

Ambito 3

CONVENZIONE PER INTERVENTO

COMUNE

INERENTE UNA PORZIONE (SUB-AMBITO) DELLA SCHEDA

Registrato a Stradella

NORMATIVA "Navigliaccio Nord - 8S"

il 26 gennaio 2006

tra il Comune di Pavia e la Pegaso Società

N. 39 Serie 1

Cooperativa con sede legale in

Atti Pubblici

Pavia, Via Mascheroni n. 68, codice fiscale e numero di

con E. 341,00

iscrizione al Registro delle Imprese di Pavia n. 01992630184,

di cui L. per Trascrit

in persona del suo Presidente e Legale Rappresentante

F.to:

pro-tempore Sig. Roberto Aniello Calabrò, nato a Lazzaro di

Motta S.Giovanni (RC) il 18 settembre 1965, residente a

Filighera (Pavia) Via De Gasperi n.73 e suoi aventi causa,

denominati nella presente "Soggetto attuatore" per la

realizzazione di un intervento di nuova edificazione in un

area posta in fregio ad un raccordo dimesso della Tangenziale

Ovest di Pavia, in corrispondenza della Via Moruzzi, definita

dal Piano Regolatore Generale come area di Trasformazione per

Servizi.

Rep.n.49.056

Racc.n.4.812

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei (2006), il giorno sedici -

del mese di gennaio -

In Pavia, Piazza del Municipio n.2

Innanzi a me Dottor ANGELINA ROSSI, Notaio residente in

Stradella ed iscritto al Collegio Notarile di Pavia,

sono presenti

capio 2,	d'ora in avanti indicata come <i>soggetto attuatore</i> .
0 Arch.	Premesso che:
per la	- Il soggetto attuatore è proprietario dei terreni situati in
ità di	Pavia, in località Via Moruzzi catastalmente individuati alle
sensi	seguenti particelle di Pavia Corpi Santi di Catasto Terreni:
Pavia e	Fog.5 map.550 ett.0.00.35
ciplina	Fog.5 map.209 ett.0.07.55
n data	Fog.5 map.578 ett.0.00.30
ddetto	Fog.5 map.72 ett.0.61.55
llega	Fog.5 map.73 ett.0.05.10
delle	Fog.5 map.74 ett.0.10.30
embre	Fog.5 map.75 ett.0.16.55
o si	Fog.5 map.76 ett.0.03.85
	Fog.5 map.1445 ett.0.12.08
Via	Fog.5 map.481 ett.0.01.25
al	Fog.5 map.482 ett.0.18.45
na	Fog.5 map.483 ett.0.01.10
g.	Fog.5 map.484 ett.0.01.00
ti	Fog.5 map.485 ett.0.08.70
a	Fog.5 map.486 ett.0.01.05
i	Fog.5 map.487 ett.0.01.45
	Fog.5 map.488 ett.0.00.40
	Fog.5 map.489 ett.0.02.30
	Fog.5 map.491 ett.0.01.20
	Fog.5 map.492 ett.0.80.37

Fog.5 map.169 ett.0.36.40

Fog.5 map.228 ett.1.65.14

Fog.5 map.65 ett.0.41.90

Fog.5 map.230 ett.0.03.51

Catasto Fabbricati

sez.B foglio 5 particella 1446 (già ente urbano foglio 5

particella 1446 centiare 62) ZC.1 Cat.D/1 RC.EURO 299,55

località Navigliaccio piano T (per la proprietà della sola area)

aventi la superficie catastale complessiva di mq. 48.247 ed

una superficie effettiva di **mq. 48.530,83** così come risulta

dal rilievo celerimetrico allegato alla presente convenzione

sotto la lettera "E";

- Tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la

destinazione urbanistica di "Aree di trasformazione per

servizi - scheda normativa Navigliaccio Nord - 8S" (articolo

36 delle norme tecniche di attuazione).

