

# SANPAOLO IMPRESE

Voghera ,08/08/2005

Spett.le  
COMUNE DI PAVIA  
Piazza Municipio, 2  
27100 PAVIA

Oggetto: Fideiussione n. 257798

## PREMESSO

- che tra la Società Immobiliare dei Prati s.r.l., con sede in Voghera (Pv), via Bidone 33, (di seguito anche "Soggetto Attuatore") e codesto Comune è in corso di stipula convenzione per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione su area sita in Pavia, via Isonzo/via Torchietto, meglio descritta negli allegati alla convenzione medesima
- che il Soggetto Attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, è tenuto a prestare, contestualmente alla stipula della convenzione, una fideiussione di € 17.912,26, pari al 115% del valore delle opere stesse

## TUTTO CIO' PREMESSO

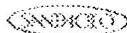
La Banca SANPAOLO IMI S.p.A., - con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156, e per essa la Filiale Imprese di Voghera in persona del signor Ferrari Pierluigi nella sua qualità di Quadro Direttivo, nato a Milano il 6/12/1959, a quanto infra facoltizzato da vigente statuto sociale, con la presente si costituisce fideiussore, per conto della società Immobiliare dei Prati s.r.l. a favore di codesto Comune fino alla concorrenza di € 17.912,26 (euro diciassettemilanovecentododici/26) a garanzia delle obbligazioni assunte in relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra specificate.

La Banca SANPAOLO IMI S.p.A., sottoscritta nei nomi ed in rappresentanza come sopra, presta la presente fideiussione con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 comma 2 del codice civile e con rinuncia ad avvalersi della condizione contenuta nel primo comma dell'art. 1957 del codice civile.

La Banca sottoscritta verserà gli importi dovuti in forza della presente fideiussione, fino a concorrenza del suddetto importo massimo di € 17.912,26, al pervenimento di semplice richiesta scritta - a mezzo raccomandata A.R. indirizzata a SANPAOLO IMI S.p.A., Filiale Imprese Voghera, piazza Duomo 10 - da parte di codesto Comune, rimossa ogni eccezione anche in ordine al rapporto sottostante.

La presente fideiussione avrà efficacia per anni uno e sarà tacitamente rinnovata di anno in anno sino al pervenimento alla banca di dichiarazione di svincolo formalizzata da codesto Comune su richiesta del Soggetto Attuatore, richiesta che potrà essere avanzata, quanto ad una somma corrispondente al 100% del valore delle opere, a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo e quanto alla residua somma corrispondente al 15% del valore delle opere, al termine del periodo di gestione diretta.

SANPAOLO IMI S.p.A.  
Filiale Imprese Voghera



**CONVENZIONE PER INTERVENTI INERENTI UNA PORZIONE  
(SUB-AMBITO) DI SCHEDA NORMATIVA**

tra il Comune di Pavia ed il soggetto attuatore.  
N. 52120 DI REPERTORIO N. 28099 DI RACCOLTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno nove del mese di agosto.

09 = 08 = 2005

In Pavia, in piazza del Municipio n.2, negli uffici del Comune.

Davanti a me Dottor Giuseppe Gallotti, Notaio residente in Pavia, iscritto al Collegio Notarile di Pavia, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattavi, con il mio consenso, dalle parti che hanno i requisiti di legge

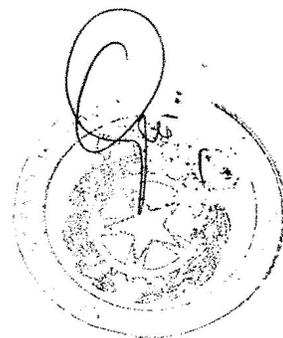
SONO COMPARSI

I signori:

- Roberto Alessio, nato a Orio Litta (LO) il 3 giugno 1950, residente a Pavia, Strada Candiana numero 142, domiciliato ai fini del presente atto in Pavia, presso il Municipio, nella sua qualita' di dirigente del Settore Ambiente e territorio e legale rappresentante del "COMUNE DI PAVIA", con sede in Pavia, Piazza del Municipio 2, codice fiscale 00296180185, il quale interviene al presente atto ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 267/2000, dell'art. 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale del 1 luglio 2005 n.205 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la **lettera A)** ed in forza del decreto di conferma del conferimento dell'incarico in data 30 dicembre 2004 n. 38659 di prot. gen. che in copia conforme all'originale si trova allegato sotto la lettera A) all'atto in data 13 gennaio 2005 n.ri 51238/27446 di rep. a mio rogito, registrato a Pavia il giorno 28 gennaio 2005 al n. 10/aV e ivi trascritto il giorno 24 gennaio 2005 ai n.ri 1021/653 e 1022/654.

Il signor Pagani Giancarlo nato a Voghera (PV) il giorno 10 agosto 1963, imprenditore, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene nella sua qualità di Amministratore Unico ed in legale rappresentanza della società "IMMOBILIARE DEI PRATI SRL", con sede in Voghera (PV), via Bidone

Registrato a Pavia  
il 11-08-2005  
N. 1597/1  
con Euro 340,00



n.33, capitale sociale di Euro 10.400,00 interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pavia e codice fiscale 00180530180, munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione in forza del vigente statuto sociale, 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 Isonzo/via Torchietto, catastalmente individuati come segue:

**Comune di Pavia - Sezione di CC SS -**

Foglio 5 mappale 1308 (porzione di mq 2645 interni alla scheda);

Foglio 5 mappale 1472 (porzione di mq. 120 interni alla scheda)

Foglio 6 mappali 947- 789 - 20 - 21,

così come indicato nel rilievo celerimetrico allegato alla succitata delibera n.205 del 1 luglio 2005;

la superficie complessivamente individuata risulta di mq. 17046;

- tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la destinazione urbanistica di "Aree di Trasformazione per Servizi - scheda normativa 8S Navigliaccio Nord" avente valore di Piano Particolareggiato d'esecuzione del Piano Regolatore Generale di cui all'art. 13 della L. 17 agosto 1942 n. 1150;

- il soggetto attuatore in data 6 dicembre 2004 P.G. n.35947/04, ha 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 planivolumetrico della scheda normativa.

L'intervento edilizio è rappresentato negli elaborati allegati alla deliberazione n.205 del 1 luglio 2005 sopra citata e qui di seguito elencati:

- A) Bozza di convenzione
- B) Relazione tecnica-economica (con allegato computo metrico)
- C) Rilievo giurato area sub-ambito d'intervento
- D) Rilievo giurato altra area d'intervento

E) Estratto di mappa catastale N.C.T. e/o N.C.E.U.

F) Capitolato generale delle opere

G) Relazione geologica

H) Titoli di proprietà

I) Progetto planivolumetrico:

Tav. 1 - scheda 8 S planimetrie e norme di attuazione;

Tav. 2 - area di trasformazione: perimetrazione e calcolo aree;

Tav. 3 - aree di concentrazione dell'edificato: calcolo superfici e calcolo s.l.p.;

Tav. 4 - aree di cessione: verifica standard;

Tav. 5 - progetto intervento con schema urbanizzazioni;

Tav. 6 - viste tridimensionali

Unitamente alla proposta di intervento di nuova edificazione è stato presentato un progetto definitivo delle relative opere di urbanizzazione, i cui elaborati sono allegati alla delibera n.205/2005 quale parte integrante, così come di seguito elencati:

- \* Relazione tecnica
- \* Computo metrico estimativo
- \* Capitolato speciale d'appalto
- \* Tav. n. 4/5:
  - planimetria parcheggio
  - sezione parcheggio
  - schema di fognatura
  - planimetria aree in cessione

Tutti i suddetti elaborati, approvati con la delibera n.205 più volte citata, sono considerati parti sostanziali ed integranti della presente convenzione, anche se ad essa non materialmente allegati, fatta eccezione per la relazione tecnica, il computo metrico estimativo e le sopra citate tav. 4 e 5 che, firmate dai comparsi e da me notaio, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le **lettere B), C), et D)**.

