

**Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40, lr 12/2005 per la realizzazione di una
Residenza Sanitaria Assistenziale nell'area individuata dal PGT come Ambito di Trasformazione
AT06 "San Lucio/Pandolfi"**

Convenzione ai sensi dell'art. 46, L.R. 12/2005

TRA

il Comune di Lodi Vecchio (Lo) in persona dell'Arch. Laura Riccaboni, nata a Lodi il 18 febbraio 1965, domiciliata per la carica in Lodi Vecchio, Piazza Vittorio Emanuele II, n. 25, non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico, di seguito denominato, per brevità, *Comune*

E

Società Carron cav. Angelo s.p.a, corrente in San Zenone degli Ezzelini (TV), Via Bosco n° 14/1 promissaria acquirente in Lodi Vecchio dell'area individuata nel N.C.T. del Comune censuario di Lodi Vecchio nn° Foglio 7, Mappali n. 11 (parte), 12 (parte), 13 (parte), 127 (parte), 66 e Foglio 3 mappale 274 (parte) di seguito denominata per brevità *Operatore*

Interviene nel presente atto anche la società Vecchia Astesana SS con sede legale in Milano via Rugabella CF e PIVA 84501240158, al solo fine di cedere al Comune di Lodi Vecchio l'area di cui al foglio 13 mapp. 177, di seguito per brevità, *Comparsente*

PREMESSO

- che la Società Carron Cav. Angelo s.p.a. è promissaria acquirente delle aree comprese nell'AT06, catastalmente individuate nel N.C.T. del Comune censuario di Lodi Vecchio al foglio 7, Mappali n. 11 (parte), 12 (parte), 13 (parte), 127 (parte), 66 e Foglio 13 mappale 177
- che, in conformità all'art. 3, comma 3, del contratto preliminare di acquisto la predetta Società Carron Cav. Angelo s.p.a è legittimata alla presentazione delle domande per il rilascio dei titoli edilizi necessari per la costruzione dell'intervento della RSA;
- che tutte le obbligazioni, impegni e diritti, derivanti dal presente atto sono assunti e vantanti dall'Operatore, il quale sin da ora manleva da ogni responsabilità il sig.

-, proprietario, che interviene per la sottoscrizione di questa convenzione senza assumere alcun obbligo e senza vantare alcun diritto derivante da essa;
- che il vigente PGT, approvato con delibera consiliare n. 45 del 12 dicembre 2012, è divenuto efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva avvenuta sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 29 maggio 2013;
 - che successivamente sono state approvate le Variante Parziali n° 1 (Del C.C. n. 49 del 17 dicembre 2014 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 10 del 4 marzo 2015) e la Variante Parziale n° 2 (Del C.C. n. 56 del 25 novembre 2015 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 10 febbraio 2016);
 - che l'Operatore è proprietario in Lodi Vecchio dell'area individuata nel N.C.T. del Comune censuario di Lodi Vecchio nn° Foglio 7, Mappali n. 11 (parte), 12 (parte), 13 (parte), 127 (parte), 66 e Foglio 3 mappale 274 (parte);
 - che il Compacente è proprietario dell'area così catastalmente identificata: foglio 13 mapp. 177
 - che la tavola A.1.2 var02 del Documento di Piano e la tavola A.2.2. var 02 del Piano delle Regole hanno individuato il perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT06 "San Lucio/Pandolfi", nei terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 7, Mappali n. 11 (parte), 12 (parte), 13 (parte), 127 (parte), 66 e Foglio 13 mappale 177, disciplinato dallo specifico Progetto Norma delle Nta;
 - che l'AT06 è costituito da due distinte e separate Unità minime di intervento (UMI 1 e UMI 2). La prima, destinata dal PGT ad *attività ricettive, di pubblico esercizio, ricreative e servizi integranti la funzione principale* (Progetto norma AT06 "San Lucio / Pandolfi" di cui al Titolo IV delle NTA del PGT), è posta a nord ovest del nucleo urbano di Lodi Vecchio, su area libera nello stato di fatto prossima alla SP 115. La seconda area, destinata dal PGT ad *attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale*, è posta nell'ambito urbanizzato tra la fascia di rispetto ferroviaria, la via Piave e la Via Pandolfi;
 - che con delibera GC n. 130 del 30 ottobre 2021:

