



COMUNE DI COPIANO

PROVINCIA DI PAVIA

PIANO ATTUATIVO A.T.P.1

in Variante al Piano di Governo del Territorio
ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

COMMITTENTE:

IMMOBILIARE MA.ST.RO. S.R.L.

CORSO CAVOUR 7, 26100 CREMONA

Partita IVA E C.F. 05313990961

OGGETTO:

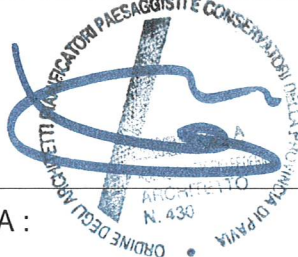
Schema di convenzione

PROGETTISTI:

ARCH. GIORGIO CORIONI:



ARCH. VITTORIO FEDERIGO ROGNONI:



DATA:

APRILE 2025

COMMITTENTE :

IMMOBILIARE MA.ST.RO. S.R.L.

IMMOBILIARE MA.ST.RO. SRL

Part. IVA 05313990961

ALLEGATO N°:

H

SCHEMA DI
CONVENZIONE

**CONVENZIONE URBANISTICA PER UN PIANO ATTUATIVO IN COMUNE DI COPIANO (PV), IN
VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE, IN ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE
PRODUTTIVO ATP-1.**

L'anno duemilaventicinque, il giorno _____ del mese di _____
_____ in _____, nella casa in via _____
_____ n. _____; avanti a me Dottor _____
_____, Notaio in _____,
iscritto presso il Collegio Notarile di

Sono personalmente comparsi:

- il Geom. Pietro MORASCHINI, nato a il domiciliato
per la carica a Copiano (PV), che dichiara di intervenire al presente atto in
qualità di Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del
COMUNE DI COPIANO (codice fiscale, ai sensi dell'art. 4,
comma 2, del D.Lgs 30 marzo 2001 n. 165 e dell'art. 107, lettera c), del D.Lgs.
18 agosto 2000 n. 267, in forza di Decreto n. in data
che, in copia conforme, si allega al presente atto, sotto "**Allegato**", ai
sensi degli art. 36, comma 5 ter e 51 della Legge 142/1990 e
nell'Amministrazione che rappresenta come previsto del D.lgs. 267/2000 ed
in esecuzione della deliberazione del Giunta Comunale n.
_____ in data
..... esecutiva ai sensi di legge,

che copia autentica viene allegata al presente atto sotto "**Allegato**", di
seguito indicato come "**Comune**";

- il Sig. Massimo FERRARI nato a Sant'Angelo Lodigiano il 21 novembre
1970, residente a Copiano (PV) via Matteotti n. 27 c. f. FRRMSM70S21I274E,
domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Presidente
della Soc. IMMOBILIARE MA.ST.RO S.R.L. con sede legale in Cremona (CR),
Corso Cavour n.7 c.a.p. 26100, capitale sociale euro 10.000,00 i.v.; Registro
Imprese di Cremona (CR) e codice fiscale 05313990961; (numero R.E.A. CR

188243) CCIAA di Cremona (CR) in forza dei poteri di cui alla autorizzazione n. 3/15195/1993 del 25/12/1993 n. 159372 / 23458 di Repertorio in estratto autentico qui allegata sotto **Allegato PROPONENTE**", in seguito denominato "**PROPONENTE**" o "**PARTE**".

Compurenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali mi richiedono di ricevere questo atto con il quale si stipula e si conviene quanto segue.

PREMESSO CHE

- a) La Parte Proponente in qualità di unica proprietaria, ha la piena disponibilità dell'immobile, sito in Copiano in via Vistarino da individuarsi, a seguito di specifico frazionamento catastale, al catasto terreni di detto Comune come segue:
Fg. 1 mappali n. 989 (ha 4 are 19 ca 67), n. 1005 (ha 1 are 37 ca 43) n. 19 (di are 4,50) e n. 491 (di are 1,25) - il tutto come meglio risulta dall'estratto catastale "Allegato B" e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
- a) L'Area oggetto del Piano Attuativo di cui alla presente Convenzione, ha una superficie territoriale (superficie rilevata) di mq. 58.280,00 nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 25/11/2009 la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 21 del 26/05/2010;
- b) La suddetta area individuate nell'Allegato "A", è compresa all'interno dei seguenti Ambiti Urbanistici:
- Ambito di Trasformazione Produttivo denominato ATP-1 ;
- c) Lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato "Piano Attuativo ATP-1";
- d) Quanto dichiarato nelle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della Convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- e) Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- f) Il compendio immobiliare di cui trattasi non è soggetto ai vincoli di cui al D.Lgs. n° 42/2004 e non riguarda parti di territorio di cui all'art. 2 lett. A del D.M. 1444/1968;

