Notaio RAFFAELE CICCARIELLO
27036 MORTARA (PV) - Corso Piave,13/b
Tel. 0384.29.56.38 - Fax 0384.29.58.87
27019 VILLANTERIO (PV) - Piazza Castello, 7
Tel. 0382.96.71.40 - Fax 0382.96.32.89
C.F. CCC RFL 74M02 F839P - P. IVA 02046830184

N. 3687 rep. N. 2692 racc.

Registrato a MORTARA
il 31.7.2008
N. 3211
Serie 1T
Esatti € 566,00

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

L'anno duemilaotto, giovedì diciassette luglio
17 LUGLIO 2008
alle ore sedici e quindici minuti.
In Pavia, piazza del Municipio N.2.
Avanti a me dottor Raffaele Ciccariello, notaio in Mortara, iscritto presso il Collegio Notarile di Pavia, alla presenza dei testi:
Marchesotti Pierluigi, nato a Pavia (PV) il 29 agosto 1941, ivi residente, Via San Giovannino n.28,
Pacchiarini Sabrina, nata a Belgioioso (PV) il 25 agosto 1971, residente a Pavia (PV), Via Campari n.83/E,
a me noti e idonei aventi i requisiti di legge,
si sono costituiti, per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione in un area posta a margine di via Isonzo e della Strada del Torchietto, definita dal Piano Regolatore Generale come "area di trasformazione per servizi"
da una parte:
Repossi Gianluigi nato a Casorate Primo (PV) il 16 novembre 1945, domiciliato per la carica presso la infra indicata sede sociale, che si costituisce nel presente atto in qualità di Amministratore Unico e quindi in legale rappresentanza della società **"COSTRUZIONI INNOVATIVE S.R.L."** abbreviabile in "CO.IN. S.R.L." con sede in Pavia (PV), Corso Mazzini n.3, capitale sociale deliberato e sottoscritto euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) versato per euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pavia e codice fiscale 02260110180, iscritta al R.E.A. al n. 258994, munito dei poteri necessari alla stipula del presente in forza del vigente statuto sociale nella qualità di proprietaria dell'area oggetto di intervento, d'ora in avanti indicata come "Soggetto attuatore";
- **COMUNE DI PAVIA** con sede in Pavia (PV), piazza del Municipio n.2, Codice Fiscale 00296180185, in persona dell'**arch. PRADERIO GREGORIO GIOVANNI CARLO NATALE** nato a Milano (MI) il 2 dicembre 1960, Dirigente del Settore, domiciliato per la carica a Pavia (PV), presso il Comune di Pavia, nella qualità 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 Sindaco di Pavia in data 20.12.2005 n.35169/05 di P.G. rettificato con successivo decreto in data 26.5.2006 n.15310/06 di prot. che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto le lettere **"A"** e **"B"** è in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n.106 del 18 aprile 2008 che in copia conforme all'originale si allega al presente sotto la lettera **"C"** per

farne parte integrante e sostanziale.
Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo

PREMESSO CHE:

- il soggetto attuatore è proprietario dei terreni situati in Comune di Pavia (PV), Via Isonzo - Strada Torchietto, distinti presso il Catasto Terreni del suddetto Comune alla **Sezione di PAVIA CC.SS.** come segue:

foglio 5 mappale 1052, ha 1.12.66, R.D. euro 107,64, R.A. euro 107,64;

foglio 5 mappale 1054, ha 0.07.56, R.D. euro 1,17, R.A. euro 0,23;

foglio 5 mappale 1055, ha 0.06.29, R.D. euro 0,97, R.A. euro 0,19;

foglio 6 mappale 19, ha 1.10.85, R.D. euro 105,91, R.A. euro 105,91;

foglio 6 mappale 735, ha 0.32.55, R.D. euro 31,10, R.A. euro 31,10,

fatta avvertenza che il "Cavetto Pelizza" costituisce parte frontistante il mappale 1052 del Fg.5 di C.T. e il mappale 19 del Fg.6 di C.T..