Visti:

- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 29 settembre 1964 n. 847;
- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 titolo II capo I;
- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
- il Decreto Presidente della Repubblica 16

- dicembre 1992 n. 495 titolo II capo I;
- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
  - la Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51;
  - la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 60;
  - la deliberazione di Giunta Comunale n. 301 del 19 novembre 2003 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;
  - la determinazione dirigenziale n. 55/2004 n. 1300/raccolta generale P.G. n.22129/2004 con la quale è stato determinato il costo di costruzione;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n.205 del 1 luglio 2005 P.G. 19267/05 di approvazione della proposta del soggetto attuatore di cui in premessa per la realizzazione degli oneri urbanizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa del P.R.G. vigente relativamente agli immobili costituenti il sub-ambito.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

**articolo 1**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**articolo 2. Descrizione e termini dell'intervento**

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata dalla Scheda Normativa 8 S "Navigliaccio Nord"
2. Il sedime interessato dall'Intervento ha una superficie di circa mq 17046 (diciassettemilaquarantasei) ed è catastalmente individuato nel catasto terreni di questo Comune ai mappali 636 - 1308 (porzione di mq. 2645 interni alla scheda) - 1472 (porzione di mq. 120 interni alla scheda) del Fog. 5 di Pavia - sezione CC.SS.; ed ai mappali 947, 789, 20, 21, del Fog. 6 di Pavia Sez. CC.SS.
3. Il Piano prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a mq. 1964 a destinazione residenziale di cui:
  - a) SLP mq. 1704 generati dal SUBAMBITO (superficie terreno mq. 17046)
  - b) SLP mq. 260 generati dalla riserva di edificabilità relativa a mq. 2600 interna alla scheda normativa "8S" (mappale 948 del Foglio 6 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni)

nell'ambito della convenzione del P.I.I. di via Ferrini secondo i termini e le modalità di seguito riportati e come dall'atto a mio rogito in data odierna n.ri 52118/28097 di rep.

4. La società "Immobiliare dei Prati Srl" si è riservata la capacità edificatoria generata di mq.260 al fine di utilizzare tale superficie all'interno dell'area di trasformazione in oggetto, relativa al mappale 948 del foglio 6 di Pavia CC.SS. ceduto alla società "Noli Srl" di Milano.

5. La realizzazione della SLP di mq 1704, generata dal SUBAMBITO verrà avviata a seguito della sottoscrizione della presente convenzione con il rilascio dei relativi permessi di costruire.

6. La realizzazione della SLP di mq.260, generata dalla cessione dell'area inerente il P.I.I. di via Ferrini approvato con delibera C.C. n.25 del 6 giugno 2005 verrà avviata a seguito della sottoscrizione della presente convenzione con il rilascio dei relativi permessi di costruire.

**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 all'85,87% (ottantacinque virgola ottantasette per cento);
- il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq. 278,5 (duecentosettantotto virgola cinque);
- il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq. 3 (tre);
- il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 92% (novantadue per cento).

2. Il Comune riconoscerà una riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione pari al 20% (venti per cento) dell'investimento che verrà effettivamente impegnato per i sistemi di risparmio energetico da parte del soggetto attuatore.

