

	Fabrizio Paini NOTAIO Via Caterina Medici n. 3 - 27043 Broni (Pv) T. 0385/56116 - E. studio@notaiopaini.com	
	N. 994/670 di Repertorio	
	MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA IN DATA 19 SETTEMBRE	
	2008 N. 124774/43283 DI REPERTORIO DOTT. ANTONIO TROTTA	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	Il giorno quindici settembre duemilasedici.	
	15 settembre 2016	
	In Pavia, presso gli uffici del Settore Pianificazione e	REGISTRATO a Pavia
	Gestione del Territorio, via Scopoli n. 1.	in data 20/09/2016 al n. 14139
	Avanti a me dott. Fabrizio Paini, notaio in Broni, iscritto	serie 1T
	presso il collegio notarile di Pavia, sono personalmente	con Euro 355,00
	comparsi i signori:	
	Mezzapelle Pier Benedetto Daniele, nato a Erice (TP) il 24	
	dicembre 1972, che interviene al presente atto in qualità di	
	Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del	
	Territorio e legale rappresentante del Comune di Pavia, con	
	sede in Pavia (PV), Piazza del Municipio n. 2, codice	
	fiscale 00296180185, tale nominato con provvedimento del 14	
	ottobre 2015 P.G. n. 67772/15 che, in copia conforme	
	all'originale si allega al presente atto sotto la lettera	
	"A", a quanto infra autorizzato in forza di delibera della	
	Giunta Comunale in data 8 settembre 2016 n. 170,	
	immediatamente eseguibile, che, in copia conforme	
	all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera	
	"B";	
	Maggi Tiziano, nato a Broni (PV) il 16 gennaio 1958, che	

	interviene al presente atto in qualità di Amministratore	
	Unico e legale rappresentante della società "IMMOBILIARE SAN	
	LUIGI S.r.l." , con sede in Milano (MI), Corso Italia n. 9,	
	capitale sociale Euro 10.000,00, iscritta presso il Registro	
	delle Imprese di Milano con il codice fiscale 05036590965,	
	R.E.A. n. 2016210, domiciliato per la carica presso la sede	
	sociale, a quanto infra autorizzato in forza del vigente	
	statuto sociale.	
	Detti comparenti, della cui identità personale io notaio	
	sono certo,	
	Premesso	
	- che con atto in data 19 settembre 2008 n. 124774/43283 di	
	rep. dott. Antonio Trotta, registrato a Vigevano il 16	
	ottobre 2008 al n. 5423 serie 1T, trascritto a Pavia il 17	
	ottobre 2008 ai nn. 23129/14229, il comune di Pavia e la	
	società "IMMOBILIARE SAN LUIGI S.r.l." hanno stipulato una	
	convenzione (integrativa della precedente stipulata con atto	
	in data 22 ottobre 2004 n. 113420/35176 di rep. dott.	
	Antonio Trotta, registrato a Vigevano il giorno 11 novembre	
	2004 al n. 100875 serie 1, trascritto a Pavia il 16 novembre	
	2004 ai nn. 22828/13525 avente ad oggetto l'intervento di	
	recupero dell'ex Centrale del Latte, in Piazzale Gaffurio),	
	al fine di ottenere, tra l'altro, il rilascio dei permessi	
	di costruire per la realizzazione di fabbricati privati e	
	con cui il soggetto attuatore (i) ha asservito e (ii) si è	