- è stato disposto di procedere agli approfondimenti sulla fattibilità dell'intervento presentato in data 28/10/2021, prot. 14050, dalle Società Carron cav. Angelo s.p.a. e Codess Sociale - Società Cooperativa Sociale Onlus per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale nell'area individuata nella Variante 2 del PGT vigente come Ambito di Trasformazione AT06-UMI1, con particolare riferimento alle questioni di carattere urbanistico ed ambientale nonché agli aspetti socio assistenziali;
- è stato dato atto che l'intervento può configurarsi come intervento in deroga al PGT ai sensi dell'articolo 40 della l.r. 12/2005, poichè si tratta di intervento di interesse pubblico consistente nella realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA), ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (DPCM 22.12.89), secondo il quale le RSA sono:
“strutture per anziani e soggetti non autosufficienti non assistibili a domicilio e richiedenti trattamenti continui, finalizzata a fornire accoglienza, prestazioni sanitarie, assistenziali e di recupero funzionale e sociale.”;
- che lo studio/proposta di fattibilità iniziale è stato precisato con le note nn. prot. 4749, 4750 e 4751, dell'11 aprile 2022;
- che in data 11 giugno 2022, prot. 7601 e successiva integrazione prot. 9728 del 28/07/2022, è stata presentata dall'Operatore richiesta di permesso di costruire in deroga al PGT ai sensi dell'art. 40, l.r. 12/2005, composta dai seguenti elaborati:
Doc. D01 Documentazione fotografica (prot. 7601 del 11/06/2022)
Doc. D02 Relazione tecnico illustrativa (prot. 7601 del 11/06/2022)
Doc. D03 Relazione geologica (prot. 7601 del 11/06/2022)
Doc. D04 Relazione clima acustico (prot. 7601 del 11/06/2022)
Doc. D05 Relazione invarianza idraulica e tavole allegate (prot. 7601 del 11/06/2022)
Doc. D06 Valutazione archeologica preventiva (prot. 7601 del 11/06/2022)

Doc. D07 Valutazione dell'impatto paesaggistico (prot. 7601 del 11/06/2022)

Doc. D08 Studio del traffico e della viabilità (prot. 7601 del 11/06/2022)

Doc. D09 Relazione progetto delle aree a verde (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A00 ESISTENTE: Estratti (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A01 ESISTENTE: Inquadramento territoriale 1:2000 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A02 ESISTENTE: Identificazione ambito AT06-umi1 su rilievo e catasto 1:500 – 1000 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A03 PROGETTO: Planimetria di inquadramento generale 1:500 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A03a PROGETTO: Planimetria di inquadramento della viabilità 1:500 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A04 PROGETTO: Planimetria generale con identificazione dei vincoli 1:250 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A05 PROGETTO: Verifica indici e parametri 1:500 - 1:100 (prot. 9728 del 28/07/2022)

Tav. A06 PROGETTO: Planimetria generale 1:250 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A07 PROGETTO: Planimetria generale delle aree a verde 1:250 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A08 PROGETTO: Pianta piano terra, piano primo e piano secondo 1:200 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A09 PROGETTO: Pianta piano copertura 1:200 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A10 PROGETTO: Studio dei prospetti 1:150 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A11 PROGETTO: Sezioni AA – BB 1:100 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A12 PROGETTO: Sezioni ambientali AA – BB 1:200 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A13 PROGETTO: Immagini fotorealistiche (prot. 7601 del 11/06/2022)