VISTI

- a) La domanda di adozione e approvazione del Piano Attuativo che costituisce variante alle Norme di Piano vigenti, al fine di poter insediare all'interno dell'immobile di futura edificazione sull'area sopraindicata, specifica attività di logistica, in variante a quanto previsto al CAP. III° "Destinazioni d'uso ammesse" delle Norme del PGT con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale al n. in data dalla Parte Proponente, unitamente alla bozza del presente atto di Convenzione contenente le precisazioni stabilite all'art. 28 comma 5 della L. 1150 del 17.08.1942 e smi e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e smi.
- b) Il progetto del Piano Attuativo, con tutti gli elaborati allegati, predisposto dal Dott. Arch. Giorgio Corioni, con studio in Pavia Viale Cremona n. 124 , iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Pavia al n. 86.
- c) Gli elaborati del Piano Attuativo composti da n. 16 tavole, relazione tecnico illustrativa con scheda di variante, schema di convenzione e n. 9 allegati, e precisamente:

TAVOLE PROGETTUALI:

- TAV. n. 1 – Stato di fatto – Inquadramento Territoriale
- TAV. n. 2 – Stato di fatto – Inquadramento Urbanistico
- TAV. n. 3 – Stato di fatto – Rilievo celerimetrico
- TAV. n. 4 – Stato di fatto – Prevalenze ambientali
- TAV. n. 5 – Stato di fatto – Sezioni ambientali
- TAV. n. 6 – Stato di fatto – Dimostrazione superfici
- TAV. n. 7 – Stato di fatto – Reti urbanizzative
- TAV. n. 8 – Progetto – Azzonamento
- TAV. n. 9 – Progetto – Soluzione planivolumetrica
- TAV. n. 10 – Progetto – Destinazioni d'uso
- TAV. n. 11 – Progetto – Reti urbanizzative
- TAV. n. 12 – Progetto – Aree pubbliche
- TAV. n. 13 – Progetto – Soluzione planivolumetrica – inserimento ambientale
- TAV. n. 14 – Progetto – Soluzione planivolumetrica – piante e sezioni

- TAV. n. 15 – Progetto – Soluzione planivolumetrica – distanze e altezze
- TAV. n. 16 – Progetto – Particolari costruttivi opere di urbanizzazione

ALLEGATI:

- Allegato A: Estratto di P.G.T. vigente e Ambito di Trasformazione ATP-1
- Allegato B: Estratto Catastale
- Allegato C: Titolo di Proprietà
- Allegato D: Rilievo Fotografico
- Allegato E: Urbanizzazioni Primarie e Secondarie - documentazione
- Allegato F: Urbanizzazioni Primarie e Secondarie – computo metrico opere in progetto
- Allegato G: Relazione tecnica e Illustrativa
- Allegato H: Schema di convenzione
- Allegato I: Pareri preventivi ENTI erogatori dei servizi

ELABORATI ALLEGATI

- Elaborato 1 – Relazione e computo opere fuori comparto
- Elaborato 2 – Relazione geologica, idrogeologica e sismica
- Elaborato 3 – Allegati alla Relazione geologica – moduli 9 e 10
- Elaborato 4 – Relazione sull'impatto viabilistico
- Elaborato 5 – Relazione sull'impatto viabilistico di area vasta
- Elaborato 6 – Relazione sull'invarianza idraulica – idrologica
- Elaborato 7 – Allegati all'Invarianza Idraulica
- Elaborato 8 – Relazione- valutazione sull'impatto acustico
- Elaborato 9 – Variante Parziale al P.G.T. Vigente
- Elaborato 10 – Relazione V.A.S. - analisi contributo Enti

- c) Il parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del ;
- d) La deliberazione di Consiglio Comunale n. in data , esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo, adottando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente ai sensi dell'art.14 comma 5 L.R. 12/2005;
- e) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- f) La deliberazione di Consiglio Comunale n. in data , esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo, approvando,

altresì contestualmente, la variante alle Norme del PGT vigente, che consente l'insediamento di attività di logistica nell'immobile di cui trattasi, ai sensi di quanto disposto dall'art. 14 comma 5 L.R. 12/2005;