	obbligato ad asservire ad uso pubblico le aree rappresentate	
	graficamente nella Tavola 3 allegata alla predetta	
	convenzione dell'anno 2008;	
	- che in data 14 luglio 2009 è stato emesso dal Comune di	
	Pavia il Permesso di Costruire P.G. 18520/2008, UT	
	1348/2008, pratica SUAP 1728/08, per la realizzazione di	
	nuovo fabbricato per attività terziarie in Piazza Gaffurio;	
	- che in data 14 dicembre 2010 il Comune di Pavia dichiarava	
	la decadenza del Permesso di Costruire P.G. 18520/2008, UT	
	1348/2008, pratica SUAP 1728/08, sopra citato, per scadenza	
	dei termini di inizio dei lavori;	
	- che in data 15 dicembre 2011, prot. gen. 37311, la società	
	"IMMOBILIARE SAN LUIGI S.r.l." ha presentato una richiesta	
	di nuovo rilascio di titoli abilitativi;	
	- che il Comune di Pavia in data 26 gennaio 2012, in	
	risposta alla richiesta della proprietà del 15 dicembre 2011	
	prot. gen. 37311, prescriveva la stipula di una nuova	
	convenzione atta a:	
	* ridefinire i termini di esecuzione delle opere pubbliche e	
	private;	
	* svincolare i subalterni interessati dall'ipoteca iscritta	
	a garanzia di finanziamenti concessi al soggetto attuatore,	
	al fine di liberare completamente le aree da asservire a uso	
	pubblico rendendo utilizzabile la capacità edificatoria	
	necessaria a realizzare il quarto piano fuori terra;	

	* rivedere le opere di urbanizzazione da realizzare su suolo	
	pubblico con eliminazione e conseguente monetizzazione delle	
	urbanizzazioni secondarie;	
	- che in data 17 dicembre 2012 il Comune di Pavia, con	
	delibera G.C. n. 224, ha approvato la bozza di convenzione	
	sostitutiva di quelle in data 22 ottobre 2004 e in data 19	
	settembre 2008, sopra citate;	
	- che in data 7 marzo 2013 il Comune di Pavia, con	
	comunicazione P.G. 9245/2013, ha sospeso la stipula della	
	convenzione per disposizioni incompatibili, introdotte dalla	
	L.R. n. 21/2012;	
	- che, in esecuzione di quanto stabilito nella citata	
	convenzione dell'anno 2008, la società "IMMOBILIARE SAN	
	LUIGI S.r.l.", con atto unilaterale d'obbligo in data 21	
	marzo 2013 n. 1605/1211 di rep. dott. Giorgio Beluffi,	
	registrato a Stradella il 25 marzo 2013 al n 557/1T,	
	trascritto a Pavia in data 26 marzo 2013 ai nn. 4220/2872,	
	ha destinato le aree urbane, identificate in Catasto	
	Fabbricati del Comune di Pavia alla Sez. B, Foglio 17,	
	mappale 636, subb. 17 e 20, ad uso pubblico (area a verde e	
	passaggio pedonale) ed ha asservito ad uso pubblico i posti	
	auto al piano terra ed il parcheggio al secondo piano	
	interrato del costruendo edificio, oltre identificati;	
	- che le aree attualmente asservite ad uso pubblico	
	risultano graficamente individuate nella tavola 3 allegata	

	alla convenzione dell'anno 2008 per totali mq. 3.827,99;	
	- che con direttiva della Giunta Comunale n. 56 del 12	
	febbraio 2015 è stato espresso parere favorevole circa la	
	modifica della convenzione urbanistica in vigore con	
	specifico riferimento alla realizzazione di ridotte opere di	
	urbanizzazione primaria, a scomputo degli oneri di	
	urbanizzazione e all'intero versamento degli oneri di	
	urbanizzazione secondaria, la cui bozza è stata approvata	
	dal Comune di Pavia, con delibera G.C. n. 170 del giorno 8	
	settembre 2016;	
	- che gli elaborati definitivi relativi al progetto delle	
	opere di urbanizzazione sono così di seguito elencati:	
	A. Schema di convenzione;	
	B. Titoli di proprietà;	
	C. Relazione geologica,	
	D. Relazione tecnica;	
	E. Perimetrazione delle aree oggetto di intervento;	
	F. Rilievo celerimetrico asseverato;	
	G. Tav. n. 1/a Progetto planivolumetrico - scala 1:200;	
	H. Tav. n. 1/b Progetto planivolumetrico: piante piani	
	interrati - scala 1:200;	
	I. Tav. n. 2 Planimetria generale di progetto - scala 1:200;	
	J. Tav. n. 3 Urbanizzazioni primarie, aree vincolate ad uso	
	pubblico - scala 1:200;	
	K. Tav. n. 3/b Individuazione aree vincolate ad uso pubblico	

