

Repertorio N. 11385

Raccolta N. 5093-----

CONVENZIONE PER INTERVENTI INERENTI UNA PORZIONE DELLA SCHEDA
 -----NORMATIVA "VALBONA - O" NONCHE' DI AREE PEREQUABILI-----
 tra il Comune di Pavia e la società N.B.S. S.R.L. con sede in
 Pieve Emanuele, per la realizzazione di un intervento di nuova
 --edificazione a destinazione residenziale relativamente ad --
 -un'area posta in via Valbona, definita dal Piano Regolatore -
 -----Generale come area di riqualificazione esterna.-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemiladieci (2010) il giorno ventisette (27) del mese
 di luglio-----

in Pavia, in Piazza Municipio n. 2-----
 avanti a me MARIA LUISA SANTAMARIA Notaio in Pavia iscritto al
 Collegio Notarile di Pavia sono comparsi-----

il "Comune di Pavia" con sede in Pavia Piazza del Municipio n.
 2, Codice Fiscale 00296180185, in persona dell'Arch. Angelo
 Francesco Moro, nato a Milano il 22 dicembre 1966, domiciliato
 per la carica a Pavia, presso il Municipio, nella qualità di
 dirigente a tempo determinato del Settore Ambiente e Terri-
 torio 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 decreto del Sindaco di Pavia
 in data 22 dicembre 2009 n. 28166/2009 che in copia conforme
 si allega sotto la lettera "A" e quindi in rappresentanza del
 suddetto Comune -----

da una parte e dall'altra-----

Giuseppe Scalcione, nato a Matera il 28 giugno 1941, domici-
 liato a Pieve Emanuele (MI) Frazione Fizzonasco, Piazza To-
 scana n. 2, -----

che interviene al presente atto in qualità di amministratore
 unico e legale rappresentante della società-----

"N.B.S. S.R.L." con sede in Pieve Emanuele (MI) Frazione
 Fizzonasco, Piazza Toscana n. 2, capitale sociale di €
 45.900,00, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
 Milano e Codice Fiscale 09790130158, R.E.A. n. 1315891, du-
 rata sino al 31/12/2030-----

munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto---
 d'ora in avanti indicata come "soggetto attuatore"-----
 Signori della cui identità personale io Notaio sono certo i
 quali -----

-----premettono che:-----

- il soggetto attuatore è proprietario dei terreni situati in
 Pavia, via Valbona, catastalmente individuati alle particelle
 1178, 1179, 1180, 1181 e 1183 del foglio 19 di Pavia Corpi
 Santi di catasto terreni;-----

- tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la de-
 stinazione urbanistica in parte di "Aree di riqualificazione
 esterna - scheda normativa Valbona - O" (articolo 18 delle
 norme di attuazione), in parte di "aree per servizi - parchi e
 verde attrezzato" (articolo 36 bis delle norme di attuazione)

Registrato a PAVIA
 H 30/7/2010
 N. 3437 Serie II
 Imposta Registro € 168
 Imposta Ipotecaria € -
 Imposta Catastale € -
 Imposta di Bollo € 230



ed in parte di "aree per la viabilità e le infrastrutture - aree per la viabilità" (articolo 25 delle norme di attuazione);-----

- il soggetto attuatore, quale avente causa di beni originariamente facenti parte del podere Dossino, gode di servitù di passaggio pedonale e carraio sulla strada privata, identificata al mappale 254 ed a parte del mappale 112 del foglio 19 di Pavia corpi santi di catasto terreni, che collega l'area di proprietà alla via San Pietro in Verzolo, costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Ernesto Gallotti il 9 e 10 novembre 1962;-----

- il Comune di Pavia è titolare, all'interno della medesima scheda, della servitù di fognatura e di passaggio relativa ad un tratto del collettore generale di fognatura, costituita con atto a rogito notaio Trotta in data 11 aprile 1989 numeri 35065/8304 di Repertorio ed è altresì proprietario dell'area di mq 6,00, corrispondente ad un pozzetto di ispezione, acquistata con il medesimo atto;-----

- all'interno della scheda normativa Valbona - O sono altresì presenti aree di terzi per una superficie di mq 2.370,20, identificate catastalmente alle particelle 362 e 481 parte del foglio 19 di Pavia corpi santi di catasto terreni;-----