Gli interventi dovranno prevedere uno o più

delle seguenti scelte progettuali e costruttive:

- l'orientamento delle aperture verso sud (ove consentito dal planivolumetrico) entro un settore di 45°, con regolazione dell'illuminazione solare con sistemi regolabili o fissi, finestre verticali e uso del verde con alberi a foglie caduche d'inverno;
  - l'installazione di impianti solari termici per acqua calda a usi sanitari, pari ad almeno il 50% del fabbisogno. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici (sottotetto, ecc.);
  - per il riscaldamento invernale la contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità abitativa negli edifici pluri-appartamenti;
  - il dotarsi di sistemi di regolazione locale con valvole termostatiche e termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione. Dovranno gli stessi essere sensibili a variazioni di temperatura +/-1° e tempi di risposta  $T_r < 1$  minuto;
  - l'impiego di centraline e sistemi domotici al fine del risparmio energetico e della sicurezza;
  - l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale;
  - l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività;
  - ulteriori interventi per il risparmio energetico che siano adeguatamente documentati. Nel caso vengano installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica o impianti di microgenerazione a gas verrà riconosciuta una riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione fino al 50% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato fino ad esaurimento totale del contributo medesimo.
- Per eventuale superamento dell'ammontare di quest'ultimo nulla sarà riconosciuto.
3. Il Comune riconoscerà una ulteriore riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione, pari al 20% (venti per cento) dell'investimento che verrà effettivamente impegnato per i sistemi di risparmio delle risorse naturali da parte del soggetto attuatore.
- Gli interventi dovranno prevedere una o più delle seguenti scelte progettuali o costruttive:

- l'  
d'acc  
edifi  
- l'  
del  
(w.c.  
ad er  
- l'  
water  
scari  
oppo  
richi  
rete  
conta  
- l'  
dalle  
del  
passa  
devo  
delle  
siste  
lott.  
super  
ciste  
con  
entr  
fogn  
-  
cont  
l'il  
a te  
- p  
alta  
e a  
disp  
- u  
riso  
docu  
A di  
effe  
a co  
di  
degl  
dell  
esse  
per  
dell  
sare  
A g  
deg.

- l'installazione di contatori per il consumo d'acqua per ogni singola unità abitativa negli edifici pluri-appartamenti;
- l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico (w.c.) ed esclusione di passi rapidi e ricorso ad erogatori riduttori di portata;
- l'alimentazione delle cassette di scarico dei water con acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate. L'eventuale surplus di richiesta di acqua dovrà essere prelevato dalla rete con dispositivi che impediscano la contaminazione;
- l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, pulizia di cortili e passaggi, lavaggio auto, ecc. I canali di gronda devono essere atti a convogliare la totalità delle acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. A tale proposito singoli lotti con una superficie a verde e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una cisterna non inferiore a mc 1 per ogni 30 mq., con sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura e sistema di pompaggio;
- l'impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi per l'illuminazione degli spazi comuni (interruttori a tempo, sensori di illuminazione naturale);
- per aree esterne utilizzare dispositivi ad alta efficienza (lampade a risparmio energetico) e apparecchi illuminanti che non consentano dispersione di flussi luminosi verso l'alto;
- ulteriori interventi per il risparmio delle risorse naturali che siano adeguatamente documentati.

A dimostrazione degli investimenti che verranno effettivamente impegnati il soggetto attuatore, a corredo dell'istanza di rilascio del permesso di costruire, si impegna ad allegare un "Piano degli investimenti per il risparmio energetico e delle risorse naturali", con il quale dovrà essere dimostrato l'impegno economico previsto per attuare i sistemi di risparmio energetico e delle risorse naturali, rispetto ai costi che sarebbero previsti senza detti accorgimenti. A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere e degli impegni assunti dovrà essere depositata

prima del rilascio del permesso di costruire una fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti. Il progettista incaricato dovrà illustrare con appositi elaborati, tabelle dimostrative e particolari costruttivi, la rispondenza del progetto alle soluzioni di risparmio energetico e di risorse naturali per le quali sono riconosciuti se intende avvalersi degli incentivi. Il direttore dei lavori dovrà invece asseverare, la rispondenza delle opere eseguite rispetto alle soluzioni progettuali per cui sono stati chiesti gli incentivi.