- g) La nota prot. n. in data con la quale il Comune ha comunicato al Proponente l'avvenuta efficacia dei provvedimenti di approvazione del Piano Attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra rappresentate:

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

- 2.1 Il Proponente è obbligato per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2.2 . si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente con la presente Convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili, alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2.2 .
- 2.2 In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
- 2.3 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrata dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 6, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- 3.1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di avvenuta approvazione della variante alle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente PGT, ai sensi dell'art. 14 comma 5 della L.R. 12/2005.
- 3.2 Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dovranno essere realizzate congiuntamente all'edificazione dell'immobile e dovranno essere ultimate e collaudate entro la presentazione dell'istanza di agibilità, a tale proposito il Proponente o suoi aventi causa, si impegna a non presentare istanza di agibilità se non dopo aver adempiuto a tale obbligazione;
- 3.3 La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita al Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione, come previsto al successivo art. 9. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Proponente è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
- 3.4 In ogni caso, fermo restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, dovranno essere ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine il Proponente dovrà aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni certificate di inizio attività per la completa edificazione degli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- 4.1 Il Piano Attuativo presentato ha per oggetto la nuova costruzione di un capannone a destinazione industriale con annessi uffici di pertinenza, con la possibilità, in variante a quanto stabilito al Cap. 3 Destinazioni d'uso ammesse delle Norme del PGT, di inserire l'attività di logistica, da edificarsi nell'area individuata nell'Ambito di Trasformazione Produttivo denominato ATP-1. La superficie territoriale dell'Ambito di Trasformazione è di mq. 58.280 (superficie rilevata) (diconsi mq.: cinquantottomiladuecentottanta).

4.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che i parametri urbanistici, le quantità fondamentali e le capacità edificatorie relative al Piano Attuativo presentato in data prot. n. sono quelli di seguito riportati:

PARAMETRI ED INDICI	PGT VIGENTE	IN PROGETTO
Estensione territoriale	Mq 59.100	Mq. 58.280
Indice di utilizzazione territoriale 0,40 mq/mq SLP massima	Mq. 23.640	Mq. 23.312
Numero dei piani fuori terra	n. 3	n. 3
Aree per servizi pubblici 20% SLP	Mq. 4.728,00	Mq. 4.662,40
Dotazione minima di servizi da reperire 5%	Mq. 1.182,00	Mq. 1.165,60
Altezza massima del fabbricato	mt. 12,00	mt. 14,50 (esclusi volumi tecnici)
Superficie massima per altri usi	20,00%	20,00%
Usi vietati	U1; U2; U7	U1; U2; U7

4.3. Devono intendersi indicazioni modificabili, senza variazione della presente Convenzione, e nel rispetto delle norme di PGT e di Regolamento edilizio vigenti:

- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- il numero e la dimensione degli accessi carrai e pedonali;

- gli interventi che non comportano incremento del carico urbanistico così come previsto dal DPR 380/2001.

ART. 5 - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI - realizzazione degli interventi edilizi

- 5.1 La Parte Proponente e/o eventuali subentranti a titolo legale inoltrerà con separato atto, richiesta di Permesso di Costruire secondo i contenuti del Piano Attuativo.
- 5.2 Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento del Contributo di Costruzione (se dovuto) di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 ed alla Parte II Titolo I capo IV della LR 12/2005, con le modalità e nella misura previste dalla legislazione vigente.
- 5.3 Per l'attuazione del Piano Attuativo è dovuto al Comune di Copiano, a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, calcolato sulla SLP produttiva, pari a mq. 23.312 l'importo complessivo di € 62.709,28 così determinato :
$$\text{mq. } 23.312 \times \text{€}/\text{mq. } 2,69 = \text{€ } 62.709,28;$$
in conformità a quanto previsto all'art. 38-comma 7 bis) della L.R. 12/05 e smi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, è determinato al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, a condizione che la richiesta del titolo abilitativo all'edificazione sia presentata entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.
- 5.4 A fronte di quanto dovuto e con le procedure di cui al successivo art. 8, il Proponente garantisce l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria che seguono, per un importo determinato pari ad **€ 118.979,06** = (viabilità pubblica €. 88.748,89 + interventi sulla via Vistarino €. 30.230,17), come da computo metrico estimativo di cui all'Allegato "F", relativo all'esecuzione delle seguenti opere:
- viabilità di connessione per una superficie di mq. 1.105, raccolta e smaltimento acque meteoriche in vasca di laminazione, pubblica illuminazione, rete acquedotto, rete gas metano, rete telefonica e segnaletica, interventi di riqualificazione della via Vistarino.
- Le opere sommariamente sopra descritte sono meglio individuate negli elaborati elencati nella Relazione Illustrativa allegata al Piano Attuativo.

