

**CONVENZIONE PER INTERVENTI INERENTI UNA PORZIONE
(SUBAMBITO) DI SCHEDA NORMATIVA**

tra il Comune di Pavia e la "Fondazione Angelo Cambieri e Giuseppina Cadari - ONLUS" con sede a Pavia in via Sora 43, per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione a destinazione residenziale nonché di recupero, ampliamento e nuovo impianto, di edifici a destinazione sanitaria ed assistenziale da convenzionare con il Comune, relativamente ad un'area posta in via Sora, definita dal Piano Regolatore Generale come area di trasformazione per servizi.

N. 56894 di repertorio N. 31749 di raccolta

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno otto del mese di aprile.

08 = 04 = 2009

In Pavia, piazza del Municipio n.2, presso gli uffici del Comune.

Davanti a me dottor Giuseppe Gallotti Notaio residente in Pavia, iscritto al Collegio Notarile di Pavia.

SONO COMPARSI

Il "COMUNE DI PAVIA" con sede in Pavia piazza del Municipio 2, codice fiscale 00296180185, in persona del signor Grecchi Francesco nato a Pavia il giorno 6 marzo 1951, domiciliato per la carica a Pavia, presso il Municipio, nella qualità di dirigente del Settore Lavori Pubblici e Manutenzione, e ad interim, di Dirigente del Settore Ambiente e Territorio, ai sensi dell'articolo 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, come da Decreto del Commissario Prefettizio del giorno 2 febbraio 2009 PG N. 2601/09, che in copia conforme si allega a questo atto sotto la lettera A) e quindi in rappresentanza del suddetto Comune, in esecuzione della deliberazione del Commissario Prefettizio in data 5 marzo 2009 n.36 reg,delib. che in copia conforme si allega a questo atto sotto la lettera B).

Da una parte e dall'altra:

la "FONDAZIONE ANGELO CAMBIERI E GIUSEPPINA CADARI ONLUS" con sede in Pavia via Sora n.43, codice fiscale 96006630188, REA n.PV233945, iscritta al Registro delle persone Giuridiche Private presso la Regione Lombardia al n.502, partita IVA 01869440188, in persona del legale rappresentante E Presidente del Consiglio di Amministrazione don Emilio Carrera nato a Cura Carpignano il giorno 10

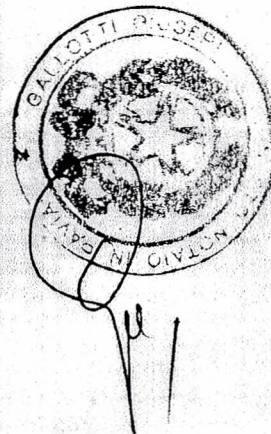
REGISTRATO

A PAVIA

15.04.2009

al N. 1934 serie AT

con € 1.176,00



luglio 1944, residente in Pavia, via San Lanfranco n.4, a quanto segue autorizzato con deliberazione del consiglio di amministrazione in data 5 marzo 2008, che in copia da me autenticata in data odierna al n. 56893 di rep. si allega a questo atto sotto la lettera C) d'ora in avanti indicata come soggetto attuatore.

Persone della cui identità personale io Notaio sono certo.

Premesso che:

Il soggetto attuatore è proprietario dei terreni situati in Pavia, via Sora, catastalmente individuati come segue:

Sezione censuaria di CC.SS.

Catasto Terreni

Foglio 2 (due), particella 15 (quindici) cl. 2, Classe 2, Ha 0.13.80 (are tredici centiare ottanta) Reddito Dominicale Euro 8,91 (otto virgola novantuno) Reddito Agrario Euro 6,77 (sei virgola settantasette)

Foglio 2 (due), particella 16 (sedici) fabbricato rurale di Ha. 0.26.14 (are ventisei centiare quattordici)

Foglio 2 (due), particella 18 (diciotto) Classe 3, Ha 0.35.94 (are trentacinque centiare novantaquattro) Reddito Dominicale Euro 38,05 (trentotto virgola zero cinque) Reddito Agrario Euro 25,06 (venticinque virgola zero sei)

Foglio 2 (due), particella 121 (centoventuno) fabbricato rurale di Ha 0.01.26 (are uno centiare ventisei)

Foglio 2 (due), particella 351 (trecento cinquantuno) Ha 0.03.80 (are tre centiare ottanta) Reddito Dominicale Euro 3,63 (tre virgola sessantatre) Reddito Agrario Euro 2,45 (due virgola quarantacinque)

Foglio 2 (due), particella 817 (ottocento diciassette) Ha 0.21.56 (are ventuno centiare cinquantasei) Reddito Dominicale Euro 13,92 (tredici virgola novantadue) Reddito Agrario Euro 13,92 (tredici virgola novantadue)

Foglio 2 (due), particella 819 (ottocento diciannove) Ha 0.73.07 (are settantatre centiare zero sette) Reddito Dominicale Euro 47,17 (quarantasette virgola diciassette) Reddito Agrario Euro 47,17 (quarantasette virgola diciassette)

Catasto Fabbricati

Sezione B, foglio 2 (due), particella 795 (settecento novantacinque) sub. 1 (uno) zc. 2 Strada Sora PT-1 cat. A/3 classe 2 vani 12 (dodici)

RD Euro 929,62 (novecentoventinove virgola sessanta due)

nella mappa del Catasto Terreni corrispondente alla particella 795 (settecentonovantacinque).

Tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la destinazione urbanistica in parte di "Aree di trasformazione per servizi - scheda normativa 3S - Villa Maria" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione), in parte "Aree agricole - aree di pianura irrigua a preminente vocazione agricola" (articolo 20 delle norme tecniche di attuazione) ed in parte "Aree per la viabilità e le infrastrutture - aree per la viabilità" (articolo 25 delle norme tecniche di attuazione);

La scheda normativa 3S - Villa Maria è già stata in parte attuata, mediante l'approvazione di un progetto relativo ad un primo sub ambito avente la superficie territoriale di mq 4.317,06 (quattromila trecentodiciassette virgola zero sei) dalla società Immobiliare Villa Maria s.r.l., a seguito di stipulazione della convenzione 28 giugno 2007 nri 9775/3814 a rogito notaio Santamaria;

All'interno del secondo sub ambito della scheda normativa 3S - Villa Maria è presente una piccola porzione di area comunale, identificata catastalmente a parte del mappale 375 del foglio 2 di Pavia Corpi Santi, avente la superficie di circa mq 161,94;

Il soggetto attuatore ha presentato un rilievo asseverato della intera scheda normativa 3S - Villa Maria da cui emerge che la superficie territoriale è pari a mq 17.670,52 (diciassettemila seicentosettanta virgola cinquantadue) e quindi l'area di proprietà del soggetto attuatore, interna al secondo sub ambito, ha la superficie di mq 13.191,52 (tredicimila centonovantuno virgola cinquantadue);

Il soggetto attuatore ha presentato in data 17 marzo 2008 prot.7214 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 sia di fabbricati privati sia di fabbricati da convenzionare per servizi sanitari e assistenziali, 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) estratto catastale, PRG, scheda urbanistica -

relazione tecnica urbanistica - relazione economica con computo metrico - relazione impianti tecnologici - parere preventivo A.S.L. - rilievo giurato con visure catastali - atto di donazione di eredità;

b) Schema di convenzione;

c) tav. 1 - estratto di PRG - scheda 3S: planimetria e norme di attuazione/rilievo fotografico;

d) tav. 2 - superficie territoriale / calcolo superfici (area catastale e geometrica);

e) tav. 3 - aree di concentrazione dell'edificato calcolo aree - s.l.p. Edifici;

f) tav. 4 - studio viabilità e parcheggi / funzioni e superfici progetto unitario;

g) tav. 5 - opere di urbanizzazione schema reti tecnologiche;

h) tav. 6 - opere di urbanizzazione sezioni - particolari;

i) tav. 7 - centro sanitario assistenziale edifici oggetto di convenzione progetto - pianta piano terra e primo;

j) tav. 8 - progetto - prospetti.

Gli elaborati di cui alle lettere a), e), f), i) e j) si allegano, firmati dalle parti e da me notaio, alla presente convenzione quale parte integrante, sotto le lettere E), F), G) ed H).

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 n. 3067 del 23 luglio 2008 registrata il 7 agosto 2008 al n.1307 di racc. gen. con la quale è stato determinato il costo di costruzione;

- Richiamata la deliberazione del Commissario

Prefettizio n.36 del 5 marzo 2009 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.

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, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata dalla scheda normativa "Villa Maria - 3S" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione).

La scheda normativa consente la realizzazione di servizi sanitari e assistenziali da insediare nell'area specificamente individuata sia negli edifici esistenti sia mediante ampliamento dei medesimi o nuovo impianto, da convenzionare con il Comune. La convenzione deve definire, in particolare, la tipologia del servizio, i prezzi del servizio sulla base delle tariffe di mercato con esclusione di prestazioni a titolo gratuito e fatta salva l'eventuale possibilità di valutare, in accordo tra le parti, l'applicazione di tariffe agevolate per i residenti del Comune di Pavia nonché le modalità di erogazione delle prestazioni, gli standard di qualità rispetto alla normativa ed alle disposizioni vigenti e le forme di controllo del rispetto dei vincoli assunti.

Tali caratteristiche dovranno necessariamente essere contenute nella detta convenzione. La superficie lorda di pavimento a destinazione sanitaria e assistenziale è esclusa dalla verifica dell'indice territoriale.

- 2) Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie catastale di mq. 13.191,52 (tredicimila centonovantuno virgola cinquantadue) ed è catastalmente individuato alle particelle 18, 121, 795 e 817 del foglio 2 di Pavia Corpi Santi di Catasto Terreni, a parte delle particelle 15, 16, 351 ed 819 del foglio 2 di Pavia Corpi Santi di Catasto Terreni nonché al subalterno 1 della



particella 795 del foglio 2 di Pavia Corpi Santi di catasto fabbricati.

3) L'intervento prevede la costruzione di due edifici di tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed una superficie lorda di pavimento pari a mq. 1.314,29 (milletrecentoquattordici virgola ventinove) nonché di recupero, ampliamento e nuovo impianto, di edifici a destinazione sanitaria ed assistenziale da convenzionare con il Comune, secondo l'articolazione spaziale e temporale disciplinata al successivo comma 4.

L'intervento prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo dei relativi oneri, sulle aree da cedere nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sulle aree già cedute nell'ambito della convenzione 28 giugno 2007 nn. 9775/3814 di rep. a rogito notaio Santamaria.

4) La destinazione sanitaria ed assistenziale da convenzionare con il Comune è attuata in due lotti. Il primo lotto, identificato come "lotto 1" nella tavola n.4 datata dicembre 2008 scala 1:2000 denominata Studio viabilità e parcheggi/funzioni e superfici progetto unitario, come sopra allegata, prevede il recupero di edifici esistenti per una superficie lorda di pavimento pari a mq. 1.108,13 (millecentootto virgola tredici) corrispondente ad una superficie coperta di mq.590 (cinquecentonovanta) secondo le modalità indicate nelle tavole n. 7 datata dicembre 2008 scala 1:100 denominata Centro sanitario assistenziale edifici oggetto di convenzione progetto - pianta piano terra e primo e n. 8 datata dicembre 2008 scala 1:100 denominata Progetto - prospetti, come sopra allegate.

Il secondo lotto identificato come "lotto 2" nella tavola n.4 datata dicembre 2008 scala 1:2000 denominata Studio viabilità e parcheggi/funzioni e superfici progetto unitario sarà oggetto di un successivo progetto di intervento, secondo le modalità indicate al precedente comma 1.

Complessivamente l'area di proprietà del soggetto attuatore posta all'interno della zona con destinazione sanitaria assistenziale individuata con perimetro di colore rosso nella tavola n.4 come sopra citata ed allegata, e' di mq. 7771,00 (settemilasettecentosettantuno virgola zero).

Il rapporto di copertura previsto dalla scheda normativa per l'area in questione e' pari al 25% (venticinque per cento) e consente una superficie

coperta
quarant

5) So
concent
superfi
fuori t
quantit
strade,

real
ediliz

1) Al
con
ambien
pubblic
compart

(cinqua
+ mq. 2
il
insedi
sessant
ab.1;
rappor
teoric
il
insedi
novant
il
dell'i
pubbli
(cinqu
mq. 2.

1) G
second
defini
marzo
reside
(trem
e una
(mille
In co
gli or
Eur
venti
urban
17,10
Eur

coperta pari a mq.1942,75 (millenovecento quarantadue virgola settantacinque).

5) 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, la quantità delle aree in cessione destinate a verde, strade, marciapiedi e parcheggi.

Articolo 3) - Criteri di progettazione e realizzazione degli elementi urbanizzativi e/o edilizi dell'intervento per il perseguimento di uno sviluppo sostenibile

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 rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento, pari al 58,10% (cinquantotto virgola dieci per cento) $[(mq. 2.857 + mq. 2.720 + mq. 2.087) : mq. 13.391]$;

- il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq 191,60 (centonovantuno virgola sessanta) $[(mq. 2.857 + mq. 2.720 + mq. 2.087) : 40 ab.]$; il numero di abitanti insediato e' dato dal rapporto tra slp realizzabile e slp per abitante teorico;

- il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq. 3,97 (tre virgola novantasette) $(mq. 159 : 40 ab.)$;

- il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 59,8% (cinquantanove virgola otto per cento) $[(mq. 2.857 + mq. 2.720 + mq. 2.087 + mq. 234) : mq. 13.391]$.

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 3.942,87 (tremilanovecentoquarantadue virgola ottanta sette) e una superficie lorda di pavimento di mq 1.314,29 (milletrecentoquattordici virgola ventinove).

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

- Euro 67.423,00 (sessantasettemila quattrocento ventitre virgola zero) arrotondati per urbanizzazione primaria $(mc. 3.942,87 \times \text{€}/mc. 17,10)$;

- Euro 111.623,00 (centoundicimilaseicentoventitre

virgola zero) arrotondati per urbanizzazione secondaria (mc. 3.942,87 x €/mc. 28,31).

2) Si dà atto che a fronte di 67.423,00 euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere quali la strada, marciapiedi e reti tecnologiche, per un valore complessivo di euro 73.453,47 (settantatremila quattrocentocinquantaquattro virgola quarantasette), a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa.

3) Si dà atto che la somma di euro 111.623,00 (centoundicimilaseicentoventitre virgola zero) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria verrà versata al Tesoriere Comunale all'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire.

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 e liquidato come da verifica in sede di collaudo. 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, i parcheggi, la strada, le reti tecnologiche, il verde e gli eventuali lavori di protezione del tratto di oleodotto interessato dalla strada, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole nn. 4, 5 e 6 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.

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, a essersi a carico del soggetto attuatore, avverrà secondo le procedure di evidenza pubblica previste dal decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 63 e s.m.i.

Articolo 5) - Aree per le opere di urbanizzazione

La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quantificata complessivamente in mq. 3.001,94 (milleuno virgola novantaquattro) di cui la superficie di mq. 594,94 (cinquecentonovantaquattro virgola novantaquattro), graficamente individuata con perimetro di colore viola nella tavola n.4, datata dicembre 2008, scala 1:2000 e denominata Studio viabilità e parcheggi / funzioni superfici progetto unitario, come sopra allegata, già di proprietà del Comune, mentre la superficie di mq. 407,00 (quattrocentosette virgola zero), graficamente individuata con perimetro di colore verde nella tavola n.4 sopra citata ed allegata, è oggetto di cessione con il presente atto.

Il soggetto attuatore

cede gratuitamente

il Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà delle aree della superficie complessiva di mq. 3.264,00 (tremiladuecentosessantaquattro virgola zero) di cui mq. 407,00 (quattrocentosette virgola zero) a strada e mq. 2.857,00 (duemilaottocentocinquantesette virgola zero) a verde, individuate nelle tavola n.4 datata dicembre 2008 scala 1:2000 denominata Studio viabilità e parcheggi / funzioni e superfici progetto unitario, qui allegata.

Le aree cedute sono identificate catastalmente a parte dei seguenti mappali:

In Comune di Pavia



Catasto Terreni

sezione censuaria dei Corpi Santi

Foglio 2 (due), particella 18 (diciotto) **parte**, Ha 0.35.94 (are trentacinque centiare novantaquattro) Reddito Dominicale Euro 38,05 (trentotto virgola zero cinque) Reddito Agrario Euro 25,06 (venticinque virgola zero sei) e precisamente la porzione rientrante in quella perimetrata in colore verde tratteggiato nella tavola 4;

Foglio 2 (due), particella 351 (trecento cinquantuno) **parte** Ha 0.03.80 (are tre centiare ottanta) Reddito Dominicale Euro 3,63 (tre virgola sessantatre) Reddito Agrario Euro 2,45 (due virgola quarantacinque) e precisamente la porzione rientrante in quella perimetrata in colore verde tratteggiato nella tavola 4;

Foglio 2 (due), particella 819 (ottocento diciannove) **parte** Ha 0.73.07 (are settantatre centiare zero sette) Reddito Dominicale Euro 47,17 (quarantasette virgola diciassette) Reddito Agrario Euro 47,17 (quarantasette virgola diciassette) e precisamente la porzione rientrante in quella perimetrata in colore verde tratteggiato nella tavola 4;

Catasto Fabbricati

Sezione B, foglio 2 (due), particella 795 (settecento novantacinque) sub. 1 (uno) zc. 2 Strada Sora PT1 cat. A/3 classe 2 vani 12 (dodici) RD Euro 929,62 (novecentoventinove virgola sessantadue) **parte** e precisamente la porzione rientrante in quella perimetrata in colore verde tratteggiato nella tavola 4.

Confini in corpo dell'area a verde pubblico di mq. 2.857 a parte del mapp. 819: a nord ed est residua parte del mapp. 819; a sud i mappali 15 e 16; ad ovest il mappale 820.

Confini in corpo dell'area a strada di mq. 407, a parte dei mappali 18, 351 e 795: a nord i mappali 815 e 820; ad est residua parte del mapp. 795; a sud residua parte dei mappali 18 e 795; ad ovest il mapp. 375 e residua parte del mapp. 351.

Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dei terreni ceduti 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 al Comune. 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, essendole pervenuti con atto di donazione a mio rogito stipulato in data 11 dicembre 1998 n.ri 43500/22205 di rep., registrato a Pavia il 23 dicembre 1998 al n. 2876 e trascritto a Pavia in pari data n.ri 16209/11534 e garantisce altresì la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi.

La proprietà delle aree sopra descritte viene trasferita al Comune di Pavia con oggi, in virtù di questo atto. La parte cedente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale ed assume obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dall'evizione.

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

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 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. Infine si obbliga a richiedere, al settore comunale competente, l'autorizzazione ad accedere con i mezzi di cantiere all'area oggetto di intervento, per il periodo necessario all'esecuzione delle opere e con modalità da definire, eventualmente mediante l'utilizzo della via Sora in senso contrario a quello ordinario di marcia, al fine di limitare l'usura del manto stradale ed il disagio per i residenti.

4) Il soggetto attuatore si obbliga ad effettuare relativamente agli immobili da destinare al servizio sanitario e assistenziale, prima della richiesta del permesso di costruire, la procedura di verifica dell'interesse culturale prevista dall'articolo 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 o l'autorizzazione di approvazione del progetto da parte dell'Autorità competente.

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. In particolare si obbliga a rispettare eventuali prescrizioni della società Sigemi s.r.l., con sede in Milano, quale proprietaria dell'oleodotto "Genova - Lacchiarella", ai fini della realizzazione delle opere dell'intervento per il tratto di marciapiede posto in prossimità al predetto oleodotto.

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

core per l'esecuzione delle opere.

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

Articolo 9) - Garanzie

Il soggetto attuatore, a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 100% (cento per cento) del valore delle opere stesse e quindi nella misura di euro 73.453,47 (settantatremila trecento cinquantatré virgola quarantasette).

Il fideiussore deve soddisfare l'obbligazione derivante a semplice richiesta del Comune di Pavia con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 comma 2 del codice civile.

La fideiussione sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura dell'85% (ottantacinque per cento) del valore delle opere pari a euro 62.435,45 (sessantaduemila quattrocento trentacinque virgola ottantacinque) a richiesta del soggetto attuatore 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 euro 11.018,02 (undicimiladiciotto virgola zero) sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione delle aree cedute e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.

La fideiussione sarà aggiornata, a cura e spese del soggetto attuatore, ogni biennio a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, sulla base delle variazioni ISTAT del costo di costruzione nel biennio precedente.

Articolo 10) - Poteri del Comune

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 condizioni 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 costituisce assunzione di responsabilità da parte del Comune.

C. P.

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
Il contributo sul costo di costruzione in ordine al rilascio del Permesso di Costruire è quantificato in relazione al costo base di euro/mq. 352,69 (trecentocinquantadue virgola sessantanove) definito dal Comune con determinazione Dirigenziale n. 23 del 23 luglio 2008 registrata al n.1307.

- 1) 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.
- 2) 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.

Articolo 13) - Tempi di attuazione

- 1) L'attuazione dell'intervento, nel suo complesso, sia per la destinazione residenziale che per la destinazione sanitaria - assistenziale, deve essere conclusa entro il termine massimo di dieci anni, decorrenti dalla stipula della presente convenzione.

In particolare, per quanto riguarda il lotto 1 della destinazione sanitaria assistenziale, l'attuazione deve essere conclusa con la stipula della convenzione di cui al precedente art.2 comma 1, entro il termine massimo di sei anni dalla data di stipula della presente convenzione; mentre per quanto riguarda il lotto 2 della destinazione sanitaria assistenziale, rimane il termine decennale sopra previsto.

Per l'individuazione dei lotti le parti fanno riferimento a quanto rappresentato nella tavola n. 4, datata dicembre 2008 scala 1:2000 denominata Studio viabilità e parcheggi/funzioni e superfici progetto unitario, allegata alla presente convenzione.

- 2) Il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve essere presentato entro tre mesi dalla stipulazione della convenzione. Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro tre

mesi dal rilascio del permesso di costruire e ultimate anteriormente o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private. Il permesso di costruire relativo alle opere private potrà essere rilasciato solo successivamente al rilascio del permesso di costruire 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 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) - Garanzie e condizione sospensiva

1) La scheda normativa "Villa Maria - 3S" prevede che la realizzazione della destinazione sanitaria ed assistenziale ed il relativo convenzionamento con il Comune, ai sensi dell'art.2, consentono al soggetto attuatore di mantenere, in luogo della cessione, la proprietà dell'area avente la superficie di mq. 7.364,00 (settemilatrecento

sessantaquattro virgola zero) individuata all'interno dell'area con perimetro di colore rosso nella tavola 4 datata dicembre 2008 scala 1:2000 denominata Studio viabilita' e parcheggi / funzioni e superfici progetto unitario.

Pertanto, la mancata stipulazione della convenzione sanitaria assistenziale entro il termine di sei anni dalla data di stipulazione della presente convenzione, cosi' come previsto al precedente art.

13 comma 1, comporta la cessione al Comune dell'area sopra detta, fatta salva la monetizzazione della porzione di mq. 824,00 (ottocentoventiquattro virgola zero) corrispondente all'area di compendio del fabbricato diruto esistente, identificato a parte dei mappali 121 e 795 ed individuata con retino a righe trasversali di colore marrone nella tavola n.4, sopra citata ed allegata.

2) Il soggetto attuatore

cede gratuitamente

al Comune di Pavia che, in persona del suo legale rappresentante, accetta ed acquista, la piena proprieta' dell'area della superficie di circa mq. 6.540,00 (seimilacinquecentoquaranta virgola zero), indicata all'interno dell'area con perimetro di colore rosso nella tavola n.4 sopra citata ed allegata, con esclusione della porzione di mq. 824,00 corrispondente all'area di compendio del fabbricato diruto, che viene monetizzata.

La cessione e' sottoposta alla condizione sospensiva della mancata stipulazione della convenzione relativa alla destinazione sanitaria ed assistenziale, entro sei anni dalla data odierna.

Detta area oggetto di cessione sottoposta a condizione sospensiva, in catasto e' cosi' censita:

Comune di Pavia

Catasto Terreni - Sezione Censuaria dei CC.SS.

Foglio 2 (due) particella 15 (quindici) are 13,80 (are tredici centiare ottanta), R.D. Euro 8,91 (otto virgola novantuno), R.A. Euro 6,77 (sei virgola settantasette) parte e precisamente la porzione rientrante in quella perimetrata in colore rosso nella tavola n.4;

Foglio 2 (due) particella 16 (sedici) are 26,14 (are ventisei centiare quattordici) F.R. parte e precisamente la porzione rientrante in quella perimetrata in colore rosso nella tavola n.4;

Foglio 2 (due) particella 18 (diciotto) are 35,94 (are trentacinque centiare novantaquattro), R.D. Euro 38,05 (trentotto virgola zero cinque) R.A.

25.06 (venticinque virgola zero sei) parte e precisamente la porzione rientrante in quellaimetrata in colore rosso nella tavola n.4;

atto Fabbricati

zione B, foglio 2 (due), particella 795 (settecentonovantacinque) sub. 1 (uno) zc. 2 Strada PT1 cat. A/3 classe 2 vani 12 (dodici) RD Euro 62 (novecentoventinove virgola sessantadue) e precisamente la porzione rientrante in quella perimetrata in colore rosso nella tavola n.

fini dell'area ceduta a parte del mappale 15: a ovest il mappale 819; ad est residua parte del mappale 15; a sud ed ovest il mappale 16.

fini dell'area ceduta a parte del mappale 16: a ovest i mappali 819 e 15; ad est residua parte del mappale 16 e mappale 31; a sud il mappale 18; ad est i mappali 18, 121 e 795.

fini dell'area ceduta a parte del mappale 18: a ovest i mappali 16, 121, 795 e residua parte del mappale 18; ad est i mappali 16 e 31; a sud il mappale 664; ad ovest i mappali 427 e 375.

fini dell'area ceduta a parte del mappale 795: a ovest il mappale 820; ad est il mappale 16; a sud residua parte del mappale 795; ad ovest residua parte del mappale 795.

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

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

La parte cedente garantisce la proprietà legittima dei beni ceduti, essendole pervenuti con atto di cessione a mio rogito stipulato in data 11 dicembre 1998 n.ri 43500/22205 di rep., registrato a Pavia il 23 dicembre 1998 al n. 2876 e trascritto a Pavia in pari data n.ri 16209/11534 e garantisce altresì la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, esenzioni, liti in corso e privilegi.



La proprietà delle aree sopra descritte verrà trasferita al Comune di Pavia al verificarsi della condizione alla quale la cessione è sottoposta. La parte cedente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale ed assume obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dall'evizione.

3) La superficie di mq. 824,00 (ottocentoventiquattro virgola zero) corrispondente all'area di compendio del fabbricato diruto, e' monetizzata al prezzo di euro 83.430,00 (ottantatremilaquattrocentotrenta virgola zero) sulla base del valore unitario di euro 101,25 (centouno virgola venticinque) per la zona di riferimento (zona del San Lanfranco - Sora) indicato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 30 ottobre 2006 n. 56.

A garanzia della somma sopra detta il soggetto attuatore rilascia fidejussione assicurativa dell'importo di euro 83.430,00 (ottantatremilaquattrocentotrenta virgola zero) rilasciata in data 7 aprile 2009 dalla Fingeneral spa.

4) La stipula della convenzione sanitaria assistenziale quindi costituira' mancato avveramento della condizione sospensiva, con la conseguenza che i beni sopra indicati resteranno nella piena proprietà dell'attuatore che ne potrà quindi disporre secondo le norme e gli indici urbanistici della scheda di P.R.G. relativa, come precisato all'art.2 comma 4.

Di conseguenza l'attuatore, entro il termine decennale previsto dall'art.13 comma 1, potrà intervenire direttamente su tale area senza bisogno di stipulare una nuova convenzione urbanistica, ma previa stipula di una nuova convenzione sanitaria assistenziale.

Articolo 16) - Trasformazione del bosco

1) Il soggetto attuatore deve richiedere alla Provincia di Pavia ed al Consorzio Parco Lombardo della valle del Ticino di trasformare il bosco sito su parte dell'area oggetto di intervento, obbligandosi a rimboscare altra area di circa mq. 6.500,00 (seimilacinquecento virgola zero), ubicata in prossimità della tangenziale ovest e di proprietà comunale, catastalmente individuata a parte dei mappali 19 e 735 del foglio 6 di Pavia Corpi Santi.

2) Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, a realizzare le opere di

trasformazione e di rimboscamento, secondo le prescrizioni contenute nelle autorizzazioni rilasciate dalla Provincia di Pavia e dal Consorzio Parco Lombardo della valle del Ticino nonché secondo le indicazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale. Le autorizzazioni devono essere ottenute dal soggetto attuatore prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere private.

1) Gli obblighi di manutenzione relativi alle aree interessate dalle opere di rimboscamento realizzate dal soggetto attuatore sono quelli previsti, sia in termini di modalità sia in termini di durata temporale, dal Consorzio Parco Lombardo della valle del Ticino.

Articolo 17) - 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 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;

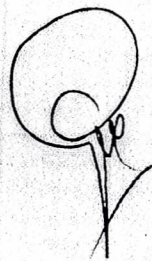
ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle realizzazioni arboree correlate alle opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree cedute per un periodo di tre anni dalla fine lavori, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato manutentivo delle opere;

ad effettuare lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia dell'area, le potature e i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacce e arbustive, delle residue aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per le quali non è prevista la sistemazione del verde, per un periodo di tre 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 art. 16, 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 termini di cui all'articolo 13 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a euro 260,00 (duecentosessanta virgola zero), salva 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 avvalersi della clausola risolutiva ex articolo 1456 del codice civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, allo 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 amministrativo.

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.

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.

4) Si allega a questo atto sotto la lettera I) il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia in data 30 marzo 2009 P.G. n.

7084/09; il soggetto attuatore dichiara che successivamente a tale data non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.

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.

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

Dattiloscritto da persona di fiducia e da me completato su dieci fogli per quarantuno facciate e parte di questa.

F.to Francesco Grecchi

• don Emilio Carrera

• dottor Giuseppe Gallotti Notaio