- Il soggetto attuatore in data 05 febbraio 2005 e successive

integrazioni 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, di seguito elencati:

DOCUMENTI

• Bozza d:

• Relazio

- quadro

- compu

secondar

• Riliev

• Titol

• Relaz

• Pare

• Ca

impiar

• No

norma

TAVOL

• Ta

Esti

500

• T

inc

in

•

c.

p

•

DOCUMENTI

• Bozza di Convenzione

• Relazione tecnica - illustrativa comprendente

- quadro economico

- computo metrico opere di urbanizzazione primaria e

secondaria

• Rilievo asseverato a mezzo perizia giurata

• Titoli di Proprietà

• Relazione di fattibilità geologica

• Pareri ENEL e TELECOM

• Capitolato speciale e prestazionale opere edili -

impiantistiche - stradali

• Notifica proprietari confinanti all'interno della scheda

normativa

TAVOLE GRAFICHE

• Tav. n. 111 Estratto di Mappa Catastale

Estratto di Piano Regolatore Generale scala 1 : 2000 - 1 :

5000

• Tav. n. 211 Tavola di Rilievo

individuazione area scheda normativa

individuazione area sub-ambito di intervento scala 1 : 2000

• Tav. n. 311 Tavola di Rilievo

calcolo superficie totale area scheda normativa

planimetria e tabella di calcolo scala 1 : 1000

• Tav. n. 411 Tavola di Rilievo

calcolo superficie area di proprietà scala 1 : 1000

- che

• Tav. n. 5i1 Tavola di Rilievo

- la

calcolo superfici aree di concentrazione dell'edificato

dell'e

calcolo SLP nelle aree di concentrazione dell'edificato

Le ta

scala 1 : 500 - 1 : 1000

tecnic

• Tav. n. 6i5 Tavola di Progetto - Urbanizzazioni

delle

strade e marciapiedi - parcheggi scala 1 : 500

Tutti

• Tav. n. 7i5 Tavola di Progetto - Standard Urbanistici

Giunta

calcoli planivolumetrici - verifica standard urbanistici

dicemb

aree da cedere scala 1 : 1000

integr

• Tav. n. 8i3 Tavola di Progetto - Urbanizzazioni

materi

schemi planimetrici - sezione schematica scala 1 : 50 - 1 :

tecnic

500

compu

• Tav. n. 9i1 Tavola di Progetto - Planimetria

che a

viste prospettiche - sezione longitudinale scala 1 : 2000

- tav

• Tav. n. 10i1 Tavola di Progetto - Urbanizzazioni

atto

tracciato stradale di P.R.G. scala 1 : 1000

lette

• Tav. n. 11i1 Tavola di Progetto - Urbanizzazioni

part:

sezione longitudinale strada di P.R.G. scala 1 : 200

dalle

• Tav. n. 12i1 Tavola di Progetto - Urbanizzazioni

Vist

sezioni trasversali strada di P.R.G. scala 1 : 200

- la

Le suddette tavole dimostrano graficamente:

ed i

- la piena autonomia realizzativa e funzionale del comparto

- la

di intervento;

- la

- l'effettiva superficie della parte interessata al progetto;

- i

- che le cessioni corrispondono alla quota percentuale;

- la capacità delle superfici fondiarie (concentrazione dell'edificato) di ospitare in tutto la Slp.

Le tavole grafiche 6i5, 7i5, 8i3, unitamente alla relazione tecnica - illustrativa, costituiscono progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Tutti i suddetti elaborati, approvati con le deliberazioni di Giunta Comunale n.300 dell'11 novembre 2005, e n.352 del 23 dicembre 2005 sono considerati parti sostanziali ed integranti della presente convenzione anche se ad essa non materialmente allegati fatta eccezione per la relazione

1 : tecnica illustrativa, comprendente - quadro economico - computo metrico opere urbanizzazione primaria e secondaria, che al presente atto si allega sotto la lettera "F";

- tav. 1i1, 6i5, 7i5, 8i3, 10i1, 11i1, 12i1 che al presente atto si allegano firmate dalle parti e da me Notaio sotto le lettere "G" "H" "I" "L" "M" "N" "O", omessane lettura delle parti scritte da parte di me Notaio per dispensa fattamene dalle parti.