	- scala 1:200;	
	L. Tav. n. 4 Rilievo celerimetrico dell'area di progetto con	
	reti tecnologiche scala 1:200;	
	M. Tav. n. 5 Progetto rete fognaria scala 1:200;	
	N. Tav. n. 6 Aree pubbliche, private e private ad uso	
	pubblico - scala 1:200;	
	O. Computo metrico estimativo urbanizzazioni primarie.	
	Gli elaborati di cui alle lettere B, C, D, E, F si trovano	
	già depositati presso i competenti uffici e che, pertanto,	
	al presente atto si allegano, quale parte integrante,	
	unitamente alla delibera di G.C. sopra citata, il C.M.E. e	
	le tavole 1/a, 1/b, 2, 3, 3/b, 4, 5 e 6.	
	ciò premesso	
	Visti:	
	- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni	
	e integrazioni;	
	- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.	
	380;	
	- 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 il contributo per lo	
	smaltimento rifiuti.	
	Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 170 del	
	giorno 8 settembre 2016, completa di allegati, che approva	

	la proposta del soggetto attuatore, ivi compresa la presente	
	convenzione e allegata sotto la lettera "B",	
	convengono e stipulano quanto segue.	
	Articolo 1	
	Premesse	
	1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale	
	della presente convenzione.	
	2. La stipula della presente convenzione non costituisce	
	titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi	
	dalla stessa contemplati.	
	3. Il Comune di Pavia e la società "IMMOBILIARE SAN LUIGI	
	S.r.l.", come sopra rappresentati, convengono di ridefinire	
	i termini di esecuzione delle opere pubbliche e private	
	previsti nelle convenzioni in data 22 ottobre 2004 e in data	
	19 settembre 2008, citate in premessa, restando valide ed	
	efficaci le disposizioni ivi contenute e non modificate e	
	precisamente:	
	* della convenzione 2004, dispiegano ancora effetti gli	
	artt. 17 e 19;	
	* della convenzione 2008, dispiegano ancora effetti gli	
	artt. 2 (limitatamente alla descrizione dell'intervento), 4,	
	comma 2 e 11, comma 2.	
	Si precisa che le disposizioni della presente convenzione	
	prevalgono in caso di eventuale contrasto con quelle delle	
	convenzioni precedenti.	

	Articolo 2	
	Descrizione dell'intervento - criteri	
	1. L'intervento riguarda le modifiche e le integrazioni alla	
	convenzione in data 19 settembre 2008, citata in premessa,	
	limitatamente alle urbanizzazione primaria e secondaria	
	relative all'intervento edilizio di Piazzale Gaffurio, oltre	
	meglio specificate.	
	2. L'area interessata dall'intervento ha la destinazione	
	urbanistica di "Tessuto a media densità" (art. 22 delle	
	N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T), come da	
	Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal	
	Comune di Pavia il 17 marzo 2016 che, in copia conforme	
	all'originale, si allega alla presente sotto la lettera "C",	
	precisandosi che la proposta presentata non comporta	
	variante al P.G.T. stesso.	
	Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie	
	reale di circa mq. 3.199,78 ed è identificato presso il	
	Catasto Fabbricati del Comune di Pavia come segue:	
	Sez. B , Foglio 17 , mappale 636 , sub. 6 , PIAZZALE FRANCHINO	
	GAFFURIO n. 1-2, piano S1, z. c. 1, cat. C/2, classe 2, mq.	
	63, Rendita Euro 78,09;	
	Sez. B , Foglio 17 , mappale 636 , sub. 7 , PIAZZALE FRANCHINO	
	GAFFURIO n. 1-2, piano T, z. c. 1, cat. A/10, classe 2, vani	
	4,5, Rendita Euro 1.034,20;	
	Sez. B , Foglio 17 , mappale 636 , sub. 8 , PIAZZALE FRANCHINO	

