

Repertorio N.118447

Raccolta N. 38678

CONVENZIONE PER INTERVENTI INERENTI L'INTERO AMBITO

DELLA SCHEDA NORMATIVA "MIRABELLO - A"

per la realizzazione di un intervento di nuova e-
dificazione in un'area posta a margine di via Man-
tegazza definita dal Piano Regolatore Generale come
area di riqualificazione esterna

tra il Comune di Pavia e Pacchiarini Franco, Pac-
chiarini Luciana Maria, Barilati Adriano, Barilati
Maria Carla e la società Immobiliare Aurora di
Roncali & c. s.n.c.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventisette luglio duemilasei

in Pavia Piazza Municipio 2

Davanti a me ANTONIO TROTTA, Notaio in Vigevano,
Collegio Notarile di Pavia,

Sono presenti

a) PACCHIARINI LUCIANA MARIA, nata a Pavia (PV) il 4
maggio 1955 residente in Pavia (PV) Via dei Mante-
gazza n. 55, Codice Fiscale PCC LNM 55E44 G388 D

PACCHIARINI FRANCO, nato a Pavia (PV) il 23 gennaio
1958 residente in Pavia (PV) Via Pollak n. 18, Co-
dice Fiscale PCC FNC 58A23 G388 E

b) BARILATI ADRIANO, nato a Pavia (PV) il 16 no-
vembre 1950 residente in Pavia (PV) Via Montemaino

REGISTRATO
Agenzia delle Entrate
di VIGEVANO
il 30 agosto 2006
N. 3101 Serie IT
Esatti € 54,00
Di cui tras. € /

n. 112, Codice Fiscale BRL DRN 50S16 G388 W

in proprio e quale procuratore speciale della signora

BARILATI MARIA CARLA, nata a Pavia (PV) il 15 marzo 1948 residente in Aversa (CE) V.le Olimpico n. 100, Codice Fiscale BRL MCR 48C55 G388 F

in forza di procura a rogito Notaio Lupoli repertorio n. 66937 in data 25.7.2006 che si allega al presente atto sotto la lettera "A"

c) CAVALLI ANGELO, nato a Castelvovati (BS) il 30 agosto 1957, quale socio amministratore della società

"IMMOBILIARE AURORA DI RONCALI & C. S.N.C." con sede in Castelvovati (BS) Via F. Petrarca n. 7, capitale sociale Euro 30.987,41 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Brescia, Codice Fiscale 01510240987

domiciliato per la carica presso la sede sociale e a quanto infra autorizzato dai patti sociali

nella qualità di proprietari d'ora in avanti indicati come soggetto attuatore.

PRADERIO GREGORIO GIOVANNI CARLO NATALE, nato a Milano (MI) il 2 dicembre 1960, quale Dirigente del Settore Ambiente e Territorio del

COMUNE DI PAVIA con sede in Pavia (PV) Piazza Mu-

nicipio n. 2,

Codice Fiscale 00296180185

ove domicilia per la carica, ai sensi dell'art. 107
D lgs. 267/2000 e dell'articolo 40 del vigente
Statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del
Regolamento Comunale per la disciplina dei con-
tratti, a quanto infra autorizzato in forza di:

Decreto Sindacale emesso in data 20 dicembre 2005,
n. 35169/05 che in copia conforme all'originale si
trova allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio
rogito del giorno 24 gennaio 2006, repertorio n.
116956/37664, registrato a Vigevano il 21 febbraio
2006 al n. 490 serie 1/t e successiva rettifica
sempre con Decreto Sindacale emesso in data 26
maggio 2006 n. 15310/06 che in copia conforme al-
l'originale si trova allegato sotto la lettera "A"
all'atto a mio rogito in data 22.6.2006 repertorio
n. 118150/38465

ed in esecuzione della deliberazione della Giunta
Comunale del 23.6.2006 n. 152 Reg. Del. n. 18185/06
di prot. che si allega al presente atto sotto la
lettera "B"

Compurenti della cui identità personale, qualifica e
poteri io Notaio sono certo, i quali

Premesso che:

- Il soggetto attuatore è proprietario dei terreni, interni all'ambito di intervento, come segue:

a) PACCHIARINI FRANCO e PACCHIARINI LUCIANA MARIA
per la quota di 1/2 ciascuno

In PAVIA sez. MIRABELLO

terreni denunciati all'Agenzia del territorio di Pavia, catasto terreni di Pavia, al

fg. 5 mapp. 173 ha 00.12.00 sem. irrig. R.D. Euro 16,42 R.A. Euro 8,37

fg. 5 mapp. 174 ha 00.20.82 sem. irrig. R.D. Euro 20,97 R.A. Euro 14,52

fg. 5 mapp. 190 ha 00.19.45 sem. irrig. R.D. Euro 19,59 R.A. Euro 13,56

fg. 5 mapp. 191 ha 00.24.40 sem. irrig. R.D. Euro 24,57 R.A. Euro 17,01

provenienza:

atto notaio Francesco Rossolillo in data 6.4.1979

repertorio n. 105873/2270 registrato a Pavia il

24.4.1979 al n. 1350 ivi trascritto il 24.4.1979 ai n.ri 3213/2522

b) BARILATI ADRIANO e BARILATI MARIA CARLA per la
quota di 1/2 ciascuno

In PAVIA sez. MIRABELLO

terreno denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, catasto terreni

al fg. 5 mapp. 1040 (ex 192) ha 00.65.28 sem. irrig.

R.D. Euro 65,74 R.A. Euro 45,51

provenienza:

per successione in morte di Barilati Mario deceduto

a Pavia il giorno 11.4.1975, la cui denuncia è

Stata registrata a Pavia l'11.10.1975 al n. 38 vol.

106 e trascritta a Pavia il 6.2.1976 ai n.ri

869/715, devolutasi per testamento a rogito Notaio

Rossi del 24.9.1975 al n. 65893/8449 di rep.

registrato a Stradella il 29.9.1975 al n. 1254 e

trascritto a Pavia l'8.10.1975 ai n.ri 5338/4194

BARILATI ADRIANO

In PAVIA Sez. Mirabello

terreno denunciato all'Agenzia del Territorio di

Pavia, catasto terreni, al

fg. 5 mapp. 791 ha 00.9.50 sem. irrig. R.D. Euro

9,57 R.A. Euro 6,62

provenienza:

per successione in morte di Barilati Mario come

sopra.

c) società IMMOBILIARE AURORA DI RONCALI & C. S.N.C.

In PAVIA Sez. Mirabello

terreno, denunciato all'Agenzia del Territorio di

Pavia, catasto terreni, al

fg. 5 mapp. 1241 ha 00.02.18 sem. irrig R.D. Euro

2,98 R.A. Euro 1,52

fg. 5 mapp. 1243 ha 00.00.36 sem. irrig. R.D. Euro
0,36 R.A. Euro 0,25

fg. 5 mapp. 1245 ha 00.02.47 sem. irrig. R.D. Euro
2,49 R.A. Euro 1,72

fg. 5 mapp. 1247 ha 00.26.29 sem. irrig. R.D. Euro
26,48 R.A. Euro 18,33

fg. 5 mapp. 1104 ha 00.00.91 sem. irrig. R.D. Euro
0,92 R.A. Euro 0,63

provenienza del mapp. 1104:

atto a mio rogito in data 13.5.1999 repertorio n.
92324/23863 registrato a Vigevano il 31.5.1999 aln.
1079 trascritto a Pavia il 26.5.1999 ai n.ri
6822/4832

provenienza dei restanti mappali di cui sopra:

atto a mio rogito in data 20.4.2000 repertorio n.
96981/25754 registrato a Vigevano il 10.5.2000 al n.
1164 trascritto a Pavia il giorno 11.5.2000 ai n.ri
6119/4285 della superficie totale di mq. 19843,30.

così come risulta dal rilievo celerimetrico come
infra allegato;

- I signori Pacchiarini Luciana Maria e Pacchiarini
Franco sono inoltre proprietari dei terreni, esterni
all'ambito di intervento, catastalmente individuati
alle particelle: 191 parte, 190 parte e 174 parte,

dal fg. 5 di Pavia Mirabello di catasto terreni,
aventi la superficie di mq. 253,23 come sopra
descritti.

- Tale area, secondo il Piano Regolatore Generale,
ha la destinazione urbanistica di "Aree di
Rigualificazione esterna - scheda normativa
Mirabello A" (articolo 18 delle norme tecniche di
attuazione) come risulta dal certificato di
destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di
Pavia in data 24 luglio 2006 che si allega al
presente atto sotto la lettera "C".
- Il soggetto attuatore in data 10 giugno 2005 (P.G.
16812/05) ha presentato una proposta di intervento
edilizio, mediante richiesta di convenzionamento
finalizzato al rilascio dei Permessi di Costruire,
relativamente all'area cosi' come sopra individuata,
per la realizzazione di fabbricati privati secondo
lo schema planivolumetrico della scheda normativa.
L'intervento edilizio è rappresentato dai seguenti
elaborati :
 - A) Bozza di convenzione;
 - B) Estratto di mappa catastale N.C.T. e/o N.C.E.U.;
 - C) Atti di proprietà;
 - D) Relazione di fattibilità geologica;Unitamente alla proposta di intervento di nuova

