

CONVENZIONE per interventi inerenti una porzione (sub.ambito) di scheda normativa tra il Comune di Pavia ed i signori Luciano e Mario Di Bitetto per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione in area posta a margine di via Assi San Paolo, definita dal Piano Regolatore Generale come "area di trasformazione per i servizi"

VENDITE - imposta di registro 1%

CESSIONE DI AREE in esecuzione di convenzione

N.51411 DI REPERTORIO N. 27556 DI RACCOLTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno ventitre del mese di febbraio

23.02.2005

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:

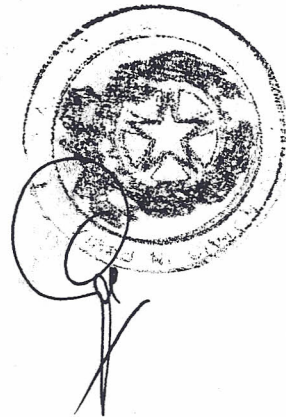
- **LUCIANO DI BITETTO**, nato a Pavia il 9 settembre 1940, ivi residente in Via Santo Spirito n. 11, pensionato, codice fiscale DBT LCN 40P09 G388U, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni

- **MARIO DI BITETTO**, nato a Stradella (PV) il 5 maggio 1971, residente in Pavia, Via Santo Spirito n. 11, impiegato, codice fiscale DBT MRA 71E05 I968G, il quale dichiara di essere celibe.

- **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 2 febbraio 2005 n.27, prot.3352/05 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera A) ed in

Registrato a Pavia
il 10.3.2005
N. 2811V
con Euro 10.838,00



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.

- Dario Maestri, nato a Pavia il 20 agosto 1937, domiciliato per la carica in Pavia, viale Gorizia n. 55, il quale interviene al presente atto nella sua qualita' di Amministratore Unico e legale rappresentante, munito di tutti i piu' ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, ai sensi dello statuto sociale, della societa' "LA CORTAZZA S.r.l.", con sede in Milano, via San Martino n.11/b, capitale sociale euro 46.800,00 (quarantaseimila ottocento virgola zero) interamente versato, iscritta nel Registro Imprese di Milano, con numero di iscrizione, codice fiscale e partita iva 01248250183.

Persone della cui identita' personale io Notaio sono certo.

In primo luogo **CONVENZIONE**

Tra i signori DI BITETTO LUCIANO e DI BITETTO MARIO, nella qualita' di proponenti per la realizzazione di un intervento in area di trasformazione per servizi con scheda normativa di P.R.G., d'ora in avanti indicati come soggetto attuatore, ed il Comune di Pavia,

Premesso che:

1) Il soggetto attuatore e' proprietario dei terreni situati in Pavia, tra via Assi San Paolo e via Santo Spirito, e piu' precisamente:

- il signor Luciano Di Bitetto e' proprietario dei sedimi cosi' censiti a Catasto Terreni:

Censuario Corpi Santi

Foglio 17 (diciassette), particella 106 (centosei), superficie h. 00.08.10 (Are otto Centiare dieci), R.D. Euro 1,25 (uno virgola venticinque), R.A. Euro 0,25 (zero virgola venticinque)

Foglio 17 (diciassette), particella 107 (centosette), superficie h. 00.54.20 (Are cinquantaquattro Centiare venti), R.D. Euro 15,40 (quindici virgola quaranta), R.A. Euro 26,59 (ventisei virgola cinquantanove)

Foglio 17 (diciassette), particella 109 (centonove),

superficie
tiare cin
virgola s
que virgo
Foglio 17
ci), supe
tanta), R
R.A. Euro
Foglio 17
sette), e
Centiare
cinquanta
tantasei)
Foglio 17
tecentose
nove Centi
gola novan
santa) (pa
Foglio 17
settecento
sette Cent
Foglio 17
tecentose
cinque Cent
la novanta)
taquattro)
Per una sup
(ventisette
sette).
- il signo
sedimi cens
Censuario C
Foglio 17
(millequatt
00.41.10 (Ar
30,78 (trent
(trentotto v
Foglio 17
(millequattr
00.19.26 (Ar
Euro 14,42
Euro 17,90
Per una super
(cinquemila t
2) i terreni
complessiva
centoquaranta
superficie re

superficie h. 01.12.55 (Ettari uno Are dodici Centiare cinquantacinque), R.D. Euro 72,66 (settantadue virgola sessantasei), R.A. Euro 55,22 (cinquantacinque virgola ventidue) (parte)

Foglio 17 (diciassette), particella 113 (centotredici), superficie h. 00.02.70 (Are due Centiare settanta), R.D. Euro 0,42 (zero virgola quarantadue), R.A. Euro 0,08 (zero virgola zero otto) (parte)

Foglio 17 (diciassette), particella 127 (centoventisette), superficie h. 00.79.20 (Are settantanove Centiare venti), R.D. Euro 22,50 (ventidue virgola cinquanta), R.A. Euro 38,86 (trentotto virgola ottantasei)

Foglio 17 (diciassette), particella 1776 (millesettecentosettantasei), superficie h. 00.09.25 (Are nove Centiare venticinque), R.D. Euro 6,93 (sei virgola novantatre), R.A. Euro 8,60 (otto virgola sessanta) (parte)

Foglio 17 (diciassette), particella 1777 (millesettecentosettantasette), superficie h. 0.07.00 (Are sette Centiare zero) (parte) ente urbano

Foglio 17 (diciassette), particella 1778 (millesettecentosettantotto), superficie h. 00.05.21 (Are cinque Centiare ventuno), R.D. Euro 3,90 (tre virgola novanta), R.A. Euro 4,84 (quattro virgola ottantaquattro) (parte)

Per una superficie totale effettiva di Mq. 27.816,87 (ventisettemila ottocentosedici virgola ottanta sette).

