

1

**CONVENZIONE PER ATTUAZIONE DI  
SCHEDA NORMATIVA 12S - VERNAVOLA  
AMBITO A2, SUBAMBITO A1/a**

tra il Comune di Pavia e la Società "ERMIONE Sr.l." per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione in un'area posta a margine di via Santo Spirito e di via Cascina Spelta, definita dal Piano Regolatore Generale come "aree di trasformazione per servizi - scheda normativa Vernavola-12S"

N.54654 DI REPERTORIO N.30063 DI RACCOLTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno ventuno del mese di maggio

21 = 5 = 2007

In Pavia, in piazza del Municipio n.2, in una sala del Comune.

Davanti a me dott. Giuseppe Gallotti notaio residente in Pavia, iscritto al Collegio Notarile di Pavia.

SONO COMPARSI

Il signor Gregorio Giovanni Carlo Natale Praderio nato a Milano il 2 dicembre 1960, domiciliato per la carica in Pavia, piazza del Municipio n.2, dirigente del Settore Ambiente e Territorio e legale rappresentante del

- **COMUNE DI PAVIA**, con sede in Pavia, codice fiscale e partita Iva: 00296180185,

tale nominato con decreto di nomina del Sindaco in data 20 dicembre 2005, protocollato in data 21 dicembre 2005 al n.35169/05, rettificato con successivo decreto in data 26 maggio 2006, decreti che in copia conforme si trovano allegati all'atto a mio rogito in data 9 novembre 2006 n.ri 53852/29437 di rep., registrato a Pavia il 20 novembre 2006 al n.4676/1T ed ai sensi dell'art. 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n.75 del 30 marzo 2007 che in copia conforme si allega a questo atto sotto le **lettera A)**.

I signori:

Sacchi Angelo nato a Pavia il 28 maggio 1958 residente a Pavia via Maffi n.6 e Vaga Giuseppe nato a Pavia l'8 novembre 1960, residente a Broni via Privata Togni n.6, nella loro qualita' di Amministratori, con firma congiunta per il compimento degli atti di straordinaria amministrazione e legali rappresentanti della

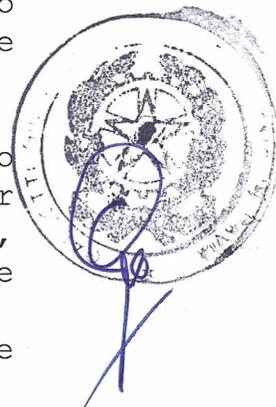
REGISTRATO

A PAVIA

Il 25.05.2007

al N. 2592/1T

con Euro 672,00



societa':

"**ERMIONE S.R.L.**", con sede in Pavia, Via Maffi n.6, capitale sociale Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero), interamente versato, iscritta nel Registro Imprese di Pavia, con numero di iscrizione, codice fiscale e partita Iva 02142270186, muniti dei necessari poteri in forza dello statuto sociale, nella qualita' di proprietaria delle aree, d'ora in avanti indicata come "soggetto attuatore". Persone della cui identita' personale io Notaio sono certo.

**Premesso che:**

- il soggetto attuatore e' proprietario dei terreni situati in Comune di Pavia Censuario Corpi Santi, in catasto cosi' censiti:

**Catasto Terreni**

Foglio **17** (diciassette) mappale **2236** (duemila duecentotrentasei) superficie 00.82.11 (ettari zero are ottantadue centiare undici) R.D.E. 48,77 (quarantotto virgola settantasette) R.D.A. 78,45 (settantotto virgola quarantacinque), cosi' come risulta dal tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia in data 6 marzo 2006 n.31736;

Foglio **17** (diciassette) mappale **2240** (duemiladuecentoquaranta) superficie 00.00.55 (ettari zero are zero centiare cinquantacinque) R.D.E. 0,41 (zero virgola quarantuno) R.D.A. 0,51 (zero virgola cinquantuno), cosi' come risulta dal tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia in data 29 marzo 2006 n. 53257;

Sezione B, Foglio **17** (diciassette) mappale **2242** (duemila duecentoquarantadue) via Assi San Paolo PT area urbana di mq. 225, cosi' come risulta dal tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia in data 29 marzo 2006 n.53257;

Foglio **17** (diciassette) mappale **2244** (duemila duecentoquarantaquattro) superficie 00.10.00 (ettari zero are dieci centiare zero) R.D.E. 7,49 (sette virgola quarantanove) R.D.A. 9,30 (nove virgola trenta), cosi' come risulta dal tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia in data 29 marzo 2006 n.53257.