edificazione è stato presentato un progetto definitivo delle relative opere di urbanizzazione, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- E) Relazione tecnica;
- F) Computo metrico estimativo;
- G) Capitolato speciale d' appalto;
- I) Allegato2: Planimetria massimo ingombro fabbricati;
- L) Tav. n. 1 Rilievo topografico con indicazione dei capisaldi scala 1: 500
- M) Tav. n. 2 calcolo dell' area oggetto di intervento scala 1: 500
- N) Tav. n. 3 bis Scheda di P.R.G. e definizione delle aree di cessione scala 1: 500
- O) Tav. n. 4 Tavola delle proprietà scala 1: 500
- P) Tav. n. 5 calcolo dell' area stradale scala 1: 500
- Q) Tav. n. 6 schema delle opere di urbanizzazione scala 1: 200
- R) Tav. n. 7 Planimetria di massima e calcolo e verifica dei parcheggi di progetto scala 1: 200
- S) Tav. n. 8 Tavola di individuazione dell' area a bosco scala 1: 200
- T) Tav. n. 13 Assonometria indicativa dell' intervento scala 1: 200

7 Progetto di trasformazione del bosco in com-
pensazione ambientale

tutti i suddetti elaborati, allegati alla delibera
n. 152 del 23.6.2006 vengono considerati parte
integrante e sostanziale della presente convenzione,
anche se non materialmente allegati, fatta eccezione
per quelli cui alle lettere: B, F, N, Q, R, U che
costituiscono l'allegato "D"

Visti:

- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive
modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 29 settembre 1964 n. 847;
- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285
titolo II capo I;
- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno
2001 n. 380;
- il Decreto Presidente della Repubblica 16
dicembre 1992 n. 495 titolo II capo I;
- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
- la Legge Regionale 21 dicembre 2004 n. 39;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 301 del
19/11/2003 con la quale sono stati determinati gli
oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il

contributo per lo smaltimento rifiuti;

- la determinazione dirigenziale n. 25/06 del giorno 8.6.2006 registrata il 23.6.2006 al n. 943 Raccolta Generale, con la quale è stato determinato il costo di costruzione.

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 152 del 23.6.2006 P.G. 18185/06 di approvazione della proposta del soggetto attuatore, di cui in premessa, per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa del P.R.G. vigente.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

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

Art. 2

Descrizione dell'intervento - criteri

L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata dalla scheda normativa "Mirabello A" (art. 18 delle Norme

tecniche di attuazione).

Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq. 19843,30 ed è catastalmente individuato alle particelle parte del 190 - parte del 191 - parte del 174 - parte del 173 - 791 - parte 1040 - 1104 parte - 1247 - 1245 - 1241 - 1243, Fg. 5 di Pavia Mirabello di catasto terreni. L'intervento prevede la costruzione di 3 palazzine ,ville a schiera e ville singole a due piani fuori terra, con box e cantine posti al piano interrato, (in assegnazione futura alla società MZ SRL i lotti 2 e 3 e alla società IMMOBILIARE AURORA DI RONCALI & C. SNC il lotto 1) e consentirà di realizzare una superficie lorda di pavimento pari a mq. 3948,62 a destinazione residenziale. Sono elementi immodificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione.

Art. 2 bis

Aree residuali di comparto non suscettibili di
utilizzazione

Il soggetto attuatore dichiara che:

- Tre residue e ridotte porzioni, rispettivamente di mq 110,47 (di Edilizia Residenziale s.r.l.), di mq 72,96 (dei Sig. Massarotti ,G., Massarotti M.), mq 81,74 (dei Sig. Calvi M., Cornelli B., Cornelli M.)

della superficie territoriale della scheda normativa destinate in parte ad Aree per la concentrazione dell'edificato (ACE) e in parte ad attrezzature di interesse comune, sono proprietà di terzi. A dette porzioni corrispondono, rispettivamente, le seguenti Superfici lorde di pavimento (Slp) di: mq 22,09, mq 14,59, mq 16,34, tutte inferiori a quella minima di mq 364 necessaria a realizzare, per ogni piano dell'edificio (n.2 piani) previsto in base alle indicazioni di scheda, un'unità immobiliare residenziale di almeno mq 36, 4 (monolocale: mq 28 netti + 30%) di Slp;

- Non avendo i soggetti interessati in alcun modo riscontrato formalmente la proposta avanzata per dette soluzioni di soggetto attuatore entro i termini temporali indicati nelle lettere del 20-03-06, notificata agli stessi a mezzo raccomandata A.R. in pari data;

- l'intervento oggetto della presente iniziativa immobiliare e la presente convenzione non coinvolgono dette porzioni di superficie territoriale, pur provvedendosi a rappresentare le stesse negli elaborati grafici (Tav. 4) in conformità alle indicazioni della scheda normativa del P.R.G..