- che le deroghe al PGT per la realizzazione di una RSA di 240 posti letto consistono nell'aumento della superficie lorda di pavimento ammissibile dell'UMI 1 (che passa da 4.200 mq a non oltre 12.000 mq),

della superficie coperta ammissibile dell'UMI1 (che passa da 4.000 mq a non oltre 5.500 mq), dell'altezza massima dell'UMI 1 (che passa da da 8,50 m a non oltre 11,75 m), nonché nell'attribuzione all'UMI 1 della destinazione OS "Servizi sanitari" dell'art. 12 delle vigenti Nta del PGT, che riconduce a tale qualificazione anche la Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA);

- che per il progetto in deroga è stato dato avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS con DGC n. 78 del 15/06/2022, conclusosi con Parere Motivato emesso dall'Autorità competente in data 26/07/2022 prot. 9632, che ha decretato la non assoggettabilità alla VAS, indicando specifiche raccomandazioni comunque da recepire nella realizzazione dell'intervento;

- che la trasformazione urbanistico - edilizia dell'AT06-UMI 1 in deroga al PGT ai sensi dell'art. 40 l.r. 12/05 è disciplinata dalla presente convenzione, fatta salva la cessione gratuita al Comune dell'area di cui all'AT06-UMI2 in conformità con le previsioni del PGT, nonché le ulteriori obbligazioni in capo all'Operatore qui eventualmente contemplate;

- che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire (in deroga), il progetto e le opere da realizzare dovranno rispettare la vigente disciplina legislativa e regolamentare statale e regionale; che lo stesso non è interessato né da vincolo paesaggistico *ex* d.lgs. 42/2004 e né da vincolo idrogeologico *ex* R.D. 3267/23;

- che ai fini del rilascio del PdC in deroga è stata approvata, ai sensi del comma 1 art. 40 l.r. 12/05, la "previa " Deliberazione di Consiglio Comunale n. del di autorizzazione alle deroghe, individuate contestualmente dalla stessa deliberazione ai sensi del comma 2 art. 40 l.r. 12/05 (doc. ...);

- che per la formalizzazione degli impegni che le parti intendono reciprocamente assumere, ai fini dell'attuazione dell'intervento autorizzato in deroga al PGT, in conformità all'art. 46 l.r. 12/2005 la presente convenzione è stata parimenti approvata dal Consiglio comunale con la citata deliberazione n° / ;

- che la suddetta deliberazione di Consiglio comunale n° / prevede che la stipula della presente Convenzione, con le forme dell'atto pubblico, debba intervenire nel termine di 6 mesi decorrenti dalla data di esecutività della Delibera di autorizzazione alla deroga di cui al comma 1 art. 40 l.r. 12/05; che l'Operatore si dichiara in grado di assumere e di adempiere tutte le obbligazioni contemplate nella presente convenzione;

tutto ciò premesso e considerato, tra le parti come sopra individuate

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

Art. 1.

Premesse ed allegati. Efficacia e durata della convenzione

1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante della presente convenzione.
2. L'efficacia della presente convenzione viene consensualmente fissata in 5 anni decorrenti dalla data di rilascio del permesso di costruire.

Art. 2

Attuazione del progetto di intervento

1. La realizzazione dell'intervento avverrà in conformità al Permesso di Costruire in deroga al PGT rilasciato successivamente alla firma della presente Convenzione, nonchè in conformità alle ulteriori indicazioni dettate dalla delibera consiliare n. del di autorizzazione alla deroga, ai sensi del comma 1 art. 40 l.r. 12/05, e di approvazione della presente convenzione. Tra di esse si richiamano in modo esplicito i seguenti parametri oggetto di esplicita deroga come da deliberazione del consiglio comunale di cui sopra:
 - slp massima UMI1: sino a 12.000 mq;
 - superficie coperta massima UMI1: 5.500 mq;
 - altezza massima UMI1: 11,75 m

- destinazione funzionale UMI1: OS “Servizi sanitari” ai sensi dell’art. 12 delle vigenti NtA del PGT.
2. L’attuazione dell’intervento avverrà con il rilascio del permesso di costruire in deroga in seguito alla stipula della presente convenzione.