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

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

#### **articolo 4. Urbanizzazioni**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 301 del 19 novembre 2003 in relazione ad una volumetria di progetto di mc. 5892 (cinquemilaottocentonovantadue) e una superficie lorda di pavimento di mq. 1964 (millenovecentosessantaquattro)

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

- € 63.339,00 (sessantatremila trecentotrentanove virgola zero) per urbanizzazione primaria (mc. 5892 x €/mc. 10.75);

- € 70.468,32 (settantamila quattrocentosessantotto virgola trentadue) per urbanizzazione secondaria (mc. 5892 x €/mc. 11.96).

3. Si dà atto che a fronte di 63.339,00 euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di 15575,88 (quindicimila cinquecentosettantacinque virgola ottantotto) euro, a parziale scomputo, come da elaborati progettuali allegati e computo metrico estimativo (redatto sulla base del Bollettino

C.C.I.A.A. della Provincia di Pavia anno 2004).  
 Si dà altresì atto che la residua somma di  
 47.763,12 (quarantasettemila  
 settecentosessantatre virgola dodici) euro  
 dovuti per oneri di urbanizzazione primaria  
 verrà versata al Tesoriere Comunale all'atto del  
 rilascio dei singoli Permessi di costruire.)  
 Si dà atto che la somma di 70.468,32 euro dovuti  
 per oneri di urbanizzazione secondaria verrà  
 versata al Tesoriere Comunale all'atto del  
 rilascio dei singoli Permessi di costruire.

Il soggetto attuatore riconosce espressamente  
 che tali importi saranno adeguati in relazione  
 alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al  
 momento del rilascio del Permesso di Costruire.  
 Pertanto il medesimo provvederà a liquidare gli  
 importi di cui ai punti 3 comma 3 e comma 4  
 precedenti in ragione di detti adeguamenti.

4. 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 ed ai costi computati.

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 le opere di urbanizzazione, secondo gli  
 elaborati grafici, il computo metrico e la  
 relazione tecnica descrittiva sopra citati.

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. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura  
 e spese del soggetto attuatore sono graficamente  
 individuate nelle tavole n. 4 e 5.

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

**articolo 5. Aree per le opere urbanizzazione**

1. La superficie delle aree destinate alla

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quantificata complessivamente in mq. 279,1 (duecentosettantanove virgola uno) destinate a parcheggio.

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq 14112 (quattordicimila centododici).

3. Il soggetto attuatore, si impegna a costituire gratuitamente, a favore del Comune di Pavia, la servitù di uso pubblico delle aree della superficie complessiva di mq 279,1 (duecentosettantanove virgola uno) individuate nella tavola n. 5 del progetto delle opere di urbanizzazione e denominata "schema urbanizzazioni" qui allegata.

4. Il soggetto attuatore, in esecuzione di quanto sopra, cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà delle seguenti aree:

**In Comune di Pavia**

a)

**Catasto Terreni - sezione censuaria CC.SS.**

Foglio 6 particella 947 ett.01.03.00 RDE 66,49  
RAE 50,54

Foglio 6 particella 789 ett.00.00.12 RDE 0,08  
RAE 0,06

Foglio 5 particella 636 ett.00.10.35 RDE 13,63  
RAE 6,68

**Confini in corpo in contorno:** i mapp. 25, 949, 1470, 1473, 1472, 63, 65, il Navigliaccio ed il mapp.409.

Dette aree, pervenute alla società cedente in forza dell'atto 14 dicembre 1999 n.ri 34977/7915 di rep. a rogito dott.De Blasi, registrato a Voghera il 30 dicembre 1999 al n.2061 e trascritto a Pavia il 29 dicembre 1999 n.ri 17173/11706.

b) area di mq.2765 da stralciarsi dai mappali foglio 5 CC.SS. n.ri 1308 e 1472, meglio individuata nella planimetria che, firmata dai comparsi e da me notaio, si allega a questo atto sotto la **lettera E)**.

**Confini in corpo ed in contorno:** i mappali 63, 636 il Navigliaccio, i mappali 947, e la restante porzione dei mappali 1472 e 1308 rimasta alla società cedente.

