

1

Repertorio N. 503

Raccolta N. 414

DIVISIONE - CONVENZIONE PER INTERVENTI

INERENTI UNA PORZIONE (SUB-AMBITO) DI SCHEDA NORMATIVA

tra il Comune di Pavia, la Società IMMOBILIARE

CHIOZZO S.r.l. e la Sig.ra CAFFU' Annamaria per la

realizzazione di un intervento di nuova edifica-

zione in un area compresa tra via Chiozzo e via

Grandi, definita dal Piano Regolatore Generale co-

me "Aree di trasformazione per servizi" scheda

normativa - 5S - Via Mascherpa - Ca' della Paglia.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno venti dicembre duemiladieci

in Pavia, Piazza Municipio n. 2

Davanti a me CHIARA TROTTA, Notaio in Vigevano,

Collegio Notarile di Pavia,

Sono presenti

MORO ANGELO FRANCESCO, nato a Milano (MI) il 22

dicembre 1966, il quale interviene al presente

atto in qualità di Dirigente del Settore Ambiente

e Territorio del COMUNE DI PAVIA, con sede in Pa-

via (PV) Piazza del Municipio n. 2, Codice Fiscale

00296180185,

ai sensi dell'art. 40 del vigente statuto del Co-

mune di Pavia e dell'art. 7 del regolamento comu-

REGISTRATO
Agenzia delle Entrate
di VIGEVANO

il 18-01-2011

N. 201 Serie n

Esatti € 3240,00

Di cui tras. € 168,00

nale per la disciplina dei contratti, come da decreto del Sindaco di Pavia, in data 22 dicembre 2009, p.g. n. 28166/09, che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera "A" nonché in forza di Deliberazione della Giunta Comunale n. 172 Reg. Delib. del 7 ottobre 2010 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B"

ZUCCONI GINO ALDO, nato a Pavia (PV) il 9 luglio 1960,

il quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore della società

"IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L." con sede in Siziano

(PV), Via Tonale n. 5, capitale sociale euro

25.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di

Pavia, Codice Fiscale 02234270185, domiciliato per

la carica presso la sede sociale ed a quanto infra

autorizzato in forza di statuto.

CAFFU'ANNA MARIA, nata a Zinasco (PV) il giorno 26

settembre 1938 residente in Carbonara al Ticino

(PV), Via Stazione n. 31, Codice Fiscale CFF NMR

38P66 M180B,

Premesso:

- che con atto di compravendita a rogito Notaio

Antonio Trotta di Vigevano in data 24 gennaio

2008, rep. n. 122864/41931, registrato a Vigevano il 28 gennaio 2008 al N. 623 serie 1 T, trascritto a Pavia il 28 gennaio 2008 ai numeri 1944/1075 la società "IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L." ha acquistato i seguenti mappali in Pavia al foglio 1 mapp. 180, 186, 191, 1557.

- che con atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Trotta del 24 gennaio 2008, registrato a Vigevano il 28 gennaio 2008, al N. 264 serie 1T, trascritto a Pavia il 28 gennaio 2008 ai numeri 1075/1944, la società "IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L." ha acquistato la piena proprietà in ragione di un mezzo dei terreni di cui al foglio 1 mappali 124, 129 e 132, 142;

- che in forza di successione in morte del signor CAFFU' FIORENTINO, trascritta a Pavia il 6 febbraio 1985 ai numeri 1139/806 e successione in morte della signora MOSCHINO AGNESE, trascritta a Pavia il 21 agosto 2006 ai numeri 21526/12601 la signora CAFFU' ANNA MARIA ha acquistato la piena proprietà in ragione di un mezzo dei terreni al foglio 1 mappali 124, 129 e 132, 142;

c) che con tipo frazionamento del 10/5/2010 n. 94690.1/2010 i mappali 124, 129 sono stati fusi nel mappale 142 il quale è stato soppresso e ha

originati i mappali 1620, 1621, 1622, 1623, 1624 e 1625, il mappale 186 è stato fuso nel mappale 1557 il quale è stato soppresso ed ha originato i mappali 1626, 1627, 1628 e 1629 ed il mappale 132 è stato soppresso ed ha originato i mappali 1618, 1619;