Coerenze dei mappali 1052, 1055 e 1054 tutti del Fg.5 a corpo: mappali 1042, 551, 553, 550, 228, 635, 1053 tutti del Fg.5, cavo.

Coerenze dei mappali 19 e 735 tutti del Fg.6 a corpo: mappali 18, 736, cavo, mappali 622, 213, 534, 691, 690, 689, 688, 1137 e 739 tutti del Fg.6;

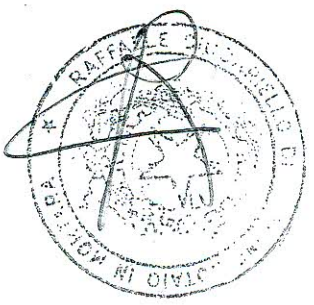
- che detti beni sono pervenuti alla società "COSTRUZIONI INNOVATIVE S.R.L." per acquisto fattone dai signori CATTANEO GIACOMO nato a Pavia (PV) il 14 luglio 1941, CATTANEO IRENE nata a Pavia (PV) il 15 ottobre 1939, CATTANEO ROSA MARIA nata a Milano (MI) il 12 maggio 1952 e CATTANEO BICE, nata a Pavia (PV) il 6 giugno 1947 in forza di atto ricevuto da me notaio in data odierna N. 3686/2691 rep.;

- che pertanto la società: "COSTRUZIONI INNOVATIVE S.R.L." con la sottoscrizione del presente atto subentra in tutti gli impegni ed obblighi già assunti nei confronti del Comune di Pavia dagli originari lottizzanti signori Cattaneo Giacomo, Irene, Rosa Maria e Bice;

- che il Comune di Pavia, preso atto dell'intervenuto trasferimento immobiliare e del subentro della società "Costruzioni Innovative s.r.l." negli obblighi su menzionati, si impegna a volturare in favore della medesima società, tutte le pratiche amministrative inerenti la presente convenzione;

- tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la destinazione urbanistica di "Aree di trasformazione per servizi" - scheda normativa "8 S - Navigliaccio Nord" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione) e di "Aree per la viabilità e le infrastrutture - Aree per la viabilità" (articolo 25 delle norme tecniche di attuazione);

- l'area interna alla scheda normativa comprensiva della parte di Cavetto Pelizza frontistante i mappali 1052, 19, ha una superficie reale di mq. 27.937 (ventisettemilanovecentotrentasette) mentre l'area esterna alla scheda identificata catastalmente a parte del mappale 19, ha una superficie di mq. 339 (trecentotrentanove), così come risulta dal rilievo celerimetrico asseverato;
- la scheda normativa "8 S - Navigliaccio Nord" è già stata parzialmente attuata mediante due interventi per sub-ambito, rispettivamente approvati con deliberazioni di Giunta Comunale in data 1 luglio 2005 n.205 e 11 novembre 2005 n.300, quest'ultima modificata con deliberazione 23 dicembre 2005 n.352;
- con istanza n.11663/07 di P.G. in data 24 maggio 2007, è stata presentata 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, proposta contenente altresì la disponibilità a cedere gratuitamente l'area esterna alla scheda, di mq. 339 (trecentotrentanove), identificata catastalmente a parte del mappale 19.
L'intervento edilizio e le relative opere di urbanizzazione sono rappresentati negli elaborati di seguito elencati:
a) Tavola 1 Estratti di Prg, catastale, fotogrammetrico e scheda normativa scala 1:2.000 - 1:5.000;
b) Tavola 1/b Area residuali di comparto non suscettibili di utilizzazione-1.2000;
c) Tavola 2 Rilievo fotografico;
d) Tavola 3 Rilievo dell'area scala 1:1000 - 1:500 - 1:2000;
e) Tavola 4 Planimetria generale di progetto e sezione scala 1:500 - 1:1.000 - 1:200;
f) Tavola 5 Individuazione aree di cessione scala 1:500 - 1:1.000;
g) Tavola 6 Planimetria generale opere di urbanizzazione primaria scala 1:500 - 1:200;
h) Tavola 7 Particolari urbanizzazione primaria scala 1:500;
i) Tavola 8 Planimetria generale opere di urbanizzazione secondaria scala 1:500;
j) Tavola 9 Simulazione tridimensionale;
k) Relazione tecnica;
l) Bozza di Convenzione;
m) CME delle opere di urbanizzazione primarie;
n) CME delle opere di urbanizzazione secondarie;
o) CME delle opere di urbanizzazione secondarie per monetizzazione;
p) Riepilogo delle opere di urbanizzazione;
q) Dichiarazione tecnica.
Gli elaborati di cui alle lettere a), d), e), f), m), n) e o), si allegano alla presente convenzione quale parte inte-



