

proprietaria del terreno in Comune di Borgo San Giovanni, distinto in Catasto Terreni al foglio 9 mappale 3 avente un'estensione di Ha 08.10 catastali, con volume assegnato di mc. 568,00 corrispondente al 3,47% della volumetria assentita;

4) i Sig.ri Belloni Romano e Piacentini Maria Teresa sono proprietari del terreno in Comune di Borgo San Giovanni, distinto in Catasto Terreni al foglio 9 mappale 240 di ha. 0.15.10 con volume assegnato di mc. 636,00 corrispondente al 3,89% della volumetria assentita;

- il vigente Piano Regolatore Generale è stato approvato con Delibera del Consorzio del Lodigiano n.16 del 24/01/1995, che successivamente l'Amministrazione del Comune di Borgo San Giovanni ha adottato con delibera del consiglio comunale n° 7 del 12/03/2004 e approvato con delibera n°29 del 21/12/2004, che la Giunta Provinciale ha approvato con delibera n°18 del 31/01/2006 la variante parziale al Piano Regolatore Generale e che il Consiglio Comunale di Borgo San Giovanni ha successivamente approvato il Piano regolatore con l'inserimento delle modifiche introdotte dalla Provincia con delibera del Consiglio Comunale n°12 del 20/04/2006, che prevede per il Comparto P.L.1



le seguenti destinazioni:-----

Zona C1 " Zona residenziale di espansione";-----

If: 1.0 mc/mq.-----

Qc: 0.3 mc/mq. (di Sf)-----

H: 7.50 m.-----

Superficie verde privato: 0.2 mq/mq. (di Sf)-----

Qo: 0.8 mq/mq. (di Sf)-----

P: 0.1 mq/mc.-----

Rs: 1-----

Rf: 1-2/3 per superfici non finestrate-----

Rapporto Copertura: 1/2-----

Dc: 5 m. - 1/2H-----

Ds: 5 m. minimo-----

S/2: 39.50 mq/100 mc. (26.5 mq. Secondaria +
3.00 mq. Primaria +10.00 mq verde boschivo).-----

Superficie territoriale prevista per il comparto

P.L.1 : mq 24.766,08-----

Volume complessivo da realizzare nel comparto Piano
di Lottizzazione 1 : mc. 16.360,00-----

Standard da cedere nel nuovo Piano Regolatore
Generale adottato Comparto Piano di Lottizzazione --

1: mq 6.462,20-----

-che l'Amministratore Comunale ha ritenuto di
prevedere l'attuazione delle previsioni del Piano
Regolatore Generale relative alla zona in oggetto



che prevede l'esecuzione della Lottizzazione
contraddistinta con il Comparto n°1;-----

-che il progetto di Lottizzazione è stato
predisposto e presentato, secondo il disposto
dell'art. 28 della Legge Urbanistica 1150/42 e3
art. 8 Legge 765/67 e successive modifiche ed
adeguato secondo le norme della L.R. 51/75 e L.R.
60-61/77 e n° 23/97 e L.R. n°12/05 e successive
modificazioni, risulta conforme alle prescrizioni:--

- del Piano Regolatore Generale Vigente;-----
- del Regolamento Edilizio Vigente;-----
- del Regolamento d'Igiene.-----

Dato altresì atto che le aree:-----

- non sono sottoposte a vincolo idrogeologico;--
- non sono dichiarate sismiche;-----
- non sono sottoposte a vincolo paesaggistico di
cui alla Legge 1497/39;-----

- non sono riconosciute dallo strumento
urbanistico vigente meritevoli di tutela
ambientale;-----

- non sono incluse nell'ambito di parchi
naturali regionali o di parchi locali di interesse
sovracomunale, ai sensi dell'art. 1 della Legge
08/08/1995 n° 431;-----

-che nel Comparto relativo al presente piano di



lottizzazione è stata stipulata in data 02/03/1984
n.6460 di rep. a mio rogito, convenzione di
lottizzazione registrato a Lodi il 23/03/1984 al n°
1268 e trascritto a Lodi il 28/03/1984 al n.3734
tra il Comune di Borgo San Giovanni, la Coop.
Valeria S.r.l. e le Officine di Borgo San Giovanni;
- che in data 23/11/1984 è stata stipulata
convenzione in atto pubblico n.7492 di repertorio a
mio rogito registrato a Lodi il 04/12/1984 n.4593
e trascritto a Lodi il 13/12/1984 al n.11901 tra
il Comune di Borgo San Giovanni e la Coop. Valeria
S.r.l. per la realizzazione di n.10 villette a
schiera sull'area interessata dalla Convenzione
precedentemente menzionata;-----
-che con atti:-----
- notaio Dott. Ezilda Mariconda in Milano in data
07 Marzo 2008 repertorio n.7822 la Soc.tà S.I.C.
S.r.l. acquistava appezzamenti di terreno nel
Comune di Borgo San Giovanni individuati
catastalmente nel Foglio 9 Mappali 233, 235, 232,
234, 91, 90, 178, 181, 70, 106 e 248;-----
- notaio Dott. Domenico Cambareri in Milano in data
30 giugno 1999 repertorio n° 4197 la Soc.tà "LA-
KY Inversiones S.A." acquistava appezzamento di
terreno nel Comune di Borgo San Giovanni



individuato catastalmente nel Foglio 9 Mappale 3;

- a mio rogito in data 10 Maggio 1989 repertorio n°

14343 la Soc.tà "Costruzioni e Compravendite B.S.G.

S.r.l." acquistava dalla Coop. Valeria S.r.l.

appezzamenti di terreno nel Comune di Borgo San

Giovanni individuati catastalmente nel Foglio 9

Mappali 241, 185, 182 e 2;-----

-che con aggiudicazione di asta giudiziaria presso

il Tribunale di Lodi procedura esecutiva n. 210/06

del 13/02/2008, atto del 27 maggio 2008 n.912/2008

trascritto a Lodi il 19 giugno 2008 ai nn.

12620/7174 ai sig.ri Belloni Romano e Piacentini

Maria Teresa si assegnava l'appezzamento di terreno

nel Comune di Borgo San Giovanni individuato

catastalmente nel Foglio 9 Mappale 240;-----

- che è intenzione delle parti revocare ed

annullare le convenzioni precedentemente stipulate;

-che il progetto di Lottizzazione è stato esaminato

dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12

febbraio 2010, la quale ha espresso parere

favorevole alla sua approvazione;-----

-che il Consiglio Comunale ha adottato e poi

approvato definitivamente il progetto di

Lottizzazione e la bozza della presente Convenzione

in variante al Piano Regolatore Generale vigente ed



adottato, con deliberazione n°32 del 28 novembre 2009, qui allegata sotto la lettera A); -----

-che il progetto di Lottizzazione è soggetto alla procedura di cui alla Legge Regionale n°23 del 23 Giugno 1997, in quanto costituisce variante al Piano Regolatore Generale per quel che riguarda la ridefinizione del calibro della strada prevista nello strumento urbanistico comunale;-----

-che i Lottizzanti dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.-----

-----TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO-----

-----SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE-----

Con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne l'Amministratore Comunale, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il Lottizzante.-----

-----ART. 1-----

Le premesse costituiscono parte integrante della presente Convenzione unitamente alla documentazione necessaria a corredo dei piani attuativi ai sensi della Legge Regionale 23 del 23 Giugno 1997.-----

-----ART. 2-----

La Lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del Piano



Regolatore Generale Vigente, in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, nonché alle previsioni degli elaborati grafici dalla tavola 1 alla tavola 11 che trovasi allegata alla delibera n.32 del 28 novembre 2009 qui allegata sotto la lettera A).

Oltre a:

- Allegato A: Documentazione fotografica;
- Allegato B: Relazione Tecnico Urbanistica;
- Allegato C: Computo metrico estimativo;
- Allegato D: Bozza di convenzione;
- Allegato E: Estratto di mappa e visure catastali;
- Allegato F: Atti di proprietà;
- Allegato : Relazione geologica sismica, Studio impatto acustico;
- Scheda urbanistica;
- TAV. 1 : Estratto di mappa e di P.R.G.;
- TAV .2 : Rilievo;
- TAV.3 : Planimetria stato di fatto con individuazione dei fabbricati esterni al comparto. Piano quotato;
- TAV. 4 : Planivolumetrico, tipologie edilizie;
- TAV. 5 : Planimetria generale con individuazione delle aree da cedere a standard;
- TAV. 6 : Lotti edificabili;



- TAV.7 : Planimetria generale con individuazione delle strade interne al comparto da cedere e delle strade esterne al comparto da attrezzare;-----
 - TAV. 8 : Superficie marciapiedi;-----
 - TAV. 9 : Schema fognature;-----
 - TAV. 10 : Schema opere di Urbanizzazione primaria;-----
 - TAV. 11 : Schema opere di Urbanizzazione primaria. Sezioni;-----
- che fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.-----

-----ART. 3-----

I Lottizzanti in relazione al combinato disposto del paragrafo I° comma V dell'art. 8 della Legge n.765 del 06/08/1967 e dell'art. 12 I° comma della L.R. n.60/1977, e L.R. n.12/2005, si obbligano per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Borgo San Giovanni le aree necessarie per le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria individuate nelle Tavole n° 7-8-9-10-11 e più precisamente:-----

- a) aree per una superficie di mq.4.640,31 per formazione di strade all'interno del comparto 1;-----
- b) aree per una superficie di mq.1.880,40 per



formazione di marciapiedi all'interno del comparto 1;-----

c) aree per una superficie di mq.6.193,48 per formazione di parcheggi e verde pubblico all'interno del comparto 1 di cui mq. 57,06 di verde pubblico esterno al comparto 1 individuato nel foglio 9 mappale 106;-----

I Lottizzanti si impegnano inoltre ad attrezzare le seguenti aree:-----

d) aree per una superficie di mq. 1.429,48 per formazione di strade esterne al comparto 1;-----

e) aree per una superficie di mq.373,61 per formazione di marciapiedi esterni al comparto 1;-----

-----ART. 4-----

Le aree di cui al paragrafo c) del precedente articolo di superficie mq. 6.193,48 reperite nel Piano di Lottizzazione concorrono a formare, in difetto, la dotazione minima di standard urbanistici così determinata:-----

mc. $16.360/100 \times 39,50 =$ mq. 6.462,20-----

Poiché la superficie effettivamente reperita per standards urbanistici è di mq. 6.193,48 e quella minima da reperire è mq. 6.462,20, la differenza pari a mq.268,72 circa verrà dai Lottizzanti monetizzata.-----



L'importo relativo per ogni mq. di terreno monetizzato è fissato, in Euro 15,49 (quindici euro e quarantanove centesimi) al mq. e pertanto l'importo complessivo sarà di:-----

mq. 268,72 € /mq 15,49 = € 4.162,47-----

importo che dovrà essere versato dai Lottizzanti al Comune di Borgo San Giovanni in concomitanza della stipula della presente convenzione.-----

-----ART. 5-----

I Lottizzanti, in relazione al combinato disposto del 2°e 5° comma dell'art.8 della Legge 06/08/1967 n°765, dell'art. 12 I° comma della L.R. 05/12/1977 n° 60, D.P.R. 06/06/2001 n°380, L.R. n° 12/2005 e D.Lgs 12/04/2006 n°163 si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alle Opere di Urbanizzazione Primaria.-----

L'affidamento della progettazione e della direzione lavori verrà affidata direttamente dai soggetti Lottizzanti, in quanto il valore di tali prestazioni non sono compensate con gli oneri di urbanizzazione.-----

Le opere di urbanizzazione primaria hanno un importo inferiore alla soglia comunitaria quindi possono essere eseguite da un'impresa selezionata



dagli operatori privati lottizzanti mediante procedura negoziata senza pubblicazione del bando ai sensi del combinato disposto degli art. 56, comma 6, e 122, comma 8, del codice dei contratti , mediante invito rivolto a cinque soggetti, in possesso dei requisiti di cui all'art.40 del codice degli appalti e dell'art.3 D.P.R. 25/01/2000 n°34, adeguati in relazione alle categorie ed ai lavori da eseguire.-----

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativi di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con D.Lgs n. 163/2006. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.----

Le opere di Urbanizzazione dovranno comunque avere le seguenti caratteristiche di massima (tavole 4-5-6-7-8-9-10-11):-----

a) Realizzazione di strade ed aree a parcheggio interni al PL; -----



b) piantumazione delle aree a verde come da progetto;-----

c) realizzazione di aiuole a verde interne al P.L.;-----

d) rete di fognatura;-----

e) rete idrica;-----

f) rete energia elettrica;-----

g) rete gas metano;-----

h) rete telefonica;-----

i) tombinatura roggia;-----

l) coltivazione e semina a prato delle aree a verde pubblico;-----

m) realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale lungo tutta la viabilità prevista dal piano di lottizzazione;-----

A) Formazione di strade e aree a parcheggio -----

Comprenderà:-----

-scavo generale con esecuzione di sottofondo con inerte misto a granulometria stabilizzata;-----