	GAFFURIO n. 1-2, piano 1, z. c. 1, cat. A/10, classe 2, vani	
	5,5, Rendita Euro 1.264,03;	
	Sez. B , Foglio 17 , mappale 636 , sub. 9 , PIAZZALE FRANCHINO	
	GAFFURIO n. 1-2, piano 2, z. c. 1, cat. A/10, classe 2, vani	
	4, Rendita Euro 919,29;	
	Sez. B , Foglio 17 , mappale 636 , sub. 10 , PIAZZALE FRANCHINO	
	GAFFURIO n. 1-2, piano 3, z. c. 1, cat. C/2, classe 2, mq.	
	70, Rendita Euro 86,77;	
	Sez. B , Foglio 17 , mappale 636 , sub. 13 , PIAZZALE FRANCHINO	
	GAFFURIO n. 5, piano T, area urbana, mq. 299;	
	Sez. B , Foglio 17 , mappale 636 , sub. 17 , PIAZZALE FRANCHINO	
	GAFFURIO n. 5, piano T, area urbana, mq. 14;	
	Sez. B , Foglio 17 , mappale 636 , sub. 19 , VIA FRANCHINO	
	GAFFURIO n. 5, piano T, area urbana, mq. 1999;	
	Sez. B , Foglio 17 , mappale 636 , sub. 20 , PIAZZALE FRANCHINO	
	GAFFURIO n. 5, piano T, area urbana, mq. 290;	
	Sez. B , foglio 17 , mappale 2287 , PIAZZALE FRANCHINO GAFFURIO	
	n. SNC, piano T, z. c. 1, cat. D/1, Rendita Euro 121,44,	
	e bene comune non censibile identificato alla Sez. B , Foglio	
	17 , mappale 636 , sub. 18 .	
	Confini in corpo: mappale 635, via Gaffurio, Piazza Gaffurio	
	e via Taegio.	
	Salvo errore e come in fatto.	
	Per quanto occorrer possa, il soggetto attuatore dichiara	
	che i dati catastali dell'immobile in oggetto e le	

	planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato	
	di fatto, sulla base delle vigenti disposizioni in materia	
	catastale.	
	3. L'intervento prevede:	
	- la riqualificazione di Piazza Gaffurio e di parte delle	
	vie Gaffurio e Taegio con la formazione di aree a parcheggio	
	pubblico in superficie su un'area di mq. 1.948,98 e posti	
	auto pari a n. 69 (sessantanove), di cui 55 pubblici e 14 ad	
	uso pubblico;	
	- la realizzazione di aree a parcheggio a uso pubblico	
	all'interno del lotto, in lato sud dell'area scoperta al	
	piano terreno, per una superficie di mq. 695,15 e posti	
	auto, sempre ad uso pubblico, pari a n. 8 (otto);	
	- la realizzazione di nuovo edificio di quattro piani fuori	
	terra e due piani interrati, per una s.l.p. di mq. 3.868,12	
	a destinazione di "attività terziarie", ai sensi delle	
	vigenti norme di attuazione, restando inteso che per il	
	fabbricato esistente sono consentiti gli interventi di	
	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro	
	e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come	
	definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/01 "Testo unico delle	
	disposizioni legislative e regolamentari in materia	
	edilizia", senza modifica della destinazione d'uso;	
	- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a	
	scomputo degli oneri per un valore di euro 72.539,24	