- il signor Mario Di Bitetto e' proprietario dei sedimi censiti al Catasto terreni come segue:

Censuario Corpi Santi

Foglio 17 (diciassette), particella 1483 (millequattrocentottantatre), superficie h. 00.41.10 (Are quarantuno Centiare dieci), R.D. Euro 30,78 (trenta virgola settantotto), R.A. Euro 38,21 (trentotto virgola ventuno)

Foglio 17 (diciassette), particella 1484 (millequattrocentottantaquattro), superficie h. 00.19.26 (Are diciannove Centiare ventisei), R.D. Euro 14,42 (quattordici virgola quarantadue), R.A. Euro 17,90 (diciassette virgola novanta)

Per una superficie totale effettiva di Mq. 5.327,83 (cinquemila trecento ventisette virgola ottantatre).

2) i terreni hanno quindi la superficie catastale complessiva di mq.33.144,70 (trentatremila centoquarantaquattro virgola settanta) e la superficie reale di mq.32.444,70, cosi' come risulta

dal rilievo celerimetrico che, firmato dalle parti e me notaio, si allega a questo atto sotto la lettera B);

3) tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la destinazione urbanistica di "Aree di trasformazione per servizi - scheda normativa 12S Vernavola sub-ambito A1" (articolo 37 delle norme tecniche di attuazione) avente valore di Piano Particolareggiato d'esecuzione del Piano Regolatore Generale di cui all'art. 13 della L.N. 17/8/1942 n. 1150;

4) il soggetto attuatore in data 9 giugno 2004 (P.G. 1769604) 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:

- a) Bozza di convenzione
- b) Documentazione attestante l'intervenuta notifica a tutti gli altri soggetti proprietari di aree nell'ambito della scheda;
- c) Progetto planivolumetrico generale -Tav. n.2;
- d) Estratto di mappa catastale N.C.T. e/o N.C.E.U.;
- e) Relazione per la dimostrazione della piena autonomia realizzativa e funzionale del comparto di intervento;
- f) Dimostrazione della estensione delle superfici della parte interessata (Perizia stragiudiziale di stima);
- g) Dimostrazione che dette cessioni corrispondono alla quota percentuale (vedi tabella inserita nella Tav. n.2);
- h) Dimostrazione della capacità delle superfici fondiarie (concentrazione dell'edificato) di ospitare in tutto o in parte la Slp (Tav. n.1).

5) unitamente alla proposta di intervento di nuova edificazione è stato presentato un progetto definitivo delle relative opere di urbanizzazione, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- a) Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria - parcheggio;
- b) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria - parcheggio;
- c) Capitolato speciale d'appalto opere di

urbaniz
d) Rel
seconda
pista
per de
cani;
e) Co
urbaniz
f) Ca
urbaniz
g) Tav.
pista
ciclo-p
h) Tav.
scala 1
i) Tav.
fognari
l) Tav.
ENEL (I
m) Tav.
n) Tav.
aree di
o) Tav.
dell'ar
1:500;
p) Quad
5 bis)
stato
convenz
document
* Rilic
comparto
dalla sh
* Estrat
costitue
* Tavo
dimostr
all'int
scala 1:
* Tavola
* Tavol
servitu'
alla con
* Tavola
* Tavola
legno sc
* Tavol
fognaria

urbanizzazione primaria - parcheggio;

d) Relazione tecnica opere di urbanizzazione secondaria - completamento di ponte ciclopedonale, pista ciclo-pedonale, realizzazione di recinzione per delimitazione area per il libero vagare dei cani;

e) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria;

f) Capitolato speciale d'appalto opere di urbanizzazione secondaria;

g) Tav. n. 3 realizzazione di area a parcheggio, di pista ciclo-pedonale e completamento di ponte ciclo-pedonale, scala 1:500;

h) Tav. n. 4 completamento di ponte ciclo-pedonale scala 1:10/1:50/1:200;

i) Tav. n. 5 planimetria generale - schema rete fognaria scala 1:200

l) Tav. n. 6 planimetria generale - schema rete ENEL (IP), scala 1:200;

m) Tav. n. 7 sezione stradale A -A', scala 1:50;

n) Tav. n. 8 planimetria generale esplicativa delle aree di cessione scala 1:500;

o) Tav. n. 8 bis aree di cessione- individuazione dell'area per il libero vagare dei cani, scala 1:500;

p) Quadro economico - sintesi dell'intervento.

5 bis) Con la delibera di Giunta sopra citata e' stato definitivamente approvato lo schema di convenzione costituita dalla seguente documentazione:

* Rilievo celerimetrico asseverato dell'intero comparto A1 con indicazione delle aree individuate dalla scheda normativa;

* Estratti catastali con indicazione dei mappali costituenti il sub.ambito A1;

* Tavola 1 - schema planivolumetrico con dimostrazione dell'utilizzo edificatorio esteso all'intero sub.ambito A1 e rapportato per parte - scala 1:2000;

* Tavola 2 - planivolumetrico generale scala 1:500;

* Tavola 2bis - planimetria esplicativa delle servitu' di passo pedonale e carraio in allegato alla convenzione scala 1:500;

* Tavola 3 - planimetria generale scala 1:500;

* Tavola 4 - completamento di ponte pedonale in legno scala 1:10, 1:50, 1:200;