Il Comune potrà provvedere, ove lo ritenesse indispensabile, secondo le procedure di legge, all'eventuale approvazione di progetto di opera pubblica su dette aree ai fini della loro acquisizione coattiva a mezzo esproprio.

Art. 3

Criteri di progettazione e realizzazione degli elementi urbanizzativi e/o edilizi dell'intervento per il perseguimento di uno sviluppo sostenibile

3.1 - Indici ambientali

Il soggetto attuatore si impegna a rispettare con l'attuazione dell'intervento tutti gli indici ambientali già previsti dal P.R.G.:

1. Il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento, pari al 60,89%.
2. Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq 100,70.
3. Il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq 13,91
4. Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 60,00%.

3.2 - Incentivi per il risparmio energetico

Il Comune riconoscerà una riduzione del contributo

dovuto per il costo di costruzione pari al 20% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato per i sistemi di risparmio energetico da parte del soggetto attuatore. Gli interventi dovranno prevedere uno o più delle seguenti scelte progettuali e costruttive:

- l'orientamento delle aperture verso sud (ove consentito dal planivolumetrico) entro un settore di 45°, con regolazione dell'illuminazione solare con sistemi regolabili o fissi, finestre verticali e uso del verde con alberi a foglie caduche d'inverno;
- l'installazione di impianti solari termici per acqua calda a usi sanitari, pari ad almeno il 50% del fabbisogno. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici (sottotetto, ecc.);
- per il riscaldamento invernale la contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità abitativa negli edifici pluriappartamenti;
- il dotarsi di sistemi di regolazione locale con valvole termostatiche e termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione. Dovranno gli stessi essere sensibili a variazioni di temperatura $\pm 1^{\circ} \text{C}$ e tempi di risposta $T_r < 1$

minuto; l'impiego di centraline a sistemi domotici al fine del risparmio energetico e della sicurezza.

- l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale;

- l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività;

- ulteriori interventi per il risparmio energetico che siano adeguatamente documentati.

Nel caso vengano installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica o impianti di microcogenerazione a gas verrà riconosciuta una riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione fino al 50% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato fino ad esaurimento totale del contributo medesimo. Per eventuale superamento dell'ammontare di quest'ultimo nulla sarà riconosciuto.

3.3 - Risparmio delle risorse naturali

II Comune riconoscerà una ulteriore riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione, pari al 20% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato per i sistemi di risparmio delle risorse naturali da parte del soggetto attuatore. Gli

interventi dovranno prevedere una o più delle seguenti scelte progettuali o costruttive:

- l'installazione di contatori per il consumo d'acqua per ogni singola unità abitativa negli edifici pluriappartamenti;
 - l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico (w.c.) ed esclusione di passi rapidi e ricorso ad erogatori riduttori di portata;
 - l'alimentazione delle cassette di scarico dei water con acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate. L'eventuale surplus di richiesta di acqua dovrà essere prelevata dalla rete con dispositivi che impediscano la contaminazione;
 - l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, pulizia di cortili e passaggi, lavaggio auto, ecc. I canali di gronda devono essere atti a convogliare la totalità delle acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta.
- A tale proposito singoli lotti con una superficie a verde e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una cisterna non inferiore a mc. 1 per ogni 30 mq., con sistema di filtratura per

l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura e sistema di pompaggio;

- l'impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi per l'illuminazione degli spazi comuni (interruttori a tempo, sensori di illuminazione naturale);
- per aree esterne utilizzare dispositivi ad alta efficienza (lampade a risparmio energetico) e apparecchi illuminanti che non consentano dispersione di flussi luminosi verso l'alto;
- ulteriori interventi per il risparmio delle risorse naturali che siano adeguatamente documentati

3.4 - Dimostrazione degli investimenti effettuati e dell'attuazione degli interventi

A dimostrazione degli investimenti che verranno effettivamente impegnati il soggetto attuatore dovrà presentare un "Piano degli investimenti per il risparmio energetico e delle risorse naturali", con il quale dovrà essere dimostrato l'impegno economico previsto per attuare i sistemi di risparmio energetico e delle risorse naturali, rispetto ai costi che sarebbero previsti senza detti accorgimenti.

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere e degli impegni assunti dovrà essere depositata una

fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti da consegnare su richiesta del Dirigente responsabile del procedimento.

Il progettista incaricato dovrà illustrare con appositi elaborati, tabelle dimostrative e particolari costruttivi, la rispondenza del progetto alle soluzioni di risparmio energetico per le quali si intende avvalersi degli incentivi. Il direttore dei lavori dovrà invece asseverare la rispondenza delle opere eseguite rispetto alle soluzioni progettuali per cui sono stati chiesti gli incentivi , prima del rilascio del permesso di costruire.

In tal caso il Comune procederà allo svincolo della fidejussione, anche parzialmente qualora si riscontrassero mancate attuazioni e difformità rispetto al Piano degli investimenti e alla documentazione prodotta.

3.5 - Monitoraggio dei consumi per il risparmio delle risorse naturali

Al fine di poter monitorare l'effettivo consumo delle risorse energetiche e naturali, dovranno essere messi a disposizione i dati relativi ai consumi complessivi e per ogni singola unità

abitativa.

INTERVENTI URBANIZZATIVI

Art. 4

Urbanizzazioni

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 301. del 19-11-03, in relazione ad una volumetria di progetto di mc. 11.845,86 e una superficie lorda di pavimento di mq. 3.948,62

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

- Euro 127.342,99 per urbanizzazione primaria (mc. 11.845,86 x Euro/mc. 10,75)
- Euro 141.676,48 per urbanizzazione secondaria (mc. 11.845,86 x Euro/mc. 11,96)

Si da atto che a fronte di 127.342,99 euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di 223.645,80 euro, a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa.

Si da atto che a fronte di 141.676,48 euro dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo

di 34.378,48 euro, a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa. La residua somma di oneri di urbanizzazione secondaria, pari a euro 107.298,00, verrà versata all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Il soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi degli oneri di urbanizzazione saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a realizzare a proprie cure e spese i parcheggi vincolati all'uso pubblico, per un importo di euro 8.948,80, individuati nella tavola n. 7, per i quali presta a garanzia dell'attuazione degli stessi fidejussione pari all'importo delle opere come meglio specificato al successivo art. 9.

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.

Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli

aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione, secondo gli elaborati grafici e il computo metrico, tutti allegati alla sopracitata Delibera di Giunta n. 152 del 23.6.2006.

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.

Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nella tavola n. 6

Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono desumibili dalla planimetria sopra citata, dalla relazione tecnica, dal computo metrico estimativo nonché dal capitolato speciale allegato al progetto e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche.

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.

Art. 5

Aree per le opere di urbanizzazione

La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quantificata complessivamente in mq. 4.586,22 (strade mq. 3.320,15 + parcheggi pubblici mq. 1.266,07).

La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq. 7.498,08 (verde pubblico mq. 6.128,35 + attrezzature comuni o attrezzature di interesse generale mq. 1.369,73).

Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà delle aree, ricadenti nell'ambito di intervento, della superficie complessiva di mq. 12.084,30 individuate nella planimetria che si è allegata al presente atto sotto la lettera "D" esplicativa della tavola n. 3 bis del progetto delle opere di urbanizzazione e denominata "Scheda di P.R.G. e definizione delle aree di cessione", come sopra allegata e precisamente:

a) la società "Immobiliare Aurora di Roncali & c.

s.n.c." cede parte del mapp. 1104 ed i mapp. 1241, 1243, 1245, 1247

b) il signor Barilati Adriano cede parte del mapp. 791

c) i signori Barilati Adriano e Barilati Maria Carla cedono parte del mapp. 1040

d) i signori Pacchiarini Franco e Pacchiarini Luciana Maria cedono parte dei mapp. 173, 174, 190, 191

sempre del foglio Fg. 5 di Pavia Mirabello di Catasto Terreni.

Il soggetto attuatore, nella persona dei signori Pacchiarini Franco e Pacchiarini Luciana Maria inoltre cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà delle aree, ricadenti all'esterno dell'ambito di intervento, individuate catastalmente ai mappali parte: 191, 190, 174 del foglio Fg. 5 di Pavia Mirabello di Catasto Terreni come da planimetria che si allega sotto "E" ove quanto ceduto è contornato in azzurro.

4. Il soggetto attuatore vincola ad uso pubblico a favore del Comune di Pavia le aree a parcheggio, ricadenti nell'ambito di intervento, della superficie complessiva di mq. 398,12 individuate

nella tavola 3 bis del progetto. Dette aree sono individuate catastalmente in parte dei mappali: 191, 190, 174, 173, 1040 del fg. 5.

5. Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dei terreni ceduti in parte al Comune e di quelli vincolati ad uso pubblico con questo atto, dovrà essere predisposto dal soggetto attuatore, a sua cura e spese, nel più breve tempo possibile. Le parti si obbligano a stipulare entro e non oltre sei mesi da oggi il necessario atto di identificazione catastale dei terreni ceduti al Comune.

6. I suddetti terreni ceduti al Comune sono dedotti in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, accessioni, servitù attive e passive, venendo il Comune di Pavia posto in luogo e stato della parte cedente.

7. Proprietà, possesso, oneri da oggi.

8. Le parti cedenti garantiscono la proprietà legittima dei beni ceduti, essendole pervenuti con gli atti citati in premessa e garantisce altresì la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi.

9. Le parti cedenti rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale ed assumono obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dall'evizione.

10. Le parti cedenti dichiarano che i terreni in oggetto hanno la destinazione urbanistica di cui al certificato rilasciato dal Comune di Pavia in data 24.7.2006 che si trova allegato al presente atto sotto la lettera "C" e che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del suddetto certificato.

11. Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore ad utilizzare gratuitamente le aree sopra cedute per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna delle opere stesse a seguito di collaudo

(12) Le aree cedute potranno essere utilizzate, da parte del Comune di Pavia, per trasferire i diritti volumetrici maturati su aree di proprietà di terzi, per una dimensione massima corrispondente al 65% delle aree di concentrazione dell'edificato interne all'ambito. Nel caso in cui il soggetto attuatore fosse titolare di diritti edificatori da trasferire, il Comune si impegna, nel caso in cui decida di avvalersi di detta facoltà, di rendere

prioritariamente disponibili tali aree al soggetto attuatore.

Art. 5 bis

Parziale redistribuzione immobiliare in attuazione
del piano

Nell'ambito del piano di intervento e per la redistribuzione delle aree di edificazione i signori PACCHIARINI FRANCO e PACCHIARINI LUCIANA MARIA cedono alla società IMMOBILIARE AURORA DI RONCALI & C. S.N.C. che, come sopra rappresentata, accetta quanto segue

In PAVIA

lotto edificabile denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, catasto terreni,

al fg. 5 mapp. 174 ha 00.20.82 sem. irrig. R.D. Euro 20,97 R.A. Euro 14,52, parte

al fg. 5 mapp. 190 ha 00.19.45 sem. irrig. R.D. Euro 19,59 R.A. Euro 13,56, parte

al fg. 5 mapp. 173 ha 00.12.00 sem. irrig. R.D. Euro 16,42 R.A. Euro 8,37, parte

Coerenze: del fg. 5 mapp. 173 parte, beni di terzi, mapp. 173 parte, 174 parte, 190 parte.

Per una superficie di circa 1500 mq. come meglio individuato come lotto 1 tre bis sulle planimetrie sopra allegate e come meglio da atto di identifi-

cazione catastale.

Provenienza: atto notaio Francesco Rossolillo in data 6.4.1979 repertorio n. 105873/2270 registrato a Pavia il 24.4.1979 al n, 1350 ivi trascritto il 24.4.1979 ai n.ri 3213/2522

Garantisce la parte venditrice la piena proprieta' e disponibilita' di quanto in oggetto e la sua liberta' da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

La parte venditrice dichiara che il terreno in oggetto ha la destinazione urbanistica di cui al certificato rilasciato dal Comune di Pavia in data 24.7.2006 come sopra allegato e che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del suddetto certificato.

Proprietà, possesso, oneri da oggi.

La parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto.

Spese del presente atto e conseguenziali a carico della parte acquirente.

Quanto in oggetto ha un valore di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) ai fini dell'iscrizione a repertorio mentre ai fini della tassazione le parti, trattandosi di trasferimenti all'interno di comparto edificatorio eseguiti, ai soli

fini del componimento della superficie fondaria utilizzabile e del realizzo dei singoli lotti edificabili ai sensi delle leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 22 gennaio 1971 n. 865, 28 gennaio 1977 n. 10, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, della normativa regionale in merito ed in generale della vigente legislazione urbanistica, chiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali di cui al D.P.R. 601/1973 Art. 32 e cioè l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali ed il pagamento dell'imposta fissa di registro giusta Risoluzioni Ministeriali 30 gennaio 1983 n. 250666 e 16 dicembre 1986 n. 220210 della Dir. Cen. tasse ed imposte indirette affari Div. VIII che equiparano agli atti previsti dall'art. 20 della legge n. 10/1977 gli atti posti in essere dai proprietari per conseguire gli scopi urbanistici di cui alla detta legge n. 10/1977. Le parti a tal fine si costituiscono in Consorzio denominato Mirabello A.

Art. 6

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 e sondaggi geognostici nonchè 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 14 agosto 1996 n. 494 e successive modificazioni;
- tutte le spese per lo spostamento ed 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;

Il soggetto attuatore assume espressamente a suo carico il rischio economico conseguente a difficoltà note o ignote relative ai lavori nel sottosuolo.

Il soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento della viabilità pubblica e privata esistenti nonchè 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 sua cura e spese.