Art. 3

Determinazione del contributo di costruzione

1. Il permesso di costruire di cui all’art. 2, comma 3, comporta la corresponsione del contributo pari all’incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato in base agli importi tabellari comunali vigenti per le attrezzature *Culturali sanitarie ed assistenziali* (18,35 €/mq di superficie lorda di pavimento);
2. Il permesso di costruire di cui all’art. 2 comma 3, trattandosi di attività produttiva, comporta inoltre la corresponsione del contributo di cui al comma 1 art. 19, dpr 380/2001 (opere necessarie per il trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche), determinato in base agli importi tabellari comunali.
3. Ai sensi dell’art. 43, comma *2bis*, lr 12/2005, l’intervento oggetto della presente convenzione sottrae superficie agricola nello stato di fatto è ed assoggettato all’applicazione della maggiorazione del contributo di costruzione pari al 5%.
4. L’ammontare della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è, rispettivamente, di € 151.676,89 (€ 12,89 x 11.767,02 mq. di superficie lorda di pavimento) e di € 64.247,93 (€ 5,46 x 11.767,02 mq. di superficie lorda di pavimento), per un totale di € 215.924,82; il contributo per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi di cui all’art. 19, comma 1, dpr 380/2001, è di € 83.075,16 (€ 7,06 x 11.767,02 mq. di superficie lorda di pavimento) per un totale di € 298.999,98; a seguito dell'applicazione della maggiorazione del 5% ai

sensi dell'art. 43, comma 2bis, l.r. 12/2005 di cui al precedente punto, l'importo complessivo del contributo di costruzione è pari a € 313.949,98, versato dall'Operatore al rilascio del permesso di costruire convenzionato, salvo eventuali conguagli in relazione alle effettive quantità realizzate.

Art. 4

Cessione delle aree di sedime per le attrezzature pubbliche

5. Con la firma della presente convenzione il Comparsente cede gratuitamente al Comune parte dell'area individuata come UMI2 identificata catastalmente al Foglio 13 mappale 177 (si dà atto che la restante parte dell'area UMI2 identificata catastalmente al Foglio 13 mappale 153 è già stata ceduta al Comune con atto del 25/05/2005 Pubblico Ufficiale Notaio Roveda Arrigo in Milano - Rep. n. 32320)
6. Con la firma della presente convenzione l'Operatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree relative all'ampliamento viario della strada comunale di accesso alla RSA (strada comunale di Gallinazza), di cui al foglio 3 mapp. 274 (parte), nonché le aree interessate dalla realizzazione della pista ciclabile di accesso alla RSA, di cui al foglio 7 Mappale 127 (parte), così come evidenziate nell'allegato elaborato A03a ai numeri 4 e 6. Tali cessioni dovranno avvenire entro 30 giorni dall'avvenuto collaudo/certificato di regolare esecuzione delle relative opere;
4. Le Parti si danno reciprocamente atto che le aree in cessione della UMI2 (mq 13.637) sono superiori alla dotazione minima di aree per servizi pubblici stabilita dall'art. 13, punto 3, ultimo periodo delle NTA del PGT che per un intervento quale quello qui convenzionato richiede la cessione di 7.200 mq (pari a 12.000,00 mq di slp x h 3 m : 150 mc x 30mq) trattandosi, dal punto di vista urbanistico, di attività assimilabile al terziario.
4. Il Comparsente garantisce sin da ora al Comune la piena disponibilità dell'area UMI2, assicurando che la stessa sia pienamente agibile e che non necessita di nessun intervento di bonifica, nel caso, a

questo dovrà provvedere il Comparente che ne manterrà la detenzione sino al rilascio del certificato di avvenuta bonifica;