5.5 Essendo l'importo delle opere di cui il Proponente garantisce l'esecuzione diretta, maggiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria per **€ 62.709,28**, derivante da computo metrico **€ 118.979,06**, il medesimo non è tenuto a corrispondere al Comune di Copiano alcun congruaggio a titolo di contributo per le urbanizzazioni primarie.

5.6 Per l'attuazione del Piano Attuativo è dovuto al Comune di Copiano, a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, calcolato sulla SLP produttiva pari a mq. 23.312 l'importo complessivo di €. 37.998,56 così determinato:
 $\text{mq. } 23.312 \times \text{€/mq. } 1,63 = \text{€ } 37.998,56$.

5.7 A fronte di quanto dovuto e con le procedure di cui al successivo art. 8 il Proponente garantisce l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria che seguono, per un importo pari ad **€ 248.082,93** (parcheggio pubblico €. 187.031,37 + verde pubblico attrezzato €. 61.051,56 = €. 248.082,93 come da computo metrico estimativo di cui all'Allegato "F", relativo all'esecuzione delle seguenti opere:

- realizzazione di parcheggio pubblico per una superficie di mq. 2.570 e un'area di verde pubblico attrezzato per una superficie di mq. 1.300.

5.8 Le opere sommariamente sopra descritte sono meglio individuate negli elaborati elencati nella Relazione Illustrativa allegata al Piano Attuativo.

Essendo l'importo delle opere di cui il Proponente garantisce l'esecuzione diretta, superiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria pari a **€ 37.998,56**, derivante da computo metrico estimativo **€ 248.082,93**, il medesimo non è tenuto a corrispondere nulla al Comune di Copiano a titolo di congruaggio.

5.9 Per l'attuazione del Piano Attuativo è dovuto al Comune di Copiano, a titolo di oneri per "smaltimento rifiuti", calcolato sulla SLP produttiva pari a mq. 23.312, l'importo complessivo di €. 24.011,36 così determinato:
 $\text{mq. } 23.312 \times \text{€/mq. } 1,03 = \text{€ } 24.011,36$.

5.10 Considerato che l'importo complessivo degli oneri dovuti al Comune di Copiano, ammontano a **€ 124.719,20**, così ripartiti:

- per oneri di urbanizzazione primaria €. 62.709,28

- per oneri di urbanizzazione secondaria €. 37.998,56

- per smaltimento rifiuti €. 24.011,36

che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui il Proponente garantisce l'esecuzione diretta, ammonta a €. **367.061,99**, il medesimo non è tenuto a corrispondere nulla a titolo di conguaglio.

ART. 6 – OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI AGGIUNTIVE

6.1 Nella scheda allegata al P.G.T. (ATP-1), quale individuazione dell'ambito di trasformazione produttivo, nelle **“Prescrizioni Attuative”**, si specifica che, il Proponente dovrà:

“compartecipare alla riqualificazione dell'incrocio viabilistico tra la S.P. n. 9 e la S.P. n. 235, nonché all'allargamento della S.P. n. 9, nel tratto compreso tra la S.P.n. 235 e la strada di accesso al comparto (via Vistarino).

6.2 Per le opere da eseguire fuori comparto riguardanti l'incrocio tra la SP n. 9 e la SP n. 235 e l'allargamento della via Vistarino, è stato redatto specifico “Progetto di prefattibilità” che è stato sottoposto ad approvazione preventiva da parte dell'Amministrazione Provinciale di Pavia che ha espresso proprio parere in data 17 giugno 2024.

Il progetto aveva previsto n. 3 soluzioni (A; B; C;).

La soluzione prescelta è stata la soluzione “B”.

l'importo preventivato per la realizzazione della soluzione “B”, è stato quantificato in **€596.000,00**.

ART. 7 - PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 Prima dell'esecuzione delle opere di cui ai precedenti articoli, il Proponente presenterà i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati, per l'approvazione dei competenti organi comunali. Tali progetti dovranno essere coerenti con il progetto di massima allegato al P.A. e che ne costituisce parte integrante, nonché con le eventuali osservazioni ed emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque con le modifiche concordate tra le parti in attuazione delle Delibere comunali.