Art. 7

Rapporti con Aziende, Enti e Società erogatori di servizi

Il soggetto attuatore provvede direttamente a richiedere le autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere relative ad impianti utilizzati per l'erogazione di servizi.

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

Art. 8

Responsabilità per l'esecuzione delle opere

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

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

Il soggetto attuatore dichiara di manlevare il Comune di Pavia da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose nonchè da ogni pretesa e azione che derivino dall'oggetto della convenzione

relativamente all'esecuzione delle opere.

Art. 9

Garanzie

Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, ha prestato, due fideiussioni pari al 100% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di euro 266.973,08 (di cui Euro 258.024,28 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di Euro 8.948,80 a garanzia della realizzazione dei parcheggi vincolati all'uso pubblico):

- polizza fideiussoria assicurativa n. 7 00007474

per Euro 221.587,66 rilasciata da Milano

Assicurazioni Agenzia Pavia 100 in data 21.7.2006

con decorrenza 27.7.2006 contratta dalla società MZ

S.R.L. (futura assegnataria dei terreni di cui ai lotti 2 e 3)

- polizza fideiussoria assicurativa n. 7 00007475

per Euro 45.385,42 rilasciata da Milano

Assicurazioni Agenzia Pavia 100 in data 21.7.2006

con decorrenza 27.7.2006 contratta dalla società

IMMOBILIARE AURORA DI RONCALI & C. S.N.C. (futura assegnataria dei terreni di cui al lotto 1)

2. Il fidejussore deve soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune di Pavia con

esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 comma 2 del codice civile.

3. Le fideiussioni di cui sopra a garanzia delle obbligazioni assunte saranno svincolate dal Comune di Pavia nella misura del 85% del valore delle opere pari a euro 226.927,11 a richiesta del soggetto attuatore, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.

4. La quota residua della fidejussione pari al 15% del valore delle opere e pari a euro 40.045,97 sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 15 della presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.

5. Le fideiussioni di cui ai punti precedenti 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 di costruzione nel biennio precedente.

Art. 10

Poteri del Comune

Il Comune di Pavia, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed ispezionare i lavori in

qualsiasi momento al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione inerenti l'esecuzione delle opere.

Tale facoltà può essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata dell'intervento. L'esercizio delle facoltà di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.

Art. 11

Collaudo delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro 6 mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte del soggetto attuatore.

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

Art. 12

Contributo per il costo di costruzione

Il contributo sul costo di costruzione in ordine al rilascio del Permesso di Costruire è quantificato in relazione al costo base di euro/mq. 327,05 definito dal Comune con determinazione Dirigenziale N 25/06 dell'8.6.2006 (registrata il 23.6.2006 n. 943 racc. generale).

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.

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.

GESTIONE DEGLI INTERVENTI CONVENZIONATI

Art. 13

Tempi di attuazione

L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di 4 anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Il Soggetto attuatore si impegna a richiedere i permessi di costruire o D.I.A. previo parere paesaggistico se necessario , entro e non oltre 90 giorni dalla stipula del presente atto ed il Comune provvederà al rilascio degli stessi entro i termini di legge.

Il soggetto attuatore riconosce espressamente che l'efficacia connessa ai provvedimenti abilitativi all'edificazione cessa allo scadere del termine di cui al comma 1 del presente articolo.

Il soggetto attuatore, nel rispetto comunque del termine di cui al comma 1, potrà richiedere, prima

della scadenza dei termini, una proroga di un anno dei tempi di attuazione relativamente all'esecuzione delle destinazioni private, di cui verrà richiesta l'agibilità, in modo da garantire un funzionamento adeguato delle urbanizzazioni, anche per lotti autonomi, degli insediamenti realizzati.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro un anno dalla stipulazione della convenzione ed ultimate entro i termini di validità del permesso di costruire e comunque contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private, se antecedente a tale termine.

E' necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvo che ciò sia conseguente a formale richiesta del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano impossibilità nell'esecuzione non imputabile al soggetto attuatore.

Art. 14

Conclusione dell'attuazione dell'intervento

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 e secondaria sono collaudate positivamente e gli edifici hanno ottenuto, in via diretta o implicita, l'autorizzazione all'agibilità.

In particolare l'autorizzazione all'agibilità può essere rilasciata solo se risultano ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria afferenti all'edificio ospitante le unità immobiliari interessate all'ottenimento dell'autorizzazione.

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.

