizzazione delle predette opere esterne al P.I.I. avverrà contemporaneamente alla realizzazione delle Opere di cui al precedente Art. 3, e con le stesse modalità di cui al precedente Art. 5, precisando che i tempi per la realizzazione delle rotatorie potrà subire ritardi dovuti alla mancata disponibilità delle aree necessarie alla loro realizzazione.

Art. 9 - ASSUNZIONE A CARICO DEL PROPONENTE DEGLI ONERI RELATIVI AGLI ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Il **Proponente** assume a suo carico gli oneri relativi agli allacciamenti ai pubblici servizi in riferimento alla previsioni contenute nel P.I.I.

Si impegna inoltre a realizzare gli allacciamenti ai pubblici servizi occorrenti per l'estensione degli impianti tecnologici relativi al P.I.I., secondo progetti esecutivi che saranno predisposti dagli enti erogatori, pagando direttamente a questi ultimi l'importo delle opere.

Art. 10 – REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO DI CARATTERE STRATEGICO ED ESSENZIALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE

In relazione a quanto contenuto nell'Allegato B del Documento di Inquadramento congiunto, l'importo minimo necessario al fine di provvedere alla realizzazione dei infrastrutture pubbliche

o di interesse pubblico di carattere strategico per il Comune di Codevilla e per il Comune di Torrazza Coste ammonta a complessivi € **1.453.080,00** – diconsi Euro unmilionequattrocentocinquantatremilaottanta/00.

Il **Proponente**, in relazione alle disposizioni contenute all'art. 25 della L.R. 12/2005 e s.m.i., come meglio esplicitate dalla D.G.R. N. VIII/9413 del 6 maggio 2009, e su indicazione dei Comuni di Codevilla e di Torrazza Coste sia per quanto riguarda la suddivisione dell'importo totale che le opere da attuare, si obbliga per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di seguito riportate:

- in **Comune di Codevilla**: ristrutturazione edificio municipale; recupero edificio ex Soms per creazione sala polivalente ed ambulatorio medico comunale; l'importo minimo di tali lavori è quantificato nei due terzi dell'importo totale, ovvero € 968.720,00 – diconsi Euro novecentosessantottomilasettecentoventi/00;
- in **Comune di Torrazza Coste**: acquisizione di edificio da destinare a nuova sede municipale e sua parziale ristrutturazione; l'importo minimo di tali lavori è quantificato un terzo dell'importo totale, ovvero € 484.360,00 – diconsi Euro quattrocentottantaquattromilatrecentosessanta/00.

Art. 11 – ESECUZIONE E TEMPI PER LA REALIZZAZIONE E LA CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO DI CARATTERE STRATEGICO ED ESSENZIALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE

Il **Proponente** si impegna alla realizzazione delle opere di cui all'art. 10 secondo quanto di seguito riportato:

- Gli oneri per la progettazione e la direzione dei lavori saranno a carico dei Comuni di Codevilla e di Torrazza Coste, ognuno per le rispettive opere da realizzare;
- La negoziazione per l'aggiudicazione dei suddetti lavori sarà gestita dal Proponente del P.I.I., mediante invito fiduciario di almeno 5 ditte, dotate dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici.
- Nel caso in cui, a seguito di ribasso d'asta durante la negoziazione, l'importo di aggiudicazione risulti inferiore ad € 968.720,00 per il Comune di Codevilla, il **Proponente** dovrà versare al **Comune di Codevilla** l'importo rimanente.
- Nel caso in cui, a seguito di ribasso d'asta durante la negoziazione, l'importo di aggiudicazione risulti inferiore ad € 484.360,00 per il Comune di Torrazza Coste, il **Proponente** dovrà versare al **Comune di Torrazza Coste** l'importo rimanente.

