

**CONVENZIONE PER INTERVENTI
INERENTI L'INTERO AMBITO**

DELLA SCHEDA NORMATIVA V - BORGO TICINO 1

tra il COMUNE DI PAVIA e la societa' "Borgo Nel Parco Srl" per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione in un'area posta a margine di via Beretta, definita dal Piano Regolatore Generale come area di riqualificazione esterna - scheda normativa V - Borgo Ticino 1 (Art. 18 delle N.T.A.)

N. 54764 DI REPERTORIO N. 30141 DI RACCOLTA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno diciotto del mese di giugno

18/06/2007

In Pavia, in piazza del Municipio n.2, in una sala del Comune.

Davanti a me dott. Giuseppe Gallotti notaio residente in Pavia, iscritto al Collegio Notarile di Pavia.

SONO COMPARSI

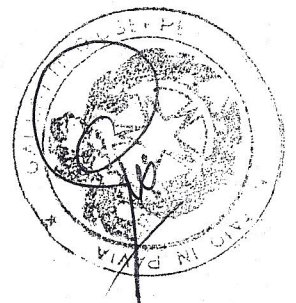
Il signor Gregorio Giovanni Carlo Natale Praderio nato a Milano il 2 dicembre 1960, domiciliato per la carica in Pavia, piazza del Municipio n.2, dirigente del Settore Ambiente e Territorio e legale rappresentante del

- **COMUNE DI PAVIA**, con sede in Pavia, codice fiscale e partita Iva: 00296180185, tale nominato con decreto di nomina del Sindaco in data 20 dicembre 2005, protocollato in data 21 dicembre 2005 al n.35169/05, rettificato con successivo decreto in data 26 maggio 2006, decreti che in copia conforme si trovano allegati all'atto a mio rogito in data 9 novembre 2006 n.ri 53852/29437 di rep., registrato a Pavia il 20 novembre 2006 al n.4676/1T ed ai sensi dell'art. 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del giorno 19 gennaio 2007, che in copia conforme si allega a questo atto sotto le **lettera A)**.

Il signor ZANDALASINI ROBERTO nato a Broni (PV) il giorno 21 luglio 1962, residente a Broni, via Provinciale per Zavattarello n.82, nella sua qualita' di procuratore speciale della societa'

" **BORGO NEL PARCO S.R.L.** ", con sede in Milano, Via Cosimo Del Fante 7, capitale sociale Euro

Registrato a Pavia
il 2-7-2007
N. 3616/1T
con Euro 672,00



12.000,00 (dodicimila virgola zero), interamente versato, iscritta nel Registro Imprese di Milano, con numero di iscrizione, codice fiscale e partita iva 04859720965, munito dei necessari poteri in forza di procura speciale da me notaio autenticata in data 13 giugno 2007 al n. 54751 di rep. che si allega al presente atto sotto la **lettera B)** nella sua qualita' di proprietaria ed ora in avanti indicata come "soggetto attuatore". Persone della cui identita' personale io Notaio sono certo.

Premesso che:

- il Soggetto Attuatore e' proprietario dei seguenti terreni situati in Pavia, via Beretta, e precisamente:

a) Appezamento di terreno in Catasto cosi' distinto:

Catasto Terreni Censuario Citta'

Foglio **8** (otto), particella **310** (trecentodieci), superficie h. 00.23.00 (Are ventitre), R.D. Euro 11,85 (undici virgola ottantacinque), R.A. Euro 7,13 (sette virgola tredici)

Confini: a nord proprieta' Fregnani a muro di cinta lasciato; ad est prima mapp. 365 a linea di termine, poi colatore Burrone; a sud e ad ovest proprieta' della societa' "Borgo nel Parco srl

per acquisto da Albertario Antonia Carla, Grandi Maria Grazia e Grandi Emanuela effettuato con atto a mio rogito in data 6 giugno 2007 n.ri 54721/30115 di rep. in corso di registrazione.

b) appezzamenti di terreno in Catasto cosi' distinti:

Catasto Terreni Censuario Citta'