* Tavola 5 - planimetria generale schema rete fognaria scala 1:200;



- * Tavola 6 - planimetria generale schema rete Enel (IP) scala 1:200;
- * Tavola 7 - sezione stradale A-A' scala 1:50;
- * Tavola 8 - planimetria generale, aree di cessione scala 1:500;
- * Tavola 8bis - planimetria generale, aree di cessione, individuazione dell'area per il libero vagare dei cani;
- * Relazione tecnica, opere di urbanizzazione primaria: realizzazione di area a parcheggio;
- * Computo metrico: realizzazione di nuova area a parcheggio (urbanizzazioni primarie);
- * Capitolato speciale d'appalto (urbanizzazioni primarie) realizzazione di area a parcheggio;
- * Relazione tecnica, opere di urbanizzazione secondaria: completamento di ponte ciclo-pedonale, realizzazione di pista ciclo-pedonale, realizzazione di recinzione per delimitazione area per il libero vagare dei cani;
- * Computo metrico (urbanizzazioni secondarie): completamento di ponte ciclo-pedonale, realizzazione di pista ciclo-pedonale, realizzazione di recinzione per delimitazione area per il libero vagare dei cani;
- * Capitolato speciale d'appalto (urbanizzazioni secondarie): completamento di ponte ciclo-pedonale, realizzazione di pista ciclo-pedonale, realizzazione di recinzione per delimitazione area per il libero vagare dei cani;
- * Schema di convenzione;
- * Quadro economico, sintesi dell'intervento;
- * Indagini penetrometriche (relazione geologica);
- * Relazione per la dimostrazione della piena autonomia realizzativa e funzionale del Comparto di intervento.

Dei predetti elaborati, si allegano, rispettivamente sotto le lettere C), D) et E), sottoscritti dalle parti e da me notaio, l'estratto di mappa catastale di NCT, la tavola 2bis e la tavola 8, mentre tutti gli altri risultano depositati in originale presso gli Uffici del Comune in quanto allegati alla predetta deliberazione di Giunta.

6) 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

- il

2001 n.

- il

dicembr

- il

- la

- la

- la

19 nov

determi

seconda

- la

n.193/R

determi

7) Richi

n. 27 d

della pr

Comune

degli i

nella

relativa

sub-amb

si convi

Le pre

sostanz

articol

1. L'ar

con la

precisat

normativ

scheda

(articol

cui cost

sotto il

2. Il

superfic

catastal

106, 10

(parte)

di Pavi

premess

3. L'an

edifici

quattro

unita'

nel 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 P.G., con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la determinazione dirigenziale n. 3/2003 n.193/RACC.GEN.n.311/2003, con la quale e' stato determinato il costo di costruzione.

7) Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 27 del 02.02.2005 P.G. 3352/05 di approvazione della 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 relativamente agli immobili costituenti il sub-ambito.

Tutto cio' premesso,

si conviene e si stipula quanto segue:

articolo 1.

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, e' disciplinata dalla scheda normativa "Aree di trasformazione per servizi - scheda normativa 12S- Vernavola sub-ambito A1" (articolo 37 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. 32.444,70. ed e' catastalmente individuato ai mappali 1483, 1484, 106, 107, 109, (parte) 113, (parte) 127, 1776 (parte), 1777 (parte) e 1778 (parte) del foglio 17 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni, come in premessa meglio indicato.

3. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio residenziale, parte a tre piani e parte a quattro piani, per un numero complessivo di trentadue unita' immobiliari e trentaquattro box, che

consentirà di realizzare una superficie lorda di pavimento pari a mq. 3.240,14 (tremila duecento quaranta virgola quattordici) a destinazione residenziale.

4. Sono elementi imm modificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione destinate a parcheggio pubblico, pista ciclabile, parco urbano.

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

3.1 - Indici ambientali

Il soggetto attuatore si impegna a rispettare con l'attuazione dell'intervento tutti gli indici ambientali già previsti dal P.R.G.:

1. Il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico rispetto alla superficie territoriale dell'ambito di intervento, pari al 84,6% (ottantaquattro virgola sei per cento).
2. Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq. 422,36 (quattrocento ventidue virgola trentasei).
3. Il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq.16,23 (sedici virgola ventitre).
4. Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 93% (novantatre' per cento).

3.2 - Incentivi per il risparmio energetico

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 gradi, 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 centraline a 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 microcogenerazione 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.

3.3 - Risparmio delle risorse naturali

Il Comune riconoscerà una ulteriore riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione, pari al 20% 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'installazione di contatori per il consumo d'acqua per ogni singola unità abitativa negli edifici pluriappartamenti;

- 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 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 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 a 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 per le quali si 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.

3.5.1 - Monitoraggio dei consumi per il risparmio delle risorse naturali

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.

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 n. 301 del 19 novembre 2003, in relazione ad una volumetria di progetto di mc. 9720,42 (novemila settecento venti virgola quarantadue) e una superficie lorda di pavimento di mq. 3240,14.

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

- euro 104.494,51 (centoquattromila quattrocento novantaquattro virgola cinquantuno) per urbanizzazione primaria (mc. 9720,42x euro/mc.10,75);

- euro 116.256,22 (centosedicimila duecentocinquantasei virgola ventidue) per urbanizzazione secondaria (mc. 9720,42x euro/mc. 11,96);

3. Si da' atto che a fronte di 104.494,51 (centoquattromilaquattrocentonovantaquattro virgola cinquantuno) euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di 108.719,42 (centoottomila settecentodiciannove virgola quarantadue) euro, a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa.