L'esecuzione e l'ultimazione delle opere di che trattasi dovrà avvenire secondo la seguente tempistica, valida sia per il Comune di Codevilla che per il Comune di Torrazza Coste:

- Entro 120 gg dalla consegna del Progetto Esecutivo da parte del **Comune** il **Proponente** dovrà provvedere all'assegnazione dei lavori a seguito di procedura di negoziazione e darne contestuale comunicazione al **Comune** con lettera raccomandata;
- Entro 30 gg dall'assegnazione dei lavori, salvo cause dimostrate di forza maggiore, il **Proponente** dovrà dare inizio ai lavori e darne contestuale comunicazione al **Comune** con lettera raccomandata;
- Entro il termine stabilito dal Progetto Esecutivo, salvo cause dimostrate di forza maggiore, il **Proponente** dovrà provvedere all'ultimazione dei lavori e darne contestuale comunicazione al **Comune** con lettera raccomandata e richiedere allo stesso l'emissione del Certificato di Collaudo o di Regolare Esecuzione dei lavori. In caso di collaudo, la nomina del collaudatore spetta al **Comune**, mentre i relativi oneri spettano al **Proponente**.
- Entro 90 gg dall'ultimazione dei lavori il **Comune** dovrà provvedere alla redazione ed emissione del Certificato di Collaudo o di Regolare Esecuzione dei lavori;
- Entro 90 gg dall'emissione del Certificato di Collaudo o di Regolare Esecuzione il **Comune** procederà allo svincolo della fideiussione.

L'emissione del Certificato di Regolare Esecuzione costituisce verbale di consegna al **Comune** delle opere di che trattasi; in questo caso fino all'emissione del Certificato di Collaudo o di Regolare Esecuzione le spese per la manutenzione delle stesse saranno poste a carico del **Proponente**, mentre con la consegna verranno trasferiti a carico del **Comune** tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora il **Proponente** non ottemperi agli obblighi assunti per la realizzazione diretta delle opere di che trattasi, il **Comune** lo inviterà, con atto notificato, a provvedervi entro e non oltre tre mesi; perdurando l'inadempienza del **Proponente** il **Comune** provvederà direttamente all'esecuzione delle citate opere utilizzando i depositi cauzionali di cui al successivo art. 12., e se del caso, rivalendosi sul **Proponente** nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Art. 12 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE E GARANZIE

Il **Proponente** si obbliga a depositare, prima della stipula in atto pubblico della presente convenzione, presso la tesoreria del Comune di Codevilla, con fideiussione bancaria o assicurativa della durata di anni dieci a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni assunti al precedente Art. 3, la somma di € 2.488.008,40 – diconsi Euro Duemilioni quattrocentottantottomilaotto/40, corrispondente al 100 % dell'ammontare complessivo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - standard urbanistico - funzionali all'intervento, come quantificati al precedente Art. 3, e da realizzarsi direttamente da parte del **Proponente**.

Il **Proponente** si obbliga a depositare, prima della stipula in atto pubblico della presente convenzione, presso la tesoreria del Comune di Codevilla, con fideiussione bancaria o assicurativa della durata di anni dieci a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni assunti al precedente Art. 8, la somma di € 495.324,94 – diconsi Euro Quattrocentonovantacinquemilatrecentoventiquattro/94 corrispondente al 100 % dell'ammontare complessivo dei costi delle Opere di interesse pubblico esterne al P.I.I. ma funzionali all'intervento, come quantificati al precedente Art. 8, e da realizzarsi direttamente da parte del **Proponente**.

Il **Proponente** si obbliga a depositare, prima della stipula in atto pubblico della presente convenzione, presso la tesoreria del Comune di Codevilla, con fideiussione bancaria o assicurativa della durata di anni dieci a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni assunti ai precedenti Art. 10 e 11, la somma di € 968.720,00 – diconsi Euro novecentosessantottomilasettecentoventi/00, corrispondente al 100 % dell'ammontare complessivo dei costi delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale, come quantificati al precedente Art. 10, da realizzare direttamente da parte del **Proponente**.

Il **Proponente** si obbliga a depositare, prima della stipula in atto pubblico della presente convenzione, presso la tesoreria del Comune di Torrazza Coste, con fideiussione bancaria o assicurativa della durata di anni dieci a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni assunti ai precedenti Art. 10 e 11, la somma di € 484.360,00 – diconsi Euro quattrocentottantaquattromilatrecentosessanta, corrispondente al 100 % dell'ammontare complessivo dei costi delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale, come quantificati al precedente Art. 10, da realizzare direttamente da parte del **Proponente**.