- il soggetto attuatore ha altresì proposto al Comune la cessione gratuita dell'area di proprietà, destinata a viabilità nel vigente piano regolatore generale, della cosiddetta "strada di gronda", la costituzione di servitù di uso pubblico di un'area di proprietà, sempre destinata a viabilità, esterna alla scheda normativa, nonché lo spostamento di un tratto del collettore con conseguente regolamentazione del regime dominicale delle aree interessate;-----

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

- a) l'intera scheda normativa Valbona - O ha una superficie territoriale di mq 12.572,13 e l'area di proprietà del soggetto attuatore ha la superficie di mq 10.183,93;-----

- b) l'area di proprietà del soggetto attuatore avente la destinazione urbanistica di "aree per servizi - parchi e verde attrezzato" ha la superficie di mq 4.009,30;-----

- c) le aree di proprietà del soggetto attuatore aventi la destinazione urbanistica di "aree per la viabilità e le infrastrutture - aree per la viabilità", hanno la superficie, rispettivamente, di mq 1.505,12 ("strada di gronda", da cedere) e mq 681,37 (strada di accesso alla scheda, da assevire);-----

- l'avente causa del soggetto attuatore ha presentato in data 20 luglio 2004 (protocollo 22124), con successive integrazioni, una proposta di intervento edilizio, mediante richiesta di convenzionamento finalizzato al rilascio dei permessi di costruire, relativamente all'area così come sopra individuata, per la realizzazione di fabbricati privati, secondo lo schema

planivolumetrico della scheda normativa;-----
- L'intervento edilizio ed il progetto delle relative opere di urbanizzazione sono rappresentati negli elaborati di seguito elencati:-----

- a) Schema di convenzione;-----
- b) Titoli di proprietà;-----
- c) relazione tecnica;-----
- d) relazione geologico tecnica;-----
- e) computo metrico estimativo;-----
- f) elaborato peritale - perizia giurata;-----
- g) tav. 1 - rilievo topografico;-----
- h) tav. 2 - tavola delle proprietà;-----
- i) tav. 2 bis - individuazione lotti edificabili;-----
- j) tav. 3 - quantificazione superficie lotti;-----
- k) tav. 3 bis - area di cessione proprietà N.B.S. s.r.l.;-----
- l) tav. 4 - planimetria generale verifica dei parcheggi;-----
- m) tav. 5 - sezione stradale e reti di urbanizzazione;-----
- n) tav. 6 - viabilità fase 1;-----
- o) tav. 7 - viabilità fase 2;-----
- p) tav. 8 - realizzazione di nuova condotta fognaria;-----
- q) tav. 9 - planimetria generale / pianta del piano terra e sezione tipo;-----
- r) tav. 10 - planimetria generale / pianta indicativa del piano primo;-----
- s) tav. 11 - planimetria generale / pianta indicativa del piano seminterrato;-----
- t) tav. 12 - planimetria generale / pianta indicativa delle coperture;-----

Gli elaborati di cui alle lettere h), i), k), n) e o) si allegano alla presente convenzione quale parte integrante sotto le lettere "B", "C", "D", "E" e "F".-----

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 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni;-----
- la deliberazione di Giunta Comunale 23 marzo 2007 n. 67, con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;-----
- la determinazione dirigenziale 13 ottobre 2009 registrata al n. 1675 di Raccolta Generale con la quale è stato determinato



il costo di costruzione.

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale in data 18 giugno 2010 n. 113 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.R.G. vigente, delibera che si allega al presente atto in copia conforme sotto la lettera "G".

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 normativa Valbona - O (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione) e dall'area perequabile avente la destinazione urbanistica di "aree per servizi - parchi e verde attrezzato" (articolo 36 bis delle norme di attuazione). In particolare, si prevede il trasferimento della superficie lorda di pavimento generata dall'area perequabile entro l'area di concentrazione dell'edificato della scheda normativa ai sensi dell'articolo 35 comma 4 delle norme di attuazione, senza utilizzare la facoltà ivi prevista di aumento dell'area di concentrazione dell'edificato medesima.

2. Il sedime interessato dall'intervento, di proprietà del soggetto attuatore, sito in Comune di Pavia è catastalmente identificato a Catasto Terreni alla Sezione di Pavia CC SS Foglio 19 particelle

1178 Ha 00.51.26 R.D.€ 67,51 R.A.€ 33,09

1179 Ha 00.07.77 R.D.€ 10,23 R.A.€ 5,02

1180 Ha 00.32.90 R.D.€ 43,33 R.A.€ 21,24

1181 Ha 00.41.85 R.D.€ 55,11 R.A.€ 27,02

1183 Ha 00.26.32 R.D.€ 34,66 R.A.€ 16,99

Confini in corpo dei mappali 1178, 1179, 1180, 1181 sulla mappa catastale: a nord mappale 335, a est mappale 362 e Roggia Vernavola, a sud mappali 1243 e 1182, a ovest mappali 943, 946, 947, 950, 951, 954, 955, 957, 958, 959, 960. Confini del mappale 1183 sulla mappa catastale: a nord mappale 481, a est Roggia Vernavolino, a sud mappale 1184, a ovest Roggia Vernavola.

3. L'intervento prevede la costruzione di due corpi di fabbrica in linea collegati da un passaggio coperto, di uno o due piani fuori terra, a destinazione residenziale, con una superficie lorda di pavimento pari a mq 2.277,34 (duemiladue-

centosettantasette virgola trentaquattro) - mq 2.036,78 (duemilatrentasei virgola settantotto) di s.l.p. derivante dall'area di mq 10.183,93 (diecimilacentottantatre virgola novantatre) interna alla scheda normativa con indice 0,2 (zero virgola due) mq s.l.p./mq e mq 240,56 (duecentoquaranta virgola cinquantasei) di s.l.p. derivante dall'area perequabile di mq 4.009,30 (quattromilanove virgola trenta) con indice 0,06 (zero virgola zero sei) mq s.l.p./mq. L'intervento prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali lo spostamento del collettore di fognatura esistente entro il perimetro della scheda normativa nonché opere di urbanizzazione secondaria quali il ponte sulla roggia Vernavola, da realizzare a scomputo dei relativi oneri. La viabilità sarà realizzata in due distinte fasi temporali secondo quanto descritto al successivo comma 4.-----

4. La prima fase di esecuzione della viabilità prevede la realizzazione di una strada a senso unico di marcia con ingresso da via Valbona e uscita verso via San Pietro in Verzolo, secondo quanto graficamente descritto alla tavola 6 denominata Viabilità fase 1, scala 1:500, aggiornamento giugno 2009, allegata. La seconda fase di esecuzione della viabilità prevede, in coerenza con la realizzazione della strada di gronda, la formazione della rotatoria per l'inversione del senso di marcia, a completamento della strada realizzata nella prima fase, con conseguente formazione del doppio senso di marcia con ingresso e uscita da via Valbona nonché la formazione di parcheggi, secondo quanto graficamente descritto alla tavola 7 denominata Viabilità fase 2, scala 1:500, aggiornamento giugno 2009, allegata.-----

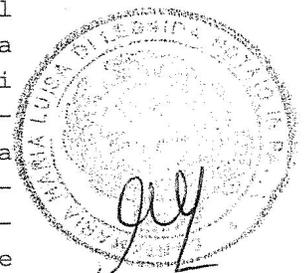
5. Il soggetto attuatore dichiara che l'area di proprietà gode di servitù di passaggio pedonale e carraio sulla strada privata, identificata al mappale 254 ed a parte del mappale 112 del foglio 19 di Pavia corpi santi di catasto terreni, che collega detta area di proprietà alla via San Pietro in Verzolo, costituita con scrittura privata autenticata Notaio Ernesto Gallotti il 9 e 10 novembre 1962. In proposito, il soggetto attuatore dichiara che detta servitù è idonea a consentire l'accesso ed il recesso verso la via San Pietro in Verzolo e manleva il Comune di Pavia da ogni eventuale pretesa indennitaria o risarcitoria di terzi, connessa all'esercizio piuttosto che al mancato esercizio della predetta servitù.-----

6. Sono elementi imm modificabili l'area di concentrazione dell'edificato con la relativa superficie lorda di pavimento, il numero di piani fuori terra, le destinazioni d'uso funzionali e la quantità delle aree in cessione.-----

-----**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.R.G.:-----

- il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico ri-



spetto alla superficie territoriale del comparto di intervento, pari a 57,40% (cinquantasette virgola quaranta per cento) - mq 7.217,62 : mq 12.572,13;-----
- il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq 85,92 (ottantacinque virgola novantadue) - mq 7.217,62 : 84 ab; il numero di abitanti insediato è dato dal rapporto tra s.l.p. realizzabile e s.l.p. per abitante teorico;-----
- il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq 3,72 (tre virgola settantadue) - mq 312,50 : 84 ab;-----
- il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 70,21% (settanta virgola ventuno per cento) - mq 8.827,61 : mq 12.572,13.-----

-----articolo 4. Urbanizzazioni -----

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione 23 marzo 2007 n. 67, in relazione ad una volumetria residenziale di progetto di mc 6.832,03 (seimilaottocentotrentadue virgola zero tre) e una superficie lorda di pavimento residenziale di mq 2.277,34 (duemiladuecentosettantasette virgola trentaquattro). In concreto, alla data dell'istanza dell'intervento gli oneri ammontano a:-----
- € 116.827,71 (centosedicimilaottocentoventisette virgola settantuno) per urbanizzazione primaria (mc. 6832,03 x €/mc. 17,10);-----
- € 193.414,76 (centonovantatremilaquattrocentoquattordici virgola settantasei) per urbanizzazione secondaria (mc. 6832,03 x €/mc. 28,31).-----

2. Si dà atto che a fronte di € 116.827,71 (centosedicimilaottocentoventisette virgola settantuno) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere quali lo spostamento della fognatura esistente per un valore complessivo di € 25.213,00 (venticinquemiladuecentotredici virgola zero zero), a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo, di cui in premessa. La residua somma di € 91.614,71 (novantunomilaseicentoquattordici virgola settantuno) dovuta per oneri di urbanizzazione primaria è stata versata dal soggetto attuatore al Tesoriere Comunale come risulta da ricevuta rilasciata in data odierna da Intesa Sanpaolo s.p.a. Filiale di Pavia 2697 della complessiva somma di € 270.029,47 (duecentosettantamila ventinove virgola quarantasette), comprensiva anche della somma di € 178.414,76 di cui più oltre (Rif. 224989 S/1/51/0/2697), bolletta n. 8156.-----

3. Si dà atto che a fronte di € 193.414,76 (centonovantatremilaquattrocentoquattordici virgola settantasei) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore realizza opere quali il ponte sulla roggia Vernavola per un valore complessivo di € 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero), a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e

computo metrico estimativo, di cui in premessa. -----

La residua somma di € 178.414,76 (centosettantottomilaquattrocentoquattordici virgola settantasei) dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria è stata versata dal soggetto attuatore al Tesoriere Comunale come risulta dalla ricevuta di cui sopra della complessiva somma di € 270.029,47. -----

4. 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. Il costo delle opere di urbanizzazione ai fini dello scomputo è rideterminato sulla base del valore effettivo di assegnazione. Tale rideterminazione 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.-----

5. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese lo spostamento della fognatura esistente ed il ponte sulla roggia Vernavola, secondo gli elaborati grafici ed il computo metrico. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole nn. 4 e 8 di progetto.--

6. 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.---

7. 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.-----

8. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione sono desumibili dalle planimetrie sopra citate, dalla relazione tecnica e dal computo metrico estimativo allegati al progetto e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche. La procedura di assegnazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri, da esperirsi a carico del soggetto attuatore, avverrà secondo le procedure di evidenza pubblica previste dal decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.-----

-----articolo 5. Aree per le opere di urbanizzazione-----

1. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è quantificata complessivamente in mq 10.673,95 (diecimilaseicentosettantatre virgola novantacinque) (di cui mq 5.159,53 interni alla scheda normativa, mq 4.009,30



di aree perequabili e mq 1.505,12 destinati a strada per la cosiddetta strada di gronda).-----

2. 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 10.673,95 (diecimilaseicentotrentatré virgola novantacinque) individuate nella tavola 3 bis denominata area di cessione proprietà N.B.S. s.r.l. aggiornamento giugno 2009 scala 1:500, allegata. -----

Dette aree cedute sono in ditta intestata alla parte cedente identificate a Catasto Terreni Sezione di Pavia CC SS al Foglio 19 particelle-----

1180 Ha 00.32.90 R.D.€ 43,33 R.A.€ 21,24-----

1181 Ha 00.41.85 R.D.€ 55,11 R.A.€ 27,02-----

1183 Ha 00.26.32 R.D.€ 34,66 R.A.€ 16,99 (parte e precisamente mq. 2.432,05 (duemilaquattrocentotrentadue virgola zero cinque)-----

Confini in corpo delle particelle 1180 e 1181: a nord mappale 1178, a est Roggia Vernavola, a sud mappale 1243 e mappale 1182, a ovest mappale 1179.-----

Confini della porzione di particella 1183 ceduta: a nord mappale 481, a est Roggia Vernavolino, a sud la restante parte del mappale 1183 che rimane di proprietà del soggetto attuatore, a ovest Roggia Vernavola.-----

Il soggetto attuatore, in persona del suo legale rappresentante, costituisce gratuitamente a favore del Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta, la servitù di uso pubblico delle aree della superficie complessiva di circa mq 1.342,38 (milletrecentoquarantadue virgola trentotto), graficamente rappresentate in tratteggio obliquo di colore nero nella tavola 7 denominata Viabilità fase 2, scala 1:500, aggiornamento giugno 2009, e in ditta intestata alla parte venditrice identificate a Catasto Terreni Sezione di Pavia CC SS Foglio 19 particelle-----

1178 Ha 00.51.26 R.D.€ 67,51 R.A.€ 33,09 (parte)-----

1179 Ha 00.07.77 R.D.€ 10,23 R.A.€ 5,02 (parte).-----

Il soggetto attuatore, in persona del suo legale rappresentante, costituisce, gratuitamente a favore del Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta, la servitù di fognatura e di passaggio per una lunghezza di circa ml 133,00 (centotrentatré virgola zero) ed una larghezza di ml 4,00 (quattro virgola zero) posta a cavaliere del condotto, graficamente rappresentata in tratteggio di colore nero nella tavola 8 denominata Realizzazione di nuova condotta fognaria, scala 1:200, aggiornamento giugno 2009, e catastalmente identificata a Catasto Terreni Sezione di Pavia CC SS Foglio 19 a parte della particella-----

1178 Ha 00.51.26 R.D.€ 67,51 R.A.€ 33,09 (parte)-----

Il Comune di Pavia, in persona del suo legale rappresentante, rinuncia, a favore del soggetto attuatore, che in persona del

suo legale rappresentante accetta, alla servitù di fognatura e di passaggio riferita al tratto di collettore graficamente rappresentato in linea continua di colore nero, posto tra i pozzetti di congiunzione del nuovo condotto graficamente rappresentato in tratteggio di colore nero, per una lunghezza di circa ml 120,00 (centoventi virgola zero) ed una larghezza di ml 4,00 (quattro virgola zero) posta a cavaliere del condotto e catastalmente individuata a parte del mappale 1178 del foglio 19 di Pavia corpi santi di catasto terreni. La servitù rinunciata è riferita a una porzione di circa ml 120,00 (centoventi virgola zero) di lunghezza del condotto che è parte del più lungo tratto sul quale è stato costituito il diritto reale con atto a rogito notaio Trotta in data 11 aprile 1989 numeri 35065/8304 di Repertorio. Detta rinuncia è sospensivamente condizionata alla realizzazione e al collaudo del condotto fognario rappresentato in tratteggio di colore nero nella tavola 8, citata.-----

Il Comune di Pavia, in persona del suo legale rappresentante, cede a favore del soggetto attuatore, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, l'area di mq 6 (sei) in ditta intestata alla parte cedente identificata a Catasto Terreni alla Sezione di Pavia CC SS Foglio 19 particella-----
459 Ha 00.00.06 R.D.€ 0,08 R.A.€ 0,04-----

confinante da tutti e quattro i lati con il mappale 1178.-----

Il prezzo della cessione, determinato in € 780,00 (settecentottanta virgola zero) (€/mq 130,00), è stato già versato dal soggetto attuatore alla tesoreria comunale, così come risulta dalla ricevuta rilasciata dal Tesoriere Comunale Intesa Sanpaolo s.p.a. in data odierna della somma di € 780 (Rif. 224989 S/1/51/0/2697), bolletta n. 8157.-----

Detta cessione è sospensivamente condizionata alla realizzazione e al collaudo del condotto fognario rappresentato in tratteggio di colore nero nella tavola 8, citata.-----

Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dei terreni ceduti e asserviti al Comune 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 e asserviti al Comune. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad effettuare, successivamente al collaudo, frazionamenti e accatastamenti delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Comune. A tal fine dovrà essere stipulato un ulteriore atto di identificazione catastale. 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. La parte cedente garantisce la proprietà legittima dei beni ceduti o asserviti, essendole



pervenuti con atto a rogito Notaio Filippo Salvo in data 29 dicembre 2004 n. 21716/8518 di Rep., registrato a Milano 5 il 4 gennaio 2005 al n. 102 Serie 1T e garantisce altresì la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi. La proprietà e la servitù delle aree sopra descritte vengono rispettivamente trasferita e costituita al Comune di Pavia con oggi, in virtù di questo atto. -----

Il soggetto attuatore rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale ed assume obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dall'evizione. -----

Allo stesso tempo anche il Comune di Pavia rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale per l'area come sopra ceduta e rilascia al soggetto attuatore liberatoria quietanza del relativo prezzo.-----

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

4. Al presente atto si allega sotto "H" certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia in data 8 luglio 2010 P.G. 13467/10 dichiarando ciascuna delle parti cedenti per quanto di propria spettanza che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici del Comune.-----

articolo 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 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 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.-----

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

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

sito 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.-----

articolo 7. 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 ad 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 8. Responsabilità per l'esecuzione delle opere---

1. 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.----

2. 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. --

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 9. Garanzie-----

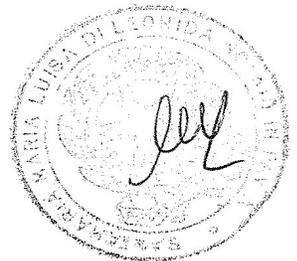
1. Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto degli oneri, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 100% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di 40.213,00 (quarantamiladuecentotredici virgola zero) euro rilasciata da "Liguria Società di Assicurazioni s.p.a." in data 19 luglio 2010 n. 55308097.-----

Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione della strada, così come previsto all'articolo 2 comma 4, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione del valore di 190.000 (centonovantamila) euro, rilasciata da "Liguria Società di Assicurazioni s.p.a." in data 19 luglio 2010 n. 55308098.-----

Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione dei parcheggi, così come previsto all'articolo 2 comma 4, presterà, contestualmente all'attuazione della seconda fase della viabilità, una fideiussione del valore di 30.000 (trentamila) euro contestualmente all'attuazione della seconda fase della viabilità.-----

2. Il fideiussore 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. La fideiussione di 40.213,00 (quarantamiladuecentotredici virgola zero) euro a garanzia delle opere di urbanizzazione a scomuto sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 85% (ottantacinque per cento) del valore delle opere pari a €



34.181,05 (trentaquattromilacentottantuno virgola zerocinque), a richiesta del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo. La quota residua della fideiussione del 15% (quindici per cento) del valore delle opere e pari a € 6.031,95 (seimilatrentuno virgola novanta-cinque), sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione relativi alle aree cedute e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta. -----

La fideiussione di 190.000 (centonovantamila) euro a garanzia della strada sarà svincolata dal Comune di Pavia, a richiesta del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo. -----

La fideiussione di 30.000 (trentamila) euro a garanzia dei parcheggi sarà svincolata dal Comune di Pavia, a richiesta del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.-----

Le fideiussioni di 190.000,00 (centonovantamila virgola zero) euro e 30.000,00 (trentamila virgola zero) euro saranno altresì svincolate nel caso di mancata realizzazione della seconda fase della viabilità prevista all'art. 2 comma 4, a seguito di diverse previsioni urbanistiche o di nuovi assetti territoriali derivanti dall'approvazione del P.G.T.-----

4. 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 del costo di costruzione nel biennio precedente.-----

-----articolo 10. Poteri del Comune-----

1. Il Comune di Pavia, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed 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 ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.-----

-----articolo 11. Collaudo delle opere di urbanizzazione-----

1. Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro 6 (sei) 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. -----

-----articolo 12. 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 € 364,45 (trecentosessantaquattro virgola quarantacinque) de-

finito dal Comune con determinazione dirigenziale 13 ottobre 2009 registrata al n. 1675.-----

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 ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività. 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 13. Tempi di attuazione-----

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di sei anni, decorrenti dalla stipula della presente convenzione.-----

2. Il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, ivi compresa la strada prevista nell'ambito della prima fase di cui all'articolo 2 comma 4, deve essere presentato entro tre mesi dalla stipulazione della convenzione intendendosi tale termine rispettato qualora la richiesta di autorizzazione paesaggistica sia prodotta entro tre mesi dalla data odierna. Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro tre mesi dal rilascio o dalla formazione del titolo abilitativo ed ultimate anteriormente o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private. Il titolo abilitativo relativo alle opere private può essere acquisito solo successivamente all'acquisizione del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione.-----

3. 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.-----

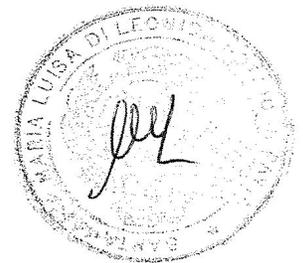
4. E' necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvo che ciò sia conseguente a formale richiesta del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano impossibilità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

---articolo 14. 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 le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono collaudate positivamente e gli edifici hanno ottenuto l'autorizzazione all'agibilità secondo la normativa vigente.-----

2. 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.-----

3. Ai fini della conclusione dell'attuazione dell'intervento è



altresi' 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 15. Area di concentrazione dell'edificato da -----
-----riservare a terzi-----

1. Il soggetto attuatore riconosce che l'area oggetto di intervento costituisce solo parte della scheda normativa "Valbona - O" cui si aggiunge l'attuazione di un'area perequabile e che la relativa superficie lorda di pavimento generata, pari a mq. 2.277,34 (duemiladuecentosettantasette virgola trentaquattro) deve essere ospitata solo su una parte della superficie di proprietà, costituente l'area di concentrazione dell'edificato, rispetto a quella complessivamente prevista nell'ambito di scheda. La superficie complessiva di detta porzione è pari a mq. 4.221,92 (quattromiladuecentoventuno virgola novantadue) ed è identificata nella tavola 2 bis Individuazione lotti edificabili scala 1:500 aggiornamento giugno 2009, allegata, con tratteggio obliquo di colore azzurro. L'altra parte dell'area di concentrazione dell'edificato identificata nella tavola 2 bis, citata, con retino a righe di colore verde e a righe incrociate di colore rosso, per una superficie totale di mq 1.120,59, sarà riservata all'utilizzazione edificatoria dei terzi cointeressati all'attuazione della scheda normativa in rapporto planivolumetrico con le superfici territoriali di proprietà, così come previsto dall'articolo 6 comma 3 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore vigente.-----

2. A tal fine il soggetto attuatore si impegna, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo e con vincolo di solidarietà, a cedere ai terzi cointeressati alla scheda che la richiedessero la summenzionata area di concentrazione dell'edificato di mq. 1.120,59 (millecentoventi virgola cinquantanove).-----

3. Prima della cessione detta area, già computata dal soggetto attuatore ai fini della propria possibilità edificatoria, non potrà essere in alcun modo utilizzata per usi correlati direttamente o indirettamente agli edifici già realizzati sulle altre aree di concentrazione dell'edificato e dovrà essere libera e mantenuta in stato decoroso.-----

4. In caso di mancata cessione ai terzi aventi diritto, al termine dell'attività edificatoria programmata e comunque non prima di 5 (cinque) anni dalla stipula della convenzione, l'area dovrà essere ceduta al Comune, o a terzi indicati dal Comune, previo pagamento dei soli costi dell'eventuale quota di oneri urbanizzativi ascrivibili all'area.-----

5. La cessione dovrà intervenire a semplice richiesta da parte del Comune e con rinuncia, relativamente all'area oggetto di cessione, a qualsiasi rivalsa da parte del soggetto attuatore e i suoi aventi causa, a pena di risoluzione della presente convenzione.-----

6. A garanzia dell'impegno assunto il soggetto attuatore depositerà, una fideiussione pari al valore di monetizzazione delle aree, stabilito per le singole microzone con delibera di Consiglio Comunale 30 ottobre 2006 n.56 e pari a € 65.554,51 (sessantacinquemilacinquecentocinquantaquattro virgola cinquantuno) (mq 1.120,59 x €/mq 58,50): tale fideiussione dovrà essere presentata al Comune di Pavia prima del rilascio del permesso a costruire.-----