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;

Le

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

del

- il Decreto Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n.

TA

495 titolo II capo I;

- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;

1.

- la Legge Regionale 21 dicembre 2004 n. 39;

pr

- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;

pr

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 301 del 19 novembre

Ne

2003 con la quale sono stati determinati gli oneri di

di

urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo

il

smaltimento rifiuti;

2.

- la determinazione dirigenziale n. 55/2004 registrata il

re

03/07/04 al n. 1300/Racc. Gen. P.G. n. 22129/2004 con la

a

quale è stato determinato il costo di costruzione;

4

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n.300

2

dell'11 novembre 2005 P.G. 31130/05 di approvazione della

3

proposta del soggetto attuatore di cui in premessa per la

d

realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi

p

previsti nella scheda normativa del P.R.G. vigente

re

relativamente agli immobili costituenti il sub-ambito;

ur

provvedimento di modifica alla suddetta deliberazione

pe

approvato dalla Giunta Municipale in data 23/12/2005 N.352.

me

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto

me

segue:

4

articolo 1.

d

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale
della presente convenzione.

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 "Navigliaccio
Nord - 8S" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione)
di cui costituisce sub-ambito funzionalmente autonomo sotto
il profilo urbanistico e urbanizzativo.

2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie
reale di circa mq. 48.530,83 ed è catastalmente individuato
ai mappali 550, 209, 578, 72, 73, 74, 75, 76, 1445, 1446,
481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 491, 492, 169,
228, 65, 230 del foglio 5 C.T. di Pavia Corpi Santi

3. L'intervento prevede la realizzazione di n. 4 palazzine a
destinazione prevalentemente residenziale, edificate su tre
piani fuori terra ed uno interrato destinato alla
realizzazione di autorimesse, che consentirà di realizzare
una superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 4.850
per le seguenti destinazioni:

mq. 4.700 a destinazione residenziale

mq. 150 a destinazione uffici

4. Sono elementi imm modificabili l'area di concentrazione
dell'edificato e le aree in cessione destinate a strade,

parcheggi, istruzione secondaria e verde;

il c

articolo 3.

verra

Criteri di progettazione e realizzazione degli elementi

ener

urbanizzativi e/o edilizi dell'intervento per il

dovra

perseguimento di uno sviluppo sostenibile

proge

3.1 - Indici ambientali

- l'

Il soggetto attuatore si impegna a rispettare con

planifi

l'attuazione dell'intervento tutti gli indici ambientali già

dell'

previsti dal P.R.G.:

fines

1. Il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico

caduca

(mq.18.815 + mq.832) rispetto alla superficie territoriale

- l'in

del comparto di intervento (mq.48530,83) , pari al 40,48%.

a usi

2. Il rapporto di verde pubblico (mq.18.815 + mq.832) per

serbato

abitante insediato (146 ab.), pari a mq. 134,56

posizio

3. Il rapporto di parcheggio pubblico (mq.1357) per abitante

-per

insediato (146 ab) pari a mq. 9,29

consumo

4. Il rapporto di standard per istruzione superiore

edifici

(mq.20625) per abitante insediato (146 ab.) , pari a mq.

- i

141,26

tern

5. Il rapporto percentuale di superficie permeabile

cent

(mq.18815+mq.20625+mq.102+mq.832) dell'intero comparto

a v

(mq.48530,83), calcolata sia sulle aree pubbliche che su

1 m.

quelle private pari al 83,19%.