Art. 5

Realizzazione delle opere di urbanizzazione

7. Sull'area in cessione gratuita di cui all'art. 4 comma 2, l'Operatore si impegna a realizzare a proprie cura e spese, senza scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l'allargamento della viabilità comunale esistente, comprensiva della pubblica illuminazione stradale, della rete di drenaggio delle acque meteoriche e della relativa rete fognaria, la segnaletica stradale e ogni altra opera complementare necessaria.
8. Allo stesso modo l'Operatore si impegna a realizzare, senza scomputo degli oneri di urbanizzazione, la pista ciclabile, comprensiva di rete di illuminazione da cedere al Comune.
9. Le opere di urbanizzazione di cui ai commi 1 e 2 sono realizzate dall'Operatore contestualmente all'edificio della RSA. Le opere di urbanizzazione saranno oggetto di distinto e specifico permesso di costruire con i contenuti di cui all'art. 6.

Art. 6

Opere di urbanizzazione: progettazione, direzione lavori e collaudo

10. L'Operatore presenterà contestualmente alla richiesta di permesso di costruire del progetto della RSA in deroga ai sensi dell'art. 40 l.r. 12/05, o comunque entro sei mesi dal rilascio dello stesso il progetto delle opere di urbanizzazione.
11. La Direzione lavori sarà assunta dall'Operatore, per mezzo di tecnici da lui incaricati, e svolta nelle forme e nelle modalità indicate dal Decreto 7 marzo 2018 , n. 49 - Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione». Allo stesso modo saranno svolte da tecnici incaricati

dall'Operatore le attività di Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione (CSP) e in fase di esecuzione (CSE)

3. Il Comune provvederà alla nomina di un collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera e finale entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di inizio lavori, fatto salvo che non si abbia a provvedere a certificato di regolare esecuzione.
4. L'Operatore comunicherà al Comune, a mezzo pec (sportello telematico), l'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione. In seguito alla comunicazione di fine lavori, il Comune avvierà le operazioni finali di collaudo, come di seguito specificato, riservandosi, ai sensi dell'art. 230 (Verbali di accertamento ai fini della presa in consegna anticipata) del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, la facoltà di utilizzare le opere, o parti di esse, anche prima che intervenga il collaudo finale, ferma restando la responsabilità dell'Operatore degli interventi ad esse connessi. In tal caso il collaudatore procederà alla redazione di un verbale di presa in consegna anticipata nella forma e nei contenuti previsti dal medesimo articolo.
5. L'Operatore dichiara sin d'ora di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere le stesse realizzabili in ogni parte ed economicamente congrue ed adeguate nell'economia complessiva degli interventi previsti.
6. Il Comune si riserva di controllare in corso d'opera, mediante ispezioni effettuate da propri tecnici, la regolare esecuzione delle opere urbanizzative.
7. I collaudi tecnico-contabili delle opere di urbanizzazione sono di competenza del Comune di Lodi Vecchio ed a spese dell'Operatore. L'espletamento delle operazioni di collaudo e l'emissione del certificato del collaudo, qualora le opere risultassero collaudabili, potranno anche avvenire in modo parziale rispetto al progetto esecutivo presentato e dovranno comunque concludersi entro tre mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori. È fatto salvo la facoltà del Comune di Lodi di ritenere ammissibile anche il certificato di regolare esecuzione.

8. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego o richieste integrative.
9. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data della relativa emissione. Decorsi i due anni, il collaudo si intende approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del suddetto termine. Nell'arco di tale periodo l'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera e il Comune ha facoltà di predisporre un nuovo collaudo.
10. Per i collaudi, il Comune si riserva di ricorrere a personale interno o di nominare professionisti esterni; in ogni caso i costi saranno a carico dell'Operatore, che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.
11. Il collaudo, o la sua formazione tacita di cui al comma 9, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati "*As built*" (su supporto digitale *shape* o *dwg* utilizzando una base cartografica georeferenziata) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, completi delle dichiarazioni e/o certificazioni necessarie, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici. In assenza di tali elaborati i termini di cui ai punti 8 e 9 restano sospesi.
12. In ogni caso, l'Operatore ha diritto di presenziare alle operazioni di collaudo, formulando osservazioni. L'operatore si impegna sin d'ora ad eseguire e/o a far eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore nominato dal Comune, al fine di rendere le opere conformi agli elaborati di

progetto e in ogni modo perfettamente utilizzabili e collaudabili, nonché a rifondere ogni spesa di collaudo.

13. L'Operatore può, ai sensi dell'art. 24 del dpr 380/2001, presentare Segnalazione Certificata Inizio Attività - SCIA - al fine di attestare l'agibilità relativa agli edifici privati, subordinatamente alla conclusione dei lavori degli stessi, alla consegna anticipata delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5 commi 1 e 2 e alla dimostrazione del possesso dei requisiti di legge.

Art. 7

Opere di urbanizzazione: modalità e termini di cessione al Comune

1. La cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 commi 1 e 2 avverrà mediante approvazione con determinazione dirigenziale del collaudo e acquisizione dei beni al patrimonio dell'Ente nel termine di 30 giorni decorrenti dal positivo espletamento del collaudo delle stesse, ai sensi di quanto stabilito dal precedente art. 6, fatto salvo la facoltà per il comune di ritenere ammissibile il certificato di regolare esecuzione.
2. Il passaggio di proprietà trasferirà al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, fatto salvo a carico dell'Operatore il pagamento di un contributo di Euro 10.000,00 una tantum per la manutenzione decennale della pista ciclabile.

Art. 8

Modalità di esecuzione delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi

1. L'Operatore realizzerà ovvero farà realizzare, a proprie cure e spese, tutte le opere necessarie per l'allacciamento e la connessione del fabbricato oggetto della presente convenzione agli impianti a rete per servizi pubblici e di urbanizzazione quali rete fognaria, idrica, di telecomunicazioni,

dell'energia elettrica, del teleriscaldamento e di distribuzione del gas, e/o a corrispondere i diritti, i canoni ed i depositi che gli Enti erogatori avranno legittimamente a pretendere.

2. Le opere di allaccio ai pubblici servizi e di sistemazione degli spazi di uso pubblico, dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni all'uopo richieste e fornite dall'Ufficio Tecnico comunale e dai soggetti gestori delle reti di servizi pubblici, previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni.

Art. 9

Garanzie finanziarie

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Operatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al valore delle opere di urbanizzazione dell'Umi 1 il cui costo è stimato in € sulla base dell'allegato computo metrico estimativo redatto con l'utilizzo del Listino OOPP Regione Lombardia Luglio 2022, oltre I.V.A. nella misura di legge ed oltre il 10% (dieci per cento) dell'importo dei lavori per spese tecniche, mediante polizza fideiussoria bancaria/assicurativa n. emessa in data dalla banca/compagnia con scadenza fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole **collaudo tecnico/certificato di regolare esecuzione** di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 commi 1 e 2, nonché degli allacciamenti ai pubblici servizi di cui al precedente art.8; tuttavia, la garanzia potrà essere ridotta proporzionalmente in corso d'opera, su richiesta dell'Operatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. In ogni caso, l'importo di garanzia potrà essere ridotto al massimo dello 80% (ottanta per cento), mentre il

restante 20% (venti per cento) sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere e l'assolvimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