Le fideiussioni bancarie od assicurative di cui ai precedenti commi potranno essere restituite al **Proponente** proporzionalmente in relazione alla compiuta realizzazione delle rispettive opere effettivamente realizzate, previo richiesta scritta da parte dello stesso, e verifica in contraddittorio entro il mese successivo al ricevimento della richiesta da parte del **Comune interessato**.

Qualora il **Proponente** non adempì agli obblighi previsti dalla presente convenzione, il **Comune interessato** è autorizzato sin da ora a disporre delle somme e/o dei titoli depositati a semplice richiesta, con espressa rinuncia da parte del **Proponente** ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo per i prelievi che i **Comuni di Codevilla e Torrazza Coste**, ognuno per la propria parte, ritenessero di dover fare.

Art. 13 - PAGAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Costo di Costruzione sarà versato ai rispettivi Comuni in proporzione all'edificabilità prevista nel Comune di Codevilla e nel Comune di Torrazza Coste, al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o di presentazione delle D.I.A., e secondo gli importi vigenti in quel momento nei rispettivi Comuni.

Art. 14 - CONFORMITA' DEGLI SCARICHI DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI

Il **Proponente** si impegna per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a garantire, per gli insediamenti che si andranno a realizzare nel **P.I.I.**, la conformità degli scarichi alle disposizioni contenute nelle norme nazionali, regionali ed eventuali prescrizioni comunali relative agli scarichi degli insediamenti previsti che saranno dettate in fase di rilascio dei singoli Permessi di Costruire o D.I.A..

Art. 15 - VARIAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

In fase di esecuzione del **P.I.I.**, è possibile apportare, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I. stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 14, punto 12 della L.R. n. 12/05 e dell'art. 19 dell'ELABORATO 8-U – Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I.

Art. 16 - AVVIO DELLE ATTIVITA' - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Ultimate le opere di urbanizzazione funzionali all'esercizio delle singole unità edilizie, ed a seguito comunicazione ultimazione dei lavori, il **Proponente** dovrà richiedere ai **Comune di Codevilla e di Torrazza Coste** il rilascio del Certificato di Agibilità congiunto.

Il Certificato di Agibilità congiunto può essere sostituito da una dichiarazione resa a firma congiunta del proprietario o avente titolo e del Direttore dei Lavori sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto di notorietà ai sensi della D.G.R. 3 Aprile 2007, n. 8/4502 – Semplificazione delle procedure relative alle attività imprenditoriali – Primo provvedimento di attuazione dell'art. 5 della L.R.2 Febbraio 2007, n. 1 - Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia.

Art. 17 - TRASFERIBILITA' DEI COSTI E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DI QUELLI PREVISTI PER ALLACIARE LA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

Il **Proponente** in caso di alienazione totale o parziale dei terreni, può trasferire agli acquirenti parte dei costi derivanti dalla presente convenzione, in proporzione alle aree cedute ed alla Slp realizzabile.

In questo caso gli acquirenti sono responsabili nei confronti dei **Comuni di Codevilla e Torrazza Coste** degli adempimenti di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Art. 18 – VALIDITA' DEL P.I.I.

Il presente P.I.I. ha validità di **anni dieci** a far tempo dalla avvenuta approvazione da parte dei **Comuni di Codevilla e Torrazza Coste**.

Art. 19 – TERMINE PER LA STIPULA IN ATTO PUBBLICO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione dovrà essere stipulata in atto pubblico **entro anni uno** dalla data di definitiva approvazione del P.I.I.; decorso inutilmente detto termine si applicano le procedure previste all'art. 93, punto 4., della L.R. 12/2005 e s.m.i. che possono portare alla decadenza del P.I.I., compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.

Art. 20 - SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del **Proponente**, e per le stesse chiede le agevolazioni di legge.

Il **Proponente** dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione, e all'uopo sollevano il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 21 - RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia, sia generali che comunali, con particolare riferimento agli Art. 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93, nonché 25 punto 7 della L.R. 11 Marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio, e s.m.i..

Art. 22 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con il sollievo dello stesso Conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Codevilla li,

Torrazza Coste li,

IL PROPONENTE

PER IL COMUNE DI CODEVILLA

PER IL COMUNE DI TORRAZZA COSTE