- 1

3.2 - Incentivi per il risparmio energetico

vett

Il Comune riconoscerà una riduzione del contributo dovuto per

- l'

il costo di costruzione pari al 20% 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 pluriappartamenti;

- 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 $\pm 1^\circ \text{C}$ e tempi di risposta $T_r < 1$ minuto;

- 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;

da

- ulteriori interventi per il risparmio energetico che siano adeguatamente documentati.

surp

rete

Nel caso vengano installati pannelli fotovoltaici per la

- l

produzione di energia elettrica o impianti di

deg.

microcogenerazione a gas verrà riconosciuta una riduzione del

pul:

contributo dovuto per il costo di costruzione fino al 50%

di

dell'investimento che verrà effettivamente impegnato fino ad

acq

esaurimento totale del contributo medesimo. Per eventuale

A t

superamento dell'ammontare di quest'ultimo nulla sarà

a c

riconosciuto.

non

3.3 - Risparmio delle risorse naturali

fil

Il Comune riconoscerà una ulteriore riduzione del contributo

col

dovuto per il costo di costruzione, pari al 20%

-

dell'investimento che verrà effettivamente impegnato per i

con

sistemi di risparmio delle risorse naturali da parte del

a t

soggetto attuatore. Gli interventi dovranno prevedere una o

-]

più delle seguenti scelte progettuali o costruttive:

(la

- l'installazione di contatori per il consumo d'acqua per

nor

ogni singola unità abitativa negli edifici pluriappartamenti;

-

- l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di

nat

acqua dalle cassette di scarico (w.c.) ed esclusione di passi

3.

rapidi e ricorso ad erogatori riduttori di portata;

de.

- l'alimentazione delle cassette di scarico dei water con

A

acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche

ef

da bagno e docce, opportunamente trattate. L'eventuale

surplus di richiesta di acqua dovrà essere prelevata 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.

3.4 - Dimostrazione degli investimenti effettuati e

dell'attuazione degli interventi

A dimostrazione degli investimenti che verranno

effettivamente impegnati il soggetto attuatore dovrà

presentare un "Piano degli investimenti per il risparmio	i da
energetico e delle risorse naturali", con il quale dovrà	unità
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.	1. (
A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere e degli impegni	quan
assunti dovrà essere depositata una fidejussione bancaria o	Comu
assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti da	3261
consegnarsi su richiesta del responsabile del procedimento.	proq
Il progettista incaricato dovrà illustrare con appositi	supe
elaborati, tabelle dimostrative e particolari costruttivi, la	dest
rispondenza del progetto alle soluzioni di risparmio	sup
energetico per le quali si intende avvalersi degli incentivi.	2.
Il direttore dei lavori dovrà invece asseverare la	one
rispondenza delle opere eseguite rispetto alle soluzioni	- r
progettuali per cui sono stati chiesti gli incentivi.	eur
In tal caso il Comune procederà allo svincolo della	eur
fidejussione, anche parzialmente qualora si riscontrassero	eu
mancate attuazioni e difformità rispetto al Piano degli	eu
investimenti e alla documentazione prodotta.	-u
3.5 - Monitoraggio dei consumi per il risparmio delle risorse	eu
naturali	eu
Al fine di poter monitorare l'effettivo consumo delle risorse	eu
energetiche e naturali, dovranno essere messi a disposizione	eu

i dati relativi ai consumi complessivi e per ogni singola
unità abitativa.

INTERVENTI URBANIZZATIVI

articolo 4.

Urbanizzazioni

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono
quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta
Comunale con deliberazione del 15/11/2003 n. 301 Reg. Del.
32616/03 Protocollo in relazione ad una volumetria di
progetto per destinazioni residenziali di mc. 14.100 con una
superficie lorda di pavimento di mq. 4.700, mentre per
destinazioni ad ufficio una volumetria di mc. 450 con una
superficie lorda di pavimento di mq. 150

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

- residenza

euro 151.575,00 per urbanizzazione primaria (mc. 14.100 x
euro/mc. 10,75)

euro 168.636,00 per urbanizzazione secondaria (mc. 14.100 x
euro/mc. 11,96)

-uffici

euro 15.389,00 per urbanizzazione primaria (mq. 150 x
euro/mq. 102,59)

euro 10.964,00 per urbanizzazione secondaria (mq. 150 x
euro/mq. 73,09)

3. Si dà atto che a fronte di euro 166.964,00 dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di euro 275.151,58 a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo (redatto in base al Prezziario delle opere edili della CCIAA della Provincia di Pavia n. 1/2005) allegati di cui in premessa.