Tali aree, secondo il Piano Regolatore Generale, hanno la destinazione urbanistica di: "Aree di

trasi  
Verna  
di at  
2242  
norma  
A2 de  
Il  
(sess  
conve  
quatt  
n.ri  
a Pav  
La p  
della  
degli  
nell'  
S.r.l  
subam  
param  
Il sc  
di i  
conve  
Perme  
marzo  
cosi  
di u  
plani  
Il p  
vendu  
socie  
7 ma  
rogit  
n.104  
L'int  
delle  
negli  
A) Ta  
B) Ta  
dei m  
propr  
C)  
dimos  
all'it  
per p  
D)  
dimos  
al so  
(scala  
E) Ta  
profil

trasformazione per servizi - scheda normativa Vernavola 12S" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione) e, in particolare, i mappali 2240, 2242 e 2244 sono nel subambito A1 della scheda normativa mentre il mappale 2236 è nel subambito A2 della scheda.

Il subambito A1 di circa mq.62.336 (sessantaduemila trecentotrentasei) è già stato convenzionato per circa mq.32.400 (trentaduemila quattrocento) con atto in data 23 febbraio 2005 n.ri 51411/27556 di rep. a mio rogito, registrato a Pavia il 10 marzo 2005 al n.28/1V.

La presenza di molti comproprietari all'interno della scheda 12S, rende difficile l'attuazione degli interventi ed il Comune di Pavia, nell'approvare la proposta della società Ermione S.r.l., ha ritenuto opportuno unificare i subambiti A1 ed A2 ai fini della verifica dei parametri urbanistici.

Il soggetto attuatore ha presentato una proposta di intervento edilizio, mediante richiesta di convenzionamento finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire, protocollata in data 10 marzo 2006 al n.7030/06, relativamente alle aree così come sopra individuate, per la realizzazione di un fabbricato privato secondo lo schema planivolumetrico della scheda normativa.

Il proponente originario sig.Luigi Macelli, ha venduto le aree oggetto della proposta alla società "Ermione Srl" con sede in Pavia, con atto 7 marzo 2006 n.ri 52821/28629 di rep. a mio rogito, registrato a Pavia il 21 marzo 2006 al n.1044.

L'intervento edilizio ed il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione sono rappresentati negli elaborati di seguito elencati:

- A) Tav. 1/a Rilievo topografico (scala 1:1000)
- B) Tav. 1/b Estratti catastali con indicazione dei mappali costituenti le aree di cessione di proprietà (scala 1:500)
- C) Tav. 2 Schema planivolumetrico con dimostrazione dell'utilizzo edificatorio esteso all'intero Ambito A2 sub ambito A1/a e rapportato per parti (scala 1:2000)
- D) Tav. 3 Schema planivolumetrico con dimostrazione dell'utilizzo edificatorio relativo al solo intervento proposto - aree di cessione (scala 1:2000)
- E) Tav. 4 Planivolumetrico generale - Sezioni e profili (scala 1:500)

AVOLA

avia n. 27

avia n. 50

TAV.

1.

-Unitamente alla proposta di intervento di nuova edificazione e' stato presentato un progetto definitivo delle relative opere di urbanizzazione, i cui elaborati sono cosi' di seguito elencati:

- F) Tav.5 Pista ciclopedonale, planimetria generale e sezione (scala 1:50-1:2000)
- G) Tav.6 Visione tridimensionale (scala a vista)
- H) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria
- I) Capitolato speciale d'appalto opere di urbanizzazione secondaria
- I) Quadro economico

Tutti i suddetti elaborati, approvati con la deliberazione di giunta comunale n.75 del 30 marzo 2007 si intendono parte sostanziale ed integrante del presente atto anche se ad esso non materialmente allegati, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere A, B, C, D che vengono qui allegati sotto la **lettera B)**, firmati dalle parti e da me Notaio.

-L'intervento prevede l'attuazione di parte dei subambiti A1 e A2 della scheda 12S, mediante la cessione di mq.8.211 di area pubblica, ubicati all'interno del subambito A2 e la realizzazione della superficie lorda di pavimento corrispondente all'interno del subambito A1.