7.2 Sono ammesse variazioni alle caratteristiche delle opere, per ragioni tecniche ed economiche riscontrabili solo in sede esecutiva, e comunque preventivamente autorizzate

dagli uffici Comunali. I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza degli organi sopraccitati ai quali compete altresì il collaudo finale.

7.3 Con la stipula della presente Convenzione il Proponente ed il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto delle opere di cui fanno parte integrante del Piano Attuativo ed approvato unitamente a questo.

7.4 Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.lgs 50/2016 e, ove occorra, ai sensi del D.M. n. 37/2008.

7.5 Le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, come previsto all'art. 16, comma 2bis, del DPR 380/2001 e smi, sono a carico del Proponente e suoi aventi causa e per la loro esecuzione diretta secondo quanto stabilito dall'art. 36 comma 4 del D.lgs 50/2016, non trova applicazione quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016.

7.6 La realizzazione delle opere secondarie, sarà oggetto di presentazione di progetto definitivo/esecutivo completo di tutti i necessari elaborati previsti dalla normativa in materia di Lavori Pubblici, e che verranno realizzati a completa cura e spese del Proponente, stabilendo che ai fini della presente Convenzione, dette opere, verranno trasferite al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte da parte dell'ufficio tecnico ed emesso dallo stesso il certificato di collaudo.

7.7 Le suddette opere saranno realizzate oltre che a perfetta regola d'arte, anche nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dal Proponente senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al DLgs 50/2016, trovando applicazione quanto stabilito dall'art. 36 c. 4.

7.8 Il Proponente s'impegna a realizzare le opere di cui al presente articolo, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordate con il Comune.

7.9 Il Proponente assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di cui al presente articolo sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal proponente per l'esecuzione delle opere stesse.

7.10 Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di cui al presente articolo e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento ed effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza.

7.11 Il proponente si impegna ad assumersi in carico la manutenzione ordinaria, una volta chiuso positivamente il collaudo, delle seguenti opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del presente piano attuativo:

- il parcheggio pubblico e l'area a verde attrezzato ;

ART. 8 - CARICO URBANISTICO - DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI PUBBLICI

8.1 Il Proponente, in relazione a quanto previsto dalle norme del P.G.T. (scheda d'ambito ATP-1), quantifica le cessioni di aree per servizi pubblici come segue:

Previsioni P.G.T. Vigente (Scheda ATP-1):

- Aree per servizi pubblici 20% della SLP pari a mq. 4.662,40
- Dotazione minima di servizi da reperire 5% della SLP pari a mq. 1.165,60
- Superficie lorda massima per altri usi 20%

Previsioni del Piano Attuativo:

- Aree per servizi pubblici di cessione mq. 3.870,00
di cui: - per parcheggio pubblico mq. 2.570
- per verde pubblico attrezzato mq. 1.300
- per viabilità pubblica mq. 1.105

8.2 Poiché la superficie delle aree pubbliche in cessione pari a mq. 3.870,00 (mq. 2.570 + mq. 1.300) non soddisfa le quantità previste dal PGT (20% della SLP pari a mq. 4.662), ne consegue che per la differenza pari a mq. 792,40, si propone di provvedere per il tramite della monetizzazione.

8.3 Tutte le aree necessarie a definire il nuovo assetto urbanizzativo del comparto saranno cedute gratuitamente al Comune a titolo di "aree per servizi pubblici", libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, da contratti agrari, nonché vincoli di ogni genere, alla data di sottoscrizione della presente Convenzione in forma di atto pubblico. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Proponente è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

8,4 Prima della sottoscrizione della presente Convenzione sarà predisposto il tipo di frazionamento le cui spese tecniche, e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono completamente a carico del Proponente.

ART. 9 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

9.1 Ai sensi dell'art. 46 delle L.R. 12/2005 e visto l'art. 9 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo e che non sono reperite direttamente sono pari a mq. $4.662,40 - 3.870 =$ **mq 792,40**

9.2 Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di €. (€/mq.)
per mq. 792,40 per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
 $\text{mq. } 792,40 \times \text{€/mq.},00 = \text{€ } \dots\dots\dots$