	versando alla tesoreria comunale la parte restante degli	
	oneri;	
	- l'intero versamento al Comune di Pavia degli oneri di	
	urbanizzazione secondaria, come da nota del Settore Lavori	
	Pubblici in data 15 ottobre 2014 n. 488/14 di prot. int., in	
	sostituzione della realizzazione delle opere previste nelle	
	convenzioni citate in premessa;	
	- la realizzazione di un parcheggio a uso pubblico nel	
	secondo piano interrato dell'edificio per una superficie	
	lorda di mq. 2.310,29 (pari a n. 52 posti auto);	
	- la realizzazione di aree a verde ad uso pubblico	
	all'interno del lotto, in lati sud ed est dell'area scoperta	
	al piano terreno, per una superficie di mq. 357,70;	
	- la ridefinizione dei termini di esecuzione delle opere	
	pubbliche.	
	4. Si dà atto che sulla porzione del nuovo edificio	
	ospitante il parcheggio asservito all'uso pubblico gravano	
	le seguenti formalità:	
	- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 4 agosto 2007	
	ai nn. 19864/5303, annotata di modifica di contratto in data	
	27 marzo 2013 ai nn. 4347/779 e in data 2 luglio 2015 ai nn.	
	8834/1516;	
	- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 17 ottobre	
	2008 ai numeri 23133/4668, precisandosi che nel quadro D	
	della nota di iscrizione è specificato che l'ipoteca viene	

	iscritta ad ulteriore garanzia dell'apertura di credito	
	stipulata con atto in data 31 luglio 2007 n. 121566/40978 di	
	rep. dott. Antonio Trotta;	
	- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 26 marzo 2013	
	ai numeri 4246/594, annotata di modifica di contratto in	
	data 2 luglio 2015 ai nn. 8835/1517;	
	- ipoteca volontaria iscritta a Pavia in data 1 luglio 2015	
	ai numeri 8807/1483.	
	5. Il soggetto attuatore si impegna altresì a rispettare, a	
	propria cura e spese, le seguenti disposizioni formulate, in	
	merito al progetto, dalla Direttiva di Giunta Comunale n.	
	250 del 15 maggio 2012 e precisamente:	
	- dotazione di sistemi di video sorveglianza, allarme e	
	soccorso uniformemente distribuiti all'interno	
	dell'autorimessa o, in alternativa, presenza continuativa di	
	un custode durante l'orario di apertura;	
	- realizzazione di illuminazione idonea all'utilizzo	
	pubblico, completa di sistemi ausiliari e di emergenza;	
	- posa in Via Gaffurio, in luogo ben visibile, da concordare	
	con i tecnici del Servizio Mobilità, di almeno un tabellone	
	per la segnalazione di disponibilità di posti auto, con	
	aggiornamento in tempo reale del numero di stalli liberi, a	
	servizio del parcheggio di uso pubblico.	
	6. Le previsioni progettuali della dotazione di parcheggi	
	privati, derivanti dal rispetto della destinazione a	

	parcheggi ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/42,	
	sono indicate nella tavola 1/b, come sopra allegata.	
	Articolo 3	
	Criteri di progettazione per il perseguimento di uno	
	sviluppo sostenibile.	
	1. Il soggetto attuatore si impegna a rispettare con	
	l'attuazione dell'intervento tutti gli indici e i parametri	
	già previsti dal P.G.T.	
	Articolo 4	
	Urbanizzazioni	
	1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono	
	quantificati in base alle tariffe delle attività terziarie	
	per le nuove costruzioni, definite dalla Giunta Comunale con	
	deliberazione 23 marzo 2007 n. 67, in relazione ad una	
	superficie lorda di pavimento di mq. 3.868,12.	
	2. In concreto, alla data dell'istanza dell'intervento gli	
	oneri ammontano:	
	- Euro/mq. 50,73 per urbanizzazione primaria (mq. 3.868,12 x	
	Euro/mq.50,73) = Euro 196.229,73	
	- Euro/mq. 51,00 per urbanizzazione secondaria (mq. 3.868,12	
	x Euro/mq.51,00) = Euro 197.274,12	
	3. Si dà atto che a fronte di Euro 196.229,73 (centonovanta	
	seimiladuecentoventinove virgola settantatre) dovuti per	
	oneri di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore	
	realizza opere su aree pubbliche, costituite da strade,	