grante rispettivamente sotto le lettere **"D", "E", "F", "G", "H", "I" e "L".**

- la presente proposta di intervento prevede la definizione di un terzo sub-ambito e la relativa superficie lorda di pavimento generata deve essere ospitata solo su una parte della superficie, di proprietà, costituente l'area di concentrazione dell'edificato, rispetto a quella complessivamente prevista nel sub-ambito come area di concentrazione dell'edificato, al fine di consentire l'utilizzazione edificatoria dei terzi cointeressati all'attuazione della scheda normativa.

Visti:

- la Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 29 settembre 1964 n.847;
- la Legge 28 gennaio 1977 n.10;
- il Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 titolo II capo I;
- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380;
- il Decreto Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n.495 titolo II capo I;
- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n.1444;
- il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 23 marzo 2007 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;
- la determinazione dirigenziale n.2763 del 25 giugno 2007 registrata il 19 luglio 2007 al n.1191 con la quale è stato determinato il costo di costruzione.

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n.106 del 18 aprile 2008 di approvazione della proposta di intervento edilizio 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. 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 "8 S - Navigliaccio Nord" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione).

2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di mq. 27.937 (ventisettemilanovecentotrentasette) ed è

catastalmente individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Pavia, alla sezione di Pavia CC. SS. ai mappali 1052, 1054 e 1055 tutti del Fg.5 e ai mappali 19 parte e 735 del Fg.6 ed è comprensivo della parte di Cavetto Pelizza frontistante i mappali 1052, 19.

3. L'intervento prevede la costruzione di una palazzina costituita da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato a box, cantine e locali tecnologici, che consentirà di realizzare una superficie lorda di pavimento pari a mq. 2.793 (duemilasettecentonovantatré) a destinazione residenziale.

4. Sono elementi immodificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione destinate a strada, parcheggi pubblici e verde pubblico.

5. La misura della percentuale di superficie di cessione rispetto all'area di concentrazione dell'edificato, all'interno della scheda "8 S - Navigliaccio Nord", è pari a 91,57% (novantuno virgola cinquantasette per cento) (mq. 105.815:mq.115.855) e pertanto, la superficie da cedere in relazione al sub-ambito proposto è pari a mq.25.582 (venticinquemilacinquecentottantadue) (mq. 27.937X91,57%). Il soggetto attuatore cede una superficie pari a mq.24.270 (ventiquattromiladuecentosettanta) e si obbliga a cedere, in virtù di quanto previsto al successivo articolo 13 comma 4, una superficie pari a mq.1.130 (millecentotrenta). La superficie residua da recuperare per il rispetto della misura percentuale di cui sopra, pari a mq.182, ha un valore, ai fini della monetizzazione, di euro 20.475,00 (ventimilaquattrocentosettantacinque virgola zero) quantificato sulla base del valore unitario di euro 112,50 (centododici virgola cinquanta) indicato dal Consiglio Comunale con deliberazione 30 Ottobre 2006 n. 56.

articolo 2/bis aree residuali di comparto non suscettibili di utilizzazione

a) Il soggetto attuatore dichiara che:

1. Il terzo proprietario Fondazione IRCC - Policlinico San Matteo si è dichiarato indisponibile a partecipare all'iniziativa immobiliare non avendo in alcun modo riscontrato formalmente la proposta avanzata per dette soluzioni dal soggetto attuatore entro i termini temporali di trenta giorni dalla lettera del 13/03/2008, notificatagli a mezzo raccomandata A.R. il 14/03/2008;

2. il terzo proprietario ASP - II.AA.RR. si è dichiarato indisponibile a partecipare all'iniziativa immobiliare non avendo in alcun modo riscontrato formalmente la proposta avanzata per dette soluzioni dal soggetto attuatore entro i termini temporali di trenta giorni dalla lettera del 13/03/2008, notificatagli a mezzo raccomandata A.R. il 14/03/2008;

3. i terzi proprietari Signori Beretta - Paludetti si sono dichiarati indisponibili a partecipare all'iniziativa immobi-

liare non avendo in alcun modo riscontrato formalmente la proposta avanzata per dette soluzioni dal soggetto attuatore entro i termini temporali di trenta giorni dalla lettera del 13/03/2008, notificatagli a mezzo raccomandata A.R. il 14/03/2008;

4. il terzo proprietario Ditta IPIESSE SPA si è dichiarata indisponibile a partecipare all'iniziativa immobiliare non avendo in alcun modo riscontrato formalmente la proposta avanzata per dette soluzioni dal soggetto attuatore entro i termini temporali di trenta giorni dalla lettera del 13/03/2008, notificatagli a mezzo raccomandata A.R. il 14/03/2008;

5. il terzo proprietario Signor Pannofino Antonio si è dichiarato indisponibile a partecipare all'iniziativa immobiliare non avendo in alcun modo riscontrato formalmente la proposta avanzata per dette soluzioni dal soggetto attuatore entro i termini temporali di trenta giorni dalla lettera del 13/03/2008, notificatagli a mezzo raccomandata A.R. il 14/03/2008;

6. i terzi proprietari Signori Ferraresi - Ronfanti si sono dichiarati indisponibili a partecipare all'iniziativa immobiliare non avendo in alcun modo riscontrato formalmente la proposta avanzata per dette soluzioni dal soggetto attuatore entro i termini temporali di trenta giorni dalla lettera del 13/03/2008, notificatagli a mezzo raccomandata A.R. il 15/03/2008;

7. il terzo proprietario Signora Campione Caterina si è dichiarata indisponibile a partecipare all'iniziativa immobiliare non avendo in alcun modo riscontrato formalmente la proposta avanzata per dette soluzioni dal soggetto attuatore entro i termini temporali di trenta giorni dalla lettera del 13/03/2008, notificatagli a mezzo raccomandata A.R. il 14/03/2008;

8. il terzo proprietario Ditta SBS Leasing Spa si è dichiarata indisponibile a partecipare all'iniziativa immobiliare non avendo in alcun modo riscontrato formalmente la proposta avanzata per dette soluzioni dal soggetto attuatore entro i termini temporali di trenta giorni dalla lettera del 13/03/2008, notificatagli a mezzo raccomandata A.R. il 17/03/2008;

9. il terzo proprietario Ditta ASM si è dichiarata indisponibile a partecipare all'iniziativa immobiliare non avendo in alcun modo riscontrato formalmente la proposta avanzata per dette soluzioni dal soggetto attuatore entro i termini temporali di trenta giorni dalla lettera del 13/03/2008, notificatagli a mezzo raccomandata A.R. il 17/03/2008;

b) conseguentemente l'intervento oggetto della presente iniziativa immobiliare e la presente convenzione non coinvolgono detta porzione di superficie territoriale, pur provvedendosi a rappresentare la stessa negli elaborati grafici in conformità alle indicazioni della scheda normativa del P.R.G..

c) Il Comune potrà provvedere ove lo ritenesse indispensabile, secondo le procedure di legge, all'eventuale approvazione di progetto di opera pubblica su dette aree ai fini della loro acquisizione coattiva a mezzo esproprio.