Si dà atto che a fronte di euro 179.600,00 dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di euro 50.180,25 come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo (redatto in base al Prezziario delle opere edili della CCIAA della Provincia di Pavia n. 1/2005), a parziale scomputo.

Si dà altresì atto che la residua somma di euro 129.419,75 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 tale importo sarà adeguato 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 al presente punto 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.

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 primaria e secondaria, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, tutti allegati.

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. 6i5, 7i5 e 8i3.

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

9. Tra le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti la viabilità, nei tratti

in cui quest'ultima attraversa aree destinate a verde pubblico e/o aree destinate ad attività agricola, si indicano le soluzioni progettuali finalizzate alla creazione di corridoi e precisamente:

- sottopassi con tubi
- reti di interdizione

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. 4.434 tali aree sono destinate a strade, parcheggi, verde di parcheggio e marciapiede.

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq. 40.650 tali aree sono destinate a aree verde pubblico, pista ciclabile, Istituto di istruzione superiore ed aree private vincolate a verde ad uso pubblico.

3. Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà delle aree della superficie complessiva reale di mq.44.092 individuate nella tavola n. 7i5 del progetto denominata "Tavola di Progetto - Standard Urbanistici - calcoli planivolumetrici, verifica standard urbanistici, aree da cedere", come sopra allegata. Dette aree sono individuate catastalmente ai mappali 550, 228, 230, 209,

578,65,72,73,74,75,76,481,482,483,484,485,487,488,489,1445,491,

486 per intero e 1924(ex 492/b) parte tutti del foglio 5 di

Pavia Corpi Santi di Catasto Terreni.

Catasto Fabbricati

sez.B foglio 5 particella 1446 ZC.1 Cat.D/1 RC.EURO 299,55

Loc. Navigliaccio piano T PER LA PROPRIETA' DELL'AREA

(essendo catastalmente intestato alla ASM per la proprietà
superficiaria)

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, il soggetto
attuatore, dichiara che quanto ceduto è ubicato in Zona
omogenea "F", così come risulta dal certificato di
destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del
Servizio del Comune di Pavia in data 15 dicembre 2005
certificato che si allega al presente atto sotto la lettera
"p" e che non sono intervenute modificazioni negli strumenti
urbanistici successivamente alla data di rilascio del
predetto certificato.

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, con avvertenza che:

- esiste sul mappale 228 foglio 5 servitù di elettrodotto a
favore Ferrovie dello Stato trascritta in data 11 Marzo 1988
con nota n. 2751/1974 come da atto di compravendita a mio

rogito del 22 giugno 2005, Rep. n. 48.688, Racc. n. 4.566,

Registrato a Stradella il 28 giugno 2005 n. 1159 Serie T;

- esistono servitù passive di elettrodotto e di metanodotto, nonché le servitù a favore della ASM e SNAM per la presenza delle relative cabine sul terreno in contratto, come da atto di compravendita a rogito Dottor Maurizio De Blasi Notaio in Voghera del 04 ottobre 2000, Rep. n. 37.751, Racc. n. 8.880,

Registrato il 10 ottobre 2000 n. 1456 Serie IV;

- esiste concessione precaria a titolo gratuito a favore della ASM per la posa di un dispersore di corrente a protezione degli impianti di presa e decompressione del metano della ivi esistente cabina della ASM come da Scrittura Privata n. 14603/1 - 2° registrata il 03 dicembre 1975 al n. 14.603 all'Ufficio del registro di Pavia.