	parcheggi e marciapiedi, per un valore complessivo di euro	
	72.539,24 (settantaduemilacinquecentotrentanove virgola	
	ventiquattro), a parziale scomputo, come da elaborati	
	progettuali e computo metrico estimativo, citati in premessa.	
	Si dà atto che la somma residua sarà in funzione	
	dell'eventuale parziale utilizzazione della SLP massima	
	disponibile e sarà versata al Tesoriere Comunale esercitando	
	l'espressa facoltà di rateizzazione.	
	Si dà atto che:	
	- con permesso di costruire SUAP 3388/12 PG 26585/2013 del	
	16/12/2013 il Soggetto attuatore sta realizzando mq.	
	3.745,42 di SLP, maturando euro 190.005,15 per oneri di	
	Urbanizzazione Primaria ed euro 191.016,42 per oneri di	
	Urbanizzazione secondaria;	
	- il soggetto attuatore ha già versato alla Tesoreria	
	Civica, mediante bonifico bancario in data 6 agosto 2009,	
	CRO n. 50593403408, la somma di euro 11.254,77 per la prima	
	rata degli oneri di urbanizzazione, all'atto di rilascio del	
	Permesso di Costruire del 14 luglio 2009, P.G. 18520/2008,	
	UT 1348/2008, pratica SUAP 1728/08 e, mediante bonifico	
	bancario in data 19 dicembre 2013, CRO n. 45633736604, la	
	somma di euro 12.532,93 per oneri di urbanizzazione	
	primaria, al rilascio del Permesso di Costruire del 16	
	dicembre 2013 P.G. 26585/2013 pratica SUAP 3388/12, per la	
	realizzazione di nuovo fabbricato per attività terziarie, e	

	quindi per un importo complessivo di euro 23.787,70;	
	- che la somma rimanente pari ad euro 93.678,21 (risultante	
	da euro 190.005,15 - 72.539,24 - 23.787,70) viene versata al	
	tesoriere comunale mediante bonifico bancario ordinato alla	
	Banca Unicredit n. 1101162590260074 contestualmente alla	
	firma della presente convenzione;	
	- che la somma di euro 191.016,42 per oneri di	
	urbanizzazione secondaria relativi alla SLP realizzata,	
	viene versata al tesoriere comunale mediante bonifico	
	bancario ordinato alla Banca Unicredit n. 1101162590261515	
	contestualmente alla firma della presente convenzione;	
	- che la restante parte degli oneri di urbanizzazione sarà	
	versata nel caso di realizzazione della rimanente SLP	
	ammessa nel comparto.	
	4. Il soggetto attuatore prende atto delle indicazioni	
	formulate dal Settore Lavori Pubblici in data 11 luglio 2008	
	con riferimento all'impianto di pubblica illuminazione.	
	In proposito, si impegna a fornire un impianto conforme alla	
	normativa CEI 64-8 ed in classe 2 di isolamento e comunque	
	conforme a tutta la normativa di settore comprese le norme	
	UNI EN 13201 e UNI 11248 relative al rispetto dei requisiti	
	fotometrici minimi per i valori di illuminamento al suolo.	
	Il soggetto attuatore si impegna inoltre ad installare	
	apparecchi di illuminazione a LED conformi alla norma UNI	
	11356 "Caratterizzazione fotometrica degli apparecchi di	