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 di mq.21.220 (ventunomiladuecentoventi) rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento, pari al 75,95% (settantacinque virgola novantacinque per cento);
- il rapporto di verde pubblico per abitante insediato (teorico) pari a mq.249,64 (duecentoquarantanove virgola sessantaquattro);
- il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq. 21,52 (ventuno virgola cinquantadue);
- il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari a circa l'80% (ottanta per cento).

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

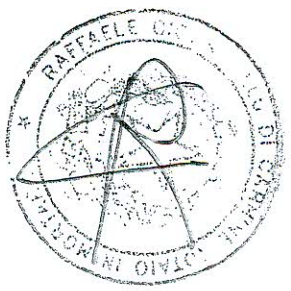
articolo 4. Urbanizzazioni

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 67 del 23 marzo 2007 in relazione ad una volumetria di progetto di mc.8100 (ottomilacento) e una superficie lorda di pavimento di mq.2.793 (duemilasettecentonovantatré).

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

* euro 143.298,00 (centoquarantatremiladuecentonovantotto virgola zero) per urbanizzazione primaria (mc. 8.380 x euro/mc.17,10);
* euro 237.238,00 (duecentotrentasettemiladuecentotrentotto virgola zero) per urbanizzazione secondaria (mc.8.380 x euro/mc.28,31).

3. Si dà atto che a fronte di euro 143.298,00 (centoquarantatremiladuecentonovantotto virgola zero) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere di urbanizzazione primaria, corrispondenti a strade, parcheggi, piste ciclabili e reti tecnologiche, per un valore com-



plessivo di euro 344.000,00 (trecentoquarantaquattromila virgola zero), a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa.

4. Si dà atto che a fronte di euro 237.238,00 (duecentotrentasettemiladuecentotrentotto virgola zero) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore realizza opere di urbanizzazione secondaria, corrispondenti a prato e alberature, per un valore complessivo di euro 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero), a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa.

5. Si dà atto che la residua somma di euro 17.238,00 (diciassettemiladuecentotrentotto virgola zero zero) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria verrà versata al Tesoriere Comunale all'atto del rilascio del permesso di costruire.

6. Si dà atto che a fronte di euro 20.475,00 (ventimilaquattrocentosettantacinque virgola zero) dovuti per la monetizzazione di mq. 182 (centottantadue) il soggetto attuatore realizza opere di urbanizzazione, corrispondenti ad attrezzature per la realizzazione di orti di quartiere (approntamento area, recinzione, alberature, capanni e impianto di irrigazione, per un valore complessivo di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero), a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa.

Il soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia alla data di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, purchè completo della documentazione prevista. Pertanto il medesimo provvederà a liquidare gli importi di cui ai punti 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.

7. Il soggetto attuatore assume espressamente, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, gli eventuali maggiori costi nel caso in cui il valore effettivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione fosse superiore agli oneri di urbanizzazione.

8. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese strade, parcheggi, piste ciclabili, reti tecnologiche, prato, alberature e attrezzature per orti di quartiere, secondo gli elaborati grafici, il computo

metrico e la relazione tecnica descrittiva, di cui in premessa.

9. 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.

10. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole nn. 6 - 7 - 8 allegate alla succitata deliberazione n.106 del 18.4.2008.

11. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono desumibili dalle planimetrie sopra citate, dalla relazione tecnica, dal computo metrico estimativo redatto sulla scorta del capitolato speciale allegato al progetto e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche e devono essere assegnate, ricorrendone i presupposti, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente, così come definita dal decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e successive modifiche ed integrazioni.

articolo 5. Aree per le opere di urbanizzazione

1. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quantificata complessivamente in mq.3.050 (tremilacinquanta) di cui destinate a viabilità mq.1.830 (milleottocentotrenta) ed a parcheggi pubblici per mq.1.220 (milleduecentoventi).