Il soggetto attuatore ha unificato i subambiti A1 ed A2 ai fini della verifica dei parametri urbanistici, distribuendo la superficie lorda di pavimento complessiva dei due subambiti sulle aree di concentrazione dell'edificato dei medesimi.

-L'intervento soddisfa gli obblighi di cessione ed i diritti volumetrici del proponente, senza richiedere l'individuazione di una porzione di area di concentrazione dell'edificato per ospitare la superficie lorda di pavimento generata dalla residua parte dei subambiti A1 ed A2 che attualmente non e' soggetto di intervento.

- L'intervento prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione in misura pari alle esigenze dell'intervento medesimo e quindi il proponente non puo' vantare alcunche' da futuri terzi interventori dei subambiti A1 ed A2.

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 Decre  
titolo II  
-il Decre  
2001 n. 38  
-il Decr  
dicembre  
-il Decre  
-il Decre  
-la Legge  
-la delik  
marzo 20  
gli oner  
e contrik  
-la dete  
giugno 2  
n°943 d  
determin  
Richiam  
n.75 de  
proposta  
premesse  
regolant  
attuato  
interve  
nella s  
**Tutto  
stipula**

Le pre  
sostanz  
La st  
costitu  
degli  
contemp  
**Artico**  
1. L'a  
con la  
precis  
di tr  
Vernav  
di att  
2. Il  
superf  
catas  
2242  
catas  
**Coere**  
mappa  
**Coere**  
mappa

- il Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 titolo II capo I;
  - il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
  - il Decreto Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495 titolo II capo I;
  - il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n.1444;
  - il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;
  - la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
  - la deliberazione di Giunta Comunale n.67 del 23 marzo 2007 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo per lo smaltimento rifiuti;
  - la determinazione dirigenziale n.25/06 dell'8 giugno 2006 (registrata il 23 giugno 2006 al n°943 di raccolta) con la quale è stato determinato il costo di costruzione;
- Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n.75 del 30 marzo 2007 di approvazione della proposta del soggetto attuatore di cui in premessa ivi compresa la presente convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore medesimo per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa del P.R.G. vigente.
- Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:**

**Articolo 1.**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La stipula della presente convenzione non costituisce titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi dalla stessa contemplati.

**Articolo 2. Descrizione dell'intervento - criteri**

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato in premessa, è classificata come "Aree di trasformazione per servizi scheda normativa Vernavola 12S" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione).

2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq.9.491 ed è catastalmente individuato ai mappali 2236, 2240, 2242 e 2244 del foglio 17 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni e di N.C.E.U..

**Coerenze del mappale 2236:** roggia Vernavolino, mappale 2237, roggia Vernavola, mappale 127.

**Coerenze in corpo dei mappali 2240, 2242 e 2244:** mappali 2028, 1228, 138, 1486 e 2259.

In particolare, i mappali 2240, 2242 e 2244 sono nel subambito A1 della scheda normativa, mentre il mappale 2236 è nel subambito A2 della scheda. La proposta d'intervento prevede la cessione di mq.8.211 di area pubblica, ubicati all'interno del subambito A2 mentre la superficie lorda di pavimento corrispondente (mq.800) è realizzata all'interno del subambito A1.

I subambiti A1 ed A2 sono stati unificati ai fini della verifica dei parametri urbanistici e la superficie lorda di pavimento complessiva dei due subambiti è stata distribuita sulle aree di concentrazione dell'edificato dei medesimi, secondo quanto rappresentato nella tavola n.2 denominata "Schema planivolumetrico con dimostrazione dell'utilizzo edificatorio esteso all'intero Ambito A2 subambito A1/a e rapportato per parti, allegata alla presente.

3. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale di tre piani fuori terra, più un piano interrato destinato a box, che consentirà di realizzare una superficie lorda di pavimento pari a mq.800 per le seguenti destinazioni: residenziale mq.800.

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

**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 del comparto di intervento, pari all'86,51% (ottantasei virgola cinquantuno per cento).

2. Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq. 513,19

3. Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 90% (novanta per cento).

**3.2 - Incentivi per l'edilizia bioclimatica, per il risparmio energetico e delle risorse naturali**

Gli interventi finalizzati ad ottenere incentivi consistenti nella riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 comma 3

lettera e) del T.U.E. nonché dell'art. 44 comma 18 della L.R. 12/2005, devono prevedere la realizzazione di almeno 6 (3 per ogni tipologia) delle scelte progettuali e costruttive individuate nell'allegato 5 del Protocollo d'Intesa tra il Comune e il Comitato Interprofessionale Edile della Provincia di Pavia.