	illuminazione a LED", sia sui punti luce di nuova	
	realizzazione che, per uniformità, sui punti luce esistenti	
	all'interno del comparto di intervento e oggetto di	
	eventuale adeguamento impiantistico-funzionale.	
	5. Il soggetto attuatore s'impegna a realizzare i nuovi	
	impianti delle alberature secondo le buone regole della	
	messa a dimora rispetto alla qualità del prodotto	
	vivaistico, alle tempistiche ed operazioni di piantagione.	
	S'impegna altresì a garantire l'attecchimento delle	
	alberature per due anni dalla messa a dimora.	
	6. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi	
	causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, a	
	eseguire a propria cura e spese, secondo gli elaborati	
	grafici e il computo metrico, le seguenti opere di	
	urbanizzazione:	
	- Parcheggi pubblici in via Gaffurio e in Piazza Gaffurio	
	(urbanizzazioni primarie);	
	- Sistemazione via Taegio (urbanizzazioni primarie);	
	- Realizzazione di parcheggi a uso pubblico all'interno	
	dell'area di pertinenza dell'edificio e al secondo piano	
	interrato dello stesso;	
	- Realizzazione di aree a verde a uso pubblico all'interno	
	del comparto d'intervento.	
	7. Con particolare riferimento alle aree asservite che	
	risultano localizzate all'interno del comparto d'intervento,	

	il soggetto attuatore si impegna a mantenere le stesse	
	aperte al pubblico per almeno 20 (venti) ore giornaliere,	
	ovvero per il diverso tempo che verrà concordato con il	
	Comune.	
	8. 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, alla data di presentazione della richiesta	
	del relativo Permesso di Costruire.	
	9. Il costo delle opere di urbanizzazione ai fini dello	
	scomputo è rideterminato sulla base del valore effettivo di	
	assegnazione e liquidato come da verifica in sede di	
	collaudo.	
	Tale rivalutazione non potrà comunque superare l'adeguamento	
	ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale	
	nel contempo intervenuto, restando a carico del soggetto	
	attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi.	
	10. 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.	
	11. 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.	
	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.	
	12. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere il	
	contributo di costruzione previsto dall'articolo 43, comma	
	2-bis, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, in	
	aggiunta ai contributi ordinariamente dovuti, qualora	
	l'intervento incorra nella fattispecie prevista	
	dall'articolo medesimo.	
	13. Le caratteristiche essenziali delle opere di	
	urbanizzazione primaria e secondaria sono desumibili dalle	
	planimetrie sopra citate e dal computo metrico estimativo,	
	devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche	
	in materia di opere pubbliche e devono essere assegnate,	
	ricorrendone i presupposti, nel rispetto delle procedure di	
	evidenza pubblica previste dalla normativa vigente, così	
	come definita dal decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50.	
	Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore a	
	utilizzare gratuitamente le aree pubbliche di via Gaffurio,	
	piazza Gaffurio e via Taegio, nonché quelle sopra asservite	
	all'uso pubblico, per il tempo necessario alla realizzazione	
	delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna delle	

	opere stesse a seguito di collaudo, ove previsto.	
	Articolo 5	
	Aree per le opere di urbanizzazione	
	1. Le aree destinate alla realizzazione di opere	
	urbanizzative, comprensive di quelle interne al comparto di	
	intervento, già cedute dal soggetto attuatore al Comune di	
	Pavia per effetto della convenzione dell'anno 2004 e in	
	seguito restituite al soggetto attuatore, per effetto della	
	convenzione dell'anno 2008 ed asservite all'uso pubblico,	
	sono quantificate in mq. 3.464,34 per area a parcheggio	
	pubblico, mq. 59,95 e mq. 303,70 per passaggi pedonali e	
	aree a verde, per un totale di mq. 3.827,99, così come	
	rappresentato nella tavola 3 citata in premessa.	
	2. La superficie dovuta ai sensi dell'art. 22 della L.R.	
	51/75, come modificato dall'art. 7, comma 6, lettera B della	
	L.R. 1/2001, in quanto ai sensi dell'art. 8 della medesima	
	legge è immediatamente prevalente sulle norme e previsioni	
	urbanistiche comunali, è pari a mq 3.868,12.	
	La superficie vincolata all'uso pubblico è pari a mq.	
	3.837,04, così come meglio rappresentato nella tavola 3/B	
	allegata alla presente convenzione.	
	3. La mancata cessione di mq. 80,36 (come specificato nella	
	convenzione anno 2004) è stata compensata con il versamento	
	di euro 150.000,00 da parte del soggetto attuatore al Comune	
	di Pavia alla stipula della convenzione in data 22 ottobre	