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq.21.220 (ventunomiladuecentoventi) destinate a verde pubblico.

3. **CESSIONE GRATUITA DELLE AREE**

Il soggetto attuatore società **"COSTRUZIONI INNOVATIVE S.R.L."**, come in epigrafe rappresentata,

cede gratuitamente

al **"COMUNE DI PAVIA"** che, come in epigrafe rappresentato, accetta ed acquista

la piena proprietà delle aree della superficie complessiva di mq 24.609, di cui mq. 24.270 (ventiquattromiladuecentosettanta) interni al comparto di intervento e mq.339 (trecentotrentanove) esterni al comparto, individuate nella tavola n.5 e denominata "Individuazione aree di cessione" già allegata al presente atto.

Dette aree cedute sono individuate ai mappali **1052, 1054, 1055** del foglio 5 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni, a parte dei mappali 19 e 735 del foglio 6 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni e sono da stralciarsi mediante frazionamento catastale dai mappali 19, 735, nonchè a parte del "Cavetto Pelizza" fatta avvertenza che il "Cavetto Pelizza" costituisce parte frontistante il mappale 1052 del Fg.5 di C.T. e il mappale 19 del Fg.6 di C.T..

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.
Ai fini dell'iscrizione a repertorio le parti indicano un valore di euro 24.609,00 (ventiquattromilaseicentonove virgola zero).
Titoli di provenienza: atto di compravendita ricevuto da me notaio in data odierna N.3686/2691 rep. in corso e termini di registrazione.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega alla presente atto sotto la lettera **"M"**, a farne parte integrante e sostanziale, copia autentica del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia in data 26 maggio 2008 n.12428/08 prot.: al riguardo dichiarano le parti cedenti, ognuna per quanto di propria spettanza, che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
La parte cedente garantisce la proprietà legittima dei beni ceduti ad essa pervenuti in forza di regolari titoli di provenienza 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 effetto 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.
4. Il Comune di Pavia, come in epigrafe rappresentato, 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.

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 nonchè 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 i costi di bonifica.
3. Il soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonchè 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.
4. Il soggetto attuatore si impegna a rispettare le prescrizioni dettate dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 13 marzo 2008, con particolare riferimento al mantenimento dell'alberatura spontanea esistente posta in adiacenza all'area di concentrazione dell'edificato ed alla realizzazione di opere di mitigazione della visibilità della tangenziale ovest cittadina.

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 nonchè 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, la fideiussione bancaria n.4443 rilasciata dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco in data 15 luglio duemilaotto pari al 115% (centoquindici per cento) del valore delle opere stesse e quindi nella misura di euro 677.350,00 (seicentosettantasettemilatrecentocinquanta virgola zero).
2. Il fideiussore deve soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune di Pavia con esclusione del be-

neficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 comma 2 del codice civile.
3. La fideiussione a garanzia delle obbligazioni assunte sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 100% (cento per cento) del valore delle opere pari ad euro 589.000,00 (cinquecentottantanovemila virgola zero), a richiesta del soggetto attuatore, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo. La quota residua di fideiussione sarà trattenuta a garanzia dell'esecuzione della manutenzione delle opere di cui al successivo articolo 17 e sarà svincolata al termine del periodo di manutenzione delle opere realizzate sulle aree cedute.
4. La fideiussione sarà aggiornata, a cura e spese del soggetto attuatore, ogni biennio a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, in base alle variazioni ISTAT del costo di costruzione nel biennio precedente.

articolo 10. Poteri del Comune

1. Il Comune di Pavia, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed ispezionare i lavori in qualsiasi momento, nel rispetto della sicurezza del cantiere, al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione inerenti l'esecuzione delle opere.
2. Tale facoltà può essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata dell'intervento.
3. L'esercizio delle facoltà di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.

