

**COMUNE DI SAN. MARTINO IN STRADA**

*Provincia di LODI*

**PIANO DI ATTUAZIONE**

***SCHEMA DI CONVENZIONE***

*La Proprietà*

*Il Progettista*

*Marzo 2021*

Per l' approvazione del Piano di Attuazione relativo all'area in Località Ca' del Conte,

individuata nel vigente P.G.T. come area “*per attrezzature e servizi privati di uso pubblico*”, soggetta alla presente convenzione.

Il ..... in ....., in una sala del ..... sito in ....., davanti a me Dottor Notaio ..... Iscritto al Collegio notarile di ..... è presente il Sig. **Ricci Andrea**, codice fiscale RCCNDR86P10D142Q, nato a Crema (CR) il 10/09/1986, residente a Capergnanica (CR), Via De Maestri n. 31, in qualità di proprietario dell'area; soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente “**Attuatore**” da una parte;

- e il **Comune di San Martino in Strada**, codice fiscale 84507970154, qui in atto rappresentato dal Ing. Boselli Massimo, c.f. BSLMSM76C23E648H, nato a Lodi il 23/03/1976, in qualità di Responsabile Servizio Territorio e Ambiente, domiciliato per la carica in questo atto presso la sede municipale, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del citato Comune che rappresenta, in esecuzione del Decreto Sindacale n. 1 del 11/01/2021 con il quale sono stati attribuiti i compiti e le funzioni di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 207/2000 nonché in esecuzione della deliberazione di giunta Comunale n. ....del ....., divenuta esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale, in copia conforme all'originale unitamente a tutti i suoi allegati costituiti dagli elaborati del Piano di attuazione, si allega al presente atto con la lettera “.....”; nel seguito del presente atto denominato semplicemente “**Comune**”, dall'altra parte.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, avendo i requisiti di Legge rinunciano, d'accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni.

### **Premesso**

- che il sopraindicato intervenuto Attuatore dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità dell'area distinta al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 2 mappale n. 260 di mq 12.087,00 in cui è compresa in parte l'area oggetto del Piano di Attuazione di mq 8.401,00 e dell'immobile ivi presente distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 2 mappale n. 260 Subalterno 701, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Piantelli di Crema, avvenuto in data 18/07/2019, registrato con n. di rep.

4453/3387 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che nel Comune di San Martino in Strada è vigente il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato dal Comune con deliberazione C.C. n.62 del 30.12.2010, approvato con deliberazione C.C. n.26 del 07.06.2011, e reso efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.L. il 17.08.2011, rettificato con deliberazione C.C. n.43 del 30.09.2011, resa efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.L. il 23.11.2011 e modificato con Variante n.1 adottata con deliberazione C.C. n. 24 del 25.06.2015, approvata con deliberazione C.C. n.27 del 09.09.2015 e resa efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.L. il 14.10.2015;

- che l'area soggetta a Piano di Attuazione è classificata nel P.G.T. vigente come: *“Area per attrezzature e servizi privati ad uso pubblico”*, specificata all'art.133 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT vigente, come risulta, ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, dal certificato di destinazione urbanistica ivi allegato;

- che su tale area già esisteva un'attività con immobili destinati a centro ippico e da tempo abbandonati di cui l'Attuatore intende ripristinarne la funzionalità e l'utilizzo, integrandoli con nuovi fabbricati di servizio alla conduzione e che pertanto la destinazione prevista per l'area in oggetto dall'Attuatore del Piano di Attuazione è quella di: *“area adibita alla realizzazione di un centro ippico aperto al pubblico, con maneggio equestre e ricovero cavalli per attività ludico-sportive”*, da nominarsi *“Maneggio Ca' del Conte”*;

- che l'area soggetta a Piano di Attuazione ha una superficie di metri quadrati 8.401,00 (metri quadrati ottomilaquattrocentouno/00) i cui dati urbanistici di sintesi sono:

St - Superficie territoriale	mq 8.401,00
Sf - Superficie fondiaria	mq 8.401,00
If – indice fondiario	mq/mq 0,5
H – altezza max di nuova costruzione	m 7,5
Rc – rapporto di copertura	mq/mq 0,5
Cessione di aree pubbliche previste dal PGT per l'area in oggetto	mq 0,00

- che le capacità edificatorie dell'area sono le seguenti:

Slp - Superficie Lorda di Pavimento max = mq 8.401 x 0,5 mq/mq = mq 4.200,50

Sc - Superficie copribile max = mq 8.401 x 0,5 mq/mq = mq 4.200,50

- che su tale area già esistono dei fabbricati adibiti a maneggio coperto, stallaggio equini e servizi all'attività con la consistenza plano-volumetrica attuale:

Sc - Superficie coperta attuale mq 1.330,75

Slp - Superficie lorda di pavimento attuale mq 1.430,65

H - Altezze virtuali attuali assunte

ai fini del calcolo volumetrico m 3,00/6,00

V - Volume virtuale attuale mc 6.760,35

Sf - Superficie impianti scoperti attuale mq 2.268,00

- che su tale area verranno realizzati nuovi fabbricati di servizio all'attività di maneggio con la consistenza plano-volumetrica di progetto:

Sc - Sup. coperta di progetto mq 449,62

Slp - Superficie lorda di progetto mq 135,00

H - Altezze max virtuali

assunte ai fini del calcolo volumetrico m. 3,00

V - Volume virtuale di progetto mc 405,00

Sf - Superficie impianti scoperti di progetto mq 0,00

- che su tale area saranno presenti fabbricati esistenti e di nuova realizzazione con la consistenza plano-volumetrica totale:

Sc - Superficie coperta totale mq (1.330,75+449,62) = mq 1.779,97  
< mq 4,200,50 max

Slp - Superficie lorda di pavimento totale mq (1.430,65+135,00) = mq 1.565,65  
< mq 4,200,50 max

V - Volume virtuale totale mc (6.760,35+405,00) = mc 7.165,35 max

Sf - Superficie impianti scoperti totale mq (2.268,00+000,00) = mq 2,268,00

- che l'area di cui trattasi non è soggetta a vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche, né è compresa nell'ambito territoriale dei parchi o riserve naturali;

- che la presente convenzione disciplina il Piano di Attuazione allegato;

- che il progetto di Piano di Attuazione presentato è conforme alle prescrizioni e a tutte le norme vigenti in materia;
- che il Piano di Attuazione è soggetto alle procedure di cui all'articolo 14 della Legge Regionale n.12 del 11/03/2005;
- che sono stati richiamati tutti i pareri degli altri Enti competenti in materia;
- che l'Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti e prescritti nel presente atto convenzionale;
- che la giunta Comunale del Comune San. Martino in Strada ha approvato la proposta di Piano di Attuazione unitamente alla convenzione con deliberazione n. .... del ....., divenuta esecutiva ai sensi di legge e come allegata sotto la lettera ".....";

Richiamati: l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli articoli 12,14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

Tutto ciò premesso e confermato tra i componenti, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 – OBBLIGHI GENERALI**

L'Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per se vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionati, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, ai sensi della presente convenzione.

L'Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili e/o delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti 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.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

## **ART. 2 – PREMESSE, ELABORATI GRAFICI**

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Sono altresì parte integrante del presente atto, i seguenti elaborati tecnici:

- Documentazione grafica dello stato attuale - Tav. 01;
- Documentazione grafica di progetto - Tav. 02;
- Documentazione grafica di confronto - Tav. 03;
- Relazione tecnica descrittiva dettagliata delle opere;
- Titolo o attestazione di proprietà;
- Documento di Identità del titolare;
- Documento di Identità del progettista;
- Visura e documentazione catastale;
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Estratto di PGT e delle norme tecniche di zona;
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- Valutazione di Impatto Paesistico del progetto;
- Schema di convenzione per l'utilizzo pubblico dell'impianto sportivo

Documenti tutti che si trovano allegati alla delibera di .....organo competente..... n. .... del giorno ....., come sopra allegata sotto la lettera ".....".

## **ART. 3 – OGGETTO**

Il Comune e l'Attuatore concordano la presente convenzione per l'attuazione del Piano di Attuazione individuato nel vigente PGT del Comune di San. Martino in Strada con la denominazione "**Maneggio Ca' del Conte**".

La presente convenzione è redatta ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942 e dell'art. 46 della Legge Regionale n.12/2005.

L'Attuatore, come sopra rappresentato, si impegna nei confronti del Comune per sé e per i propri aventi causa, a ottenere, per ogni progetto edilizio e di opere di urbanizzazione, i relativi titoli autorizzativi/abilitativi, in conformità alla presente convenzione e nei limiti di cui al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Il Comune, si impegna a fronte della preliminare verifica della completezza della documentazione richiesta da legge a rilasciare i titoli abilitativi per le previste costruzioni.

#### **ART. 4 – VARIANTI PLANIVOLUMETRICHE**

Qualora in fase esecutiva si rendesse necessario, sarà possibile apportare al planivolumetrico variazioni e modifiche nel rispetto e con l'osservanza delle prescrizioni, norme e procedure di cui all'articolo 14 comma 12 della Legge Regionale n.12/2005.

Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di Attuazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del titolo autorizzativo/abilitativo saranno reperite le aree a servizi urbanistici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano di Attuazione.

Qualora in seguito alla diversa destinazione, risultino aree a servizi urbanistici (standards) in eccedenza, con conguaglio a favore dell'Attuatore, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

#### **ART. 5 – TERMINI E DURATA**

Il Piano di Attuazione prevede la rimessa in pristino dell'attività di maneggio già esistente da tempo abbandonata con la realizzazione di nuove strutture di servizio: nuovo stallaggio cavalli, fienile, capannine esterne, giostra, secondo i seguenti dati di progetto:

Sc - Sup. coperta di progetto	mq 449,62
Slp – Superficie lorda di progetto	mq 135,00
H - Altezze max virtuali	
assunte ai fini del calcolo volumetrico	m. 3,00
V - Volume virtuale di progetto	mc 405,00
Sf - Superficie impianti scoperti di progetto	mq 0,00

così come indicato negli elaborati tecnici allegati alla presente convenzione.

La durata di validità del Piano di attuazione e della relativa Convenzione è di anni **10 (dieci)** dalla data di stipula della presente.

La presente convenzione dovrà essere stipulata entro **6 (sei) mesi** dalla data di approvazione definitiva del Piano di attuazione, pena la decadenza e il conseguente annullamento del Piano stesso, salvo giustificata proroga.

**ART. 6 – CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE**  
**(art. 46, L.R. 12/2005)**

Nel presente Piano di Attuazione non compaiono aree interne od esterne al suo perimetro, comprese nell'area di proprietà oggetto di intervento, che siano definite dal PGT vigente come aree destinate ad urbanizzazione primaria e/o secondaria e che pertanto siano da cedere e trasferire in toto o in parte all'Amministrazione comunale.

**ART. 7 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

All'interno dell'area oggetto del Piano di Attuazione non sono previste delle specifiche zone di PGT adibite dal Piano dei Servizi ad aree ed attrezzature di uso o interesse pubblico per urbanizzazione secondaria. Non è inoltre prevista e resa necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per allacciare la zona ai pubblici servizi. Pertanto non sussiste la necessità di elaborare alcun progetto preliminare delle opere di urbanizzazione in quanto non previste e non necessarie per il presente intervento e di quantificare eventuali aree da cedere all'Amministrazione Comunale in quanto non prevista la loro realizzazione ad uso pubblico.

**ART. 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le presenti opere ricadono nella specifica di opere di interesse generale, in special modo definite come opere per attrezzature sportive, soggette alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria.

L'importo di tali oneri dovuto all'Amministrazione per le aree suddette, in base alle previsioni dell'ultima deliberazione del Consiglio Comunale, risulta calcolato con la seguente modalità:

Per gli impianti coperti – Euro/mq di Superficie Coperta di nuova realizzazione Sc

Per gli impianti all'aperto – Euro/mq di Superficie Fondiaria di nuova realizzazione Sf

Dai dati di progetto abbiamo:

Sc di incremento mq 449,62

Sf di incremento mq 0,00

Totale Sc+Sf mq 449,62



Gli oneri di urbanizzazione primaria vengono così calcolati:

Urbanizzazione primaria                  Euro/mq 5,84 di Sc + Sf

**Oneri di urbanizzazione primaria previsti per il presente intervento:**

Sc (mq 449,62) + Sf (0,00) = tot. Mq 449,62 x Euro/mq 5,84 = **Euro 2.625,78**

L'Attuatore, come sopra rappresentato, in relazione agli articoli 38 comma 7bis, 44 e 45 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., si obbliga per se e per i propri aventi causa a corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria così calcolati, all'atto del rilascio delle singole autorizzazioni edilizie e ad esse proporzionalmente corrisposto.

Nel caso di successiva variazione degli importi degli oneri da parte dell'Amministrazione Comunale vigenti al rilascio delle singole autorizzazioni edilizie, verranno proporzionalmente corrisposti gli importi a conguaglio ancora dovuti, calcolati sulle nuove tariffe.

#### **ART. 9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le presenti opere ricadono nella specifica di opere di interesse generale, in special modo definite come opere per attrezzature sportive, soggette alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

L'importo di tali oneri dovuto all'Amministrazione per le aree suddette, in base alle previsioni dell'ultima deliberazione del Consiglio Comunale, risulta calcolato con la seguente modalità:

Per gli impianti coperti    – Euro/mq di Superficie Coperta di nuova realizzazione Sc

Per gli impianti all'aperto – Euro/mq di Superficie Fondiaria di nuova realizzazione Sf

Dai dati di progetto abbiamo:

Sc di incremento    mq 449,62

Sf di incremento    mq    0,00

Totale Sc+Sf    mq 449,62

Gli oneri di urbanizzazione secondaria vengono così calcolati:

Urbanizzazione secondaria                  Euro/mq 2,78 di Sc + Sf

**Oneri di urbanizzazione secondaria previsti per il presente intervento:**

Sc (mq 449,62) + Sf (0,00) = tot. Mq 449,62 x Euro/mq 2,78 = **Euro 1.249,94**

L'Attuatore, come sopra rappresentato, in relazione agli articoli 38 comma 7bis, 44 e 45 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., si obbliga per se e per i propri aventi causa a

corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria così calcolati, all'atto del rilascio delle singole autorizzazioni edilizie e ad esse proporzionalmente corrisposto.

