

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di Pavia e la Soc. Palladio Immobiliare s.r.l., con sede legale in via Belzagno, 58, Trezzano – BS, P.I. 02134250980 per la realizzazione di un intervento di Piano Attuativo residenziale, definita dal Piano di Governo del Territorio come “Piano Attuativo per l’incremento del patrimonio pubblico – Via Amendola PP02”

N. di repertorio N. di raccolta

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Pavia, piazza del Municipio n.2, presso gli uffici del Comune, davanti a me dottor ... notaio residente in Pavia, iscritto al Collegio Notarile di Pavia,

SONO COMPARSI

Il Comune di Pavia con sede in Pavia piazza del Municipio 2, C.F. 00296180185, in persona del sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica a Pavia, presso il Municipio, nella qualità di dirigente del settore Pianificazione e Gestione del Territorio ai sensi dell'articolo 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, come da disposizione del Sindaco di Pavia in data, e quindi in rappresentanza del suddetto Comune, e la Soc. Palladio Immobiliare s.r.l., in persona del legale rappresentante _____ residente in _____ d'ora in avanti indicata come soggetto attuatore.

Premesso che:

- il soggetto attuatore è proprietario dei terreni situati in Pavia catastalmente individuati alle particelle 509, 510, 511, 512, 148, 79, 92,93 del foglio 5 sezione C Pavia Fossarmato
- il soggetto attuatore è divenuto proprietario dei terreni catastalmente individuati alle particelle 509, 510, 148, 79, 92,93 del foglio 5 sezione C Pavia Fossarmato sopracitati mediante decreto di trasferimento del Tribunale di Pavia del 31/05/2019 repertorio 509 trascritto a Pavia il 20/06/2019 registro generale n. 10566 registro particolare n. 6923
- il soggetto attuatore è divenuto proprietario dei terreni catastalmente individuati alle particelle 511, 512 del foglio 5 sezione C Pavia Fossarmato sopracitati mediante atto di compravendita a rogito notaio Antonio Trotta del 24/10/2019 repertorio 142805/56333 trascritto il 11/11/2019 registro generale n. 19389 registro particolare n. 12710

- tale area, secondo il Piano di Governo del Territorio, ha la destinazione urbanistica di “Piano Attuativo per l’incremento del patrimonio pubblico – Via Amendola PP02”;

- Il soggetto attuatore ha presentato un rilievo asseverato da cui emerge che:

- a) l’intera scheda attuativa “Piano Attuativo per l’incremento del patrimonio pubblico – Via Amendola PP02” ha una superficie territoriale di mq 27.716,31;

- b) l’area di proprietà del soggetto attuatore avente la destinazione urbanistica di “Piano Attuativo per l’incremento del patrimonio pubblico – Via Amendola PP02” ha una superficie territoriale di mq 27.716,31;

- l’avente causa del soggetto attuatore ha presentato in data _____ (protocollo PG _____), con successive integrazioni, una proposta di intervento _____, relativamente all’area così come sopra individuata, per la realizzazione di fabbricati privati;

- L’intervento edilizio è rappresentato negli elaborati di seguito elencati:

A - TAVOLA 01 a - STATO DI FATTO – RILIEVO CELERIMETRICO – SC. 1: 500

B- TAVOLA 01 b - STATO DI FATTO – PALNIMETRIA – STALCIO PGT – MAPPA - SC. 1: 500

C - TAVOLA 02 - STATO DI FATTO – PLANIMETRIA GENERALE - SC. 1: 500

D - TAVOLA 03 - PROGETTO – PLANIVOLUMETRICO - SC. 1: 500

E - TAVOLA 04 a - PROGETTO – PLANIMETRIA PIANO TERRA – SC. 1 : 200

F - TAVOLA 04b - PROGETTO – PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO, 1, 2, 3, COPERTURA –
SC. 1 : 200

G - TAVOLA 04c - PROGETTO – PROSPETTI – SC. 1 : 200

H - TAVOLA 04d - PROGETTO – SEZIONI – SC. 1 : 200

I - TAVOLA 05 – PROGETTO – DIMOSTRAZIONE CALCOLO SUPERFICI VERDI PERMEABILI –
SC. 1 :500

J - TAVOLA 06 - PROGETTO – DIMOSTRAZIONI E VERIFICHE PLANOVOLUMETRICHE – SC. 1 : 200

K - TAVOLA 07 a - PROGETTO – PREVISIONE VIABILTA’ - PARCHEGGIO – SC. 1 : 500

L - TAVOLA 07 b - PROGETTO – VERIFICHE VIABILTA’ - PARCHEGGIO – SC. 1 : 200

M - TAVOLA 08 – SOTTOSRVIZI ESISTENTI – SC. 1 : 200

N - RILIEVO FOTOGRAFICO

O - RELAZIONE GENERALE

P - RELAZIONE PAESAGGISTICA art. 12 NTA

Q - RELAZIONE RICOGNITIVA DELLA VEGETAZIONE PRESENTE

R - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DI RIQUALIFICAZIONE AREA DI INTERVENTO – NUOVE PIANTUMAZIONI

S - PROGETTO INVARINZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE 23/11/201/ N. 7

T - DOCUMENTO DI VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO AI SENSI DELLA LEGGE 26/10/1995 N. 447

Gli elaborati sopra descritti sono allegati alla delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____ di approvazione del piano attuativo in oggetto , mentre gli elaborati A, D, I, K, L e R si allegano alla presente convenzione quale parte integrante.