d) che con tipo frazionamento del 23 novembre 2010, prot. 0240462 il mappale 1618 è stato frazionato nel mappale 1632 e nel mappale 1633

a) che la Società IMMOBILIARE CHIOZZO SRL è pertanto proprietaria dei terreni situati in Pavia, catastalmente individuati al foglio 1 Pavia CC.SS. mappali 180, 191, 1626 (ex 1557 parte e 186 parte) 1627 (ex 1557 parte e 186 parte) 1628 (ex 1557 parte e 186 parte), 1629 (ex 1557 parte e 186 parte); b) che la Società IMMOBILIARE CHIOZZO SRL e la Sig.ra CAFFU' Annamaria sono pertanto proprietari in parti uguali dei terreni, catastalmente individuati al foglio 1 Pavia CC.SS. mappali 1619 (ex 132 parte), 1632 (ex 1618 parte) 1633 (ex 1618 parte) 1620 (ex 124 parte, 129 parte, 142. parte), 1621 (ex 124 parte 129 parte, 142 parte), 1622 (ex 124 parte, 129 parte, 142 parte), 1623 (ex 124 parte, 129 parte e 142 parte), 1624 (ex 124 parte, 192 parte e 142 parte), 1625 (ex 124, ex

192 parte, 142 parte),

e) di questi i mappali 180, 191, 1628, 1629, 1619, 1632, 1633, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626 e 1627, secondo il Piano Regolatore Generale, hanno la destinazione urbanistica di "Aree di trasformazione per servizi" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione) - Scheda normativa 5S; il mappale 1620 ha in parte destinazione di "Aree di trasformazione per servizi" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione) - Scheda normativa 5S, in parte di "Aree per la viabilità e le infrastrutture (articolo 25 delle norme tecniche di attuazione);

la superficie reale dei suddetti mappali, compresa nel perimetro della scheda normativa, desunta da rilievo celerimetrico asseverato, è pari a mq. 22.952,15;

La Società IMMOBILIARE CHIOZZO SRL e la Sig.ra CAFFU' Annamaria si sono dichiarati disponibili altresì a cedere contestualmente alla firma della presente convenzione, a titolo gratuito al Comune di Pavia le seguenti aree:

- mappale n°1620 non compresa entro il perimetro della scheda normativa 5S, di superficie rilevata pari a 295,00 mq, attualmente costituente la parte

finale di Via Grandi;

- porzione di mappale n°1618 e precisamente il mappale 1632, compresa parzialmente entro il perimetro della scheda normativa 5S, rinunciando ai relativi diritti volumetrici, al fine di consentire l'accesso all'area da cedere al Comune identificata al mappale 1619;

- che la società IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L. e la signora CAFFU' ANNA MARIA intendono, al fine di identificare le rispettive aree di competenza, procedere alla divisione dei mappali di cui al foglio 1 mapp. 1621 e 1622 attribuendo la proprietà esclusiva del mappale 1622 alla società IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L. e la proprietà esclusiva del mappale 1621 alla signora CAFFU' ANNA MARIA;

- che i soggetti attuatori in data 17.10.2008 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 secondo lo schema planivolumetrico della scheda normativa; l'intervento edilizio e il progetto delle relative opere di urbanizzazione sono rappresentati negli elaborati di seguito elencati:

a) Bozza di convenzione;

b) Relazione tecnico-urbanistica; indagini penetrometriche (relazione geologica)

c) Relazione paesaggistica;

d) Computo estimativo;

e) Capitolato speciale d'appalto;

f) Titoli di proprietà - aggiornamenti catastali;

g) Rilievo asseverato;

h) Valutazione previsionale di clima acustico;

i) Tavola 01 Planimetria generale scheda 5S Estratto di Piano Regolatore Generale scala 1:1000;

j) Tavola 02 Planimetria generale scheda 5S Estratto mappa catastale scala 1:1000;

k) Tavola 03 Immagine aerea scheda 5S scala 1:1000;