4. Si da' atto che a fronte di 116.256,22 (centosedicimiladuecentocinquantasei virgola ventidue) euro dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di 106.028,83 (centoseimila ventotto virgola ottantatre) euro, a parziale

scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa.

4 bis. - Si da' altresì atto che la residua somma di 10.227,39 euro dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria verrà versata al Tesoriere Comunale all'atto del rilascio del singolo Permesso di costruire, salva l'applicazione di quanto disposto dall'art. 17 comma 4. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi di cui al punto 2 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 effettivi importi dovuti in ragione di detti adeguamenti.

5. 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.

6. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese il completamento di un ponte pedonale, un parcheggio a raso piantumato, una pista ciclabile, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, tutti allegati.

7. 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'.

8. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole n. 1-2-3-4-5.

9. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono desumibili dalle planimetrie sopra citate, dalle relazioni tecniche, dai computi metrici estimativi nonché dai capitoli speciali allegati al progetto e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche.

10. Per quanto risulta dal quadro economico dell'intervento, allegato alla presente convenzione, parte di dette opere è ascrivibile alla porzione di area di concentrazione dell'edificio da riservare a terzi soggetti interessati dalla scheda normativa

secondo le modalità e per quanto stabilito dal successivo articolo 14.)

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. 1055 (millecinquantacinque) e le stesse sono destinate a parcheggio

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq. 27.453,60 (ventisettemilaquattrocentocinquantatre virgola sessanta) e le stesse sono destinate a parco urbano e pista ciclabile.

3. Il soggetto attuatore si impegna a cedere, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, trasferendo l'onere a terzi acquirenti, gratuitamente al Comune di Pavia la piena proprietà delle aree della superficie complessiva di mq 28.508,60 (ventottomilacinquecentootto virgola sessanta), individuate nella tavola n.8 del progetto delle opere di urbanizzazione e denominata "planimetria aree in cessione", sopra allegata.

Dette aree sono in parte da stralciarsi mediante frazionamento catastale dei mappali 1483, 109, 113, 1776, 1778 e 1777 del foglio 17 di Pavia Corpi Santi di catasto Terreni.

Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dei terreni da cedersi al Comune, 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 ed a procedere, ove necessario, all'opposizione dei termini.

Il soggetto attuatore garantisce che i terreni saranno di proprietà legittima di chi effettuera' la cessione dei beni ceduti, e che gli stessi saranno liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi.

4. Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore o suoi aventi causa nella proprietà del terreno, ad utilizzare gratuitamente le aree oggetto di cessione, per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna delle opere stesse a seguito di

collaudo. Successivamente le aree potranno essere mantenute nella disponibilit  e possesso del soggetto attuatore o suoi aventi causa nella propriet , secondo le diverse modalit  di cui al successivo art. 15.

5. Il soggetto attuatore si impegna a fare vincolare a servitu' di passaggio, pedonale e ciclabile, di uso pubblico, il ponticello e le aree per accedere alla pista ciclo-pedonale, in prossimit  del Molino San Giacomo, dalla via Santo Spirito.

articolo 6. Spese e obblighi a carico del soggetto attuatore inerenti l'esecuzione delle opere

1. Il soggetto attuatore, per se' ed aventi causa, riconosce espressamente che sono a proprio carico:

- tutte le spese di studio, progettazione, direzione lavori e sondaggi geognostici nonch  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, per se' o aventi causa, assume espressamente a suo carico il rischio economico conseguente a difficolt  note o ignote relative ai lavori nel sottosuolo.

3. Il soggetto attuatore, per se' o aventi causa, si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento della viabilit  pubblica e privata esistenti nonch  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 Societ  erogatori di servizi

1. Il soggetto attuatore o suoi aventi causa, provvedono 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 o di suoi aventi causa, nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende ed Enti.

articolo 8. Responsabilita' per l'esecuzione delle opere

1. Il soggetto attuatore, o suoi aventi causa, assume ogni responsabilita' 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'attivita' ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore, o suoi aventi causa, per l'esecuzione delle opere.

3. Il soggetto attuatore dichiara di manlevare il Comune di Pavia da ogni responsabilita' 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, a mezzo dell'Utilizzatore finale di cui in seguito, contestualmente alla stipula della presente, due fideiussioni pari complessivamente al 115% (cento quindici per cento) del valore delle opere stesse e quindi nella misura di Euro 246.960,49 (duecento quarantaseimila novecento sessanta virgola quarantanove).

2. 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.

3. Una fideiussione a garanzia delle obbligazioni assunte sara' svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 100% del valore delle opere pari a euro 214.748,25 (duecento quattordicimila settecento quarantotto virgola venticinque), a richiesta del soggetto attuatore, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.

4. L'altra fidejussione pari al 15% del valore delle opere e pari a euro 32.212,24 (trentaduemila duecentododici virgola ventiquattro) sara' trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 17 comma 2 della presente convenzione e sarà svincolata

al termine del periodo di gestione diretta e dovrà essere, se del caso, prorogata fino al decimo anno dall'avvenuto collaudo.

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 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.
3. A collaudo positivamente avvenuto, gli oneri di consumo dell'illuminazione pubblica saranno a carico del Comune, mentre gli oneri riguardanti la gestione della fognatura saranno trasferiti all'A.S.M. di Pavia, così come convenuto nell'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'A.S.M.