4. Il soggetto attuatore si impegna a vincolare a verde e marciapiede ad uso pubblico le aree individuate nella tavola n.7i5 del progetto e denominata "TAVOLA DI PROGETTO STANDARD URBANISTICI calcoli planivolumetrici, verifica standard urbanistici, aree da cedere", qui allegata, della superficie complessiva di mq.992 -

Dette aree sono individuate catastalmente nel mappale 1920 (ex 169/a) ed a parte del mapp. 1921 (ex 169/b) sempre del foglio 5 di Pavia Corpi Santi di Catasto Terreni.

I suddetti terreni asserviti 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, con avvertenza che:

- esistono servitù passive di elettrodotto e di metanodotto,

nonchè le servitù a favore della ASM e SNAM per la presenza

delle relative cabine sul terreno in contratto, come da atto

di compravendita a rogito Dottor Maurizio De Blasi Notaio in

Voghera del 4 ottobre 2000 Rep.n.37.751 racc.8.880 registrato

il 10 ottobre 2000 al n.1456 serie 1V;

- esiste concessione precaria a titolo gratuito a favore

della ASM per la posa di un dispersore di corrente a

protezione degli impianti di presa e decompressione del

metano della ivi esistente cabina della ASM come da Scrittura

Privata n.14603/1 - 2° registrata il 3 dicembre 1975 al

n.14603 all'Ufficio del Registro di Pavia.

La Parte cedente garantisce la proprietà legittima dei beni

ceduti e vincolati ad uso pubblico, essendole pervenuti con

atto di compravendita a mio rogito del 22 giugno 2005, Rep.

n. 48.688, Racc. n. 4.566, Registrato a Stradella il 28

giugno 2005 n. 1159 Serie T; e con atto di fusione a mio

rogito del 12 ottobre 2005 Rep.n.48.870/4.681 registrato a

Stradella il 20 ottobre 2005 al n.723 serie 1 e garantisce

altresi la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie,

trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in

corso e privilegi; ad eccezione dell'ipoteca iscritta sui

mappali 230, 228 e 65 tutti del foglio 5 a favore della Banca

Regionale Europea in data 5 luglio 2005 al n.13620 reg. gen.

e 3708 reg. part. ipoteca che il soggetto attuatore si

impegna a cancellare a propria cura e spese nel più breve

tempo possibile, e comunque entro tre mesi dalla data odierna.

La proprietà ed il vincolo ad uso pubblico delle aree sopra

descritte viene trasferita al Comune di Pavia con oggi, in

virtù di questo atto. L'ulteriore frazionamento catastale dei

mappali 1921 (ex 169/b) e 1924 (ex 492/b) dovrà essere

predisposto dal Soggetto attuatore nel più breve tempo

possibile, a sua cura e spese, al fine di individuare

esattamente i terreni ceduti e vincolati ad uso pubblico in

favore del Comune di Pavia. Le parti si obbligano a stipulare

entro e non oltre sei mesi da oggi il necessario atto di

identificazione catastale dei terreni ceduti e vincolati ad

uso pubblico in favore del Comune.

La parte cedente rinuncia all'iscrizione del'ipoteca legale

ed assume obbligazione per la manutenzione di questo

contratto e per la garanzia dell'evizione.

Poichè nell'atto di provenienza a rogito Notaio Dottor

Maurizio De Blasi in data 4 ottobre 2000 rep.n.37.751/8.880

relativamente al mappale 76 foglio 5 è stata fatta la voltura

con riserva a seguito della dichiarazione della parte

venditrice "di aver goduto il possesso pacifico, palese e

incontestato per oltre venti anni" le parti convengono con il

presente atto che per qualsiasi controversia dovesse

insorgere relativamente al titolo di proprietà del mappale

medesimo, il Comune di Pavia si avvarrà sulla società PEGASO

o suoi aventi causa.

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 valore delle aree cedute gratuitamente al Comune di

Pavia è pari a euro 2.160.948,92 (mq. 44092 X euro 49,01)

alle quali va aggiunto un valore di euro 48.617,92 (992 X

euro 49,01) per le aree vincolate ad uso pubblico per un

valore totale complessivo di euro 2.209.566,84.