Sezione **A**, Foglio **8** (otto), particella **1129** (millecentoventinove) ex 542/a, superficie h. 00.11.60 (Are undici Centiare sessanta), R.D. Euro 5,98 (cinque virgola novantotto), R.A. Euro 3,59 (tre virgola cinquantanove)

Sezione **A**, Foglio **8** (otto), particella **1130** (millecentotrenta) ex 542/b, superficie h. 00.08.75 (Are otto Centiare settantacinque), R.D. Euro 4,51 (quattro virgola cinquantuno), R.A. Euro 2,71 (due virgola settantuno)

Sezione **A**, Foglio **8** (otto), particella **51** (cinquantuno), superficie h. 00.30.93 (Are trenta Centiare novantatre), R.D. Euro 7,97 (sette virgola novantasette), R.A. Euro 6,39 (sei virgola trentanove)

Catasto Terreni Censuario Corpi Santi

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 522 (cinquecentoventidue) ex 148/a, superficie h. 00.20.22 (Are venti Centiare ventidue), R.D. Euro 20,32 (venti virgola trentadue), R.A. Euro 12,01 (dodici virgola zero uno)

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 523 (cinquecentoventitre) ex 148/b, superficie h. 00.00.70 (Centiare settanta), R.D. Euro 0,70 (zero virgola settanta), R.A. Euro 0,42 (zero virgola quarantadue)

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 524 (cinquecentoventiquattro) ex 148/c, superficie h. 00.00.08 (Centiare otto), R.D. Euro 0,08 (zero virgola zero otto), R.A. Euro 0,05 (zero virgola zero cinque)

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 525 (cinquecentoventicinque) ex 30/a, superficie h. 00.00.36 (Centiare trentasei), R.D. Euro 0,36 (zero virgola trentasei), R.A. Euro 0,21 (zero virgola ventuno)

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 526 (cinquecentoventisei) ex 30/b, superficie h. 00.04.99 (Are quattro Centiare novantanove), R.D. Euro 5,02 (cinque virgola zero due), R.A. Euro 2,96 (due virgola novantasei)

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 527 (cinquecentoventisette) ex 30/c, superficie h. 00.04.20 (Are quattro Centiare venti), R.D. Euro 4,22 (quattro virgola ventidue), R.A. Euro 2,49 (due virgola quarantanove)

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 528 (cinquecentoventotto) ex 30/d, superficie h. 00.03.85 (Are tre Centiare ottantacinque), R.D. Euro 3,87 (tre virgola ottantasette), R.A. Euro 2,29 (due virgola ventinove)

Confini in corpo dei mappali 1129-1130-51: a nord proprieta' della societa' "Borgo nel Parco srl"; ad est colatore Borrone e mappale 34; a sud proprieta' condominiale; ad ovest proprieta' della societa' "Borgo nel Parco srl".

Confini in corpo dei mappali 522, 523, 524, 525, 526, 527 e 528: a nord proprieta' Demaniale; ad est proprieta' Fregnani e societa' "Borgo nel Parco srl"; a sud mappale 30 e proprieta' della societa' "Borgo nel Parco srl"; a ovest proprieta' Demaniale e societa' "Borgo nel Parco srl"

per acquisto dalla signora Tredici Maria Lauretta effettuato con atto a mio rogito in



data 13 giugno 2007 n.ri 54750/30132 di rep. e raccolta, in corso di registrazione.

c) Appezamenti di terreno in Catasto così distinti:

Catasto Terreni Censuario Corpi Santi

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 529 (cinquecentoventinove) ex 149/a, superficie h. 00.03.61 (Are tre Centiare sessantuno), R.D. Euro 0,65 (zero virgola sessantacinque), R.A. Euro 0,56 (zero virgola cinquantasei)

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 530 (cinquecentotrenta) ex 149/b, superficie h. 00.28.52 (Are ventotto Centiare cinquantadue), R.D. Euro 5,14 (cinque virgola quattordici), R.A. Euro 4,42 (quattro virgola quarantadue).