articolo 11. Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte del soggetto attuatore.
2. Il collaudatore in corso d'opera e/o finale sarà scelto dal Comune di Pavia e tutte le spese inerenti al collaudo saranno a totale carico del soggetto attuatore.
3. Nel caso di richiesta di svincolo parziale della fidejussione, così come contemplato al precedente articolo 9.5, gli stati d'avanzamento lavori dovranno essere opportunamente verificati da un collaudatore in corso d'opera.

articolo 12. Contributo sul 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.339,25 (trecentotrentanove virgola venticinque) definito dal Comune con determinazione Dirigenziale n.2763 del 25.6.2007, registrata il 19.7.2007 al n.1191 di raccolta generale.
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. Area di concentrazione dell'edificato (superficie fondiaria) da riservare a terzi

1. Il soggetto attuatore riconosce che il sub-ambito oggetto di intervento costituisce solo parte della scheda normativa "8S Navigliaccio Nord" e che la superficie lorda di pavimento generata dall'area di proprietà, pari a mq.2.793 (duemilasettecentonovantatré) di s.l.p., può essere ospitata solo su una parte della superficie, di proprietà, costituente l'area di concentrazione dell'edificato, rispetto alla superficie complessivamente prevista nel sub-ambito come area di concentrazione dell'edificato. La superficie di detta porzione è pari a mq.2.537 (duemilacinquecentotrentasette) ed è identificata nella tavola 4 con la lettera A. L'altra parte dell'area di concentrazione dell'edificato, identificata nella tavola 4 con la lettera B di mq.1.130 (millecentotrenta), sarà riservata all'utilizzazione edificatoria dei terzi cointeressati all'attuazione della scheda normativa in rapporto planivolumetrico con le superfici territoriali di proprietà, così come previsto dall'art. 6 comma 3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. La superficie lorda di pavimento da ospitare nell'area di concentrazione dell'edificato di cui alla lettera B è pari a mq. 1.973,00 (millenovecentosettantatré virgola zero).

2. A tal fine il soggetto attuatore si impegna, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo e con vincolo di solidarietà, a cedere ai terzi cointeressati alla scheda che la richiedessero la summenzionata area di concentrazione dell'edificato di mq.1.130 (millecentotrenta).

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

4. In caso di mancata cessione ai terzi aventi diritto, al termine dell'attività edificatoria programmata e comunque non prima di 5 (cinque) anni dalla stipula della convenzione, l'area di mq.1.130 (millecentotrenta) dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Pavia o a terzi indicati dal Comune previo pagamento dei soli costi della quota di oneri urbanizzativi ascrivibili all'area.

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

6. Qualora il Comune intenda utilizzare per finalità di edi-

ficazione, direttamente o mediante un terzo, l'area di mq.1.130 ceduta, il soggetto attuatore avrà titolo per il pagamento della sola quota di oneri urbanizzativi ascrivibili all'area, così come indicati all'articolo successivo, con esclusione del pagamento della quota di oneri conseguenti agli obblighi manutentivi previsti al successivo articolo 17 per la quota relativa ai primi tre anni di manutenzione.

articolo 14. Opere di urbanizzazione primarie eccedenti l'intervento

1. In base al riepilogo delle opere di urbanizzazione allegato, il prezzo delle opere di urbanizzazione primarie realizzate dal soggetto attuatore di euro 344.000,00 (trecentoquarantaquattromila virgola zero) è imputabile per la quota del 58,60% (cinquantotto virgola sessanta per cento), pari a euro 201.584,00 (duecentounomilacinquecentottantaquattro virgola zero), alla superficie lorda di pavimento di mq.2.793 (duemilasettecentonovantatré) generata dal sub-ambito ed oggetto della presente iniziativa immobiliare, mentre la residua somma di euro 142.416,00 (centoquarantaduemilaquattrocentosedici virgola zero) pari alla quota di circa il 41,40% (quarantuno virgola quaranta per cento) è riferita alla superficie lorda di pavimento di mq.1.973 (millenovecentosettantatré) ancora da ospitare sull'area di concentrazione dell'edificato e prevista dalla scheda normativa in capo a soggetti terzi.