#### 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 23 marzo 2007 n.67, in relazione ad una volumetria di progetto di mc. 2320 e una superficie lorda di pavimento di mq. 800.

In concreto, alla data odierna gli oneri ammontano a:

\*        39.672,00        (trentanovemila seicento settantadue virgola zero) per urbanizzazione primaria (mc. 2320 x  $\frac{\_}{\text{mc.17,10}}$ )

\*        65.679,20        (sessantacinquemila seicento settantanove virgola venti) per urbanizzazione secondaria (mc. 2320 x  $\frac{\_}{\text{mc.28,31}}$ )

2. Si dà atto che la somma di  $\_ 39.672,00$  (trentanovemila seicentoseptantadue virgola zero) dovuta per oneri di urbanizzazione primaria verrà versata al Tesoriere Comunale al rilascio del Permesso di Costruire.

3. Si dà atto che a fronte di  $\_ 65.679,20$  (sessantacinquemila seicentoseptantanove virgola venti) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore realizza opere di urbanizzazione secondaria per un valore complessivo di euro 12.911,39 (dodocimila novecentoundici virgola trentanove) a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo di cui in premessa.

Si dà altresì atto che la residua somma di euro 52.767,81 (cinquantaduemila settecentosessanta settemila virgola ottantuno) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria sarà versata al Tesoriere Comunale al rilascio del Permesso di Costruire.

4. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Pertanto il medesimo provvederà a liquidare gli importi degli oneri di urbanizzazione 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 la pista ciclo-pedonale secondo gli elaborati grafici, il computo metrico, citati in premessa.

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 secondaria, realizzate a cura e spese del soggetto attuatore, sono graficamente individuate nella tavola n.5.

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

10. Il soggetto attuatore riconosce altresì che, nel caso in cui il valore delle opere collaudate risultasse inferiore a quello degli oneri di urbanizzazione, corrisponderà la relativa differenza.

#### **Articolo 5. Aree per le opere di urbanizzazione**

1. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq.8211 destinate a verde in cessione con pista ciclo-pedonale.

2. Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà delle aree della superficie complessiva di mq.8211, catastalmente individuate al mappale 2236 del foglio 17 di Pavia Corpi Santi di

catasto terreni, individuate nella tavola n.3 denominata "Schema planivolumetrico con dimostrazione dell'utilizzo edificatorio relativo al solo intervento proposto - aree di cessione" allegata alla presente, aree meglio descritte in premessa e all'art.2.

I suddetti terreni ceduti al Comune sono dedotti in contratto liberi da accessioni, servitù attive e passive.

La parte cedente garantisce la proprietà legittima del bene ceduto, pervenutole con l'atto in data 7 marzo 2006 n.ri 52821/28629 di rep. a mio rogito, registrato a Pavia il 21 marzo 2006 al n.1044/1T e qui trascritto il 22 marzo 2006 ai n.ri 7651/4049 e garantisce altresì la libertà dello stesso da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi.

La proprietà dell'area sopra descritta viene trasferita al Comune di Pavia con oggi, in virtù di questo atto.

La parte cedente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale ed assume obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dall'evizione.

Si allega a questo atto sotto **la lettera C)** il c.d.u. rilasciato dal Comune di Pavia in data odierna.

3. Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore ad utilizzare gratuitamente l'area sopra ceduta per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna delle opere stesse, con regolare verbale, a seguito di collaudo e dopo il periodo di manutenzione di cui al successivo Art.15).

**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

AVOLA

avia n. 27

avia n. 50

TAV.

1.

servizi pubblici siti sia nel suolo sia nel sottosuolo;

\* tutte le opere relative alla demolizione e ripristino dei suoli preesistenti o delle pavimentazioni stradali.

2. Il soggetto attuatore assume espressamente a suo carico il rischio economico conseguente a difficoltà note o ignote relative ai lavori nel sottosuolo, ivi compresi i costi di bonifica.

3. Il soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti 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**

1. Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione bancaria pari al 115%

(centoquindici per cento) del valore delle opere stesse e quindi nella misura di \_ 14.848,10 (quattordicimila ottocentoquarantotto virgola dieci).