Confini in corpo dei mappali 529 e 530: a nord e ad est proprietà della società "Borgo nel Parco srl", a sud mappali 129 e 130, ad ovest scarpata della strada Statale n. 35 dei Giovi

per acquisto dalla signora Trovato Orietta effettuato con atto a mio rogito in data 13 giugno 2007 n.ri 54749/30131 di rep. e raccolta, in corso di registrazione;

- i predetti terreni hanno la superficie di mq. **14.012,36** così come risulta dal rilievo celerimetrico allegato alla delibera di Giunta n.7/07;

- tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la destinazione urbanistica di "Aree di riqualificazione esterna - scheda normativa V" (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione);

- i danti causa del Soggetto Attuatore in data 21 ottobre 2005 (P.G. 29876/05) hanno presentato 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 pianivolumetrico della scheda normativa.

L'intervento edilizio e' rappresentato negli elaborati che, unitamente al progetto definitivo delle relative opere di urbanizzazione, sono allegati alla surrichiamata deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 19 gennaio 2007 e vengono qui di seguito elencati:

- Schema di convenzione
- Relazione tecnica
- Computo metrico estimativo opere di



urbanizzazione primarie

- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondarie

- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primarie su area privata vincolata ad uso pubblico

- Quadro economico opere di urbanizzazione

- Capitolato speciale d'appalto opere stradali

- Capitolato speciale d'appalto opere a verde

- Dichiarazione dei Proprietari riguardante l'accesso al cantiere

- Indagine geotecnica;

- Rilievo celerimetrico;

- Titoli di proprietà;

- Progetto di imboscimento e opere di compensazione

- Tav.1- estratti di P.R.G.-previsioni scheda-estratti di mappa-ortofoto- data 6 dicembre 2006

- Tav.2- rilievo planoaltimetrico e sezioni territoriali- data 6 dicembre 2006

- Tav.3- calcolo superficie territoriale- conteggi di progetto- data 6 dicembre 2006

- Tav.4- individuazione destinazioni urbanistiche-calcolo sup. in cessione- data 6 dicembre 2006

- Tav.5- planimetria generale opere di urbanizzazione - sezione stradale- data 6 dicembre 2006

- Tav.6- planimetria generale opere di urbanizzazione - servizi tecnologici- data 6 dicembre 2006

- Tav.7- planimetria arredo urbano esterno e collegamento con la via Beretta - data 6 dicembre 2006

- Tav.8-proposta planivolumetrica - plan. generale - sezioni - data 6 dicembre 2006

- Tav.9- simulazione tridimensionale 6 dicembre 2006.

I suddetti elaborati e tavole, pur facendo parte della presente Convenzione, non vengono allegati al presente atto ad eccezione dei seguenti:

-Tav.1- estratti di P.R.G.-previsioni scheda-estratti di mappa-ortofoto- data 6 dicembre 2006, tavola che, firmata dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la **lettera C)**;

-Tav.4- individuazione destinazioni urbanistiche - calcolo sup. in cessione- data 6 dicembre 2006, tavola che, firmata dalle parti e da me Notaio, si allega sotto la **lettera D)**;

- Tavola dimostrazione su base catastale delle aree in cessione e asservite, tavola che, firmata dalla parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la **lettera E)**;

- Tav.8-proposta planivolumetrica - plan. generale - sezioni - data 6 dicembre 2006, tavola che, firmata dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la **lettera F)** per essere stati gli altri depositati presso la Casa Comunale e per averne le parti, come qui espressamente confermano, presa integrale visione.

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;

* il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;

* la Legge Regionale 31 dicembre 2004 n. 39;

* la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

* la deliberazione di Giunta Comunale n. 67 Reg. Del. del 23 marzo 2007 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 8 giugno 2006 (registrata il 23 giugno 2006 al n. 943 di raccolta) con la quale e' stato determinato il costo di costruzione;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 19 gennaio 2007 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 cio' premesso

le parti convengono e stipulano quanto segue:

articolo 1.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, la stipulazione della presente convenzione non costituisce titolo abilitativo all'esecuzione

Art.
Alle
Soci
Cont
delle
dura
mon
svin
dal r
alle
cont
pres
l'ori
peri
limi
rifer
term
caso
Art.
Il p
fide
doc
Con
194
Il p
lette
Art
Il C
mas
del
fide
pres
sup
con
Il m
al E
Art
Il
cor
a)
b)
c)

Ar
Il
stat
rac
cui
Co
set
pre
Ar
Il
qu
qu
nel
Co

II.