3. La garanzia, o polizza fidejussoria, è rilasciata da primario Istituto di Credito o Compagnia di Assicurazione (rilasciata da istituto/compagnia autorizzato all'esercizio nel campo cauzioni, ai sensi dell'art. 107, D Lgs n. 385 del 1993), stipulata con obbligo di automatico rinnovo, con l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. ed a prima richiesta, nonché con espressa rinuncia da parte del garante ad avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art. 1957 c.c.. Inoltre, dovrà essere previsto l'impegno del garante a corrispondere l'importo dovuto entro il termine di **15 (quindici)** giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta.
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente convenzione.
5. In caso di violazione degli obblighi assunti dall'Operatore, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi tramite PEC con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare alla Società (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.
6. In caso di inutile decorso del suddetto termine di trenta giorni il Comune procederà ad escutere la fidejussione secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 10

Servizi e prestazioni in favore dei residenti del Comune di Lodi Vecchio. Assunzioni.

12. Con separato atto negoziale le Parti definiscono le modalità gestionali (forme, modalità e costi agevolati per l'accesso ai servizi) delle prestazioni riferite all'area sociale riassumibili, e comunque integrabili, come segue:
13. riduzione tariffaria delle rette previste in carta dei servizi/listino, al netto del valore dell'eventuale contributo sanitario, sia ad ospiti residenti nel Comune di Lodi Vecchio che per i casi in cui il Comune dovrà intervenire alla spesa o all'integrazione della spesa. Verrà applicata anche una riduzione tariffaria delle rette per l'accoglienza di ospiti per ricoveri di sollievo per le persone segnalate dall'Azienda Consortile Servizi Intercomunali e per i residenti dei comuni limitrofi;
14. garantire ricadute occupazionali positive sul territorio, sia per servizi socio-assistenziali che su posti generici, avvalendosi inoltre dello Sportello lavoro gestito dal Servizio sociale del Comune di Lodi Vecchio, in collaborazione con l'ufficio collocamento disabili della Provincia di Lodi. Dove ritenuto competitivo, si favorirà la collaborazione con il tessuto economico-territoriale;
15. disponibilità a valutare anche forme di servizio di assistenza domiciliare ai residenti di Lodi Vecchio su richiesta del Servizio sociale del Comune di Lodi Vecchio;
16. erogare servizi a carattere riabilitativo utilizzando - in orari consoni e per uso comunque temporaneo - i locali deputati disponibili all'interno della RSA;
17. erogare servizi a favore degli utenti dei Centri Diurni Disabili che abbiano come fine l'inclusione sociale, l'autonomia e l'assistenza delle persone affette da disabilità grave in sintonia con la legge sul Dopo di Noi.

18. Attivazione di servizi diurni volti a favorire all'anziano i servizi socio sanitari (fisioterapia di mantenimento) ed educativi (attività ludiche ecc.) garantiti anche agli ospiti ricoverati in lungo degenza (ad esempio l'igiene personale come il bagno assistito) lasciando escluso il pernottamento.

19. disponibilità a progettare iniziative di sollievo in collaborazione con Associazioni riconosciute anche a livello regionale e nazionale per la programmazione di terapie ricreative ad utenti affetti da patologie gravi o croniche, coinvolgendo anche le loro famiglie.

La definizione del precedente atto negoziale dovrà avvenire prima del rilascio del permesso di costruire della RSA, mentre la stipula dello stesso dovrà avvenire prima del rilascio dell'agibilità.

Art. 11

Inadempimento dell'Operatore

1. Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione il Comune ha facoltà di provvedere alla messa dell'Operatore intimandogli, mediante semplice lettera raccomandata con avviso di ricevimento, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate e addebitate.
2. L'Operatore avrà l'onere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di dieci giorni.
3. In caso di mancata o insoddisfacente risposta l'Operatore autorizza sin d'ora il Comune a disporre della fideiussione nel modo che riterrà più confacente al pubblico interesse, rinunciando sin d'ora a qualsiasi eccezione; in particolare il lottizzante rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione del garante ex 1944 c.c..

Art. 12

Decadenza della presente convenzione per sopravvenuta scadenza del termine

1. Scaduto il termine di 5 anni di efficacia di cui all'art. 1 le parti potranno convenzionarne uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata.