2. Tale importo di euro 142.416,00 (centoquarantaduemilaquattrocentosedici virgola zero zero), aggiornato secondo i criteri previsti dal comma 3 e gravato degli ulteriori oneri conseguenti agli obblighi manutentivi previsti al successivo articolo 17 fino alla data di cessione, sarà corrisposto al soggetto attuatore dai terzi che utilizzeranno la porzione residua di area di concentrazione dell'edificato entro il termine dell'attività edificatoria programmata e comunque entro 5 (cinque) anni dalla stipula della convenzione. Il soggetto attuatore riconosce che tale somma non potrà essere comunque ripetuta nei confronti del Comune di Pavia, fatto salvo il caso e nei limiti del comma 6 del precedente articolo 13.

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

articolo 15. 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 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.

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 titolo abilitativo alla costruzione e comunque prima o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private di cui verrà chiesta l'agibilità, in modo da garantire un funzionamento adeguato delle urbanizzazioni, anche per lotti autonomi, degli insediamenti realizzati.

5. E' necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini per 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 16. 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 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 17. Obblighi manutentivi del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore si obbliga anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà:

- ad effettuare 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 dei lavori, con connessi oneri di vi-

gilanza atti a garantire il buono stato delle opere;
- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree per le quali è prevista la sistemazione del verde, per un periodo di cinque anni per la zona a verde attrezzato adiacente al fabbricato e la pista ciclabile e per tre anni per la zona boscata dalla fine dei lavori dei nuovi interventi, oltre allo sfalcio della vegetazione, alla pulizia dell'area, le potature e i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, dalla stipulazione della convenzione;
- ad effettuare lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia dell'area, le potature e i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, delle residue aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per le quali non è prevista la sistemazione del verde, per un periodo di anni tre dalla stipulazione della convenzione e comunque fino all'agibilità degli edifici privati correlati;
- ad effettuare lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia dell'area, le potature e i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, dell'area di concentrazione dell'edificato, identificata nella tavola 4 con la lettera B di mq.1.130 (millecentotrenta), fino alla cessione di cui al comma 4 dell'articolo 13.

articolo 18. Cessazione degli obblighi manutentivi

1. Decorso il periodo di manutenzione di cui al precedente art. 17 comma 1, 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

2. Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza del soggetto attuatore non siano ultimate entro i termini di cui all'articolo 15 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a euro 260,00 (duecentosessanta virgola zero zero) al giorno, salva la possibilità, previa diffida, di escussione della fideiussione 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 20. Clausola risolutiva

1. Il Comune di Pavia si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex articolo 1456 del codice civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi della seguente causa:
* mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 15.
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 importi una diminuzione della responsabilità della società medesima.

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.

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 15. Tempi di attuazione
- articolo 16. Conclusione dell'attuazione dell'intervento
- articolo 20. Clausola compromissoria.

Regime Fiscale delle cessioni di area: il presente atto è soggetto a tassa di Registro in misura fissa ed è esente da imposta ipotecaria e catastale ex art.32 DPR N.601/1973.

Regime Fiscale della convenzione: chiedonsi le agevolazioni fiscali di cui all'art.20 L.28.10.1977 N.10 che richiama quelle previste dal II Comma dell'art.32 D.P.R. n.601/1973.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto alla presenza dei testimoni, ai comparenti che l'approvano.

Il presente atto viene sottoscritto dalle parti, dai testimoni e da me Notaio quando sono le ore diciassette e quarantacinque minuti.

In parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte completato di mio pugno, occupa di dieci fogli, trentanove pagine fin qui della quarantesima.

Gianluigi Repossi

Gregorio Giovanni Carlo Natale Praderio

Pierluigi Marchesotti
Sabrina Pacchiarini
Raffaele CICCARIELLO Notaio - sigillo -