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 definito dal Comune con determinazione Dirigenziale N.3/2003N.193/RACC.GEN.
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, anche per suoi aventi

causa, r
sara' ad
nel Comu
Permesso

REALIZ

articolo
(supe

1. Il sc
riconosce
costituen

di trasf

ambito Al

s.l.p. g

duecento

puo' ess

superfici

dell'edifi

prevista

complessi

(duemilase

sette) ed

lettera A.

L'altra

dell'edifi

lettera B

cinquantat

edificator

della sch

planivolum

proprietà,

delle nor

vigente.

2. A tal

anche per

vincolo

cointeress

summenzion

3. Prima

dal sogge

possibilit

modo util

indirettam

altre aree

essere li

ordine co

sub-ambito

4. In ca

...sa, riconosce espressamente che tale importo
...a' adeguato in relazione al costo base vigente
... Comune di Pavia al momento del rilascio del
...messo di Costruire.

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PER SUB AMBITI

Rapporti planivolumetrici

Articolo 13. Area di concentrazione dell'edificato
(superficie fondiaria) da riservare a terzi
...il soggetto attuatore, per se' o aventi causa,
...nosce che il comparto oggetto di intervento,
...stituendo solo parte della scheda normativa Aree
...trasformazione per servizi 12S_Vernavola sub
...ito A1 (art.37 dell N.T.A.) e che la relativa
...p. generata, pari a mq. 3244,47 (tremila
...cento quarantaquattro virgola quarantasette),
...r' essere ospitata solo su una parte della
...superficie costituente l'area di concentrazione
...l'edificato rispetto a quella complessivamente
...vista nell'ambito di scheda. La superficie
...mplessiva di detta porzione è pari a mq. 2735,57
...emilasettecentotrentacinque virgola cinquanta
...te) ed e' identificata nella Tav. 3 con la
...tera A.

...altra parte dell'area di concentrazione
...l'edificato identificata nella Tav. 3 con la
...tera B di mq. 1200,53 (mille duecento virgola
...quantatre), sara' riservata all'utilizzazione
...ificatoria dei terzi cointeressati all'attuazione
...lla scheda normativa in termini di rapporti
...nivolumetrici per le superfici territoriali di
...roprietà, cosi' come previsto dall'art. 6 comma 3
...lle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
...gente.

A tal fine il soggetto attuatore si impegna,
...che per gli aventi causa a qualsiasi titolo e con
...ncolo di solidarieta', a cedere ai terzi
...interessati alla scheda che la richiedessero la
...mmenzionata superficie fondiaria di mq. 1200,53;
...Prima della cessione, detta area, gia' computata
...il soggetto attuatore ai fini della propria
...usibilità edificatoria, non potra' essere in alcun
...do utilizzata per usi correlati direttamente o
...direttamente agli edifici gia' concretizzati sulle
...tre aree di concentrazione dell'edificato e dovra'
...essere libera, sistemata a prato e mantenuta in
...ordine come per le aree a verde pubblico del
...b-ambito.

In caso di mancata cessione ai terzi aventi

diritto, entro 5 (cinque) anni dalla stipula della convenzione, l'area dovra', a richiesta, essere ceduta al Comune al valore di cessione bonaria (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327). L'area manterra' la destinazione prevista dal P.R.G. a servizio esclusivo dei proprietari dei terreni compresi nell'ambito.

5. La cessione dovra' 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. Su questa area il soggetto attuatore o suoi aventi causa, avranno diritto di passo pedonale e carraio per accedere alla sua restante proprieta', cosi' come indicato nella Tavola n.2bis.

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PER SUB AMBITI

Correlazioni urbanizzative

articolo 14. Opere di urbanizzazione eccedenti il sub ambito

1. Il prezzo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore pari a euro 214.748,25 (duecento quattordicimila settecento quarantotto virgola venticinque) e' imputabile per la quota del 100,00% (cento per cento) (slp generata dall'ambito/slp totale a.c.e) alla s.l.p. generata dall'ambito e quindi la differenza, pari alla quota di 0,00% (zero virgola zero per cento), e' riferita alla s.l.p. residua da ospitare sull'area di concentrazione dell'edificato prevista nell'ambito medesimo.

GESTIONE DEGLI INTERVENTI CONVENZIONATI

articolo 15. Tempi di attuazione

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di quattro anni dalla data di rilascio delle concessioni ad edificare.

2. Il soggetto attuatore, per se' o aventi causa, si impegna a richiedere i permessi a Costruire entro e non oltre novanta giorni dalla stipula del presente atto ed il Comune provvedera' al rilascio degli stessi entro i termini di legge.

3. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che l'efficacia connessa ai provvedimenti abilitativi all'edificazione cessa allo scadere del termine di cui al comma 1 del presente articolo.

4. Il soggetto attuatore o suoi aventi causa, nel

rispetto comunque del termine di cui al comma 1, potra' richiedere una proroga di un anno dei tempi di attuazione relativamente all'esecuzione delle destinazioni private.

5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimate entro tre anni dalla stessa data e comunque contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private, se antecedente a tale termine, fatto salvo quanto previsto al successivo art.17.

6. 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 cio' sia conseguente a formale richiesta del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano impossibilita' 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 15 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'agibilita', fatto salvo quanto previsto al successivo art.17.

2. In particolare l'autorizzazione all'agibilita' puo' essere rilasciata, o ottenuta in via implicita, solo se risultano ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria afferenti all'edificio ospitante le unita' immobiliari interessate all'ottenimento dell'autorizzazione.

3. Ai fini della conclusione dell'attuazione dell'intervento e' 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 impegna, per se' ed i suoi aventi causa, per un periodo di dieci anni dall'intervenuto collaudo favorevole del parcheggio pubblico, della pista ciclabile e del ponte pedonale

previsti e realizzati direttamente in base alla presente convenzione sulle aree da cedersi al Comune, alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, assicurandone il loro uso pubblico.