Art. 13

Varianti

1. Entro il termine di efficacia le parti potranno di comune accordo convenire modifiche anche sostanziali dei contenuti della convenzione finalizzate ad un migliore perseguimento dell'interesse pubblico curato dal Comune.
2. L'iter procedimentale delle modifiche di cui al comma 1, se relativi ad aspetti esecutivi ed edilizi, sarà lo stesso legislativamente previsto per il permesso di costruire convenzionato qualora siano conformi al vigente PGT, ovvero del permesso di costruire in deroga (o altra procedura in Variante) ove non conformi al PGT.

Art. 14

Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore

1. L'Operatore potrà cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto UMI1 la connessa posizione giuridica dell'Operatore; in tal caso l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto all'Operatore, assumendo solidalmente tutte le obbligazioni dalla presente convenzione poste a carico della dante causa.
2. La facoltà di cui al comma 1 è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa dell'Operatore con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

Art. 15

Spese ed oneri

1. La presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

2. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione di cui al comma 1, sono assunte a proprio carico dall'Operatore, il quale ha anche corrisposto altresì – quale rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione comunale per la necessaria consulenza tecnica e legale – la somma forfettaria di € 56.244,00 somma già versata al tesoriere comunale, come risulta dalla ricevuta n. 1766 del 12/04/2022, che viene esibita. L'Operatore si riserva infine di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.

Art. 16

Rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione le parti rinviando alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

Lodi Vecchio,

per il Comune:

per l'Operatore:

per il Comparsante:

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti

Allegati

- Richiesta di permesso di costruire in deroga al PGT ai sensi dell'art. 40, l. 12/2005:

Doc. D01 Documentazione fotografica (prot. 7601 del 11/06/2022)

Doc. D02 Relazione tecnico illustrativa (prot. 7601 del 11/06/2022)

Doc. D03 Relazione geologica (prot. 7601 del 11/06/2022)

Doc. D04 Relazione clima acustico (prot. 7601 del 11/06/2022)

Doc. D05 Relazione invarianza idraulica e tavole allegate (prot. 7601 del 11/06/2022)

Doc. D06 Valutazione archeologica preventiva (prot. 7601 del 11/06/2022)

Doc. D07 Valutazione dell'impatto paesaggistico (prot. 7601 del 11/06/2022)

Doc. D08 Studio del traffico e della viabilità (prot. 7601 del 11/06/2022)

Doc. D09 Relazione progetto delle aree a verde (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A00 ESISTENTE: Estratti (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A01 ESISTENTE: Inquadramento territoriale 1:2000 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A02 ESISTENTE: Identificazione ambito AT06-umi1 su rilievo e catasto 1:500 – 1000 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A03 PROGETTO: Planimetria di inquadramento generale 1:500 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A03a PROGETTO: Planimetria di inquadramento della viabilità 1:500 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A04 PROGETTO: Planimetria generale con identificazione dei vincoli 1:250 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A05 PROGETTO: Verifica indici e parametri 1:500 - 1:100 (prot. 9728 del 28/07/2022)

Tav. A06 PROGETTO: Planimetria generale 1:250 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A07 PROGETTO: Planimetria generale delle aree a verde 1:250 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A08 PROGETTO: Pianta piano terra, piano primo e piano secondo 1:200 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A09 PROGETTO: Pianta piano copertura 1:200 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A10 PROGETTO: Studio dei prospetti 1:150 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A11 PROGETTO: Sezioni AA – BB 1:100 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A12 PROGETTO: Sezioni ambientali AA – BB 1:200 (prot. 7601 del 11/06/2022)

Tav. A13 PROGETTO: Immagini fotorealistiche (prot. 7601 del 11/06/2022)

- VAS Valutazione Ambientale Strategica Verifica di assoggettabilità - Rapporto Preliminare

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. del

- Provvedimento di esclusione dalla VAS e relativi allegati