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. La fidejussione a garanzia delle obbligazioni assunte sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 100% (cento per cento) del valore delle opere pari a Euro 12.911,39 (dodicimilanovecentoundici virgola trentanove), a richiesta del soggetto attuatore, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.

4. La residua parte della fideiussione, pari al 15% (quindici per cento) del valore delle opere e pari a Euro 1.936,71 (mille novecentotrentasei virgola settantuno), sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione ai sensi di quanto previsto dall'art.15 della presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo per il quale il soggetto attuatore si è assunto l'onere per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. La fidejussione sarà aggiornata, a cura e spese del soggetto attuatore, ogni biennio a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, in base alle variazioni ISTAT del costo di costruzione nel biennio precedente.

**Articolo 10. Poteri del Comune**

1. Il Comune di Pavia, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed ispezionare i lavori in qualsiasi momento, nel rispetto della sicurezza del cantiere, al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione inerenti l'esecuzione delle opere.

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

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

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

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

soggetto attuatore.

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

**Articolo 12. Contributo sul costo di costruzione**

1. Il contributo sul costo di costruzione in ordine al rilascio del Permesso di Costruire è quantificato in relazione al costo base di euro/mq. 327,05 (trecentoventisette virgola zero cinque) definito dal Comune con determinazione Dirigenziale n. 25/06 dell'8 giugno 2006 (registrata il 23 giugno 2006 al n. 943 di raccolta).

2. L'importo così definito sarà corrisposto al Comune di Pavia, secondo le modalità previste dall'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

3. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che tale importo sarà adeguato in relazione al costo base vigente nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

GESTIONE DEGLI INTERVENTI CONVENZIONATI

**Articolo 13. Tempi di attuazione**

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di cinque anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

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

3. Il soggetto attuatore, nel rispetto comunque del termine di cui al comma 1, potrà richiedere una proroga di un anno dei tempi di attuazione relativamente all'esecuzione delle destinazioni private.

4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro un anno dalla stipulazione della convenzione ed ultimate entro i termini di validità del titolo abilitativo alla costruzione e comunque prima o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private di cui verrà chiesta l'agibilità, in modo da garantire un funzionamento adeguato delle urbanizzazioni, anche per lotti autonomi, degli insediamenti realizzati.

5. E' necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la

richiesta di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvo che ciò sia conseguente a formale richiesta del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano impossibilità nell'esecuzione non imputabile al soggetto attuatore.

**Articolo 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 aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per le quali è prevista la sistemazione del verde, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla fine dei lavori dei nuovi interventi oltre allo sfalcio della vegetazione spontanea, alla pulizia dell'area, alle potature ad ai trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee ed arbustive, dalla stipulazione della convenzione, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;

- ad effettuare lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia dell'area, le potature ed i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee ed arbustive, delle residue aree

destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per le quali non è prevista la sistemazione del verde, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla stipulazione della convenzione e comunque fino all'agibilità degli edifici privati correlati.

- A garanzia degli impegni suindicati il soggetto attuatore ha prestato la quota fidejussoria di cui all'art. 9.

**Articolo 16. Cessazione degli obblighi manutentivi**

Decorso il periodo di manutenzione 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 (duecentosessanta) al giorno, 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 della seguente causa:

\* mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 13.

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 19. Foro Competente**

Le eventuali controversie tra il Comune di Pavia

ed il soggetto attuatore o suoi aventi causa, derivanti dalla esecuzione del presente contratto, sono deferite al Giudice del Foro di Pavia, fatte salve la giurisdizione del Giudice Amministrativo.

**Articolo 20. Alienazioni, registrazione, trascrizione, volturazione e spese**

1. Il soggetto attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbliga a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i patti contenuti nella presente convenzione, dandone altresì comunicazione al Comune di Pavia.

2. Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia della presente convenzione sia dei contratti integrativi della stessa sono a carico del soggetto attuatore.

3. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico del soggetto attuatore.

**Articolo 21. Clausole onerose**

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.

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

Dattiloscritto da persona di fiducia e da me completato su otto fogli per trenta facciate e parte di questa.

F.to Gregorio Giovanni Carlo Natale Praderio

" Angelo Sacchi

" Giuseppe Vaga

" dottor Giuseppe Gallotti notaio

AVOLA

avia n. 27

avia n. 50

TAV.

1.