Ai
co
Ar
Su
de

Ei
In

degli interventi edilizi dalla stessa contemplati.

articolo 2.

Descrizione dell'intervento - criteri

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato in premessa, e' disciplinata dalla scheda normativa V "Borgo Ticino 1" (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione).

2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa 14.012,36 mq. ed e' catastalmente individuato ai mappali 525 ex 30/a, 526 ex 30/b, 527 ex 30/c, 528 ex 30/d, 522 ex 148/a, 523 ex 148/b, 524 ex 148/c, 529 ex 149/a, 530 ex 149/b del foglio 9 di Pavia Corpi Santi di Catasto Terreni, e mappali 51, 310, 1129 ex 542/a e 1130 ex 542/b del Foglio 8 di Pavia Citta' di Catasto Terreni.

3. L'intervento prevede la realizzazione di n. 2 (due) edifici residenziali disposti su due piani fuori terra, entrambi con conformazione planimetrica a C, con al piano interrato le autorimesse.

Nel complesso si realizzerà una superficie lorda di pavimento pari a 2.800,00 mq. con destinazione residenziale, oltre a 3.210 mq. destinati alle autorimesse interrate.

4. Sono elementi immodificabili l'area di concentrazione dell'edificato le aree in parte cedute e in parte asservite all'uso pubblico, destinate a verde pubblico, parcheggio pubblico e strada pubblica di accesso con relativo marciapiede.

articolo 3.

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

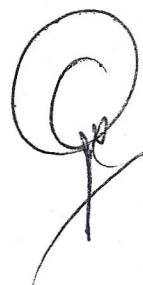
3.1- Indici ambientali

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 25,5%.

2. Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq. 42,07.

3. Il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq. 25,94.



4. Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 60%.

3.2 - Incentivi per l'edilizia bioclimatica, per il risparmio energetico e delle risorse naturali

Gli interventi finalizzati ad ottenere incentivi consistenti nella riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera e) del T.U.E. nonché dell'art.44 comma 18 della L.R. 12/2005, devono prevedere la realizzazione di almeno 6 (3 per ogni tipologia) delle scelte progettuali e costruttive individuate nell'allegato 5 del Protocollo d'intesa tra il Comune e il Comitato Interprofessionale Edile della Provincia di Pavia,

articolo 4.

Urbanizzazioni

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 67 Reg.Del. del 23 marzo 2007, in relazione ad una volumetria di progetto di 9.520 mc. e una superficie lorda di pavimento di 2.800 mq.

2. In concreto, alla data odierna, gli oneri ammontano a:

* **Euro 162.792,00** per urbanizzazione primaria (mc 9.520 x (euro)/mc. 17,10)

* **Euro 269.511,20** per urbanizzazione secondaria (mc 9.520 x (euro)/mc. 28,31)

3. Si da' atto che a fronte di **Euro 162.792,00** dovuti per oneri di urbanizzazione/primaria il Soggetto Attuatore realizza opere per un valore complessivo di **Euro 341.260,14** a totale scomputo, consistenti in:

- **strade pubbliche Euro 83.134,09**
- **parking pubblico Euro 150.424,71**
- **fognatura Euro 30.670,69**
- **acqua e gas Euro 17.131,14**
- **Enel e Telecom Euro 40.765,61**
- **marciapiedi pubblici Euro 19.133,90**

come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo di cui in premessa.

4. Si da' atto che a fronte di **Euro 269.511,20** dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il Soggetto Attuatore realizza opere per un valore complessivo di **Euro 375.477,72** a totale scomputo, consistenti in:

Art.
Alle
Soci
Cont
delle
dura
mont
svin
dal
alle
cont
pres
l'ori
peri
limi
rifer
term
caso
Art.
Il p
fide
doc
Con
194
Il p
lette
Art
Il C
mas
del
fide
pre
sup
con
Il n
al E
Art
Il
con
a)

b)

c)

Ar
Il
sta
rac
cui
Co
set
pre
Ar
Il
qu
qu
ne
Co

IL

Al
co
Ar
Su
de

El

In

- verde pubblico ed arredo urbano **Euro 200.309,41**

- **rotonda Euro 175.168,31**

come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo citato in premessa.