7. Il soggetto attuatore si impegna inoltre, a redigere a sua

cura e spese il frazionamento e l'accatastamento della cabina

elettrica una volta realizzata.

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.

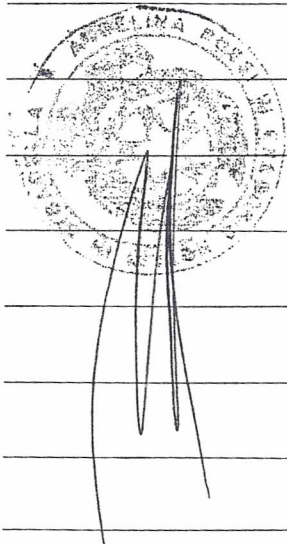
3. Il soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante
l'esecuzione dei lavori, il mantenimento della viabilità
pubblica e privata esistenti nonché il mantenimento di tutti
i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti. In
proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le
prestazioni 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 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 euro. 325.331,83.

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

2. La fideiussione a garanzia delle obbligazioni assunte sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 85% del

valore delle opere pari a euro 276.532,05, 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 e pari a euro 48.799,78 sarà trattenuta a
garanzia degli obblighi di manutenzione delle aree cedute al
comune 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

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 definito dal Comune con determinazione Dirigenziale n.55/2004 (registrata il 30/07/2004 al n. 1300/Racc. Gen.).

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.

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.

GESTIONE DEGLI INTERVENTI CONVENZIONATI

articolo 13.

Tempi di attuazione

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro i termini di validità dei permessi di costruire.

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 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 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 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

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 connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria

delle realizzazioni arboree correlate alle opere di

urbanizzazione primaria realizzate sulle aree cedute per un

periodo di tre anni dalla fine dei lavori, con i connessi

oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle

opere;

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria

delle aree e marciapiede destinate ad opere di urbanizzazione

secondaria per le quali è prevista la sistemazione del verde,

per un periodo di tre anni dalla fine dei lavori dei nuovi

interventi (tavola grafica n. 7i5)

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria

delle residue aree cedute destinate ad opere di

urbanizzazione secondaria per le quali non è prevista la

sistemazione del verde, per un periodo di tre anni dalla

stipulazione della convenzione e comunque fino all'agibilità

degli edifici privati correlati (tavola grafica n. 7i5);

-ad effettuare la manutenzione perpetua (ordinaria e

straordinaria) delle aree di proprietà asservite ad uso

pubblico, destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per

le quali è prevista la sistemazione del verde e marciapiede

(tavola grafica n.7i5);

A garanzia degli impegni summenzionati il soggetto attuatore

ha prestato la quota fideiussoria di cui all'articolo 9 comma

3 precedente.

articolo 16.

Cessazione degli obblighi manutentivi

Decorso il periodo di manutenzione relativo alle aree cedute al comune di cui al precedente art. 15 comma 1, il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa redigerà, in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo dei beni.

articolo 17.

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 13 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a euro. 260,00, 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 18.

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 di una delle seguenti cause:
mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di

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

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

- articolo 8. Responsabilità per l'esecuzione delle opere
- articolo 10. Poteri del Comune
- articolo 13. Tempi di attuazione
- articolo 14. Conclusione dell'attuazione dell'intervento
- articolo 19. Clausola compromissoria.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati "A", "B", "C" "D" "E" "F" e "P" dichiarando di averne in precedenza preso visione.

E Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto alle Parti le quali dichiarano di approvarlo. E'

scritto a macchina, a norma di legge, da persona di mia
fiducia e da me Notaio completato a mano su dieci fogli per
pagine trentanove e fin qui della quarantesima.

F.TO: GREGORIO PRADERIO

F.TO: ROBERTO ANIELLO CALABRO

F.TO: ANGELINA ROSSI NOTAIO