Detta fideiussione sarà svincolata a richiesta del soggetto attuatore previa presentazione da parte di quest'ultimo dell'atto di cessione dell'area di concentrazione dell'edificato ai terzi aventi diritto all'edificazione nell'area medesima, oppure all'atto della sua cessione al Comune e, comunque, entro sette anni dalla data odierna.-----

articolo 16. Opere di urbanizzazione primaria eccedenti il sub
-----ambito-----

1. Il prezzo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore, pari a € 25.213,00 (venticinquemila duecentotredici virgola zero), è imputabile per la quota di 82,52%, pari a € 20.805,10 (ventimilaottocentocinque virgola dieci), alla s.l.p. generata dall'area oggetto della presente iniziativa immobiliare (mq 2.277,34 di s.l.p.), mentre la residua somma di € 4.407,90 (quattromilaquattrocentosette virgola novanta) pari alla quota di 17,48%, è riferita alla s.l.p. ancora da ospitare sull'area di concentrazione dell'edificato e prevista dalla scheda normativa in capo a terzi soggetti.-----

2. Tale importo, aggiornato secondo i criteri previsti dal comma 3 e gravato degli ulteriori oneri conseguenti agli obblighi manutentivi previsti al successivo articolo 17 fino alla data di cessione, sarà corrisposto al soggetto attuatore dai terzi che utilizzeranno la porzione residua di area di concentrazione dell'edificato. Il soggetto attuatore riconosce che tale somma non potrà essere comunque ripetuta nei confronti del Comune di Pavia.-----

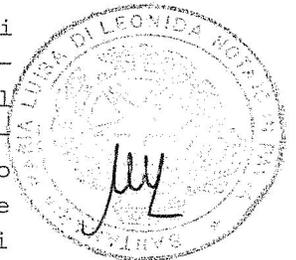
3. Il valore delle opere di urbanizzazione da riconoscere all'atto della cessione dell'area di concentrazione dell'edificato cui le stesse sono ascrivibili, deve essere aggiornato in base alle variazioni ISTAT dei materiali di costruzione a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.-----

---articolo 17. 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, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;-----

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria del nuovo tratto di fognatura per un periodo di un anno dalla fine



dei lavori e comunque fino al collaudo parziale, se realizzate per lotti, o al collaudo finale con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;-----
- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria del ponte sulla Roggia Vernavola, per un periodo di sette anni dalla fine dei lavori 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 aree cedute per le quali non è prevista la sistemazione, per un periodo di sette anni dalla stipulazione della convenzione e comunque fino all'agibilità degli edifici privati correlati.-----

-----articolo 18. Cessazione degli obblighi manutentivi-----

1. Decorso il periodo di manutenzione delle opere sulle aree cedute di cui al precedente articolo 17, il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa redigerà in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo dei beni.-----

-----articolo 19. Clausola penale in relazione all'esecuzione dei lavori-----

1. 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 (duecentosessanta virgola zero) euro, salva la possibilità, previa diffida, di escussione della fideiussione e di esecuzione in danno.-----

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

-----articolo 20. 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.-----

-----Articolo 21 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 am-

ministrativo.-----

---articolo 22. 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. In particolare si impegna a trasferire l'obbligo di manleva di cui all'articolo 2 comma 5 in relazione alla servitù di passaggio pedonale e carraio sulla strada privata costituita con scrittura privata autenticata Notaio Ernesto Gallotti il 9 e 10 novembre 1962. -----

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.-----

Vengono chieste le agevolazioni fiscali previste dall'articolo 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 che richiama quelle espressamente previste dal secondo comma dell'articolo 32 del D.P.R. n. 601 del 28 settembre 1973, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.-----

-----articolo 23. Clausole onerose-----

1. 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 21. Foro competente-----

- articolo 22. Alienazioni, registrazione, trascrizione, volturazione e spese.-----

Ho letto il presente atto ai Componenti che lo approvano, confermano e sottoscrivono con me Notaio, alle ore sedici e venti, omessa la lettura degli allegati per volontà dei Componenti stessi.-----

Consta di nove fogli scritti da persona di mia fiducia e me Notaio per trentasei pagine.-----

F.to Angelo Francesco Moro

" Scalcione Giuseppe

" Maria Luisa Santamaria

Impronta del Sigillo-----



l