Visti:

- la Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 titolo II capo I;
- il Decreto Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495 titolo II capo I;
- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Il D. Lgs. 50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale 25 marzo 2021 n. 8, con la quale sono stati aggiornati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;
- la Determinazione Dirigenziale n° 120/60 del 18/12/2020 con la quale è stato determinato il costo di costruzione;
- Regolamento edilizio del Comune di Pavia approvato con deliberazione C.C. n. 41 del 28/11/08 e modificato con deliberazione C.C. 19 del 9/5/2013

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale _____ n _____ 4

di approvazione della proposta del soggetto attuatore di cui in premessa ivi compresa la presente convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa del P.G.T. vigente;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1.

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.

Articolo 2. Descrizione dell'intervento - criteri

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione è disciplinata dalla scheda attuativa "Piano Attuativo per l'incremento del patrimonio pubblico – Via Amendola PP02";
2. Il sedime interessato dall'intervento è catastalmente individuato alle particelle 509, 510, 511, 512 (parziale), 148, 79, 92, 93, del foglio 5 sezione C Pavia Fossarmato di catasto terreni.
3. L'intervento prevede la costruzione di un complesso a destinazione residenziale, con una superficie lorda di pavimento pari a mq. 2.770,08. L'intervento non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria
4. L'intervento prevede l'asservimento ad uso pubblico:
 - area parcheggio ai sensi art. 17 comma 5 delle NTA del PDS individuata nelle tavole allegate; il suddetto terreno viene asservito all'uso pubblico, con la realizzazione delle opere previste in progetto
 - area a verde prevista all'art. 9.5 dalle NTA del PdR, di mq. 1.030,96, individuata nelle tavole allegate; il suddetto terreno viene asservito all'uso pubblico, con la realizzazione delle opere previste in progetto: regolarizzazione del terreno vegetale esistente a partire dalla quota strada per il primo tratto di larghezza media circa m. 6,00, nel quale verranno regolarizzati in quota anche i pozzetti di ispezione presenti, fino alla quota esistente nella porzione poligonale interna al lotto, con intervento di pulizia generale dell'area e nuove piantumazioni;

- il frazionamento con i nuovi identificativi catastali delle suddette aree ad uso pubblico, sarà redatto a cura del soggetto attuatore entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione;
 - saranno assoggettate a manutenzione perpetua a carico del Soggetto Attuatore.
5. Sono elementi immodificabili:
- area parcheggio asservita ad uso pubblico ai sensi art. 17 comma 5 delle NTA del PDS, , individuata nelle tavole allegate
 - area a verde asservita ad uso pubblico prevista all'art. 9.5 dalle NTA del PdR, di mq. 1.030,96, individuata nelle tavole allegate

Articolo 3. Indici ambientali

1. Il soggetto attuatore si impegna a rispettare con l'attuazione dell'intervento tutti gli indici ambientali già previsti dal P.G.T.;
2. il rapporto di parcheggio ad uso pubblico per abitante insediato, n° 19 parcheggi/ n° 57 abitanti insediati, pari a 0,33;
3. il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sulle aree private è pari a aree permeabili mq. 4.400,85 / aree private mq. 7.655,83 = 57,48%
4. La messa a dimora su aree di proprietà di n. 188 alberi ad alto fusto e n. 94 gruppi di essenze arbustacee ai sensi dell'art. 4 co. 4 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Articolo 4. Urbanizzazioni

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 25/03/2021, in relazione ad una volumetria residenziale di progetto di mc 8.518,00 e una superficie lorda di pavimento residenziale di mq 2.770,08, maggiorati del 5% ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005.
2. In concreto, alla data dell'istanza dell'intervento gli oneri ammontano a:
 - € 161.842,00 per urbanizzazione primaria (€/mc 19,00)
 - € 221.468,00 per urbanizzazione secondaria (€/mc 26,00)
3. Il soggetto attuatore si impegna a versare gli importi calcolati ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 in sede di perfezionamento delle pratiche edilizie relative agli interventi privati.

4. Si dà atto che a fronte di € 161.842,00 dovuto per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore versa l'intero importo alla firma della convenzione;
5. Si dà atto che per l'importo di € 221.468,00 dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, il soggetto attuatore corrisponderà al Comune di Pavia, in sede di rilascio di ogni singolo titolo abilitativo in attuazione del Piano, l'importo corrispondente;
6. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi degli oneri saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia alla data della presentazione della richiesta di permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista e pertanto il soggetto attuatore provvederà a liquidare gli importi di cui ai commi precedenti in ragione di detti adeguamenti.

Articolo 5. Aree per le cessioni

1. Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà delle aree della superficie complessiva di mq 19.257 catastali, individuate nelle tavole di progetto allegate. Dette aree cedute sono identificate catastalmente ai mappali 92, 93 del foglio 5 sezione C Pavia Fossarmato di catasto Terreni. I suddetti terreni ceduti al Comune sono dedotti in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, previo intervento di manutenzione a carico del soggetto attuatore, come indicato nella relazione agronomica allegata.
2. Il Soggetto Attuatore garantisce l'esecuzione a regola d'arte degli interventi di manutenzione a suo carico, prodromici alla presa in consegna delle aree da parte del Comune di Pavia, con apposita fideiussione sulla base del costo dell'intervento pari a € 3.700,00.
3. Il Comune di Pavia si impegna a prendere in carico le aree entro 6 (sei) mesi previo sopralluogo in contraddittorio con il Soggetto Attuatore.
4. Il soggetto attuatore inoltre, cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà dell'area della superficie complessiva di mq 18,00, individuata nelle tavole di progetto allegate, destinata all'ubicazione della cabina ENEL. Il frazionamento con il nuovo identificativo catastale, sarà redatto a cura del soggetto attuatore entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione.
5. Le aree sono cedute con tutti gli inerenti diritti, accessioni, servitù attive e passive, venendo il Comune di Pavia posto in luogo e stato della parte cedente. La parte cedente garantisce la

proprietà legittima dei beni ceduti o asserviti, essendole pervenuti con decreto di trasferimento del Tribunale di Pavia del 31/05/2019 repertorio 509 trascritto a Pavia il 20/06/2019 registro generale n. 10566 registro particolare n. 6923 e garantisce altresì la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi. La proprietà delle aree sopra descritte vengono rispettivamente trasferita e costituita al Comune di Pavia con oggi, in virtù di questo atto. La parte cedente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale ed assume obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dall'evizione.

6. I terreni ceduti rimarranno di proprietà del Comune di Pavia anche qualora il soggetto attuatore rinunciasse alla realizzazione dell'intervento.

Articolo 6. Contributo per il costo di costruzione

1. Il contributo sul costo di costruzione in ordine al titolo abilitativo è quantificato in relazione al costo base di € _____ definito dal Comune con determinazione dirigenziale n° 120/60 del 18/12/2020, maggiorato del 5% ai sensi DGR Lombardia n° 8/8757 del 22/12/2008
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 titolo abilitativo. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che tale importo sarà adeguato in relazione al costo base vigente nel Comune di Pavia al momento del rilascio o della formazione del titolo abilitativo.

Articolo 7. Tempi di attuazione

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine di 5 anni, decorrenti dalla stipula della presente convenzione, con eventuale proroga, su richiesta del soggetto attuatore, di anni 3, da sottoporre all'autorizzazione della Giunta Comunale.
2. Entro il termine di anni 1 dalla stipula della presente convenzione, dovranno essere presentate le richieste di titolo abilitativo, per il conseguente inizio dei lavori, con possibilità di proroga di mesi 6 su richiesta del soggetto attuatore.

Articolo 8. Conclusione dell'attuazione 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 gli edifici hanno ottenuto l'autorizzazione all'agibilità secondo la normativa vigente.

2. Ai fini della conclusione dell'attuazione dell'intervento è altresì richiesto che, relativamente agli edifici ed alle opere oggetto dell'intervento stesso, non siano pendenti controversie di natura finanziaria ovvero procedimenti sanzionatori tra il Comune di Pavia ed il soggetto attuatore.

Articolo 9. 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 di parcheggio e verde ad uso pubblico, asserviti all'uso pubblico ai sensi dell'art. 2.5 della presente convenzione, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere.

Articolo 10 Foro competente

1. Le eventuali controversie tra il Comune di Pavia ed 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 11. 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 sottoscrizione delle parti.

Articolo 12. Varianti

1. Al soggetto attuatore è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al piano attuativo, modificazioni planivolumetriche consistenti anche in differenti tipologia degli edifici previsti, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi alle norme e regolamenti e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi.

3. Le varianti devono essere esplicitamente autorizzate con idoneo titolo abilitativo.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 7, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Articolo 13. Clausole onerose

1. Il soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'articolo 1341 comma 2 del codice civile:
 - articolo 5. Aree per le cessioni
 - articolo 7. Tempi di attuazione
 - articolo 8. Conclusione dell'attuazione dell'intervento
 - articolo 10. Foro competente
 - articolo 11. Alienazioni, registrazione, trascrizione, volturazione e spese