

Raccolta N. 37010

PER INTERVENTI INERENTI L'INTERO AMBITO DI UNA

1992

Ag. 2. 1

26 outubro 200

N. 3682... 000 AC

Total = 168.00

Collegio Notarile di Pavia,

senza la presenza dei testi per avervi le parti
concordemente rinunciato

Sono presenti

da una parte

ALESSIO ROBERTO, architetto, nato a Orio Litta (MI)

il 3 giugno 1950, il quale interviene al presente
atto in qualità di Dirigente Responsabile del Set-
tore Ambiente e Territorio del

COMUNE DI PAVIA con sede in Pavia (PV) Piazza Mu-
nicipio n. 2, Codice Fiscale 00296180185

ove domicilia per la carica, ai sensi dell'art. 107

DL.g. 267/2000 e dell'articolo 40 del vigente Sta-

tuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del Re-

golamento Comunale per la disciplina dei contratti,

a quanto infra autorizzato

in forza di:

- Decreto Sindacale emesso in data 13 settembre 2005 n. 25525/05 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- Deliberazione della giunta comunale del 1 luglio 2005, n. 203 Reg. Delib., n. 19254/05 di Prot., divenuta esecutiva ai sensi di legge che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

dall'altra parte

BERNINI CINO, imprenditore, nato a Pavia (PV) il 15 gennaio 1956 residente in Pavia (PV) Strada Ortaglia Ospedale n. 421, Codice Fiscale BRN CNI 56A15 G388 L il quale interviene al presente atto in proprio ed in qualità di procuratore speciale del signor

BERNINI ERNESTO, pensionato, nato a Sommo (PV) il 9 settembre 1927 residente in Pavia (PV) via Marchesi n. 11, Codice Fiscale BRN RST 27P09 I825 H

in forza di procura speciale a mio rogito del 12 luglio 2005 n. 115518 di repertorio, che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

nel corso del presente atto indicati come soggetto attuatore.

Quale parte interveniente:

CAMPANINI GIOVANNI, imprenditore, nato a Pavia (PV) il 5 marzo 1954, quale Amministratore Unico

della società "IMMOBILIARE SPADA S.R.L." con sede in Voghera (PV) vi Ricotti n. 5, capitale sociale Euro 20.000,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di PAVIA, Codice Fiscale 02039530189 domiciliato per la carica presso la sede sociale ed a quanto infra autorizzato dal vigente statuto sociale.

Compurenti della cui identità personale, qualifica, poteri io Notaio sono certo, i quali,

Premesso che:

- il soggetto attuatore è proprietario di sedimi di terreno in comune di Pavia, via Marchesi, denunciati all'Agenzia del Territorio di Pavia, sezione terreni come segue:

In PAVIA SEZIONE CORPI SANTI

fg. 15 mapp. 554 ha 01.89.79 R.D. Euro 318,56 R.A.
Euro 151,93

fg. 15 mapp. 555 ha 00.49.32 R.D. Euro 82,78 R.A.
Euro 39,48 (extra scheda)

Coerenze a corpo: a nord mappali 47 - 531, strada vicinale; ad est proprietà di terzi; a sud mappali 109 - 116 - 120 - 123 - 126 - 129 - 132 - 134 - 131 - 128 - 125 - proprietà di terzi, 112; ad ovest proprietà di terzi

aventi la superficie di mq 18101,10 così come ri-

sulta dal rilievo celerimetrico il mappale 554;

- Tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la destinazione urbanistica di Aree di Trasformazione per Servizi - scheda normativa 24S (articolo 36 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;

- Il soggetto attuatore, con note protocollate in data 10 luglio 2004 (P.G. 21045/04) 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 e' rappresentato dai seguenti elaborati:

- A) Bozza di convenzione
- B) Progetto planivolumetrico scala 1:500
- C) Estratto di mappa catastale N.C.T. e/o N.C.E.U.
- D) Dimostrazione della estensione delle superfici perimetrate e dei relativi calcoli planimetrici
- E) Relazione fattibilita' geologica
- F) capitolato speciale d'appalto

Unitamente alla proposta di intervento di nuova e-

dificazione e' stato presentato un progetto definitivo delle relative opere di urbanizzazione, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Relazione tecnica
- Computo metrico estimativo parcheggi
- Rilievo celerimetrico

Tav. n. 1 rilievo topografico scala 1: 500

Tav. n. 2 dimostrazione della superficie del lotto
scala 1: 500

Tav. n. 3 Quantificazione delle superfici del lotto
scala 1: 500

Tav. n. 4 Planimetria generale P.T. scala 1: 200

Relazione tecnica

Tav. n. 5 Planimetria generale P.1 scala 1: 200

Tav. n. 5bis Planimetria generale P.2 scala 1: 200

Tav. n. 6 Pianta copertura scala 1:200

Tav. n. 7 Prospetti indicativi scala 1: 200

Tav. n 8 Parcheggi scala 1: 200

Tav. n. 8bis Indicazione delle aree a parcheggio
scala 1: 200

Tutti i sopracitati elaborati, approvati con la deliberazione n. 203 dell'1 luglio 2005 sono da considerarsi parte sostanziale ed integrante del presente atto anche se ad essa non materialmente allegati fatta eccezione per la documentazione qui

di seguito elencata che si allega al presente atto sotto la lettera "D":

- B) Tavola delle cessioni (Tav. n. 2 - 3)
- C) Tavola delle urbanizzazioni (Tav. n. 8 e 8bis)
- D) Estratto di mappa catastale.

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 ministeriale 5 Luglio 1975
- 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;
- la Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51;
- la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 60;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 301 del 19 novembre 2003 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;

- la determinazione dirigenziale n. 55/04 registrata il 30 luglio 2004 al n. 1300 di raccolta generale P.G. 22129/04 con la quale e' stato determinato il costo di costruzione;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 203 del 1.07.2005 P.G. 19254/05 sopracitata

di approvazione della presente convenzione e degli elaborati del progetto di massima regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa del P.R.G. vigente.

Tutto ciò premesso e confermato, da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente atto 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, in forza di quanto precisato in premessa, e' disciplinata dalla scheda normativa "24S" (art. 36 delle Norme tecniche di attuazione).

2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq. 18101,10 ed è catastalmente individuato alle particelle 554 e 555

(extra scheda) del foglio 15 di Pavia di catasto terreni, della superficie catastale di ha 49.32 come descritti in premessa.

3. L'intervento prevede la costruzione di 3 palazzine a tre piani fuori terra, con box e cantine posti al piano interrato, e consentira' di realizzare una superficie lorda di pavimento pari a mq. 1810,11 a destinazione residenziale

4. Sono elementi immodificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione e asservimento all'uso pubblico destinate a parcheggio e a verde pubblico;

Articolo 2/bis. Aree residuali di comparto non suscettibili di utilizzazione.

Il Soggetto attuatore dichiara che:

- una residua e riddottissima porzione di mq 241,59 della superficie territoriale della scheda normativa destinata a area di trasformazione per servizi, e' di proprietaria di terzi e a detta porzione corrisponde una altrettanto ridottissima Superficie lorda di pavimento (Slp) di mq 24,15 inferiore a quella minima necessaria a costituire una unita' immobiliare residenziale (mq 28 netta);

Il terzo proprietario, signor Umberto Pellegrini si e' dichiarato indisponibile sia a partecipare

all'iniziativa immobiliare, che a cedere le aree interessate dalla scheda normativa, che a vendere la potenzialita' edificatoria correlata, non avendo in alcun modo riscontrato formalmente la proposta avanzata per dette soluzioni dal soggetto attuatore entro i termini temporali indicati nella lettera del 19 Ottobre 2004, notificatogli a mezzo raccomandata A.R. il 20/10/04.

- una residua e ridottissima porzione di mq 225,92 della superficie territoriale della scheda normativa destinata ad area di trasformazione per servizi, e' della stessa proprietaria e a detta porzione corrisponde una altrettanto ridottissima Superficie lorda di pavimento (Slp) di mq 22,59 inferiore a quella minima necessaria a costituire una unita' immobiliare residenziale (mq 28 netta + 30%); il Sig. Ernesto Bernini si e' dichiarato indisponibile a partecipare all'iniziativa immobiliare con questa porzione di superficie come da Sua protocollata in data 20/10/04 al n. 30311/04.

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

II 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 al 78%.

2. Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq. 150

3. Il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq 6,6

4. Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolato sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 83%.

3.2 - Incentivi per il risparmio energetico

II 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 di 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 unita' 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 cavita' contenente gas a bassa conduttivita';
- 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 verra' riconosciuta una riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione fino al 50% dell'investimento che verra' effettivamente impegnato fino ad esaurimento totale del contributo medesimo. Per eventuale superamento dell'ammontare di quest'ultimo nulla sara' riconosciuto.

3.3 - Risparmio delle risorse naturali

II Comune riconoscerà una ulteriore riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione, pari al 20% dell'investimento che verra' effettivamente impegnato per i sistemi di risparmio delle risorse naturali da parte del soggetto attuatore. Gli interventi dovranno prevedere una o piu' delle seguenti scelte progettuali o costruttive:

- l'installazione di contatori per il consumo d'acqua per ogni singola unita' 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 una fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti, dietro richiesta dell'Amministrazione Comunale.

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 (ai sensi dell'art. 5 Regio Decreto 9 ottobre 1922

n. 1366).

In tal caso il Comune procedera' allo svincolo della fidejussione, anche parzialmente qualora si riscontrassero mancate attuazioni e difformita' 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 unita' 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 5.430,00 e una superficie lorda di pavimento di mq. 1810,11

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

- Euro 58.372,50 per urbanizzazione primaria (mc. 5430 x Euro/mc.10,75)
- Euro 64.942,80 per urbanizzazione secondaria (mc

5430 x Euro/mc. 11,96)

3. Si da' atto che a fronte di 58.372,50 euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di 17.010,11 euro, a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo sopra citati più quello dopo il conguaglio.

4. Si da' atto che a fronte di 64.942,80 euro dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore non realizza opere pertanto verranno versati gli oneri al momento del rilascio del permesso a costruire.

Il soggetto attuatore riconosce espressamente che tale importo sara' adeguato in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso a Costruire.

5. Il soggetto attuatore assume espressamente, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarieta', 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 solidarieta', ad eseguire a propria cura e spese le

opere di urbanizzazione, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, sopra citati.

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 solidarieta'.

8. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nella tavola n. 8.

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

Articolo 5. Aree per le opere di urbanizzazione

1. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e' quantificata complessivamente in mq. 294,99 (di cui area in scheda 138,63 mq e extrascheda 156,36 mq), la quale viene asservita all'uso pubblico parte del mappale 554 e parte del mappale 555.

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, e' quantificata complessivamente in mq. 14.240,18

3. Il soggetto attuatore costituisce gratuitamente, a favore del Comune di Pavia, che in persona del suo Legale rappresentante accetta, la servitu' di uso pubblico delle aree della superficie complessiva di mq 294,99 individuata nelle Tav n. 8 e 8 bis del progetto delle opere di urbanizzazione e denominate "Tav, 8: Verifica tavola di parcheggio - Tav 8bis: Indicazione delle aree a parcheggio in scheda ed extrascheda" (parte del mappale 554 per mq 138,63 e parte del mappale 555 per mq 156,36).

Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Pavia, che, come sopra rappresentato, accetta e acquista, il seguente bene immobile:

In PAVIA SEZIONE CORPI SANTI

Sedime di terreno denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, sezione terreni, come segue:

fg. 15 mapp. 554 ha 01.89.79 R.D. Euro 318,56 R.A.
Euro 151,93 (parte).

fg. 15 mapp. 555 ha 00.49.32 R.D. Euro 82,78 R.A.
Euro 39,48 (parte)

Coerenze a corpo: a nord mappali 47 - 531, strada vicinale; ad est proprietà di terzi; a sud mappali

109 - 116 - 120 - 123 - 126 - 129 - 132 - 134 - 131 -
128 - 125 - proprietà di terzi, 112; ad ovest pro-
prietà di terzi.

Si precisa che i mappali in oggetto derivano dal-
l'originario mappale 14 del fg. 15 in forza del tipo
di frazionamento n. 21380 approvato in data 2 aprile
2004 che si allega al presente atto sotto la lettera
"E".

Tali aree sono della superficie complessiva di mq
14.240,18 individuate nella tavola n. 3 del progetto
delle opere di urbanizzazione e denominata "Quan-
tificazione delle superfici del lotto", qui alle-
gata.

Il tutto come meglio individuato con colorazione
azzurra nella planimetria che si allega al presente
atto sotto la lettera "F".

Il frazionamento catastale necessario per l'indi-
viduazione dei terreni ceduti e per l'individuazione
dei terreni oggetto di servitù con questo atto dovrà
essere predisposto dal soggetto attuatore, a sua
cura e spese, nel più breve tempo possibile.

Le parti si obbligano a stipulare entro e non oltre
sei mesi da oggi il necessario atto di identifica-
zione catastale dei terreni ceduti ed asserviti.

Quanto in oggetto viene ceduto a corpo, nello stato

di fatto e diritto in cui si trova con ogni ragione, accessione, servitu' attiva e passiva, come da parte cedente posseduto e come ad essa pervenuto in forza di atto a rogito Notaio Giuseppe Gallotti in data 8 febbraio 1984 n. 16976/8664 di repertorio, registrato a Pavia il 23 febbraio 1984 al n. 661 ed ivi trascritto in data 7 marzo 1984 ai n.ri 2866/2204.

Garantisce la parte cedente la piena proprieta' e disponibilita' di quanto in oggetto e la sua liberta' da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi.

Proprietà, possesso, oneri da oggi.

La parte cedente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto e assume obbligazioni per le opere di manutenzione di cui al successivo articolo 15 per la garanzia dell'evizione.

La parte cedente dichiara che i terreni in oggetto hanno la destinazione urbanistica di cui al certificato rilasciato dal Comune di Pavia in data 18 luglio 2005 p.g. 19575/05 che si allega al presente atto sotto la lettera "G" e che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del suddetto certificato.

Ai sensi della legge n. 151/1975 il signor Bernini

Ernesto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma il bene in oggetto è personale; il signor Bernini Cino dichiara di essere di stato civile libero.

Il valore delle aree cedute gratuitamente al Comune è di Euro 679.911,22 (seicentosettantanovemilano-vecentoundici virgola ventidue)

4. Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore ad utilizzare gratuitamente le aree sopra asservite e destinate ad ospitare opere di urbanizzazione primaria, per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna delle opere stesse a seguito di collaudo.

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

1. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che sono a proprio carico:

- tutte le spese di studio, progettazione, direzione lavori e sondaggi geognostici 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. Responsabilita' per l'esecuzione delle opere

1. Il soggetto attuatore 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 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

L'IMMOBILIARE SPADA, come sopra rappresentata, effettivo attuatore dell'intervento, in quanto futuro acquirente delle unità in oggetto, con atto da stipularsi immediatamente dopo questo, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione,

ha prestato fideiussione assicurativa pari al 115% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di 19.561,63 (diciannovemilacinquecentosessantuno virgola sessantatre) Euro.

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 sara' svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 100% del valore delle opere pari a Euro 17.010,11 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 Euro 2.552,52 sara' trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 15 comma 1 del presente testo e sara' svincolata al termine del periodo di gestione diretta relativamente alle aree in cessione.

4. Le quote di fideiussione di cui ai punti precedenti saranno aggiornate, a cura e spese del soggetto attuatore, ogni biennio a decorrere dalla data

di stipula della presente convenzione, in base alle variazioni ISTAT dei materiali di costruzione nel biennio precedente.

articolo 10. Poteri del Comune

1. Il Comune di Pavia, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, puo' 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 facolta' puo' essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata dell'intervento.

3. L'esercizio delle facolta' di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilita' alcuna.

articolo 11. Collaudo delle opere di urbanizzazione

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

2. Il collaudatore sara' 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 e' quantificato in relazione al costo base di euro/mq.303,34 definito dal Comune con determinazione Dirigenziale V. 55/2004 registrata il 30.07.2004 n. 1300 Gen. 2.

2. L'importo cosi' definito sara' corrisposto al Comune di Pavia, secondo le modalita' 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 sara' 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 4 anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

2. Il Soggetto attuatore si impegna a richiedere i permessi di costruire o D.I.A. previo parere paesaggistico se necessario , entro e non oltre 90 giorni dalla stipula del presente atto ed il Comune provvederà 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, 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.

5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro un anno dalla stipulazione della convenzione ed ultimate entro i termini di validita' del permesso di costruire e comunque contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private, se antecedente a tale termine.

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 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 conven-

zione, 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'.

2. In particolare l'autorizzazione all'agibilita' puo' 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 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 15. Obblighi manutentivi del soggetto attuatore

II soggetto attuatore si impegna, per se' ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo con vincolo di solidarieta':

1. ad effettuare per 10 anni gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area ceduta e destinata ad opere di urbanizzazione secondaria, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato dell'area medesima

2. ad effettuare in perpetuo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle opere realizzate sulle aree asservite all'uso pubblico, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere.

3. A garanzia degli impegni previsti dal comma 1 il soggetto attuatore presta la quota fideiussoria di cui all'articolo 9 comma 3 precedente.

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 redigera', 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 e' dovuta una somma a titolo di penale pari a 260,00 euro, salva la possibilita', 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 impossibilita'

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

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 sara' 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 sara' 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 solidarieta', tutti i patti contenuti nel presente atto 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:

ob

16

- articolo 8. Responsabilita' 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.
- articolo 22. Trascrizione.

Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese del soggetto attuatore.

Esente da bollo e da imposta ipotecaria ai sensi della Legge 10 del 28.01.1977 e del D.P.R. 29.9.1973 n. 601 art. 20.

Atto scritto da persona fida su fogli nove per facciate trentatre, da me completato e letto alle parti, omesso allegati per loro espressa dispensa.

Firmato:

ROBERTO ALESSIO

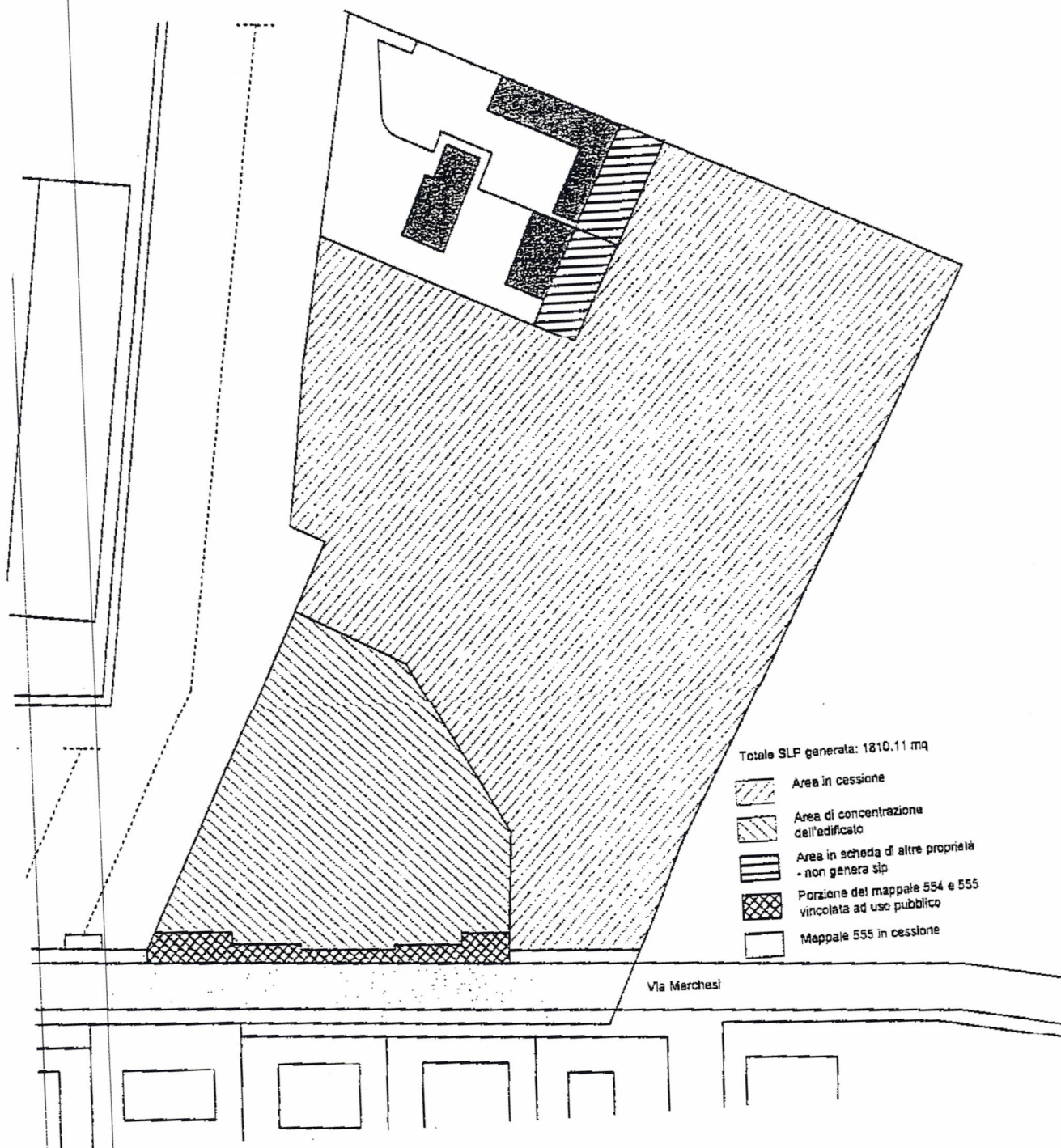
CINO BERNINI

GIOVANNI CAMPANINI.

ANTONIO TROTTA NOTAIO

*Omessi allegati per us parte
interessate.*





- Totale SLP generata: 1810.11 mq
- Area in cessione
 - Area di concentrazione dell'edificato
 - Area in scheda di altre proprietà - non genera slp
 - Porzione del mappale 554 e 555 vincolata ad uso pubblico
 - Mappale 555 in cessione

Re
G - F