

CONVENZIONE per interventi inerenti una porzione (sub.ambito) di scheda normativa tra il Comune di Pavia e la societa' Arc Due srl per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione in un'area posta a margine di via Villa Eleonora, definita dal Piano Regolatore Generale come parte di un'area di trasformazione per servizi, identificata dalla scheda normativa "12S-Vernavola".

N. 52123 DI REPERTORIO N. 28102 DI RACCOLTA
REPUBBLICA ITALIANA

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

10 = 08 = 2005

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

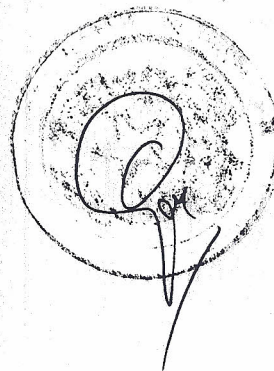
Davanti a me Dottor Giuseppe Gallotti, Notaio residente in Pavia, iscritto al Collegio Notarile di Pavia, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattavi, con il mio consenso, dalle parti che hanno i requisiti di legge

SONO COMPARSI

I signori:

- Roberto Alessio, nato a Orio Litta (LO) il 3 giugno 1950, residente a Pavia, Strada Candiana numero 142, domiciliato ai fini del presente atto in Pavia, presso il Municipio, nella sua qualita' di dirigente del Settore Ambiente e territorio e legale rappresentante del "COMUNE DI PAVIA", con sede in Pavia, Piazza del Municipio 2, codice fiscale 00296180185, il quale interviene al presente atto ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 267/2000, dell'art. 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n.224 del 22 luglio 2005 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la **lettera A)** ed in forza del decreto di conferma del conferimento dell'incarico in data 30 dicembre 2004 n. 38659 di prot. gen. che in copia conforme all'originale si trova allegato sotto la lettera A) all'atto in data 13 gennaio 2005 n.ri 51238/27446 di rep. a mio rogito, registrato a Pavia il giorno 28 gennaio 2005 al n. 10/aV e ivi trascritto il giorno 24 gennaio 2005 ai n.ri 1021/653 e 1022/654.
- Vincenzo Tedesco, nato a Gioia Tauro (RC) il

Registrato a Pavia
il 11-8-2005
N. 1598 Serie 1
con Euro 340



S -

ire.

. del
Rep.

1

io

ta

28 maggio 1955, residente in Borgarello, (PV)
Via Pirandello n. 25, imprenditore edile nella
sua qualita' di Amministratore Unico e legale
rappresentante della societa'

"ARCDUE SRL", Societa' con Socio Unico, con sede
in Pavia, Piazza Castello n.19, capitale sociale
Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero),
interamente versato, iscritta nel Registro
Imprese di Pavia, con numero di iscrizione,
codice fiscale e partita iva 01924710187, munito
dei necessari poteri in forza dello statuto
sociale,

d'ora in avanti indicata come soggetto
attuatore.

Persone della cui identita' personale io Notaio
sono certo.

Premesso che:

1) Il soggetto attuatore e' proprietario dei
terreni situati in Pavia, via Villa Eleonora e
Via Vallone, catastalmente individuati al
Catasto Terreni di Pavia CC.SS. come segue:

Fog.18 mapp.1407 (ex 84/a) ett. 0.06.45

Fog.18 mapp.1408 (ex 84/b) ett. 0.09.08

Fog.18 mapp.1396 (ex 85/a) ett. 0.08.75

Fog.18 mapp.1405 (ex 86/a) ett. 0.27.57

Fog.18 mapp.1406 (ex 86/b) ett. 0.56.41

Fog.18 mapp.1409 (ex 111/a) ett.0.09.04

Fog.18 mapp.1410 (ex 111/b) ett.0.49.86

Fog.18 mapp.112 ett.0.16.70

Fog.18 mapp.113 ett.2.02 25

Fog.18 mapp.114 ett.1.18.35

Fog.18 mapp.1411 (ex 115/a) ett.0.14.57

Fog.18 mapp.1412 (ex 115/b) ett.0.00.13

Fog.18 mapp.120 ett.0.81.00 (parte)

Fog.18 mapp.121 ett.2.17.00

Fog.18 mapp.122 ett.0.07.40

per una superficie complessiva rilevata di mq.
80.169,65 (ottantamila centosessantanove virgola
sessantacinque) pari all'86,873% (ottantasei
virgola ottocentosettantatre per cento) della
superficie totale appartenente al Subambito B1,
così come risulta dal rilievo celerimetrico
allegato alla delibera della Giunta Comunale
n.224 del giorno 22 luglio 2005;

- tale area, secondo il Piano Regolatore
Generale, ha la destinazione urbanistica di
"Aree di trasformazione per servizi scheda
normativa 12S Vernavola" (Articolo 36 delle
norme tecniche di attuazione) avente valore di
Piano Particolareggiato d'esecuzione del Piano

Regolatore Generale di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150;

- il soggetto attuatore in data 29 settembre 2004 prot.gen.28134/04 ha presentato una proposta di intervento, per una parte delle aree sopradescritte, riservandosi di procedere ulteriormente sulla restante parte in un momento successivo, mediante richiesta di convenzionamento finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, per la realizzazione di fabbricati privati secondo lo schema planivolumetrico della scheda normativa. L'intervento edilizio è rappresentato negli elaborati di seguito elencati:

- Relazione tecnica illustrativa, computo metrico estimativo e quadro economico;
- Rilievo celerimetrico asseverato a mezzo di perizia giurata avanti il Tribunale di Pavia in data 17 settembre 2004;
- Bozza di Convenzione;
- Titolo di proprietà;
- Relazione agronomica;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Relazione di fattibilità geologica;
- Copia dell'istanza con relativi allegati per piantumazione bosco;

Tav n. 1:

- Estratto catastale (1:1000)
- Estratto Piano Regolatore Generale (1:5000)
- Estratto di fotopiano
- Individuazione Area di intervento
- Tav. n. 2 Estratto di PRG (1:5000)
- Individuazione Area di Intervento (1:1000)
- Calcolo della superficie dei sub-ambiti
- Tav. n. 3 Estratto di PRG (1:2000)
- Planimetria Generale (1:1000)
- Calcolo delle superfici
- Calcoli planivolumetrici
- Tav. n. 4 Estratto di PRG (1:5000)
- Individuazione Area di Intervento (1:1000)
- Calcoli planivolumetrici
- Verifica degli standard
- Tav. n. 5 Estratto di PRG (Schema Generale della Viabilità Urbana)
- Schema Opere di urbanizzazione (1:1000- 1:250)
- Sezioni schematiche (Pista ciclabile e Parcheggio Pubblico) (1:20 1:100)
- Tav. n. 6 Viste prospettiche;
- Tav. n. 7 individuazione delle aree oggetto di compensazione e mitigazione ambientale;

Q

S -
ire.

.. dei
Rep.

1

taio

età

- Tav. n. 8 Sezione schematica - planimetria - viste prospettiche.

Tutti i suddetti elaborati, approvati con la sopra citata deliberazione della Giunta n.224 del 22 luglio 2005, sono considerati parte sostanziale ed integrante della presente convenzione, anche se ad essa non materialmente allegati, fatta eccezione per le tavole 1, 3, 4, 5, 7, la relazione tecnica illustrativa comprensiva del computo-metrico estimativo e del quadro economico, che vengono allegati a questo atto, previa sottoscrizione delle parti e di me notaio, sotto le **lettere B), C), D), E), F), G)**.

Visti:

- la Legge 17 agosto 1942 n.1 1.50 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 29 settembre 1964 n. 847;
- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 titolo II capo 1;
- 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 11 marzo 2005 n.12;
- la Legge Regionale 21 dicembre 2004 n.39;
- la deliberazione di Giunta Comunale n 301 Reg. Del. P.G. n. 32616/03 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;
- la determinazione dirigenziale n. 55/2004 n. 1300/Racc. Gen. P.G. n. 22129/2004 con la quale è stato determinato il costo di costruzione.

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n.224 del 22 luglio 2005 P.G. n.21115/2005 di approvazione della presente convenzione e della proposta del soggetto attuatore per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa 12S-Vernavola del P.R.G. vigente relativamente agli immobili costituenti il sub-ambito Bla.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

articolo 1.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

articolo 2. Descrizione dell'intervento -

criteri

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata dalla scheda normativa "12S Vernavola" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione), di cui costituisce sub-ambito denominato Bla il quale è funzionalmente autonomo sotto il profilo urbanistico e urbanizzativo.

2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di mq. 42.954,60 (quarantaduemila novecentocinquantaquattro virgola sessanta) ed è catastalmente individuato dai seguenti terreni posti in

Comune di Pavia**Censuario dei CC.SS.**

Fog.18 mapp.1407 (ex 84/a) ett. 0.06.45 ✓
 Fog.18 mapp.1405 (ex 86/a) ett. 0.27.57 ✓
 Fog.18 mapp.1406 (ex 86/b) ett. 0.56.41 (parte)
 Fog.18 mapp.1409 (ex 111/a) ett.0.09.04 ✓
 Fog.18 mapp.1411 (ex 115/a) ett.0.14.57 ✓
 Fog.18 mapp.1396 (ex 85/a) ett. 0.08.75
 Fog.18 mapp.112 ett.0.16.70 ✓
 Fog.18 mapp.113 ett.2.02 25 ✓
 Fog.18 mapp.114 ett.1.18.35 ✓

3. L'intervento prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a mq 4155,21 (quattromilacentocinquantacinque virgola ventuno) a destinazione residenziale (si tratta di un fabbricato in linea, costituito da n.3 piani fuori terra e da un piano interrato adibito a box).

4. Sono elementi imm modificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione destinate a strade, marciapiedi, pista ciclabile, verde 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% (mq. 36 953,99/mq. 42.954,60).

2. Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq.293,28/ab. (mq.36.953,99/126

Q

ra

S -

ire.

.. dei
Rep.

1

taio

età

ab. teorici).

3. Il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq. 13,53/ab. (mq. 1705,15/126 ab. teorici)

4. Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 96% (mq 41.569,54/mq. 42.954,60).

3.2 - Incentivi per il risparmio energetico

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

Gli interventi dovranno prevedere uno o più delle seguenti scelte progettuali e costruttive:

- l'orientamento delle aperture verso sud (ove consentito dal planivolumetrico) entro un settore di 45° , con regolazione dell'illuminazione solare con sistemi regolabili o fissi, finestre verticali e uso del verde con alberi a foglie caduche d'inverno;

- l'installazione di impianti solari termici per acqua calda a usi sanitari, pari ad almeno il 50% del fabbisogno.

I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici (sottotetto, ecc.);

- per il riscaldamento invernale la contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità abitativa negli edifici pluriappartamenti;

- il dotarsi di sistemi di regolazione locale con valvole termostatiche e termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione.

Dovranno gli stessi essere sensibili a variazioni di temperatura $+1/-1^\circ$ C e tempi di risposta $T_r < 1$ minuto;

- l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale;

- l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività; 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 che 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

S -
ire.

. del
Rep.

1

taio

età

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 una fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti al momento del rilascio del permesso a costruire.

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 - 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 Reg. Del. n.32616/03 di prot. in relazione ad una volumetria di progetto di mc. 12465,63 (dodicimila

quattrocentosessantacinque virgola sessantatre) e una superficie lorda di pavimento di mq. 4155,21 (quattromilacentocinquantacinque virgola ventuno).

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

* € 134.005,52 (centotrentaquattromilacinque virgola cinquantadue) per urbanizzazione primaria (mc. 12465,63 x E/mc. 10,75)

* € 149.088,93 (centoquarantanovemila ottantotto virgola novantatre) per urbanizzazione secondaria (mc. 12.465,63 x E/mc. 11,96).

3. Si dà atto che a fronte di € 134.005,52 (centotrentaquattromila cinque virgola cinquantadue) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di € 78.838,70 (settantottomila ottocentotrentotto virgola settanta) a parziale scomputo, come da computo metrico estimativo allegato, risultando quindi per differenza un importo di € 55.166,82 (cinquantacinquemila centosessantasei virgola ottantadue), somma che è stata già versata al Tesoriere Comunale, così come risulta dalla quietanza numero 2697 del 10 agosto 2005.

4. Si dà altresì atto che a fronte di € 149.088,93 (centoquarantanovemila ottantotto virgola novantatre) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di € 69.016,27 (sessantanovemila sedici virgola ventisette) come da computo metrico di cui sopra, a parziale scomputo, risultando quindi per differenza un importo di € 80.072,66 (ottantamila settantadue virgola sessantasei) somma che è stata già versata al Tesoriere Comunale, così come risulta dalla quietanza numero 2697 del 10 agosto 2005.

5. Il soggetto attuatore assume espressamente, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, gli eventuali maggior costi nel caso in cui il valore complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al progetto approvato, fosse superiore ai costi delle opere computate e di cui ai commi 3 e 4.

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, un parcheggio a raso, una pista ciclabile

ra

S -
ire.. de
Rep.

1

taio

tà

ed un ponte pedonale e 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 nella tavola n. 5.

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

10. Tra le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti la viabilità, nei tratti in cui quest'ultima attraversa aree destinate a verde pubblico e/o aree destinate ad attività agricola, si indicano le soluzioni progettuali finalizzate alla creazione di corridoi biologici (percorsi protetti per tutelare la biodiversità animale) e precisamente:

- sottopassi con tubi
- reti di interdizione

articolo 5. Aree per le opere di urbanizzazione

1. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quantificata complessivamente in mq. 1.705,15 (millesettecentocinque virgola quindici) destinate a parcheggio.

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq. 36.953,99 (trentaseimila novecento cinquantatre virgola novantanove) destinate a verde.

3. Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà delle aree della superficie complessiva di mq. 38.659,14 (trentottomila seicentocinquantanove virgola quattordici) individuate nella Tavola n.4 del progetto, qui

allegata.

Dette aree sono in catasto così distinte:

Comune di Pavia

Sezione censuaria dei Corpi Santi

Catasto Terreni

Foglio 18 mappale 1407 (ex 84/a) ett.0.06.45 RDE 1,50

Foglio 18 mappale 1405 (ex 86/a) ett.0.27.57 RDE 26,34 RAE

Foglio 18 mappale 1409 (ex 111/a) ett.0.09.04 RDE 1,63 RAE

Foglio 18 mappale 112 ett.0.16.70 RDE 0,34 RAE 0,17

Foglio 18 mappale 113 ett.2.02.25 RDE 36,56 RAE 156,68

Foglio 18 mappale 114 ett.1.18.35 RDE 21,39 RAE 91,68

Foglio 18 mappale 1411 (ex 115/a) ett.0.14.57 RDE 0,29 RAE

Confini in corpo ed in contorno dei mappali

1405-1407: la strada per Lodi, Roggia, i mappali 1408 e 1406.

Confini in corpo ed in contorno dei mappali

1409-112-113-114-1411: la strada per Lodi, Roggia, i mappali 1412, 1410 ed altra Roggia.

Nota Bene: i dati relativi ai mappali 1405, 1407, 1409, 1411 sono stati desunti dal tipo n.90130 approvato dall'UTE di Pavia il giorno 8 giugno 2005 e che, firmato dai comparsi e da me notaio, si allega a questo atto sotto la **lettera H)**.

I suddetti terreni ceduti al Comune sono dedotti in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, accessioni, servitù attive e passive, venendo l'Ente cessionario posto in luogo e stato della parte cedente.

La parte cedente garantisce la proprietà legittima dei beni ceduti, essendole pervenuti con gli atti a mio rogito in data 15 ottobre 2004 n.ri 50931/27214 di rep., registrato a Pavia il 2 novembre 2004 al n.3630 e trascritto a Pavia il 3 novembre 2004 ai n.ri 21717/12918 ed in pari data n.ri 50932/27215 di rep., registrato a Pavia il 2 novembre 2004 al n.3631 e trascritto a Pavia il 3 novembre 2004 n.ri 21718/12919 e garantisce altresì la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi, ad eccezione

ra

S -

ire.

. dei
Rep.

1

taio

stà

dell'iscrizione 3 novembre 2004 n.ri 21719/5373 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco con sede in Binasco, dalla quale i beni ceduti al Comune sono stati liberati con l'atto a mio rogito in data 9 agosto 2005 n.52116 di rep.

Il Comune di Pavia riconosce che i pioppi esistenti sul terreno ceduto al Comune con questo atto, sono di proprietà del Soggetto attuatore, il quale provvederà alla manutenzione ed alla raccolta, a loro maturazione.

Il Soggetto attuatore in proposito dichiara che si tratta di un impianto di pioppeto a ciclo breve, collegato con le misure forestali del regolamento C.E.E. 2080/92.

La proprietà delle aree sopra descritte 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.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, si allega sotto la **lettera I)** il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia in data 5 agosto 2005 P.G. 22267/05; il soggetto attuatore dichiara che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti.

4. Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore ad utilizzare gratuitamente le aree sopra cedute e destinate a parcheggio, pista ciclabile e ponte ciclo-pedonale 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 disponibilità del soggetto attuatore secondo le diverse modalità di cui al successivo art. 15.

5. Il valore delle aree cedute gratuitamente al Comune è pari a euro 1.894.752,00 (unmilione ottocentonovantaquattromila settecentocinquanta due virgola zero)

(mq.38.659,14 x 49,01 Euro/mq.) Valore di monetizzazione ai sensi delibera Giunta Municipale n.267/2000.

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

1. Il soggetto attuatore riconosce espressamente

che sono a proprio carico:

- * tutte le spese di studio, progettazione, direzione lavori e sondaggi geognostici nonché quelle di aggiornamento di progetti delle opere pubbliche o interesse pubblico e quelle di frazionamento;
- * tutte le spese relative al rispetto delle prescrizioni del Decreto Legislativo 14 agosto 1996 n. 494 e successive modificazioni;
- * tutte le spese per lo spostamento ed il ripristino delle utenze e delle condutture dei servizi pubblici siti sia nel suolo sia nel sottosuolo;
- * tutte le opere relative alla demolizione e ripristino dei suoli preesistenti o delle pavimentazioni stradali.

2. Il soggetto attuatore assume espressamente a suo carico il rischio economico conseguente a difficoltà note o ignote relative ai lavori nel sottosuolo.

3. Il soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento della viabilità pubblica e privata esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti.

In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguiti a sua cura e spese.

articolo 7. Rapporti con Aziende, Enti e Società erogatori di servizi

1. Il soggetto attuatore provvede direttamente a richiedere le autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere relative ad impianti utilizzati per l'erogazione di servizi.

2. I lavori inerenti alle suddette opere saranno svolti a cura e spese del soggetto attuatore nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende ed Enti.

articolo 8. Responsabilità per l'esecuzione delle opere

1. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere sia nei confronti del Comune di Pavia sia nei confronti dei terzi.

2. Il Comune di Pavia pertanto resta estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto



attuatore per l'esecuzione delle opere.

3. Il soggetto attuatore dichiara di manlevare il Comune di Pavia da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose nonché da ogni pretesa e azione che derivino dall'oggetto della convenzione relativamente all'esecuzione delle opere.

articolo 9. Garanzie

Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 115% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di 170.033,21 (€ 147.854,97 x 115%).

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

2. La fideiussione a garanzia delle obbligazioni assunte sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 100% del valore delle opere pari a € 147.854,97 (centoquarantasettemila ottocentocinquantaquattro virgola novantasette) a richiesta del soggetto attuatore, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.

3. La quota residua della fidejussione pari al 15% del valore delle opere e pari a € 22.178,24 (ventiduemila centosettantotto virgola ventiquattro) sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 15 comma 1 della presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.

4. Le quote di fideiussione di cui ai punti precedenti saranno aggiornate, a cura e spese del soggetto attuatore, ogni biennio a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, in base alle variazioni ISTAT dei materiali di costruzione nel biennio precedente.

articolo 10. Poteri del Comune

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 sei mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte del soggetto attuatore.

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

articolo 12. Contributo per il costo di costruzione

1. Il contributo sul costo di costruzione in ordine al rilascio del permesso di costruire è quantificato in relazione al costo base di euro/mq. 303,34 definito dal Comune con determinazione dirigenziale n.55/2004 n.1300/Racc. Gen. n. 22129/2004 di prot.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 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 dieci anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

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

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

4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro un anno dalla stipulazione della convenzione ed ultimate entro i termini di validità del permesso di costruire e comunque

ra

S -
ire.

. dei
Rep.

1

taio

età

contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private, se antecedente a tale termine.

5. E' necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvo che ciò sia conseguente a formale richiesta del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano impossibilità nell'esecuzione non imputabile al soggetto attuatore.

articolo 14. Conclusione dell'attuazione dell'intervento

1. L'attuazione dell'intervento si intende conclusa, anche anticipatamente rispetto al termine massimo di attuazione previsto dall'articolo 13 della convenzione, quando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono collaudate positivamente e gli edifici hanno ottenuto, in via diretta o implicita, l'autorizzazione all'agibilità, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 15.

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

1. Il soggetto attuatore si impegna, per se ed i suoi aventi causa, per un periodo di un anno all'intervenuto collaudo favorevole del parcheggio pubblico e per un periodo di tre anni dall'intervenuto collaudo favorevole della pista ciclabile e del ponte ciclo-pedonale previsti e realizzati direttamente in base alla presente convenzione sulle aree cedute al Comune, alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, assicurandone il loro uso pubblico.

2. A garanzia degli impegni summenzionati il soggetto attuatore ha prestato la fideiussione

di cui all'articolo 9 comma 3 precedente.

3. Il Comune al fine di assicurare:

a) la continuità di attività forestali come garanzia di manutenzione e valorizzazione della aree acquisite, nonché la loro trasformazione in area verde a parco, grazie alla dotazione di un soprasuolo polispecifico arboreo - arbustivo con finalità 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 acquisiti con il presente atto e destinati a bosco al soggetto attuatore medesimo o ad imprenditore agricolo, quale suo avente 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.

5. Il soggetto attuatore si impegna per se ed i suoi aventi causa a realizzare e condurre, per un periodo di anni venti, l'impianto a "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 presentato alla Provincia di Pavia il 10 marzo 2005 n.9093 di prot. e che, firmato dai comparsi e da me notaio, si allega sotto la **lettera L)**.

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 del contributo stesso.

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

Il soggetto attuatore o l'imprenditore agricolo avente causa assicura al Comune:

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

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

iii) la trasmissione di copia della documentazione dell'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.

5. Il Comune riconosce sin da ora al soggetto attuatore, qualora il soggetto imprenditore agricolo non ottenesse l'accesso ai contributi previsti dal P.S.R. 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 di oneri di urbanizzazione secondaria.

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

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 consegnerà al Comune le opere redigendo a tal fine, in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo.

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 € 260,00 (duecentosessanta virgola zero), salva la possibilità, previa diffida, di escussione della fideiussione e di esecuzione in danno.

2. La penale non è dovuta se il ritardo nell'ultimazione delle opere è dovuto ad impossibilità non imputabile al soggetto attuatore.

articolo 18. Clausola risolutiva

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

* mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 13, comma 4.

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

1. Il soggetto attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbliga a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i patti contenuti nella presente convenzione, dandone altresì comunicazione al Comune di Pavia.
2. Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia della presente convenzione sia dei contratti integrativi della stessa sono a carico del soggetto attuatore.
3. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico del soggetto attuatore

articolo 21. Clausole onerose

1. Il soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'articolo 1341 comma 2 del codice civile:
 - articolo 8) Responsabilità per l'esecuzione delle opere
 - articolo 10) Poteri del Comune
 - articolo 13) Tempi di attuazione
 - articolo 14) Conclusione dell'attuazione dell'intervento
 - articolo 19) Clausola compromissoria.

Ho letto



ra

S -
ire.

. del
Rep.

1

rio

à

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 dieci fogli per trentotto facciate e parte di questa.

F.to: Roberto Alessio

" Tedesco Vincenzo

" Dott. Giuseppe Gallotti notaio