l) Tavola 04 Rilievo celerimetrico scheda 5S scala 1:500;

m) Tavola 05 Rilievo fotografico scala 1:500;

n) Tavola 06 Planimetria generale scheda 5S Individuazione sub ambiti scala 1:1000;

o) Tavola 06/A Planimetria generale scheda 5S Individuazione aree di cessione scala 1:1000;

p) Tavola 06/B Individuazione aree di cessione specifica cessione mappale 1618/B ora 1632 scala 1:500

q) Tavola 07 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1

Area di concentrazione dell'edificato Rilievo e

determinazione vincoli urbanistici scala 1:200;

r) Tavola 08 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1
Area di concentrazione dell'edificato - Progetto
planivolumetrico - tipologie (Perimetri) scala
1:200;

s) Tavola 09 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1-
Progetto planivolumetrico - tipologie (Materiali,
essenze arboree) scala 1:200;

t) Tavola. 09/A Scheda normativa 5S - sub-ambito 1
Area di concentrazione dell'edificato Progetto
planivolumetrico - sezioni scala 1:200;

u) Tavola 09/B Scheda normativa 5S - sub-ambito 1
Area di concentrazione dell'edificato Particolare
recinzione e ingressi carrai e pedonali scala
1:500 1:50;

v) Tavola 10 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1 se-
zione stradale tipo scala 1:200;

w) Tavola 11 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1
Planimetria generale reti Quadro generale inter-
vento fognario scala 1:500;

x) Tavola 12 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1
Planimetria generale reti Rete acque nere scala
1:200;

y) Tavola 13 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1
Planimetria generale reti Rete idrica scala 1:200;

z) Tavola 14 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1

Planimetria generale reti Rete telefonica scala

1:200;

aa) Tavola 15 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1

Planimetria generale reti Rete energia elettrica

scala 1:200;

ab) Tavola 16 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1

Planimetria generale reti Rete pubblica illumina-

zione scala 1:200;

ac) Tavola 17 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1

Planimetria generale reti Rete gas metano scala

1:200;

ad) Tavola 18 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1

Profili longitudinali Acque meteoriche Acque miste

scala 1:200;

ae) Tavola P.C.01 Scheda normativa 5S - sub-ambito

1 Particolari costruttivi Pozzetto di ispezione in

linea - rete fognaria scala 1:20;

af) Tavola P.C.02 Scheda normativa 5S - sub-ambito

1 Particolari costruttivi Pozzetto di ispezione in

curva - rete fognaria scala 1:20;

ag) Tavola P.C.03 Scheda normativa 5S - sub-ambito

1 Particolari costruttivi Caditoia rete fognaria

scala 1:20 1:10;

ah) Tavola P.C.04 Scheda normativa 5S - sub-ambito

- 1 Particolari costruttivi Chiusini e griglie in ghisa - rete fognaria scala 1:20;
- ai) Tavola P.C.05 Scheda normativa 5S - sub-ambito
- 1 Particolari costruttivi Allaccio privato - rete fognaria scala 1:20;
- aj) Tavola P.C.06 Scheda normativa 5S - sub-ambito
- 1 Particolari costruttivi saracinesca interrata - rete idrica scala 1:20 1:5;
- ak) Tavola P.C.07 Scheda normativa 5S - sub-ambito
- 1 Particolari costruttivi Idrante sottosuolo - rete idrica scala 1:20 1:10;
- al) Tavola P.C.08 Tavola PP:C:01 Scheda normativa 5S - sub-ambito 1 Particolari costruttivi allaccio idrico con saracinesca - rete idrica scala 1:20 1:5;
- am) Tavola P.C.09 Scheda normativa 5S - sub-ambito
- 1 Particolari costruttivi Pozzetto e lampione - rete pubblica illuminazione scala 1:20 1:10;
- an) Tavola P.C.10 Scheda normativa 5S - sub-ambito
- 1 Particolari costruttivi Pozzetti di ispezione - reti tecnologiche scala 1:10;
- ao) Tavola P.C.11 Scheda normativa 5S - sub-ambito
- 1 Particolari costruttivi Sezioni posa cavidotti - reti tecnologiche scala 1:20;
- ap) Tavola P.C.12 Scheda normativa 5S - sub-ambito

1 Particolari costruttivi Pozzetti e chiusini per
ispezione - rete telefonica scala 1:10.

Si allega alla presente convenzione, quale parte
integrante, la documentazione di cui alle lettere
d), j), n), o), p) , r), s) che si allegano al
presente atto sotto la lettera "C".