Art. 15

Obblighi manutentivi del soggetto attuatore

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

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree cedute per un periodo di un

anno dal collaudo finale, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle realizzazioni arboree correlate alle opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree cedute per un periodo di tre anni dal collaudo finale dei lavori, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per le quali è prevista la sistemazione del verde, per un periodo di tre anni dal collaudo finale dei nuovi interventi, oltre allo sfalcio della vegetazione spontanea, alla pulizia dell'area, alle potature e ai trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, dalla stipulazione della convenzione;

- ad effettuare lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia dell'area, le potature e i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, delle residue aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per le quali non è prevista la sistemazione, per un periodo di tre

anni dalla stipulazione della convenzione e comunque fino all'agibilità degli edifici privati correlati. A garanzia degli impegni summenzionati il soggetto attuatore ha prestato le fideiussioni di cui all'articolo 9 comma 3 precedente. Per le aree assoggettate all'uso pubblico e per le opere su esse ricadenti gli obblighi manutentivi sono permanentemente a carico del soggetto attuatore o ai suoi aventi causa.

Art. 15 bis

Il soggetto attuatore si impegna a chiedere al Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, prima del rilascio del permesso a costruire, l'autorizzazione al mutamento d'uso di bosco delle aree ricadenti all'interno dell'ambito oggetto di intervento e a realizzare a compensazione il rimboschimento dei terreni di proprietà del Comune di Pavia, siti in Via Riviera in prossimità del Navigliaccio, su una superficie pari a mq. 9.000 circa, come da progetto presentato (Trasformazione di un bosco e opere di compensazione - allegato sotto la lettera "D" della presente convenzione). Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere assentite in base alle indicazioni fornite dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia.

la cui realizzazione sarà soggetta a verifica da parte del personale tecnico del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Art. 16

Cessazione degli obblighi manutentivi

Decorso il periodo di manutenzione di cui al precedente articolo, il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa redigerà, in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo e consegna dei beni.

Art. 17

Clausola penale in relazione all'esecuzione dei lavori

Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza del soggetto attuatore non siano 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 260,00 euro, salva la possibilità, previa diffida, di escussione della fideiussione e di esecuzione in danno.

La penale non è dovuta se il ritardo nell'ultimazione delle opere è dovuto ad impossibilità non imputabile al soggetto attuatore.

Art. 18

Clausola risolutiva

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

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.

Art. 19

Clausola compromissoria

Tutte le controversie inerenti a diritti soggettivi che dovessero insorgere nell'applicazione della presente convenzione saranno decise mediante arbitrato rituale di diritto ai sensi degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile.

Il collegio arbitrale sarà composto da tre componenti di cui uno scelto da ciascuna parte ed un

terzo scelto di comune accordo tra le parti stesse.
In assenza di nomina e/o di accordo il terzo
arbitro sarà scelto dal presidente del Tribunale di
Pavia.

Art. 20

Alienazioni, registrazione, trascrizione,
volturazione e spese

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.

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

Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del
presente contratto sono a carico del soggetto at-
tuatore.

In particolare i signori Pacchiarini Franco, Pac-
chiarini Luciana Maria e la società Immobiliare
Aurora di Roncali e C. S.n.c. manlevano il Comune da
qualunque onere in ordine alla cessione dei terreni
intercorsi.

3. Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese dei soggetti attuatori e precisano che il presente atto è esente da bollo e da imposta ipotecaria ai sensi dell'art. 20 della Legge 10 del 28.01.1977 e dell'art. 32 del D.P.R. 29.9.1973 n. 601.

In quanto occorra le parti signori Pacchiarini Franco e Pacchiarini Luciana Maria dichiarano che i valori di cui a quanto in oggetto sono stati determinati sulla base della perizia redatta dall'Ing. Luigi Cannatelli asseverata con giuramento in data 21.6.2005.

Art. 21.

Clausole onerose

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

- articolo 8. Responsabilità per l'esecuzione delle opere
- articolo 10. Poteri del Comune
- articolo 13. Tempi di attuazione
- articolo 14. Conclusione dell'attuazione dell'intervento
- articolo 19. Clausola compromissoria

Ai fini della legge 19.5.1975 n. 151 i signori:

Pacchiarini Franco dichiara di essere celibe;

Paccharini Luciana Maria dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni col coniuge e che quanto in oggetto è bene personale;

Barilati Adriano dichiara di essere celibe;

Barilati Maria Carla è coniugata in regime di separazione dei beni col coniuge e che quanto in oggetto è bene personale.

Atto scritto da persona fida su fogli undici per facciate quarantaquattro viene da me completato e letto alle parti, omessi allegati per loro espressa dispensa.

Firmato:

GREGORIO GIOVANNI CARLO NATALE PRADERIO

PACCHIARINI LUCIANA MARIA

PACCHIARINI FRANCO

BARILATI ADRIANO

CAVALLI ANGELO.

ANTONIO TROTTA NOTAIO