2. A garanzia degli impegni summenzionati il soggetto attuatore presta la quota fideiussoria di cui all'articolo 9 comma 4 precedente.

3. Il comune, al fine di assicurare :

a) la continuita' di attivita' forestali come garanzia di manutenzione e valorizzazione delle aree acquisite, nonche' la loro trasformazione in area verde a parco, grazie alla dotazione di un soprassuolo polispecifico arboreo - arbustivo con finalita' ecologico - ambientali.

b) il controllo continuo sull'uso corretto dell'area pubblica, evitando interventi di vandalismo e fenomeni di degrado (discariche abusive, ecc.), lascia a disposizione la parte di immobili che verra' acquisita contestualmente al presente atto e destinati a bosco, al soggetto attuatore medesimo, o suoi aventi causa, per un periodo di anni venti, a fronte del documentato rispetto degli impegni di cui ai punti successivi da parte del soggetto attuatore o suoi aventi causa.

4. il soggetto attuatore si impegna per se ed i suoi aventi causa a realizzare e condurre, per un periodo di anni venti, l'impianto di "bosco a scopo protettivo e ambientale", corrispondente alla tipologia A della misura H 2.8 del Piano di Sviluppo Rurale (P.S.R.) della Regione Lombardia, secondo il progetto visionato preliminarmente dal Comune che si riserva di richiederne eventuali varianti e che, firmato dalle parti qui si allega alla lettera F). Il soggetto attuatore riconosce nel soggetto imprenditore agricolo, quale suo avente causa, che realizzerà, condurrà l'impianto e presenterà relativa domanda di contributo, l'unico ed esclusivo beneficiario dello stesso.

Al termine dei vent'anni il conduttore agricolo consegnerà le aree boscate al Comune con relativo soprassuolo arboreo - arbustivo, senza nulla vantare nei confronti del Comune.

5. Il soggetto attuatore, per se' ed aventi causa, assicura al Comune, nell'arco di anni venti:

1) il libero transito dei cittadini, ad intervento attuato, lungo le strade poderali e percorsi pedonali e ciclabili presenti, nelle aree, nonche' la sosta negli spazi attrezzati a cio' destinati;

2) la manutenzione delle opere pubbliche boschive

3) la manutenzione della adiacenza della tras soggetto dell'impianto

6. Il soggetto attuatore ottiene P.S.R., possibili commi

nell'impianto che sarà attuato uffici

oneri di Gli in uniforme comunali

articolo Decorso precedenti

aventi o le opere il per riconoscimento art

1. Qual del sog siano ul

15 della ritardo a 260,00 possibili

fideiuss 2. La nell'ult

imponi

Il

2) la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche di cui al punto a) e del patrimonio boschivo presente sulle aree;

3) la trasmissione di copia della documentazione della adesione alla misura H 2.8 del P.S.R., nonché la trasmissione di copia del contratto con il soggetto imprenditore agricolo conduttore dell'impianto arboreo.

6. Il Comune riconosce sin da ora al soggetto attuatore o aventi causa, qualora il medesimo non ottenesse l'accesso ai contributi previsti dal P.S.R., o si riscontrassero condizioni di revoca, la possibilità di recedere dagli impegni di cui ai commi precedenti, subentrando in tal caso nell'impegno decennale di manutenzione delle aree, che saranno sistemate a verde pubblico dal soggetto attuatore in base ad un progetto concordato con gli uffici comunali e realizzato con scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Gli interventi di manutenzione decennale si uniformeranno a quelli attualmente in corso in aree comunali consimili.

articolo 18. Cessazione degli obblighi manutentivi
Decorso il periodo di manutenzione di cui al precedente art. 17, il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa riconsegnerà al Comune gli immobili e le opere redigendo a tal fine, in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo e di riconsegna dei beni.

articolo 19. Clausola penale in relazione all'esecuzione dei lavori

1. Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza del soggetto attuatore o suoi aventi causa, non siano ultimate entro i termini di cui all'articolo 15 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo e' dovuta una somma a titolo di penale pari a 260,00 (duecentosessanta virgola) euro, salva la possibilità, previa diffida, di escussione della fideiussione e di esecuzione in danno.

2. La penale non e' dovuta se il ritardo nell'ultimazione delle opere e' dovuto ad impossibilità non imputabile al soggetto attuatore o suoi aventi causa.

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 di una

delle seguenti cause: 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. 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 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, il quale invoca le agevolazioni previste dalla legge 28 gennaio 1977 n.10.

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 21. Clausola compromissoria.

In secondo luogo

VENDITE

- A -

Il signor LUCIANO DI BITETTO

vende

alla società "LA CORTAZZA S.R.L.", con sede in Milano, che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti beni:

In Comune di Pavia

appezzamenti di terreno destinati, in base al Piano Regolatore Vigente, ad "aree di trasformazione per servizi con scheda normativa 12S-Vernavola sub.ambito A1" e che hanno costituito oggetto della convenzione stipulata all'In primo luogo tra il venditore ed il Comune di Pavia, in Catasto così distinti:

Catasto Terreni - Sezione censuaria dei CC.SS.