Le predette aree sono pervenute, in parte (mapp.1308) per l'atto a rogito dr.De Blasi

sopra  
dell'  
52118  
Il  
l'inc  
al  
soggo  
brev  
Le p  
oltr  
iden  
punt  
uso  
a pi  
term  
Le  
cont  
cui  
azio  
acce  
stat  
La  
leg  
lib  
tra  
lit  
per  
gar  
La  
tra  
di  
ana  
car  
La  
del  
Si  
cop  
url  
da  
La  
ta  
P.  
5.  
at  
so  
re  
fi  
di  
6.  
Co

one  
mq.  
no)  
lla  
one  
in  
a  
di  
ree  
9,1  
ate  
di  
ema  
di  
di  
ale  
ena  
49  
08  
63  
9,  
il  
in  
15  
a  
e  
ri  
li  
io  
ai  
to  
3,  
la  
08  
te  
si

sopra citato ed in parte (mapp.1472) in forza dell'atto a mio rogito in data odierna n.ri 52118/28097 di rep.

Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dell'area di cui al punto 3 ed al punto b), 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 dell'area di cui al punto b) e quello di costituzione di servitù di uso pubblico ex punto 3 del presente articolo ed a procedere ove necessario, all'apposizione dei termini.

Le aree tutte in oggetto sono dedotte in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, servitù, pertinenze ed accessioni, venendo il Comune posto in luogo e stato della cedente.

La parte cedente garantisce la proprietà legittima dei beni ceduti e garantisce la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi ed assume obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dalla evizione.

La proprietà delle aree sopra descritte viene trasferita al Comune di Pavia con oggi, in virtù di questo atto; il possesso e godimento, con analoga decorrenza di utili a favore e pesi a carico, pure da oggi.

La parte cedente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Si allega al presente atto sotto la **lettera F)** copia conforme del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia in data 8 agosto 2005 n. 20176 P.G.

La parte cedente dichiara che successivamente a tale data non sono intervenute modificazioni nel P.R.G. medesimo.

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

6. Il valore delle aree cedute gratuitamente al Comune è pari a euro 705.328,00 (diconsi euro

settecentocinquemila trecentoventotto virgola zero).

**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 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.

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



confr  
dei t  
2. Il  
all'a  
posti  
attua  
3. Il  
il Co  
danni  
prete  
conve  
opere  
**artic**  
1. I  
reali  
prest  
prese  
(cent  
stess  
(dic  
vent  
2. I  
assu  
con  
escu  
codi  
3. I  
assu  
nell  
rich  
dell  
Comu  
4. I  
15%  
(eur  
obbi  
quar  
pres  
terr  
5.  
pre  
del  
dal  
con  
mat  
**art**  
1.  
Tec  
qua  
ris

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, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 115% (centoquindici per cento) del valore delle opere stesse e quindi nella misura di Euro 17.912,26 (diciassettemila novecentododici virgola ventisei).

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

3. La fidejussione a garanzia delle obbligazioni assunte sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 100% del valore delle opere, 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 (euro 2.686.84) sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 16 comma 2 della presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.

5. 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

Q

inerenti l'esecuzione delle opere.

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

3. L'esercizio delle facoltà di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.

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

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

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

**articolo 12. Contributo per il costo di costruzione**

1. Il contributo sul costo di costruzione in ordine al rilascio del Permesso di Costruire è quantificato in relazione al costo base di euro/mq.303.34 (trecentotré virgola trentaquattro) definito dal Comune con determinazione Dirigenziale n.55/2004 n.1300 racc.gen., P.G. 22120/2004.

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. rapporti planivolumetrici**

L'intervento prevede l'attuazione di una parte della SCHEDA 8 S "NAVIGLIACCIO NORD".

L'ambito oggetto d'intervento risulta autonoma dalla restante parte della scheda.

La proposta di suddivisione della scheda e la connessa distribuzione di superficie lorda di pavimento sulle aree di concentrazione dell'edificato è indicata negli elaborati planivolumetrici ed in modo particolare nelle perizie giurate allegate alla Proposta di Piano.