Nel caso di successiva variazione degli importi degli oneri da parte dell'Amministrazione Comunale vigenti al rilascio delle singole autorizzazioni edilizie, verranno proporzionalmente corrisposti gli importi a conguaglio ancora dovuti, calcolati sulle nuove tariffe.

#### **ART.10 – STANDARD QUALITATIVO**

La destinazione del P.G.T. della presente area quale *“Area per attrezzature e servizi privati ad uso pubblico”*, non comporta la quantificazione di quote di standard dovute per ulteriori aree per attrezzature pubbliche ed uso pubblico o la corresponsione di oneri afferenti allo standard qualitativo dell'intervento.

#### **ART.11 – COSTO DI COSTRUZIONE**

L'Attuatore, come sopra rappresentato, si obbliga per se e per i propri aventi causa, in relazione al disposto dell'articolo 48 della Legge Regionale 12/05, a corrispondere al Comune la quota afferente il contributo commisurato al costo di costruzione nella misura, nelle forme, nei modi e nei tempi in vigore al momento del rilascio/formazione dei titoli autorizzativi/abilitativi.

#### **ART.12 – DESTINAZIONI DIVERSE**

Qualora in fase esecutiva, compatibilmente con il planivolumetrico del Piano di Attuazione nel rispetto delle destinazioni consentite dalle Norme del P.G.T. vigente, fossero previste destinazioni diverse, per le stesse verranno applicati i rispettivi oneri vigenti al momento, solo nel caso in cui i conteggi comportassero importi superiori a quelli previsti nei precedenti articoli.

#### **ART.13 – TRASFERIMENTO IMPEGNI**

In caso di alienazione totale o parziale, l'Attuatore, dovrà trasferire agli acquirenti tutti gli impegni assunti e derivanti dalla presente convenzione, restando comunque responsabile in solido fino al totale esaurimento di tutti gli impegni, vincoli e prescrizioni derivanti dall'attuazione del presente Piano di Attuazione e relativo atto convenzionale.

L'Attuatore pertanto renderà edotti gli eventuali aventi causa del citato vincolo solidale, in documenti contrattuali che con essi abbia in futuro a stipulare.

#### **ART.14 – CONVENZIONE DI UTILIZZO AD USO PUBBLICO DEGLI IMPIANTI**

Ai sensi dell'art. 133 commi 9-10 delle N.T.A. di PGT per le "Aree per attrezzature e servizi privati ad uso pubblico" la realizzazione delle attrezzature previste per l'attività di un centro ippico nel presente Piano di Attuazione sono subordinate alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale che garantisca l'utilizzo pubblico dell'area e delle attrezzature, disciplini le modalità di godimento degli immobili, la gestione delle attività collettive e l'erogazione dei relativi servizi secondo prescrizioni concordate. Si allega pertanto alla presente, a cui si rimanda per i contenuti, la Convenzione di utilizzo ad uso pubblico dell'area, dei fabbricati e delle strutture ivi previsti finalizzate all'attività di centro ippico a gestione privata e di accesso pubblico.

#### **ART.15 – SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti al presente Piano di Attuazione ed in particolare quelle relative al presente atto, si convengono a carico dell'Attuatore, che chiede all'uopo il trattamento fiscale di cui alla Legge n. 666 del 28 giugno 1943 e successive modifiche ed integrazioni, trattandosi di cessioni senza corrispettivo in attuazione del Piano di Governo del Territorio e quanto previsto dall'articolo 20 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

#### **ART.16 – VALIDITA'**

Il termine di validità del presente Piano di Attuazione convenzionato viene concordemente convenuto in **10 (dieci) anni** decorrenti dalla data odierna di stipula della Convenzione.

#### **ART.17 - RIFERIMENTI**

Per quanto non previsto e/o non contenuto nel presente atto, si fa riferimento esplicito a tutte le leggi nazionali, regionali ed alle normative comunali in materia, con particolare riferimento al Regolamento Edilizio, al vigente Piano di Governo del Territorio e alle relative Norme Tecniche.

Letto, confermato e sottoscritto

San Martino in Strada,

**Il Comune**

*Responsabile dei Servizi Tecnici e Gestione del Territorio e Ambiente*

---

**L'Attuatore**

*Sig. Ricci Andrea*

---