Visti:

la Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modi-
ficazioni e integrazioni;

il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno
2001 n. 380;

la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12;

la deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del
23.03.2007 con la quale sono stati determinati gli
oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il
contributo per lo smaltimento rifiuti;

la determinazione dirigenziale n. 4 del 21 novem-
bre 2010, registrata il 4 ottobre al N. 1539 di
raccolta generale, con la quale è stato determina-
to il costo di costruzione;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale
n. 172 del 7 ottobre 2010, esecutiva il 22 ottobre
2010, di approvazione della presente convenzione
regolante i rapporti tra Comune e i soggetti at-
tuatori per la realizzazione degli interventi ur-

banizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa "5S" del P.R.G. vigente relativamente agli immobili costituenti il sub-ambito 1;

- che la società IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L. e la signora CAFFU' ANNA MARIA intendono procedere all'individuazione dell'area di concentrazione di pertinenza

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

DIVISIONE

1. Alla società IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L. viene assegnato, a titolo di divisione, il diritto di piena proprietà sul seguente appezzamento di terreno in Pavia, individuato all'Agenzia del territorio del Comune di Pavia con i seguenti dati:

Sezione di Pavia CC.SS

Foglio 1, Mappale 1622, della superficie catastale di Ha 28.84, Reddito Dominicale Euro 27,56, Reddito Agrario Euro 18,62.

COERENZE: mapp. 1620, 141, 1620, 1621, 1623, 1624, 1625, 1626;

2. Alla signora CAFFU' ANNA MARIA viene assegnato a titolo di divisione, il diritto di piena proprietà sul seguente appezzamento di terreno in Pavia, in-

dividuato all'Agenzia del Territorio del Comune di Pavia con i seguenti dati:

Sezione di Pavia CC.SS

Foglio 1, Mappale 1621, della superficie catastale di Ha 12.94, Reddito Dominicale Euro 12,36, Reddito Agrario Euro 8,35.

Coerenze: mappale 1620 su tre lati, 1625 e 1622

3. La società IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L. e la signora CAFFU' ANNA MARIA dichiarano che non si fa luogo a conguaglio e quindi attribuiscono ai terreni in oggetto il medesimo valore di euro 120.000,00 (centoventimila virgola Zero) ciascuno, tenuto conto che al fine di ottenere il convenzionamento di cui infra la società IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L.

dovrà cedere gratuitamente al Comune di Pavia anche aree di sua proprietà esclusiva.

4. Il possesso esclusivo e la detenzione dei beni assegnati vengono attribuiti a ciascun dividende con decorrenza alla data odierna.

5. Viene fatta rinuncia espressa all'ipoteca legale

6. I diritti di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto vengono assegnati a corpo e non a misura, e con ogni diritto ragione accessorie liberi da pesi iscrizioni o trascrizioni pre-

giudizievoli come alle parti condividenti pervenuti in forza di titoli citati in premessa.

7. Le spese della presente divisione sono a carico dei condividenti in parti uguali.

IN SECONDO LUOGO

CONVENZIONE

articolo 1.

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2. La stipulazione della presente convenzione non costituisce titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi nella 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 "Aree di trasformazione per servizi" - 5 S (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione), di cui costituisce il subambito 1, funzionalmente autonomo sotto il profilo urbanistico e urbanizzativo.

2. Il sedime interessato dall'intervento è catastalmente individuato alle particelle 1632, 1619, 180, 191, 1620 (parte), 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1621, 1622 del foglio 1 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni. L'area individuata

al mappale 1632 da utilizzare per l'accesso al mappale 1619 ha una superficie di circa mq 82,55, corrispondente ad una fascia larga ml 6,50 e lunga ml 12,70 ed è ubicata in lato ovest del mappale 1633.