Il Soggetto Attuatore riconosce espressamente che gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Pertanto il medesimo provvedera' a liquidare gli importi precedenti in ragione di detti adeguamenti.

5. Il Soggetto Attuatore assume espressamente, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarieta', gli eventuali maggiori costi nel caso in cui il valore effettivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione fosse superiore agli oneri di urbanizzazione.

6. Il Soggetto Attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarieta', ad eseguire a propria cura e spese le opere relative alla realizzazione della strada pubblica e del relativo marciapiede, del parcheggio pubblico e della sistemazione a verde dell'area a parco pubblico, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, tutti sopra richiamati. Oltre alle citate opere il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare:

- una rotatoria sulla Strada Provinciale, ex SS 35, come da parere preventivo espresso dalla Provincia di Pavia, resta inteso che il progetto definitivo della citata opera sara' concordato e realizzato con il consenso di tutti gli Enti e lo stesso verra' realizzato come da computo metrico citato in premessa;

- Strada, parcheggi, e marciapiedi di proprieta' privata che saranno vincolati all'uso pubblico, per un importo di **Euro 123.891,42**, individuati nella Tav.4, per i quali presta garanzia con fideiussione per l'attuazione degli stessi per un importo pari al 100% delle opere, come indicato al successivo art. 9).

7. 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 solidarieta'.

8. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore sono graficamente individuate nelle tavole n. 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 6, 7, 9, gia' trasmesse al Comune di Pavia con i pareri preventivi rilasciati dagli enti competenti.

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

10. Il Soggetto Attuatore riconosce altresì che, nel caso in cui il valore delle opere collaudate risultasse inferiore a quello degli oneri di urbanizzazione, corrispondera' la relativa differenza.

articolo 5.

Aree per le opere di urbanizzazione

1. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e' quantificata complessivamente in mq. **2.237,08**, destinate rispettivamente a strada pubblica in cessione (462,45 mq), marciapiede pubblico in cessione (139,12 mq), parcheggio pubblico in cessione (1.635,51 mq).

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, e' quantificata complessivamente in **3.575,53 mq.** destinate a verde pubblico in cessione o attrezzature di interesse pubblico o generale.

3. Il Soggetto Attuatore

costituisce a titolo gratuito

in esecuzione della presente convenzione, a favore del Comune di Pavia, che in persona del suo Legale Rappresentante accetta ed acquista,

la servitu' di uso pubblico

sulle aree della superficie complessiva di mq. 1.203,58 individuate nella Tav.4 delle opere di urbanizzazione e denominata "Individuazione destinazione urbanistica - Calcolo superfici in cessione" e nella tavola dell'individuazione su base catastale delle aree asservite, sopra allegate alle lettere D) ed E).

Dette aree sono catastalmente individuate come

Art.
Alle
Soci
Com
delle
dura
mon
svin
dal
alle
cont
pres
l'ori
peri
limi
rifer
term
caso
Art
Il p
fide
doc
Com
194
Il p
lette
Art
Il C
mas
del
fide
pres
sup
con
Il r
al E
Art
Il
con
a)

b)
c)

Ar
Il
sta
rac
cui
Co
set
pre
Ar
Il
qu
qu
ne
Co

IL

Ai
co
Ar
Su
de

Ei

In

segue:

Catasto Terreni Censuario Citta'

Sezione A, Foglio 8 (otto), particella 1129 (millecentoventinove) ex 542/a, superficie h. 00.11.60 (Are undici Centiare sessanta), R.D. Euro 5,98 (cinque virgola novantotto), R.A. Euro 3,59 (tre virgola cinquantanove)

Catasto Terreni Censuario Corpi Santi

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 524 (cinquecentoventiquattro) ex 148/c, superficie h. 00.00.08 (Centiare otto), R.D. Euro 0,08 (zero virgola zero otto), R.A. Euro 0,05 (zero virgola zero cinque)

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 525 (cinquecentoventicinque) ex 30/a, superficie h. 00.00.36 (Centiare trentasei), R.D. Euro 0,36 (zero virgola trentasei), R.A. Euro 0,21 (zero virgola ventuno)

Confini in corpo, da nord in senso orario i mappali: 1130 del foglio 8, 527, 526 e 522 del foglio 9.