**articolo 14. Tempi di attuazione**

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di 4 (quattro) 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 I del presente articolo.

3. Il soggetto attuatore, nel rispetto comunque del termine di cui al comma 1, potrà 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 di validità del permesso di costruire e comunque contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private, se antecedente a tale termine.

5. 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 15. Conclusione dell'attuazione dell'intervento.**

1. L'attuazione dell'intervento si intende conclusa, anche anticipatamente rispetto al termine massimo di attuazione previsto dall'articolo 14 della convenzione, quando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dal proponente 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 agli edifici ed alle opere oggetto dell'intervento stesso, non siano pendenti controversie di natura finanziaria ovvero procedimenti sanzionatori fra il Comune di Pavia ed il soggetto attuatore.

**articolo 16. Obblighi manutentivi del soggetto**

### attuatore

Il soggetto attuatore si impegna, per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo con vincolo di solidarietà:

1. 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
2. ad effettuare, fino alla consegna della ditta appaltatrice del Comune dei lavori delle opere di urbanizzazione secondaria (e comunque per un massimo di anni 10 dalla sottoscrizione della presente convenzione), la manutenzione ordinaria e la pulizia delle aree cedute a titolo di opere di urbanizzazione secondaria, al fine di garantirne un aspetto decoroso di evitarne usi impropri (quali abbandono di rifiuti) e di assicurare la libera circolazione in condizioni di sicurezza.
3. a garanzia degli impegni assunti al comma 2 il soggetto attuatore ha prestato la fidejussione di cui all'articolo 9 comma 4 precedente.

### articolo 17. Cessazione degli obblighi manutentivi

Decorso il periodo di manutenzione di cui al precedente art. 16 comma 2, il soggetto attuatore redigerà in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo e di riconsegna dei beni.

### articolo 18. Clausola penale in relazione all'esecuzione dei lavori

1. Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza del soggetto attuatore non siano ultimate entro i termini di cui all'articolo 14 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a 260,00 euro, salva la possibilità, previa diffida, di escussione della fideiussione e di esecuzione in danno.
2. La penale non è dovuta se il ritardo nell'ultimazione delle opere è dovuto ad impossibilità non imputabile al soggetto attuatore.

### articolo 19. Clausola risolutiva

1. Il Comune di Pavia si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex articolo 1456 del codice civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al



veri  
- ma  
nei  
2.  
l'at  
conv  
dell  
\* fa  
\* so  
pre  
\*  
mod  
del  
art  
1.  
sog  
nel  
sar  
dir  
del  
2.  
don  
ed  
pa  
3.  
ar  
di  
ar  
tr  
1.  
de  
ok  
qu  
ti  
ci  
C  
2  
v  
d  
c  
3  
a  
e

verificarsi di una delle seguenti cause:

- mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 1.

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
- \* trasformazione della società e qualsiasi modifica statutaria che comporti una diminuzione della responsabilità della società medesima.

**articolo 20. Clausola Compromissoria**

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

2. Il collegio arbitrale sarà composto da tre componenti di cui uno scelto da ciascuna parte ed un terzo scelto di comune accordo tra le parti stesse.

3. In assenza di nomina e/o di accordo il terzo arbitro sarà scelto dal presidente del Tribunale di Pavia.

**articolo 21. 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 22. 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



Q

- articolo 14 Tempi di attuazione
- articolo 15 Conclusione dell'attuazione dell'intervento
- articolo 20 Clausola compromissoria.

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

Dattiloscritto da persona di fiducia e da me completato su nove fogli per trentaquattro facciate e parte di questa.

F.to: Roberto Alessio  
" Giancarlo Pagani  
" Dott. Giuseppe Gallotti notaio

N° 205 Reg

OGGETTO



L'anno  
riunita la Gi  
sull'oggetto

Sono pres  
SINDACO  
ASSESSO

Sono asse

Partecipa  
Constatato  
surriferito