-fornitura e stesura di tout-venant;-----

-fornitura e posa in opera di tappetino d'usura in conglomerato bituminoso;-----

-fornitura e posa di cordoli in conglomerato in cemento vibrocompresso posati su sottofondo in calcestruzzo e compresi i cordoli speciali



costituenti le curve.-----

B) Formazione di marciapiedi.-----

Comprenderà :-----

-scavo del tratto interessato con esecuzione di
sottofondo con inerte misto a granulometria
stabilizzata;-----

-fornitura e stesura di massetto in calcestruzzo;---

-fornitura in opera di tappetino d'usura in
conglomerato bituminoso;-----

-fornitura e posa di cordoli in conglomerato di
cemento vibrocompressi posati su sottofondo in
calcestruzzo e compresi i cordoli speciali
costituenti le curve.-----

C) Piantumazione con essenze arboree delle aree a
verde pubblico.-----

Comprenderà:-----

In tutte le aree a verde pubblico, verranno poste a
dimora piante autoctone e non, compreso
l'esecuzione dello scavo, la piantagione e il
rinterro. -----

Al momento della richiesta di rilascio della
concessione edilizia per la realizzazione delle
opere di urbanizzazione primaria, verranno
dettagliatamente indicate le essenze arboree da
mettere a dimora;-----



D) Rete di fognatura.-----

L'impianto di fognatura sarà suddiviso in acque bianche e nere. -----

La fognatura delle acque bianche sarà costituita da una rete continua di raccolta che poi confluirà nella roggia Barbavara; le acque nere, invece saranno raccolte dalle reti lungo le nuove vie di Lottizzazione e collegate in parte alla cameretta esistente in via Garibaldi ed in parte alla cameretta in via Manzoni, quindi con recapito nella fognatura comunale.-----

Tutti i collettori della rete di fognatura delle acque nere saranno realizzati in tubi in PVC pesante.-----

I collettori della rete delle acque bianche saranno realizzati in tubi turbo prefabbricati e centrifugati in cemento armato e avranno dimensione differente in base al tratto di percorrenza.-----

I pozzetti di raccolta delle acque meteoriche stradali, saranno in calcestruzzo prefabbricato a sezione quadrata con chiusino in ghisa pesante.

Essi verranno posti ad intervalli regolari di 20ml.

I pozzetti d'ispezione, opportunamente posizionati ogni ml. 40,00/50,00 con coperchio in ghisa carrabile, dimensioni, permetteranno di ispezionare



il condotto principale.

Tutti gli scarichi saranno conformi a quanto previsto dalla legge Regionale n. 62 del 27/02/1985.

E) Rete idrica

Per tale impianto i Lottizzanti verseranno il prezzo dovuto all'Ente erogatore per la relativa estensione e presteranno ogni assistenza muraria per l'interramento delle varie tubazioni ed i collegamenti alle sedi viarie già esistenti.

F) Rete di distribuzione energia elettrica.

Si procederà, in accordo con i competenti organi dell'ENEL alla predisposizione di un progetto di rete idonea a soddisfare il bisogno dei futuri insediamenti; i cavi saranno tutti interrati.

Esercizio e manutenzione della rete, saranno a carico dell'ENEL.

G) Rete gas metano.

Questo impianto sarà eseguito dai Lottizzanti , previo accordo con la ditta " Enel Gas" autorizzata per l'installazione e con il Comune .

In particolare si procederà alla formazione della rete principale di distribuzione con tubazione adeguata ed interrata e collegamenti con opportune saracinesche di sicurezza ai corpi di fabbrica.



H) Rete telefonica.-----

I Lottizzanti si assumono a proprio carico l'onere di allacciamento della stessa con la posa di tubi e pozzetti ai singoli fabbricati.-----

Dette opere saranno eseguite su progetto predisposto dalla Telecom.-----

I) Tombinatura roggia.-----

La diramazione della roggia Vitalona, ubicata a est del PL in oggetto, verrà combinata mediante l'utilizzo di tubi in cemento turbocentrifugati, con giunti a bicchiere in gomma, oltre alla realizzazione di camerette di ispezione ogni 25 m.--

La tombinatura sarà preventivamente autorizzata dall'utenza della roggia Vitalona.-----

L) Coltivazione e semina a prato delle aree a verde pubblico.-----

Tutte le aree a verde pubblico verranno seminate a prato mediante fresatura, erpicatura, seminazione e rullatura finale-----

M) Realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale lungo tutta la viabilità prevista dal piano di Lottizzazione.-----

Tutta la segnaletica orizzontale e verticale sarà realizzata in conformità con quanto previsto dal nuovo codice della strada vigente.-----



La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà iniziare entro diciotto mesi, a far data dalla stipula della Convenzione urbanistica, ed essere ultimate entro tre anni dalla data dell'inizio lavori; ultimate le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria su richiesta del Lottizzante si procederà alla verifica di corrispondenza delle opere stesse con quanto qui pattuito (collaudo provvisorio).-----

Trascorsi tre mesi dal collaudo provvisorio si procederà al collaudo definitivo, che costituirà anche verbale di consegna delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria al Comune di Borgo San Giovanni.-----

Tutte le spese per il collaudo, comprese quelle relative al collaudatore nominato dal Comune, sono a carico del Lottizzante.-----

Con il collaudo definitivo la proprietà delle opere verrà trasferita al Comune di Borgo San Giovanni, a carico del quale andrà anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.-----

-----ART. 6-----

Si dà atto che secondo il Computo Metrico Estimativo (Allegato C della delibera n.32 qui allegata) i Lottizzanti dichiarano che il costo



delle opere di Urbanizzazione Primaria ammonta a
circa Euro 632.276,13 (seicentotrentaduemila
duecentosettantasei euro e tredici centesimi).-----

-Oneri di urbanizzazione primaria vigente €/mc.
5,00 -----

-Volume assegnato da P.R.G. = mc. 16.360,00-----

-Oneri di urbanizzazione primaria da versare =
€/mc. 5,00 x mc. 16.360,00= € 81.800,00-----

Dato atto che gli oneri di urbanizzazione primaria
vigenti sono di €/mc. 5,00 ed il relativo
contributo risulta essere pari a: mc. 16.360,00

(V)x	€/mc.	5,00	=€.81.800,00
------	-------	------	--------------

(ottantunomilaottocento euro), inferiore al costo
delle opere da realizzare dal "Lottizzante" stimate
nel computo metrico in Euro 632.276,13

(seicentotrentaduemila duecentosettantasei euro e
tredici centesimi), non deve essere effettuato
alcun versamento al Comune all'atto della
sottoscrizione della presente convenzione.-----

-----ART. 7-----

I Lottizzanti in relazione al disposto del
paragrafo 2 comma V dell'art. 8 della Legge n°
765/67, modificato ed interpretato dall'art. 12
L.R. 60/77, si obbligano per sé e per gli aventi
causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune di



Borgo San Giovanni gli oneri di urbanizzazione
secondaria ed il costo di costruzione nella misura
di:-----

Oneri di urbanizzazione secondaria-----

-Oneri di urbanizzazione secondaria vigenti €/mc.

10,00-----

- Volume assegnato da P.R.G. = mc. 16.360,00-----

-Oneri di urbanizzazione secondaria da versare-----

mc. 16.360,00 x €/mc. 10,00= € 163.600,00-----

Contributo afferente al costo di costruzione-----

-Da determinarsi in funzione delle tipologie
edilizie che saranno oggetto di richiesta di
concessione ad edificare.-----

Detti importi saranno versati parzialmente in
relazione alle volumetrie delle singole concessioni
edilizie rilasciate.-----

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria
ed il contributo afferente al costo di costruzione
potrebbero essere soggetti a revisioni nel caso in
cui alla data del ritiro delle singole concessioni
edilizie le tariffe degli stessi siano state
modificate dal Comune.-----

-----ART. 8-----

I lottizzanti, in relazione al disposto del
paragrafo IV comma 5° dell'art. 8 della Legge n°



765/67 si impegna a prestare fideiussione bancaria od assicurativa nelle forme di legge, per un importo pari al 100% del computo metrico di Euro 632.276,13 (seicentotrentaduemila duecentosettantasei virgola tredici centesimi) garanzia dell'esatto adempimento ed esecuzione degli obblighi assunti e previsti nella presente convenzione.-----

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale ed autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale da parte del Comune che abbia accertato la regolare esecuzione.-----

In caso di inadempimento, i Lottizzanti autorizzano il Comune di Borgo San Giovanni a riscuotere ed usare nel modo più ampio la presente garanzia, rinunciando ad ogni opposizione ed eccezione in merito e fatta salva l'eventuale richiesta di maggiori danni che dovessero determinarsi. -----