3.L'intervento prevede la costruzione di edifici a destinazione residenziale, con una superficie lorda di pavimento pari a mq 2.295,20, di cui mq 1.591,56 di competenza della Società IMMOBILIARE CHIOZZO SRL e mq 703,64 di competenza della Sig.ra CAFFU' Annamaria. L'intervento prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali strade, marciapiedi parcheggi, reti pubbliche di servizi primari in superficie e in sottosuolo, da realizzarsi a scomputo dei relativi oneri.

4.Sono elementi immodificabili 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.:

a) il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico (mq. 15.590,00) rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento (mq. 22.952,15), pari al 67,92 %;

b) il rapporto di verde pubblico (mq. 15.590,00) per abitante insediato (n° 69 abitanti) pari a mq. 225,94/ab.

articolo 4. Urbanizzazioni

1. Gli oneri di urbanizzazione sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 67 del 23 marzo 2007, per una volumetria di progetto di mc. 6.885,60 e una superficie lorda di pavimento di mq 2.295,20.

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

€ 117.743,76 per urbanizzazione primaria (mc 6.885,60 x €/mc 17,10)

€ 194.931,34 per urbanizzazione secondaria (mc 6.885,60 x €/mc 28,31).

3. Si dà atto che a fronte di 117.743,76 euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di euro 116.297,04 a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa. L'importo resi-

duo di € 1.446,72 è stato corrisposto al Tesoriere Comunale prima della sottoscrizione del presente atto.

4. Si dà atto che non è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria da parte del soggetto attuatore. Pertanto gli oneri relativi, pari ad euro 194.931,34 saranno versati al Tesoriere Comunale entro il 31/12/2010 fatte salve diverse indicazioni da parte del Comune in ordine alla proroga di detto termine.

5. 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. Il soggetto attuatore provvederà a liquidare la differenza degli 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 rideeterminazione 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.

6. 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.

7. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, a eseguire a propria cura e spese, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, tutti allegati, alla deliberazione della Giunta Comunale n. 172 del 7 ottobre 2010.

Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole nn. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, P.C. 01, P.C. 02, P.C. 03, P.C. 04, P.C. 05, P.C. 06, P.C. 07, P.C. 08, P.C. 09, P.C. 10, P.C. 11, P.C. 12 di progetto.

8. 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.

9. 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 17.573,00

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 di superficie catastale complessiva di mq 17.573,00, individuate nella tavola n. 06/A denominata Planimetria generale - Individuazione aree di cessione, aggiornamento 17 maggio 2010, scala 1:1000, qui allegata. Dette aree cedute sono identificate catastalmente come segue

Sezione di Pavia CC SS		
Foglio 1, Mappale 191, della superficie catastale		d
di Ha 00.02.55, Reddito Dominicale Euro 0,40, Red-		d
dito Agrario Euro 0,08. (proprietà IMMOBILIARE		C
CHIOZZO S.R.L.)		F
Foglio 1, mappale 180, della superficie catastale		d
di Ha 00.01.28, Reddito Dominicale Euro 0,83, Red-		R
dito Agrario Euro 0,83. (proprietà IMMOBILIARE		C
CHIOZZO S.R.L.)		F
Foglio 1, mappale 1623, della superficie catastale		d
di Ha 00.01.16, Reddito Dominicale Euro 1,11, Red-		F
dito Agrario Euro 0,75. (proprietà IMMOBILIARE		C
CHIOZZO S.R.L. E CAFFU' ANNA MARIA)		F
Foglio 1, mappale 1620, della superficie catastale		c
di Ha 00.13.72, Reddito Dominicale Euro 13,11,		F
Reddito Agrario Euro 8,86. (proprietà IMMOBILIARE		C
CHIOZZO S.R.L. E CAFFU' ANNA MARIA)		C
Foglio 1, mappale 1624, della superficie catastale		
di Ha 00.01.48, Reddito Dominicale Euro 1,41, Red-		
dito Agrario Euro 0,96. (proprietà IMMOBILIARE		
CHIOZZO S.R.L. E CAFFU' ANNA MARIA)		
Foglio 1, mappale 1626, della superficie catastale		
di Ha 00.00.48, Reddito Dominicale Euro 0,46, Red-		
dito Agrario Euro 0,31. (proprietà IMMOBILIARE		
CHIOZZO S.R.L.)		