9.3 L'importo totale della monetizzazione è versato dal Proponente alla Tesoreria Comunale all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal Proponente medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 10 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 10.1 L' Importo complessivo preventivato delle obbligazioni assunte dal Proponente, ammonta ad €. , di cui €. **367.061,99** per opere da realizzare ed € per la monetizzazione da versare.
- 10.2 A garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente Convenzione, il Proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% dell'importo di cui sopra, mediante polizza fideiussoria assicurativa n. in data emessa da per €. con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
- 10.3 La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proponente, e sempre che il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione della parte di opere già realizzate.
- 10.4 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - anche indiretto - connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.
Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del proponente riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 12.2.
- 10.6 Le garanzie sono prestate 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 il Proponente è obbligato anche con i suoi garanti. La garanzia 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. 11 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTI ADDIZIONALI

11.1 Il contributo costruzione dovuto per l'intervento di cui al Piano Attuativo presentato in data prot. , a norma dell'art. 16 DPR 380/2001 e degli artt. 43. 44 e 48 L.R. 12/2005 è stabilito come segue:

- Superficie Lorda di Pavimento oggetto di convenzione mq. 23.312;
- Oneri urbanizzazione primaria mq. 23.312 x € 2,69 = **€ 62.709,28;**
- Oneri di urbanizzazione secondaria mq. 23.312 x € 1,63 = **€ 37.998,56;**
- Smaltimento rifiuti mq. 23.312 x € 1,03= **€ 24.011,36;**

TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE € 124.719,20

Importo da cui dovranno essere dedotti gli importi per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come già indicato.

STANDARD URBANISTICO e aree a servizi in cessione

Parcheggio pubblico mq. 2.570,00

Verde pubblico mq. 1.300,00

Viabilità pubblica mq. 1.105,00

Aree a standard previste dal P.G.T. mq. 4.662,40

Aree a Standard previste da P.A. mq. 3.870

Differenza da monetizzare mq. 792,40 pari a €.

ART.12 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 6

12.1 Le opere di urbanizzazione primaria realizzate ai sensi dell'art. 6 della presente Convenzione dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

Il collaudo dovrà accertare la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire, nonché la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti.

12.1 Il collaudo potrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il collaudatore sarà nominato ed incaricato dal Comune.

Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 (sessanta) giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

12.3 Il Proponente s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico del Proponente, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

12.4 Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 (sessanta) giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

12.5 Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al precedente art. 11.6 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del Proponente, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

13.1 Il progetto relativo al Piano Attuativo in variante alle NTA del PGT, relativamente alla possibilità' di insediare attività di logistica, redatto in conformità alle norme di legge dal Dott. Arch. Giorgio Corioni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pavia al n. 86, è costituito da:

- a - relazione illustrativa;
- b - elaborati grafici urbanistici n. 16 tavole;
- c - progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d - computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e - quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
- f - individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune;
- g - relazione illustrativa relativa alle varianti apportate alle NTA del PGT vigente;
- h - rapporto ambientale, verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) compresi i contributi degli Enti presentati in sede di valutazione VAS.

13.2 Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune ed il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 14.1, lettere a), b), c), d), e) quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione

ART. 14 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione per Atto Pubblico della stessa, fatte salve eventuali proroghe del titolo edilizio concesse ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001. Entro 3 (tre) anni dalla data di sottoscrizione per Atto Pubblico della Convenzione, il Proponente dovrà aver conseguito l'ottenimento di tutti gli atti di assenso o presentato i titoli edilizi idonei.

ART. 15 - SPESE

Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia - sono a carico esclusivo del Proponente.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

16.1 Il Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

16.2 Il Proponente autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

16.3 Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

Agli effetti della registrazione, le Parti, richiamata la Risoluzione in data 3 luglio 2014 n. 68/E, chiedono la registrazione a tassa fissa del presente atto ai sensi dell'art. 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601, con esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

ART. 19 - QUADRO ECONOMICO

		IMPORTO ONERI TABELLAR I	SOMME A SCOMPUT O ONERI PER REALIZZAZI ONE O PE RE	
ONERI TABELLARI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	MQ. 23.312 X € 2,69	€ 62.709,28		
ESECUZIONE DIRETTA A SCOMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			€	
ONERI TABELLARI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	MQ. 23.312 X € 1,63	€ 37.998,56		
ESECUZIONE DIRETTA A SCOMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			€	
ONERE PER SMALTIMENTO RIFIUTI	MQ. 23.312 X € 1,03	€ 24.011,36		
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE		€ 124.719,20		
STANDARD STRATEGICO compartecipazione rotatoria S.P. 9 e riqualificazione S.P. 9				
	€			
MONETIZZAZIONE AREA	MQ. 792 x €	€		
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE				

COPIANO, li

Il Proponente

Il Comune di Copiano