Foglio 17 (diciassette), particella 106 (centosei), superficie h. 00.08.10 (Are otto Centiare dieci), R.D. Euro 1,25 (uno virgola venticinque), R.A. Euro 0,25 (zero virgola venticinque)

Foglio 17 (diciassette), particella 107 (centosette), superficie h. 00.54.20 (Are cinquantaquattro Centiare venti), R.D. Euro 15,40 (quindici virgola quaranta), R.A. Euro 26,59 (ventisei virgola cinquantanove)

Foglio 17 (diciassette), particella 109 (centonove), superficie h. 01.12.55 (Ettari uno Are dodici Centiare cinquantacinque), R.D. Euro 72,66 (settantadue virgola sessantasei), R.A. Euro 55,22 (cinquantacinque virgola ventidue) (parte e precisamente la parte corrispondente all'area individuata con la lettera a) nella planimetria di cui in seguito)

Foglio 17 (diciassette), particella 113 (centotredici), superficie h. 00.02.70 (Are due Centiare settanta), R.D. Euro 0,42 (zero virgola quarantadue), R.A. Euro 0,08 (zero virgola zero otto) (parte e precisamente la parte corrispondente all'area individuata con la lettera a) nella planimetria di cui in seguito)

Foglio 17 (diciassette), particella 127 (centoventisette), superficie h. 00.79.20 (Are settantanove Centiare venti), R.D. Euro 22,50 (ventidue virgola cinquanta), R.A. Euro 38,86 (trentotto virgola ottantasei)

Foglio 17 (diciassette), particella 1776 (millesettecentosettantasei), superficie h. 00.09.25 (Are nove Centiare venticinque), R.D. Euro 6,93 (sei virgola novantatre), R.A. Euro 8,60 (otto virgola sessanta) (parte e precisamente la parte corrispondente all'area individuata con le lettere a) et c) nella planimetria di cui in seguito)

Foglio 17 (diciassette), particella 1777 (millesettecentosettantasette) superficie h. 0.07.00 (Are sette Centiare zero) ente urbano (parte e precisamente la parte corrispondente all'area individuata con la lettera b) nella planimetria di cui in seguito)

Foglio 17 (diciassette), particella 1778 (millesettecentosettantotto), superficie h. 00.05.21 (Are cinque Centiare ventuno), R.D. Euro 3,90 (tre virgola novanta), R.A. Euro 4,84 (quattro virgola ottantaquattro) (parte e precisamente la parte corrispondente all'area individuata con la lettera b) nella planimetria di cui in seguito)

Si da' atto che i terreni trasferiti sono quelli che risultano colorati in tinta rossa nella planimetria, che firmata dai comparsi e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera G).

Le parti si impegnano ed obbligano ad intervenire all'atto di identificazione catastale una volta che si sia provveduto al frazionamento delle aree oggi corrispondenti a parte di mappali.

Confini:

- del mappale 106 = a nord la roggia Vernavolino; ad est il mapp.107; a sud il mapp.113/a; ad ovest la roggia Vernavola

- del mappale 107 = a nord ed est la roggia Vernavolino; a sud il mapp.1776/a; ad ovest il mapp.106

- del mappale 113 sub.a = a nord il mapp.106; ad est i mapp.1776/a e 1776/c; a sud il mapp.113/b; ad ovest la roggia Vernavola

- del mappale 1776 sub.a = a nord il mapp.107; ad est la roggia Vernavolino e il mapp.1777/b; a sud i mapp.1776/b, 1776/c e mapp.1777/a et b; ad ovest il mapp.113/a

- del mappale 1776 sub.c = a nord il mapp.1777 sub.a; ad est il mapp.1776 sub.b; a sud il mapp.1777 sub.d; ad ovest il mapp.113/a

- del mappale 1777 sub.b = a nord il mapp.1776/a roggia Vernavolino; ad est la roggia Vernavolino; a sud il mapp.1778/b; ad ovest il mapp.1777/a

Il sig. Luciano di Bitetto si impegna a traslare sulla sua proprieta' il box insistente in parte sul map.1777/b entro sei mesi dal rilascio del permesso. Il signor Luciano Di bitetto da' atto che i terreni sopra venduti hanno accesso dalla via Molino San Giacomo, nonche' dal mappale 1228 in fregio alla roggia Vernavola, in forza di servitu' costituita con l'atto 18 maggio 1972 n.ri 36634/22614 di rep. a rogito dr.Ernesto Gallotti, trascritto a Pavia il 16 giugno 1972 ai n.ri 4302/3188.

2) I beni sopra descritti sono dedotti in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, pertinenze, accessioni, servitu' attive e passive, venendo la parte acquirente posta in luogo e stato delle parti venditrici.

I venditori garantiscono la proprieta' legittima dei beni in oggetto e la liberta' degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli ed assumono obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dalla evizione.

In particolare i venditori, richiamata la convenzione da loro stipulata all'In primo luogo di questo atto con il Comune di Pavia, trasferiscono alla societa' acquirente che accetta, tutti gli obblighi e le condizioni nascenti dalla convenzione ed in particolare l'obbligo di cedere al Comune le aree che, in forza della convenzione, devono allo stesso essere cedute.

La parte acquirente prende atto che in forza della predetta convenzione, quale avente causa dai soggetti attuatori, sara' solidalmente responsabile nei confronti del Comune, per l'adempimento di tutte le obbligazioni a carico dei soggetti attuatori, convenendosi nei rapporti interni tra venditori e societa' acquirente, che i primi sono espresamente liberati da ogni loro onere in merito.

3) La proprieta' dei beni in oggetto viene trasferita nella parte acquirente con oggi, in virtu' di questo atto. Il possesso e il godimento, con analoga decorrenza di utili a favore e pesi a carico, pure da oggi.