- o -

Il Soggetto Attuatore

trasferisce a titolo gratuito

in esecuzione della presente convenzione, a favore del Comune di Pavia, che in persona del suo Legale Rappresentante accetta ed acquista, la piena proprieta' delle aree della superficie complessiva di mq. 5.812,61, individuata nella Tav.4 delle opere di urbanizzazione e denominata "Individuazione destinazione urbanistica - Calcolo superfici in cessione" e nella dimostrazione su base catastale, sopra allegate alle lettere D) ed E).

Dette aree cedute sono catastalmente individuate come segue:

Catasto Terreni Censuario Corpi Santi

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 522 (cinquecentoventidue) ex 148/a, superficie h. 00.20.22 (Are venti Centiare ventidue), R.D. Euro 20,32 (venti virgola trentadue), R.A. Euro 12,01 (dodici virgola zero uno)

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 526 (cinquecentoventisei) ex 30/b, superficie h. 00.04.99 (Are quattro Centiare novantanove), R.D. Euro 5,02 (cinque virgola zero due), R.A. Euro 2,96 (due virgola novantasei)

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 528 (cinquecentoventotto) ex 30/d, superficie h. 00.03.85 (Are tre Centiare ottantacinque), R.D.

Euro 3,87 (tre virgola ottantasette), R.A. Euro 2,29 (due virgola ventinove)

Catasto Terreni Censuario Corpi Santi

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 529 (cinquecentoventinove) ex 149/a, superficie h. 00.03.61 (Are tre Centiare sessantuno), R.D. Euro 0,65 (zero virgola sessantacinque), R.A. Euro 0,56 (zero virgola cinquantasei)

Sezione B, Foglio 9 (nove), particella 530 (cinquecentotrenta) ex 149/b, superficie h. 00.28.52 (Are ventotto Centiare cinquantadue), R.D. Euro 5,14 (cinque virgola quattordici), R.A. Euro 4,42 (quattro virgola quarantadue).

Confini in corpo, da nord in senso orario i mappali: 145 del foglio 9, proprietà Fregnani e proprietà della società "Borgo nel Parco srl" del foglio 8, mappali 30, 130 e 129 del foglio 9 e scarpata della strada statale 35 dei Giovi.

- o -

I suddetti terreni in parte ceduti al Comune di Pavia ed in parte asserviti all'uso pubblico sono dedotti in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, accessioni, ma libere da servitu' attive e passive, salvo quanto infra precisato, venendo il Comune di Pavia posto in luogo e stato della parte cedente.

Le parti si danno reciprocamente atto che i terreni censiti ai mappali 529 e 530 sono gravati da servitu' di passo pedonale e carraio che collega la via Strada Persa con il terreno stesso, cosi' come precisato nell'atto di precisazione di servitu' di cui alla scrittura privata da me autenticata in data 22 novembre 1979 al n. 10535 e in data 23 novembre 1979 al n. 10537, registrata a Pavia il 4 dicembre 1979 al n. 556 e ivi trascritta il 18 dicembre 1979 ai n.ri 9040/6779.

La parte cedente garantisce la proprieta' legittima dei beni ceduti o asserviti, essendole pervenuti con gli atti in premessa citati e garantisce altresì la liberta' degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli (salvo quanto sopra), debiti, locazioni, liti in corso e privilegi.

La proprieta' e l'uso pubblico delle aree sopra descritte viene rispettivamente trasferita e costituita a favore del Comune di Pavia con oggi, in virtu' di questo atto. La parte cedente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale ed

Art.
Alle
Soci
Con
della
dura
mor
svin
dal
alle
con
pres
l'or
peri
limi
rifer
tern
case
Art.
Il p
fide
doc
Con
194
Il p
letta
Art.
Il C
ma
del
fide
pre
sup
con
Il n
al E
Art.
Il
con
a)

b)

c)

Ar
Il C
sta
rac
cui
Co
set
pre
Ar
Il C
qu
qu
ne
Co

IL

Al
co
Ar
Su
de

Er

In

assume obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dall'evizione.

4. Il Comune di Pavia autorizza il Soggetto Attuatore ad utilizzare gratuitamente le aree sopra cedute o asservite per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna delle opere stesse a seguito di collaudo.

5. 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% (sessantacinque per cento) delle aree di concentrazione interne all'ambito.

6. 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 della facoltà di cui al comma precedente di rendere prioritariamente disponibili tali aree al soggetto attuatore.

7. Il Soggetto Attuatore si impegna a propria cura e spese a redigere il frazionamento e l'accatastamento una volta realizzata la cabina Elettrica come meglio indicata nella Tav.6 "Reti Tecnologiche" e l'eventuale accatastamento della nuova rotatoria sulla S.P. ex SS n. 35.

8. Il valore delle aree cedute gratuitamente al Comune di Pavia e' pari a **Euro 368.112,59** (pari a 5.812,61 mq x 63,33 (euro)/mq).

9. I terreni sopra ceduti ed asserviti sono pervenuti al soggetto attuatore in forza dei titoli citati in premessa.

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 nonche' 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.

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 i costi di bonifica.

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

In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguiti a 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 e della strada, parcheggi e marciapiedi vincolati

Art.
Alle
Soci
Con
delle
dura
mon
svin
dal
alle
cont
pres
l'ori
peri
limi
rifer
term
caso
Art.
Il p
fide
doc
Cor
194
Il p
lette
Art.
Il C
mas
del
fide
pre
sup
con
Il n
al E
Art.
Il
cor
a)

b)

c)

Ar
Il C
sta
rac
cui
Co
set
pre
Ar
Il C
qu
qu
ne
Co

IL

Ar
co
Ar
Su
de

E

In

ad uso pubblico, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione assicurativa pari al 100% (cento per cento) del valore delle opere stesse e quindi nella misura di **Euro 840.629,28**.

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. La fidejussione a garanzia delle obbligazioni assunte sara' svincolata dal Comune di Pavia nella misura dell'85% (ottantacinque per cento) del valore delle opere pari a **Euro 714.534,89**, 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% (quindici per cento) del valore delle opere e pari a **Euro 126.094,39** sara' trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 15 della presente convenzione e sara' svincolata al termine del periodo di gestione diretta delle aree in cessione.

5. Le quote di fidejussione 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.

articolo 10.

Poteri del Comune

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

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

3. L'esercizio delle facolta' di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilita' 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 in corso d'opera e/o finale sara' 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 rilascio del Permesso di Costruire e' quantificato in relazione al costo base di euro/mq 327,05 definito dal Comune con determinazione Dirigenziale n. 25/06 del 8 giugno 2006 (registrata il 23 giugno 2006 al n. 943 di raccolta).

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

3. Il Soggetto Attuatore riconosce espressamente che tale importo sara' adeguato in relazione al costo base vigente nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

articolo 13.

Tempi di attuazione

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

2. 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, potra' richiedere una proroga di un anno dei tempi di attuazione relativamente all'esecuzione delle destinazioni private.

4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro un anno dalla stipulazione della convenzione ed ultimate entro i termini del titolo abilitativo alla costruzione e comunque prima o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private di cui verra' chiesta l'agibilita', in modo da garantire un funzionamento adeguato delle urbanizzazioni, anche per lotti autonomi, degli insediamenti realizzati.

5. E necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini per

Art.
Alle
Soci
Con
della
dura
mon
svin
dal
alle
con
pres
l'ori
peri
limi
rifer
term
case
Art
Il p
fide
doc
Con
194
Il p
lette
Art
Il C
ma
del
fide
pre
sup
con
Il n
al E
Ar
Il
cor
a)

b)

c)

Ar
Il C
sta
rac
cul
Co
set
pre
Ar
Il C
qu
qu
ne
Co

II

Ai
co
Ar
Su
de

E

In

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvo che cio' sia conseguente a formale richiesta del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano impossibilita' 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, in via diretta o implicita, l'autorizzazione all'agibilita'.

2. In particolare l'autorizzazione all'agibilita' puo' essere rilasciata solo se risultano ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria afferenti all'edificio ospitante le unita' immobiliari interessate all'ottenimento dell'autorizzazione.

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

articolo 15.

Obblighi manutentivi del Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore si impegna, per se' ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarieta':

- 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 delle opere di urbanizzazione primaria realizzata sulle aree cedute per il periodo di un anno dalla fine 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 delle realizzazioni arboree correlate alle opere di urbanizzazione primaria



realizzate sulle aree cedute per un periodo di tre anni dalla fine 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 alle opere di urbanizzazione secondaria per le quali e' prevista la sistemazione del verde, per un periodo di tre anni dalla fine dei lavori dei nuovi interventi, come indicate nella Tav. 7 "Planimetria arredo urbano esterno", oltre allo sfalcio della vegetazione spontanea, 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, pulizia dell'area, le potature ed i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, delle residue aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per le quali non e' prevista la sistemazione del verde per un periodo di tre anni dalla stipulazione della convenzione e comunque fino all'agibilita' degli edifici privati correlati come indicato nella Tav. 8 "Proposta Planivolumetrica".

Articolo 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 proprieta' del Comune di Pavia siti in Via Olevano su una superficie pari a mq.7700, come da progetto presentato (Trasformazione di un bosco e opere di compensazione).

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 sara' soggetta a verifica da parte del personale tecnico del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino.

articolo 16.

Cessazione degli obblighi manutentivi

Decorso il periodo di manutenzione relativo alle aree cedute al Comune di Pavia di cui al precedente art. 15 comma 1, il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa redigera', in

contraddittorio con il Personale Comunale preposto, specifico atto ricognitivo dei beni.

articolo 17.

Clausola penale in relazione all'esecuzione dei lavori

9. 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 e' dovuta una somma a titolo di penale pari a **300,00 euro** giornaliera, salva la possibilita', previa diffida, di escussione della fideiussione e di esecuzione in danno.

10. La penale non e' dovuta se il ritardo nell'ultimazione delle opere e' dovuto ad impossibilita' non imputabile al Soggetto Attuatore.

articolo 18.

Clausola risolutiva

1. Il Comune di Pavia si riserva la facolta' 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'attivita' di impresa in forma societaria la convenzione si risolve di diritto prima dell'inizio dei lavori nei seguenti casi:

* fallimento della societa'

* scioglimento della societa' per una delle cause previste dal codice civile

* trasformazione della societa' e qualsiasi modifica statutaria che importi una diminuzione della responsabilita' della societa' medesima.

articolo 19

Foro competente

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

articolo 20.

Alienazioni, registrazione, trascrizione, volturazione e spese

1. Il Soggetto Attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbliga a trasferire agli aventi causa a

qualsiasi titolo, con vincolo di solidarieta', tutti i patti contenuti nella presente convenzione, dandone altresì comunicazione al Comune di Pavia.

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

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

Articolo 21

Dichiarazioni urbanistiche

Ai sensi della vigente normativa urbanistica si allega a questo atto sotto la **lettera G)** copia conforme del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia in data 12 aprile 2007 p.g.7564/07; il legale rappresentante della societa' cedente dichiara che dopo tale data non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti.

articolo 22.

Clausole onerose

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

- articolo 8. Responsabilita' per l'esecuzione delle opere
- articolo 10. Poteri del Comune
- articolo 12. Tempi di attuazione
- articolo 13. Conclusione dell'attuazione dell'intervento
- articolo 19. Foro competente.

Ho letto questo atto ai comparsi che lo approvano e con me lo sottoscrivono, alle ore dodici e minuti trenta, dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Dattiloscritto da persona di fiducia su dieci fogli per trentanove facciate e parte di questa.

F.to: Gregorio Giovanni Carlo Natale Praderio

" Zandalasini Roberto

" Dottor GIUSEPPE GALLOTTI Notaio