Foglio 1, mappale 1627, della superficie catastale di Ha 00.03.15, Reddito Dominicale Euro 3,01, Reddito Agrario Euro 2,03. (proprietà IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L.)

Foglio 1, mappale 1628, della superficie catastale di Ha 00.25.75, Reddito Dominicale Euro 24,60, Reddito Agrario Euro 16,62. (proprietà IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L.)

Foglio 1, mappale 1629, della superficie catastale di Ha 00.55.54, Reddito Dominicale Euro 53,07, Reddito Agrario Euro 35,86. (proprietà IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L.)

Foglio 1, mappale 1625, della superficie catastale di Ha 00.01.51., Reddito Dominicale Euro 1,44, Reddito Agrario Euro 0,97. (proprietà IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L. E CAFFU' ANNA MARIA)

COERENZE:

- dei mappali 1620, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627 e 180: Via Chiozzo, mappali 174, 141, 1629, 1628, 185, Via Grandi, 125 e 123;
- dei mappali 1628, 1629 e 191: mappali 1627, 141, 1554, 1556, 172, 210, 190, 184 e 185.

3. Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà

dell'area di circa mq 82,55, individuata nella tavola n. 06/B denominata Individuazione aree di cessione specifica mappale 1618/B, aggiornamento 23 luglio 2010, scala 1:500, qui allegata. Detta area ceduta è identificata catastalmente presso l'Agenzia del Territorio, Comune di Pavia, come segue:

Sezione di Pavia CC SS

Foglio 1, Mappale 1632, della superficie catastale di Ha 00.00.87, Reddito Dominicale Euro 0,56, Reddito Agrario Euro 0,52. (proprietà IMMOBILIARE CHIOZZO S.R.L. E CAFFU' ANNA MARIA)

COERENZE: mappali 41, 1617, 1633, 1619 e 155

Il Comune di Pavia costituisce gratuitamente, a favore dei soggetti attuatori che acquistano, la servitù di passaggio a carico della sudetta area di cui al mappale 1632 ed a favore della seguente area individuata all'Agenzia del territorio del Comune di Pavia con i seguenti dati:

Sezione di Pavia CC SS

Foglio 1, Mappale 1633, della superficie catastale di Ha 00.08.08, Reddito Dominicale Euro 5,22, Reddito Agrario Euro 4,80.

COERENZE: a nord mappali 1617, e 164, ad est 1619, ad ovest 1632.

I soggetti attuatori rinunciano espressamente ad utilizzare la capacità edificatoria derivante dal mappale 1632, interna alla scheda normativa.

4. 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 in virtù degli atti citati in premessa.

Il soggetto attuatore 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 da 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.

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

6. Il soggetto attuatore può costruire sulla nuova linea di confine derivante dalla cessione al Comune di parte del mappale 1618 (mappale 1632) la recinzione ed il cancello di accesso alla porzione residua del mappale 1618 (mappale 1633), fermo restando il rispetto degli strumenti urbanistici.

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 diffi-

coltà note o ignote relative ai lavori nel sottosuolo.

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

Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 100% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di € 116.297,04, rilasciata da UBI ASSICURAZIONI

in data 9 dicembre 2010, Polizza n. 2000063299

1. 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.

2. La fideiussione a garanzia delle obbligazioni

assunte sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 85% del valore delle opere pari a € 98.852,48 a richiesta del soggetto attuatore, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.

3. La quota residua della fideiussione, pari al 15% del valore delle opere cioè € 17.444,56, sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 15 comma 2 della presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta

4. Le quote di fideiussione 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. Il Comune di Pavia, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed ispezionare i lavori in qualsiasi momento al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione inerenti l'esecuzione delle opere.

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 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 rilascio del Permesso di Costruire è quantificato in relazione al costo base di euro/mq. 368,14 definito dal Comune con Determinazione Dirigenziale n. 1539 del 4 ottobre 2010 sopra richiamata.

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 Permesso di Costruire.

3. 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 deve essere conclusa entro il termine massimo di cinque anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

2. Il titolo abilitativo 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 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, intendendosi quale titolo abilitativo la richiesta di autorizzazione paesaggistica.

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, in via diretta o implicita, l'autorizzazione all'agibilità.

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

te 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 obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà:

a 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;

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

a effettuare la manutenzione ordinaria e straordi-

3
cu
2.
de
te
ve
s
p
f

3
m
i
a
I
I
c
c

na-
ria delle aree destinate ad opere di urbanizza-
zione secondaria per le quali è prevista la siste-
mazione del verde, per un periodo di sette anni
dalla fine dei lavori dei nuovi interventi oltre
allo sfalcio della vegetazione spontanea, alla pu-
lizia dell'area, alle potature e ai trattamenti di
eventuali preesistenze arboree, erbacce e arbusti-
ve, dalla stipulazione della convenzione;

a effettuare lo sfalcio della vegetazione sponta-
nea, la pulizia dell'area, le potature e i tratta-
menti 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 sette anni dalla stipulazione della convenzione
e comunque fino all'agibilità degli edifici priva-
ti correlati.

articolo 16. Cessazione degli obblighi manutentivi

1. Decorso il periodo di manutenzione di cui al
precedente art. 15, il soggetto attuatore e/o suoi
aventi causa riconsegnerà al Comune gli immobili e
le opere redigendo a tal fine, in contraddittorio
con il personale comunale preposto, specifico atto
ricognitivo e di riconsegna dei beni.

articolo 17. Clausola penale in relazione all'ese-

cuzione dei lavori

2. 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, salva la possibilità, previa diffida, di escussione della fidejussione e di esecuzione in danno.

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

articolo 18. Clausola risolutiva

Il Comune di Pavia si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex articolo 1456 del Codice Civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi di una delle seguenti cause:

mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 13;

Laddove il soggetto attuatore eserciti l'attività di impresa in forma societaria la convenzione si risolve di diritto prima dell'inizio dei lavori nei seguenti casi;

fallimento della società;

scioglimento della società per una delle cause

previste dal codice civile;

trasformazione della società e qualsiasi modifica statutaria che importi una diminuzione della responsabilità della società medesima.

articolo 19 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 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 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.

articolo 21. Clausole onerose

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

articolo 8. Responsabilità per l'esecuzione delle opere

articolo 10. Poteri del Comune

articolo 13. Tempi di attuazione

articolo 14. Conclusione dell'attuazione dell'intervento

articolo 19. Foro competente

articolo 22. Agevolazioni fiscali

La presente convenzione è esente da bollo, da imposta ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 32 del DPR 601 e della Legge 10 del 28 gennaio 1977.

CLAUSOLE COMUNI AL PRIMO E AL SECONDO LUOGO

I terreni in oggetto hanno la destinazione urbanistica di cui ai certificati rilasciati dal Comune di Pavia il 30 novembre 2010 ed in data 7 luglio 2010, che si allegano al presente atto sotto la lettera "D".

Il soggetto attuatore mi dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti.

Al fini della legge 151/75 la signora CAFFU' Anna-

Maria dichiara che i beni in oggetto sono personali in quanto acquistati per successione ai sensi dell'art. 179 lett.b.

Quest'atto scritto da persona a me fida su dieci fogli per trentasette facciate viene da me Notaio letto alle parti unitamente a quanto allegato che lo approvano sottoscrivendolo con me Notaio, alle ore tredici.

FIRMATO:

Angelo Francesco Moro

Gino Aldo Zucconi

Caffu' AnnaMaria

CHIARA TROTTA NOTAIO

P.
O.
A.
cr
de
de
ri
d
c
s
I
I