4) Le parti autorizzano la voltura catastale secondo le risultanze di questo atto, con esonero per gli Uffici da responsabilita'.

Dichiarazioni urbanistiche

Si allega al presente atto sotto la lettera H) certificato rilasciato dal Comune di Pavia in data

tantasei)

Foglio 17 (diciassette), particella 1776 (millesettecentosettantasei), superficie h. 00.09.25 (Are nove Centiare venticinque), R.D. Euro 6,93 (sei virgola novantatre), R.A. Euro 8,60 (otto virgola sessanta) (parte e precisamente la parte corrispondente all'area individuata con le lettere a) et c) nella planimetria di cui in seguito)

Foglio 17 (diciassette), particella 1777 (millesettecentosettantasette) superficie h. 0.07.00 (Are sette Centiare zero) ente urbano (parte e precisamente la parte corrispondente all'area individuata con la lettera b) nella planimetria di cui in seguito)

Foglio 17 (diciassette), particella 1778 (millesettecentosettantotto), superficie h. 00.05.21 (Are cinque Centiare ventuno), R.D. Euro 3,90 (tre virgola novanta), R.A. Euro 4,84 (quattro virgola ottantaquattro) (parte e precisamente la parte corrispondente all'area individuata con la lettera b) nella planimetria di cui in seguito)

Foglio 17 (diciassette), particella 1483 (millequattrocentottantatre), superficie h. 00.41.10 (Are quarantuno Centiare dieci), R.D. Euro 30,78 (trenta virgola settantotto), R.A. Euro 38,21 (trentotto virgola ventuno) (parte e precisamente la parte corrispondente all'area individuata con la lettera a) nella planimetria di cui in seguito)

Confini:

- del mappale 106 = a nord la roggia Vernavolino; ad est il mapp.107; a sud il mapp.113/a; ad ovest la roggia Vernavola

- del mappale 107 = a nord ed est la roggia Vernavolino; a sud il mapp.1776/a; ad ovest il mapp.106

- del mappale 113 sub.a = a nord il mapp.106; ad est il mapp.1776/a et c); a sud il mapp.113/b; ad ovest la roggia Vernavola

- del mappale 1776 sub.a = a nord il mapp.107; ad est la roggia Vernavolino e il mapp.1777/b; a sud i mapp.1776/b et c) e mapp.1777/a et b); ad ovest il mapp.113/a

- del mappale 1776 sub.c = a nord mapp.1776 sub.a; ad est porzione del mapp.1776 sub.b; a sud mapp.1776 sub.d; ad ovest il mapp.113/a

- del mappale 1777 sub.b = a nord il mapp.1776/a e roggia Vernavolino; ad est la roggia Vernavolino; a sud il mapp.1778/b; ad ovest il mapp.1777 sub.a

- del mappale 1778 sub.b = a nord il mapp.1777/b; ad est la roggia Vernavolino; a sud il mapp.109/a; ad ovest il mapp.1778 sub.a

- del mappale 109 sub.a = a nord il mapp.1778/b e roggia Vernavolino; ad est il mapp.127; a sud la roggia Vernavola ed il mapp.125; ad ovest i mapp.109/b, c), 110 e 1778/b

- del mappale 127 = a nord la roggia Vernavolino; ad est il mapp.128; a sud la roggia Vernavola; ad ovest il mapp.109/a.

- del mappale 1483 sub.a = a nord il mapp.1417, 1418 e 1419 ; ad est la roggia Vernavola; a sud il mapp.114; ad ovest il mapp.1483/b.

Precisamente oggetto della cessione sono i sedimi di terreno colorati in colore giallo nella planimetria che, firmata dalle parti e da me Notaio, si allega a questo atto sotto la lettera I).

Valore

Le parti danno atto che la cessione avviene senza pagamento di corrispettivo, in esecuzione della convenzione di cui all'In primo luogo, rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Patti Speciali

Le aree in oggetto sono interessate dalla servitu' attiva di uso pubblico, costituita all'in secondo luogo di questo atto.

Si da' atto che parte dell'area in oggetto, in aderenza alla roggia Vernavola e secondo il tracciato di cui alla planimetria che, firmata dai comparsi e da me Notaio si allega sotto la lettera L) e' interessata all'attraversamento di una tubazione contenente un cavo unipolare, posizionata nell'anno 1989 dall'ASM di Pavia, senza peraltro che venisse costituita la relativa servitu' e senza che venisse stipulata alcuna concessione.

La societa' La Cortazza srl, a mezzo del suo legale rappresentante, con riferimento a quanto contenuto all'art.13 della convenzione (area di concentrazione dell'edificato da riservare a terzi) dichiara che l'area in questione, al momento della cessione a terzi o al Comune, secondo quanto previsto in detto articolo, verra' gravata da servitu' di passo pedonale e carraio e di passo pedonale, secondo i tracciati meglio evidenziati con reticolo rosso nella tavola 2bis sopra allegata, a favore della proprieta' sulla quale verranno realizzate le costruzioni di proprieta' della societa' stessa.

Patti Generali

modificazioni negli strumenti urbanistici
successivamente a tale data.

In quarto luogo

Spese

Le spese e le tasse di questo atto, quelle annesse e dipendenti relative sia alla convenzione, che alle compravendite ed alla cessione delle aree, sono a carico della società "La Cortazza Srl", soggetto attuatore dell'intervento.

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 sedici fogli per sessantuno facciate e parte di questa.

F.to Luciano Di Bitetto

" Mario Di Bitetto

" Roberto Alessio

" Dario Maestri

" dottor Giuseppe Gallotti notaio

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke.