

## BOZZA

N. di Repertorio

**MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA IN DATA 19 SETTEMBRE 2008**

**N. 124774/43283 DI REPERTORIO DOTT. ANTONIO TROTTA**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno <data (d2)><(//./, alle ore <ore (n1)>.)>

<data (d1)>

In Pavia, Piazza del Municipio n. 2, in una sala del ..

Avanti a me dott. Fabrizio Paini, notaio in Broni, iscritto presso il collegio notarile di Pavia, sono personalmente comparsi i signori:

<cognome e nome rappresentante>, nat<o/a> a <luogo nascita (c2)>

il <data (d1)>, che interviene al presente atto in qualità di e legale rappresentante del Comune di Pavia, con sede in Pavia (PV), Piazza del Municipio n. 2, codice fiscale <>, tale nominato con provvedimento del <>, a quanto infra autorizzato in forza di delibera del Consiglio Comunale del <data (d1)>, n. <>, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera <> e in virtù di determinazione del responsabile del procedimento di spesa ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera <>;

Maggi Tiziano, nato a Broni (PV) il 16 gennaio 1958, che interviene

**REGISTRATO**

a Pavia

in data

al n.

serie 1T

con Euro

**TRASCritto**

a

in data

.. --

al presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "**IMMOBILIARE SAN LUIGI S.r.l.**", con sede in Milano (MI), Corso Italia n. 9, capitale sociale Euro 10.000,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano con il codice fiscale 05036590965, R.E.A. n. 2016210, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto infra autorizzato in forza del vigente statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

Premesso

- che con atto in data 19 settembre 2008 n. 124774/43283 di rep. dott. Antonio Trotta, registrato a Vigevano il 16 ottobre 2008 al n. 5423 serie 1T, trascritto a Pavia il 17 ottobre 2008 ai nn. 23129/14229, il comune di Pavia e la società "**IMMOBILIARE SAN LUIGI S.r.l.**" hanno stipulato una convenzione (integrativa della precedente stipulata con atto in data 22 ottobre 2004 n. 113420/35176 di rep. dott. Antonio Trotta, registrato a Vigevano il giorno 11 novembre 2004 al n. 100875 serie 1, trascritto a Pavia il 16 novembre 2004 ai nn. 22828/13525 avente ad oggetto l'intervento di recupero dell'ex Centrale del Latte, in Piazzale Gaffurio), al fine di ottenere, tra l'altro, il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione di fabbricati privati e con cui il soggetto attuatore (i) ha asservito e (ii) si è obbligato ad asservire ad uso pubblico le aree rappresentate graficamente nella Tavola 3 allegata alla predetta convenzione

dell'anno 2008;

- che in data 14 luglio 2009 è stato emesso dal Comune di Pavia il Permesso di Costruire P.G. 18520/2008, UT 1348/2008, pratica SUAP 1728/08, per la realizzazione di nuovo fabbricato per attività terziarie in Piazza Gaffurio;

- che in data 14 dicembre 2010 il Comune di Pavia dichiarava la decadenza del Permesso di Costruire P.G. 18520/2008, UT 1348/2008, pratica SUAP 1728/08, sopra citato, per scadenza dei termini di inizio dei lavori;

- che in data 15 dicembre 2011, prot. gen. 37311, la società "IMMOBILIARE SAN LUIGI S.R.L." ha presentato una richiesta di nuovo rilascio di titoli abilitativi;

- che il Comune di Pavia in data 26 gennaio 2012, in risposta alla richiesta della proprietà del 15 dicembre 2011 prot. gen. 37311, prescriveva la stipula di una nuova convenzione atta a:

\* ridefinire i termini di esecuzione delle opere pubbliche e private;

\* svincolare i subalterni interessati dall'ipoteca iscritta a garanzia di finanziamenti concessi al soggetto attuatore, al fine di liberare completamente le aree da asservire a uso pubblico rendendo utilizzabile la capacità edificatoria necessaria a realizzare il quarto piano fuori terra;

\* rivedere le opere di urbanizzazione da realizzare su suolo pubblico con eliminazione e conseguente monetizzazione delle urbanizzazioni secondarie;

- che in data 17 dicembre 2012 il Comune di Pavia, con delibera G.C. n. 224, ha approvato la bozza di convenzione sostitutiva di quelle in data 22 ottobre 2004 e in data 19 settembre 2008, sopra citate;
- che in data 7 marzo 2013 il Comune di Pavia, con comunicazione P.G. 9245/2013, ha sospeso la stipula della convenzione per disposizioni incompatibili, introdotte dalla L.R. n. 21/2012;
- che, in esecuzione di quanto stabilito nella citata convenzione dell'anno 2008, la società "IMMOBILIARE SAN LUIGI S.R.L.", con atto unilaterale d'obbligo in data 21 marzo 2013 n. 1605/1211 di rep. dott. Giorgio Beluffi, registrato a Stradella il 25 marzo 2013 al n 557/1T, trascritto a Pavia in data 26 marzo 2013 ai nn. 4220/2872, ha destinato le aree urbane, identificate in Catasto Fabbricati del Comune di Pavia alla Sez. B, Foglio 17, mappale 636, subb. 17 e 20, ad uso pubblico (area a verde e passaggio pedonale) ed ha asservito ad uso pubblico i posti auto al piano terra ed il parcheggio al secondo piano interrato del costruendo edificio, oltre identificati;
- che le aree attualmente asservite ad uso pubblico risultano graficamente individuate nella tavola 3 allegata alla convenzione dell'anno 2008 per totali mq. 3.827,99;
- che con direttiva della Giunta Comunale n. 56 del 12 febbraio 2015 è stato espresso parere favorevole circa la modifica della convenzione urbanistica in vigore con specifico riferimento alla realizzazione di ridotte opere di urbanizzazione primaria, a

scomputo degli oneri di urbanizzazione e all'intero versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, la cui bozza è stata approvata dal Comune di Pavia, con delibera G.C. n.

del

- che gli elaborati definitivi relativi al progetto delle opere di urbanizzazione sono così di seguito elencati:

- A. Schema di convenzione;
- B. Titoli di proprietà;
- C. Relazione geologica,
- D. Relazione tecnica;
- E. Perimetrazione delle aree oggetto di intervento;
- F. Rilievo celerimetrico asseverato;
- G. Tav. n. 1/a Progetto planivolumetrico - scala 1:200;
- H. Tav. n. 1/b Progetto planivolumetrico: piante piani interrati - scala 1:200;
- I. Tav. n. 2 Planimetria generale di progetto - scala 1:200;
- J. Tav. n. 3 Urbanizzazioni primarie, aree vincolate ad uso pubblico - scala 1:200;
- K. Tav. n. 3/b Individuazione aree vincolate ad uso pubblico - scala 1:200;
- L. Tav. n. 4 Rilievo celerimetrico dell'area di progetto con reti tecnologiche scala 1:200;
- M. Tav. n. 5 Progetto rete fognaria scala 1:200;

N. Tav. n. 6 Aree pubbliche, private e private ad uso pubblico

- scala 1:200;

O. Computo metrico estimativo urbanizzazioni primarie;

Gli elaborati di cui alle lettere B, C, D, E, F si trovano già depositati presso i competenti uffici e che, pertanto, al presente atto si allegano, quale parte integrante, in unica fascicolazione, sotto la lettera " " il C.M.E. e le tavole 1/a, 1/b, 2, 3, 3/b, 4, 5 e 6.

ciò premesso

Visti:

- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;

- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 23 marzo 2007 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il contributo per lo smaltimento rifiuti;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n.

del            che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera " ", che approva la proposta del soggetto attuatore, ivi compresa la presente convenzione, convengono e stipulano quanto segue.

## **Articolo 1**

### **Premesse**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della

presente convenzione.

2. La stipula della presente convenzione non costituisce titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi dalla stessa contemplati.

3. Il Comune di Pavia e la società "IMMOBILIARE SAN LUIGI S.R.L.", come sopra rappresentati, convengono di ridefinire i termini di esecuzione delle opere pubbliche e private previsti nelle convenzioni in data 22 ottobre 2004 e in data 19 settembre 2008, citate in premessa, restando valide ed efficaci le disposizioni ivi contenute e non modificate e precisamente:

\* della convenzione 2004, dispiegano ancora effetti gli artt. 17 e 19;

\* della convenzione 2008, dispiegano ancora effetti gli artt. 2 (limitatamente alla descrizione dell'intervento), 4, comma 2 e 11, comma 2.

Si precisa che le disposizioni della presente convenzione prevalgono in caso di eventuale contrasto con quelle delle convenzioni precedenti.

## **Articolo 2**

### **Descrizione dell'intervento - criteri**

1. L'intervento riguarda le modifiche e le integrazioni alla convenzione in data 19 settembre 2008, citata in premessa, limitatamente alle urbanizzazione primaria e secondaria relative all'intervento edilizio di Piazzale Gaffurio, oltre meglio specificate.

2. L'area interessata dall'intervento ha la destinazione urbanistica di "Tessuto a media densità" (art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T), come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia il

che, in originale, si allega alla presente sotto la lettera " ", precisandosi che la proposta presentata non comporta variante al P.G.T. stesso.

Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq. 3.199,78 ed è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pavia come segue:

Sez. **B**, Foglio **17**, mappale **636**, sub. **6**, PIAZZALE FRANCHINO GAFFURIO n. 1-2, piano S1, z. c. 1, cat. C/2, classe 2, mq. 63, Rendita Euro 78,09;

Sez. **B**, Foglio **17**, mappale **636**, sub. **7**, PIAZZALE FRANCHINO GAFFURIO n. 1-2, piano T, z. c. 1, cat. A/10, classe 2, vani 4,5, Rendita Euro 1.034,20;

Sez. **B**, Foglio **17**, mappale **636**, sub. **8**, PIAZZALE FRANCHINO GAFFURIO n. 1-2, piano 1, z. c. 1, cat. A/10, classe 2, vani 5,5, Rendita Euro 1.264,03;

Sez. **B**, Foglio **17**, mappale **636**, sub. **9**, PIAZZALE FRANCHINO GAFFURIO n. 1-2, piano 2, z. c. 1, cat. A/10, classe 2, vani 4, Rendita Euro 919,29;

Sez. **B**, Foglio **17**, mappale **636**, sub. **10**, PIAZZALE FRANCHINO GAFFURIO n. 1-2, piano 3, z. c. 1, cat. C/2, classe 2, mq. 70, Rendita Euro 86,77;



Sez. **B**, Foglio **17**, mappale **636**, sub. **13**, PIAZZALE FRANCHINO  
GAFFURIO n. 5, piano T, mq. 299;

Sez. **B**, Foglio **17**, mappale **636**, sub. **17**, PIAZZALE FRANCHINO  
GAFFURIO n. 5, piano T, area urbana, mq. 14;

Sez. **B**, Foglio **17**, mappale **636**, sub. **19**, VIA FRANCHINO GAFFURIO  
n. 5, piano T, area urbana, mq. 1999;

Sez. **B**, Foglio **17**, mappale **636**, sub. **20**, PIAZZALE FRANCHINO  
GAFFURIO n. 5, piano T, area urbana, mq. 290;

Sez. **B**, foglio **17**, mappale **2287**, PIAZZALE FRANCHINO GAFFURIO n.  
SNC, piano T, z. c. 1, cat. D/1, Rendita Euro 121,44,  
e bene comune non censibile identificato alla Sez. **B**, Foglio **17**,  
mappale **636**, sub. **18**.

**Confini in corpo:** mappale 635, via Gaffurio, Piazza Gaffurio e  
via Taegio.

Salvo errore e come in fatto.

Per quanto occorrer possa, il soggetto attuatore dichiara che i  
dati catastali dell'immobile in oggetto e le planimetrie  
depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto, sulla  
base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

3. L'intervento prevede:

- la riqualificazione di Piazza Gaffurio e di parte delle vie  
Gaffurio e Taegio con la formazione di aree a parcheggio pubblico  
in superficie su un'area di mq. 1.948,98 e posti auto pari a n.  
69 (sessantanove), di cui 55 pubblici e 14 ad uso pubblico;
- la realizzazione di aree a parcheggio a uso pubblico all'interno

del lotto, in lato sud dell'area scoperta al piano terreno, per una superficie di mq. 695,15 e posti auto, sempre ad uso pubblico, pari a n. 8 (otto);

- la realizzazione di nuovo edificio di quattro piani fuori terra e due piani interrati, per una s.l.p. di mq. 3.868,12 a destinazione di "attività terziarie", ai sensi delle vigenti norme di attuazione, restando inteso che per il fabbricato esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", senza modifica della destinazione d'uso;

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri per un valore di euro 72.539,24 versando alla tesoreria comunale la parte restante degli oneri;

- l'intero versamento al Comune di Pavia degli oneri di urbanizzazione secondaria, come da nota del Settore Lavori Pubblici in data 15 ottobre 2014 n. 488/14 di prot. int., in sostituzione della realizzazione delle opere previste nelle convenzioni citate in premessa;

- la realizzazione di un parcheggio a uso pubblico nel secondo piano interrato dell'edificio per una superficie lorda di mq. 2.310,29 (pari a n. 52 posti auto);

- la realizzazione di aree a verde ad uso pubblico all'interno

del lotto, in lati sud ed est dell'area scoperta al piano terreno,  
per una superficie di mq. 357,70;

- la ridefinizione dei termini di esecuzione delle opere  
pubbliche.

4. Si dà atto che sulla porzione del nuovo edificio ospitante il  
parcheggio asservito all'uso pubblico gravano le seguenti  
formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 4 agosto 2007 ai  
numeri 19864/5303;

- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 17 ottobre 2008 ai  
numeri 23133/4668;

- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 26 marzo 2013 ai  
numeri 4246/594;

- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 1 luglio 2015 ai  
numeri 8807/1483.

5. Il soggetto attuatore si impegna altresì a rispettare, a  
propria cura e spese, le seguenti disposizioni formulate, in  
merito al progetto, dalla Direttiva di Giunta Comunale n. 250 del  
15 maggio 2012 e precisamente:

- dotazione di sistemi di video sorveglianza, allarme e soccorso  
uniformemente distribuiti all'interno dell'autorimessa o, in  
alternativa, presenza continuativa di un custode durante l'orario  
di apertura;

- realizzazione di illuminazione idonea all'utilizzo pubblico,  
completa di sistemi ausiliari e di emergenza;

- posa in Via Gaffurio, in luogo ben visibile, da concordare con i tecnici del Servizio Mobilità, di almeno un tabellone per la segnalazione di disponibilità di posti auto, con aggiornamento in tempo reale del numero di stalli liberi, a servizio del parcheggio di uso pubblico.

6. Le previsioni progettuali della dotazione di parcheggi privati, derivanti dal rispetto della destinazione a parcheggi ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/42, sono indicate nella tavola 1/b, come sopra allegata.

### **Articolo 3**

#### **Criteri di progettazione per il perseguimento di uno sviluppo sostenibile.**

1. Il soggetto attuatore si impegna a rispettare con l'attuazione dell'intervento tutti gli indici e i parametri già previsti dal P.G.T.

### **Articolo 4**

#### **Urbanizzazioni**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe delle attività terziarie per le nuove costruzioni, definite dalla Giunta Comunale con deliberazione 23 marzo 2007 n. 67, in relazione ad una superficie lorda di pavimento di mq. 3.868,12.

2. In concreto, alla data dell'istanza dell'intervento gli oneri ammontano:

- Euro/mq. 50,73 per urbanizzazione primaria (mq. 3.868,12 x

Euro/mq.50,73) = Euro 196.229,73

- Euro/mq. 51,00 per urbanizzazione secondaria (mq. 3.868,12 x

Euro/mq.51,00) = Euro 197.274,12

3. Si dà atto che a fronte di Euro 196.229,73 (centonovanta seimiladuecentoventinove virgola settantatre) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore realizza opere su aree pubbliche, costituite da strade, parcheggi e marciapiedi, per un valore complessivo di euro 72.539,24 (settantaduemilacinquecentotrentanove virgola ventiquattro), a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo, citati in premessa.

Si dà atto che la somma residua sarà in funzione dell'eventuale parziale utilizzazione della SLP massima disponibile e sarà versata al Tesoriere Comunale esercitando l'espressa facoltà di rateizzazione.

Si dà atto che:

- con permesso di costruire SUAP 3388/12 PG 26585/2013 del 16/12/2013 il Soggetto attuatore sta realizzando mq. 3.745,42 di SLP, maturando euro 190.005,15 per oneri di Urbanizzazione Primaria ed euro 191.016,42 per oneri di Urbanizzazione secondaria;

- il soggetto attuatore ha già versato alla Tesoreria Civica, mediante bonifico bancario in data 6 agosto 2009, CRO n. 50593403408, la somma di euro 11.254,77 per la prima rata degli oneri di urbanizzazione, all'atto di rilascio del Permesso di

Costruire del 14 luglio 2009, P.G. 18520/2008, UT 1348/2008, pratica SUAP 1728/08 e, mediante bonifico bancario in data 19 dicembre 2013, CRO n. 45633736604, la somma di euro 12.532,93 per oneri di urbanizzazione primaria, al rilascio del Permesso di Costruire del 16 dicembre 2013 P.G. 26585/2013 pratica SUAP 3388/12, per la realizzazione di nuovo fabbricato per attività terziarie, e quindi per un importo complessivo di euro 23.787,70; - che la somma rimanente pari ad euro 93.678,21 (risultante da euro 190.005,15 - 72.539,24 - 23.787,70) viene versata al tesoriere comunale mediante

contestualmente alla firma della presente convenzione;

- che la somma di euro 191.016,42 per oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla SLP realizzata, viene versata al tesoriere comunale mediante

contestualmente alla firma della presente convenzione;

- che la restante parte degli oneri di urbanizzazione sarà versata nel caso di realizzazione della rimanente SLP ammessa nel comparto.

4. Il soggetto attuatore prende atto delle indicazioni formulate dal Settore Lavori Pubblici in data 11 luglio 2008 con riferimento all'impianto di pubblica illuminazione.

In proposito, si impegna a fornire un impianto conforme alla normativa CEI 64-8 ed in classe 2 di isolamento e comunque conforme a tutta la normativa di settore comprese le norme UNI EN 13201 e UNI 11248 relative al rispetto dei requisiti fotometrici minimi per i valori di illuminamento al suolo.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre ad installare apparecchi di illuminazione a LED conformi alla norma UNI 11356 "Caratterizzazione fotometrica degli apparecchi di illuminazione a LED", sia sui punti luce di nuova realizzazione che, per uniformità, sui punti luce esistenti all'interno del comparto di intervento e oggetto di eventuale adeguamento impiantistico-funzionale.

5. Il soggetto attuatore s'impegna a realizzare i nuovi impianti delle alberature secondo le buone regole della messa a dimora rispetto alla qualità del prodotto vivaistico, alle tempistiche ed operazioni di piantagione. S'impegna altresì a garantire l'attecchimento delle alberature per due anni dalla messa a dimora.

6. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, a eseguire a propria cura e spese, secondo gli elaborati grafici e il computo metrico, le seguenti opere di urbanizzazione:

- Parcheggi pubblici in via Gaffurio e in Piazza Gaffurio (urbanizzazioni primarie);
- Sistemazione via Taegio (urbanizzazioni primarie);

- Realizzazione di parcheggi a uso pubblico all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio e al secondo piano interrato dello stesso;

- Realizzazione di aree a verde a uso pubblico all'interno del comparto d'intervento.

7. Con particolare riferimento alle aree asservite che risultano localizzate all'interno del comparto d'intervento, il soggetto attuatore si impegna a mantenere le stesse aperte al pubblico per almeno 20 (venti) ore giornaliere, ovvero per il diverso tempo che verrà concordato con il Comune.

8. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia, alla data di presentazione della richiesta del relativo Permesso di Costruire.

9. Il costo delle opere di urbanizzazione ai fini dello scomputo è rideterminato sulla base del valore effettivo di assegnazione e liquidato come da verifica in sede di collaudo.

Tale rivalutazione non potrà comunque superare l'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel contempo intervenuto, restando a carico del soggetto attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi.

10. Il soggetto attuatore assume espressamente, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, gli eventuali maggiori costi nel caso in cui il valore effettivo di



realizzazione delle opere di urbanizzazione fosse superiore agli oneri di urbanizzazione.

11. Il soggetto attuatore riconosce altresì che, nel caso in cui il valore delle opere collaudate risultasse inferiore a quello degli oneri di urbanizzazione, corrisponderà la relativa differenza.

Laddove le opere dovessero essere realizzate obbligatoriamente da soggetti erogatori di servizi, i relativi costi saranno comunque a carico del soggetto attuatore e degli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà.

12. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere il contributo di costruzione previsto dall'articolo 43, comma 2-bis, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, in aggiunta ai contributi ordinariamente dovuti, qualora l'intervento incorra nella fattispecie prevista dall'articolo medesimo.

13. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono desumibili dalle planimetrie sopra citate e dal computo metrico estimativo, devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche e devono essere assegnate, ricorrendone i presupposti, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente, così come definita dal decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i..

Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore a utilizzare gratuitamente le aree pubbliche di via Gaffurio, piazza Gaffurio

e via Taegio, nonché quelle sopra asservite all'uso pubblico, per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna delle opere stesse a seguito di collaudo, ove previsto.

## **Articolo 5**

### **Aree per le opere di urbanizzazione**

1. Le aree destinate alla realizzazione di opere urbanizzative, comprensive di quelle interne al comparto di intervento, già cedute dal soggetto attuatore al Comune di Pavia per effetto della convenzione dell'anno 2004 e in seguito restituite al soggetto attuatore, per effetto della convenzione dell'anno 2008 ed asservite all'uso pubblico, sono quantificate in mq. 3.464,34 per area a parcheggio pubblico, mq. 59,95 e mq. 303,70 per passaggi pedonali e aree a verde, per un totale di mq. 3.827,99, così come rappresentato nella tavola 3 citata in premessa.

2. La superficie dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 51/75, come modificato dall'art. 7, comma 6, lettera B della L.R. 1/2001, in quanto ai sensi dell'art. 8 della medesima legge è immediatamente prevalente sulle norme e previsioni urbanistiche comunali, è pari a mq 3.868,12.

La superficie vincolata all'uso pubblico è pari a mq. 3.837,04, così come meglio rappresentato nella tavola 3/B allegata alla presente convenzione.

3. La mancata cessione di mq. 80,36 (come specificato nella convenzione anno 2004) è stata compensata con il versamento di

euro 150.000,00 da parte del soggetto attuatore al Comune di Pavia alla stipula della convenzione in data 22 ottobre 2004 citata in premessa.

Per detta somma il Comune di Pavia ha rilasciato quietanza (bolletta n. 517 del 21.10.2004).

4. Il soggetto attuatore, per sé e per i suoi aventi causa, ed il Comune di Pavia si obbligano ad addivenire ad apposito atto notarile di identificazione catastale delle aree asservite ad uso pubblico, entro 3 mesi dal collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione.

#### **Articolo 6**

##### **Contributo sul costo di costruzione**

1. Il contributo sul costo di costruzione in ordine al rilascio del Permesso di Costruire per gli edifici con destinazione terziario è quantificato nella misura dell'8% (otto per cento) in relazione al costo base di €/mq 950,00, definito dal Comune con Delibera di Giunta Comunale n. 57 del 30 ottobre 2006.

2. L'importo così definito sarà corrisposto al Comune di Pavia, secondo le modalità previste dall'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

3. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che tale importo sarà adeguato in relazione al costo base vigente nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire esercitando l'espressa facoltà di rateizzazione.

4. Si dà atto che il soggetto attuatore ha già versato euro

256.285,68 per contributo costo di costruzione al rilascio del Permesso di Costruire del 16 dicembre 2013 P.G. 26585/2013 pratica SUAP 3388/12, per la realizzazione di nuovo fabbricato per attività terziarie.

#### **Articolo 7**

##### **Spese e obblighi a carico del soggetto attuatore inerenti**

##### **l'esecuzione delle opere**

1. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che sono a proprio carico:

- tutte le spese di studio, progettazione, direzione lavori, collaudo e sondaggi geognostici, nonché quelle di aggiornamento di progetti delle opere pubbliche o interesse pubblico e quelle di frazionamento;

- tutte le spese relative al rispetto delle prescrizioni del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81 e successive modificazioni;

- tutte le spese per lo spostamento e il ripristino delle utenze e delle condutture dei servizi pubblici siti sia nel suolo sia nel sottosuolo;

- tutte le opere relative alla demolizione e ripristino dei suoli preesistenti o delle pavimentazioni stradali.

2. Il soggetto attuatore assume espressamente a proprio carico il rischio economico conseguente a difficoltà note o ignote relative ai lavori nel sottosuolo, ivi compresi i costi di bonifica.

3. Il soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento della viabilità pubblica e privata esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti.

In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguiti a proprie cura e spese.

4. Il soggetto attuatore assicura il rispetto degli obblighi di comunicazione agli enti previdenziali, assicurativi e antinfortunistici.

5. Il soggetto attuatore si obbliga a consegnare l'impianto di illuminazione pubblica funzionante, indipendente e dotato di contatore proprio.

6. Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" per quanto applicabili.

#### **Articolo 8**

##### **Rapporti con Aziende, Enti e Società erogatori di servizi**

1. Il soggetto attuatore provvede direttamente a richiedere le

autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere relative a impianti utilizzati per l'erogazione di servizi.

2. I lavori inerenti alle suddette opere saranno svolti a cura e spese del soggetto attuatore nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende ed Enti.

#### **Articolo 9**

##### **Responsabilità per l'esecuzione delle opere**

1. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta e indiretta per la corretta esecuzione delle opere sia nei confronti del Comune di Pavia sia nei confronti dei terzi.

2. Il Comune di Pavia pertanto resta estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere.

3. Il soggetto attuatore dichiara di manlevare il Comune di Pavia da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose, nonché da ogni pretesa e azione che derivino dall'oggetto della convenzione relativamente all'esecuzione delle opere.

#### **Articolo 10**

##### **Garanzie**

1. Si dà atto che a garanzia della realizzazione e manutenzione delle opere pubbliche e delle aree asservite a uso pubblico era stata prestata fideiussione assicurativa, in sostituzione di quella già prestata in riferimento alla convenzione originaria, per il 115% del valore delle opere stesse e precisamente euro 431.740,73 (quattrocentotrentuno milasettecentoquaranta virgola

settantatre), mediante polizza n. UR 6066303 rep. n. 427801618 emessa da ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V. in data 30 luglio 2008.

2. Il Comune si impegna a svincolare tale fideiussione entro 90 giorni dalla data odierna, avendo la stessa esaurito i propri effetti ed essendo surrogata dalle fideiussioni prodotte in data odierna e specificate al successivo comma 5.

3. Si dà atto che il soggetto attuatore in persona del suo legale rappresentante, a garanzia dell'espletamento degli obblighi manutentivi previsti dalla precedente convenzione del 2008, ha versato il deposito cauzionale di Euro 56.314,01 (cinquantaseimilatrecentoquattordici virgola zero uno) al Tesoriere Comunale, come risulta dalla quietanza n. 156 del 19 settembre 2008.

4. Il Comune di Pavia si impegna a restituire tale deposito cauzionale al soggetto attuatore entro 180 giorni da oggi, in quanto lo stesso viene surrogato dalle fideiussioni prodotte in data odierna.

5. Il soggetto attuatore presenta in data odierna una fideiussione pari al 100% (cento per cento) delle opere previste su aree pubbliche di Euro 72.539,24.

6. Il soggetto attuatore presenta altresì in data odierna la fideiussione n.

emessa da

pari al 100% delle opere previste sulle aree asservite all'uso pubblico che consistono nella realizzazione - al piano secondo

interrato - del parcheggio e - al piano terreno - del parcheggio, del passaggio pedonale e del verde, per un importo complessivo, quantificato sulla base dei desunti dalla deliberazione del Consiglio Comunale citata al punto 3) del Secondo Luogo della Convenzione 2008, di euro 362.600,28 (mq. 3.837,04 x €/mq. 94,50).

7. Il fideiussore deve soddisfare le obbligazioni assunte a semplice richiesta del Comune di Pavia, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 comma 2 del codice civile.

8. Le fideiussioni saranno aggiornate, a cura e spese del soggetto attuatore, ogni biennio a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, in base alle variazioni ISTAT dei materiali da costruzione nel biennio precedente.

9. La fideiussione relativa a opere su aree pubbliche sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura dell'85% del valore delle opere pari ad euro 61.658,35 a richiesta del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, solo a seguito dell'approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale, del certificato di collaudo delle medesime.

La quota residua della fideiussione del 15% del valore delle opere, pari ad euro 10.880,89 sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione e sarà svincolata su richiesta del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa al termine del periodo manutentivo, a seguito di verbale di presa in consegna da redigere in contraddittorio con i tecnici preposti dall'Ente.



10. La fideiussione relativa a opere su aree vincolate all'uso pubblico sarà svincolata nella misura del 85% del valore delle opere pari ad euro 308.210,23, su richiesta del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa a seguito dell'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo delle medesime.

La quota residua della fideiussione del 15% del valore delle opere, pari ad euro 54.390,05, sarà svincolata su richiesta del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, decorsi 10 anni dall'approvazione del certificato di collaudo, previa estinzione della relativa ipoteca.

#### **Articolo 11**

##### **Poteri del Comune**

1. Il Comune di Pavia, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare e ispezionare i lavori in qualsiasi momento, nel rispetto della sicurezza del cantiere, al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione inerenti l'esecuzione delle opere.

2. Tale facoltà può essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata dell'intervento.

3. L'esercizio delle facoltà di visita e ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.

#### **Articolo 12**

##### **Collaudo delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro 4

mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte del soggetto attuatore.

2. Il collaudatore sarà scelto dal Comune di Pavia e tutte le spese inerenti al collaudo saranno a totale carico del soggetto attuatore.

3. La presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative alle alberature poste sulla piazza e sulla via Gaffurio, avverrà entro mesi 3 dal collaudo e comunque entro 1 anno dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori.

4. Le alberature di nuovo impianto messe a dimora sulla piazza e sulla via Gaffurio saranno prese in carico da parte dell'Amministrazione Comunale entro 2 anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori e comunque a seguito di opportuna verifica di attecchimento delle piante.

### **Articolo 13**

#### **Tempi di attuazione**

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo previsto dalla convenzione 2008, considerato l'articolo 30, comma 3-bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 e prorogato, secondo quanto stabilito dalla Giunta nel proprio atto G.C. n.

del

di un ulteriore anno, e pertanto dovrà essere conclusa entro il 19 settembre 2017, salva la facoltà per il soggetto attuatore di richiedere una proroga di un anno dei termini di attuazione, relativamente all'esecuzione delle destinazioni private.

E' necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini di attuazione dell'intervento in relazione alle opere pubbliche, salvo che ciò sia conseguente a formale richiesta del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportino impossibilità nell'esecuzione non imputabile al soggetto attuatore.

Decorso il suddetto termine, la convenzione non può più costituire valido presupposto per il rilascio di titolo abilitativo alla edificazione di manufatti, fatti salvi i tempi di validità dei titoli edilizi in corso di validità.

4. L'autorizzazione paesaggistica relativa alle opere di urbanizzazione deve essere richiesta entro tre mesi dalla stipula della convenzione e il titolo abilitativo deve essere richiesto entro tre mesi dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ferma la sua validità anche dopo la scadenza dei termini di cui al comma 1.

Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro tre mesi dal rilascio o dalla formazione del titolo abilitativo e ultimate anteriormente o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private.

## **Articolo 14**

### **Conclusione dell'intervento**

1. L'attuazione dell'intervento si intende conclusa, anche anticipatamente rispetto al termine massimo di attuazione previsto dall'articolo 13 della convenzione, quando le opere di urbanizzazione primaria sono collaudate positivamente.

2. In particolare, su richiesta del soggetto attuatore, l'agibilità potrà essere rilasciata anche parzialmente, purché successivamente all'avvenuto collaudo, anche parziale purché relativo alle opere di urbanizzazione primaria funzionali alla porzione di intervento di cui si chiede l'agibilità.

## **Articolo 15**

### **Obblighi manutentivi del soggetto attuatore**

1. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà:

- ad effettuare in perpetuo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate sulle aree asservite all'uso pubblico, ivi compresi i parcheggi ad uso pubblico al secondo piano interrato della struttura, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere.

Nel caso del parcheggio ad uso pubblico situato lungo la via Gaffurio ed individuato dalla linea a tratteggio di colore ciano nella tavola 3/b, l'obbligo di manutenzione si estende a tutta l'area interessata dallo stesso, a prescindere dalla proprietà

delle aree su cui sorge;

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree pubbliche fino alla presa in carico da parte del Comune, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere.

#### **Articolo 16**

##### **Cessazione degli obblighi manutentivi**

1. Decorso il periodo di manutenzione indicato al precedente articolo 15, al fine della cessazione degli obblighi manutentivi, il soggetto attuatore redigerà in contraddittorio con il personale comunale preposto specifico atto ricognitivo dei beni.

#### **Articolo 17**

##### **Clausola penale in relazione all'esecuzione dei lavori**

1. Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza al soggetto attuatore non siano iniziate e/o ultimate entro i termini di cui all'articolo 13 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a euro 260,00 (duecentosessanta virgola zero zero), salva la possibilità, previa diffida, di escussione della fideiussione e di esecuzione in danno.

2. La penale non è dovuta se il ritardo nell'inizio e/o nell'ultimazione delle opere è dovuto a impossibilità non imputabile al soggetto attuatore.

#### **Articolo 18**

##### **Clausola risolutiva**

1. Il Comune di Pavia si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex articolo 1456 del codice civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi del mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 13.

2. Laddove il soggetto attuatore eserciti l'attività di impresa in forma societaria la convenzione si risolve di diritto prima dell'inizio dei lavori nei seguenti casi:

- fallimento della società;
- scioglimento della società per una delle cause previste dal codice civile;
- trasformazione della società e qualsiasi modifica statutaria che importi una diminuzione della responsabilità della società medesima.

#### **Articolo 19**

##### **Foro competente**

1. Le eventuali controversie tra il Comune di Pavia e il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa derivanti dalla esecuzione del presente contratto, sono deferite al giudice del foro di Pavia, fatta salva la giurisdizione del giudice amministrativo.

#### **Articolo 20**

##### **Alienazioni, registrazione, trascrizione, volturazione e spese**

1. Il soggetto attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbliga a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i

patti contenuti nella presente convenzione, dandone altresì comunicazione al Comune di Pavia.

2. Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia della presente convenzione sia dei contratti integrativi della stessa sono a carico del soggetto attuatore.

3. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico del soggetto attuatore.

## **Articolo 21**

### **Clausole onerose**

1. Il soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole, anche ai sensi dell'articolo 1341, comma 2, Codice Civile:

- articolo 9 Responsabilità per l'esecuzione delle opere
- articolo 11 Poteri del Comune;
- articolo 13 Tempi di attuazione;
- articolo 14 Conclusione dell'intervento;
- articolo 19 Foro competente.

2. Spese, imposte e tasse del presente atto e dipendenti si convengono a carico del soggetto attuatore.

Di quest'atto io notaio ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore

omessa la lettura di quanto allegato per espressa volontà delle parti stesse.

Consta il presente atto di <numero (n2)> fogli di carta formato A4, scritti in parte da persona di mia fiducia con strumenti informatici ed in parte da me notaio, per un totale di <numero (n2)> facciate intere e sin qui della