	2004 citata in premessa.	
	Per detta somma il Comune di Pavia ha rilasciato quietanza	
	(bolletta n. 517 del 21.10.2004).	
	4. Il soggetto attuatore, per sé e per i suoi aventi causa,	
	ed il Comune di Pavia si obbligano ad addivenire ad apposito	
	atto notarile di identificazione catastale delle aree	
	asservite ad uso pubblico, entro 3 mesi dal collaudo	
	definitivo delle opere di urbanizzazione.	
	Articolo 6	
	Contributo sul costo di costruzione	
	1. Il contributo sul costo di costruzione in ordine al	
	rilascio del Permesso di Costruire per gli edifici con	
	destinazione terziario è quantificato nella misura dell'8%	
	(otto per cento) in relazione al costo base di €/mq 950,00,	
	definito dal Comune con Delibera di Giunta Comunale n. 57	
	del 30 ottobre 2006.	
	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 esercitando l'espressa facoltà di rateizzazione.	
	4. Si dà atto che il soggetto attuatore ha già versato euro	

	256.285,68 per contributo costo di costruzione al rilascio	
	del Permesso di Costruire del 16 dicembre 2013 P.G.	
	26585/2013 pratica SUAP 3388/12, per la realizzazione di	
	nuovo fabbricato per attività terziarie.	
	Articolo 7	
	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,	
	collaudo 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 9 aprile 2008 n. 81 e successive	
	modificazioni;	
	- tutte le spese per lo spostamento e 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 proprio	
	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 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 proprie cura e	
	spese.	
	4. Il soggetto attuatore assicura il rispetto degli obblighi	
	di comunicazione agli enti previdenziali, assicurativi e	
	antinfortunistici.	
	5. Il soggetto attuatore si obbliga a consegnare l'impianto	
	di illuminazione pubblica funzionante, indipendente e dotato	
	di contatore proprio.	
	6. Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare il Decreto	
	legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Attuazione delle	
	direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE	
	sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli	
	appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti	
	erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei	
	trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino	
	della disciplina vigente in materia di contratti pubblici	
	relativi a lavori, servizi e forniture" per quanto	
	applicabili.	
	Articolo 8	

	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 a 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 9	
	Responsabilità per l'esecuzione delle opere	
	1. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta	
	e 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 e	
	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 10	
	Garanzie	
	1. Si dà atto che a garanzia della realizzazione e	
	manutenzione delle opere pubbliche e delle aree asservite a	
	uso pubblico era stata prestata fideiussione assicurativa,	

	in sostituzione di quella già prestata in riferimento alla	
	convenzione originaria, per il 115% del valore delle opere	
	stesse e precisamente euro 431.740,73 (quattrocentotrentuno	
	milasettecentoquaranta virgola settantatre), mediante	
	polizza n. UR 6066303 rep. n. 427801618 emessa da ATRADIUS	
	CREDIT INSURANCE N.V. in data 30 luglio 2008.	
	2. Il Comune si impegna a svincolare tale fideiussione entro	
	90 giorni dalla data odierna, avendo la stessa esaurito i	
	propri effetti ed essendo surrogata dalle fideiussioni	
	prodotte in data odierna e specificate al successivo comma 5.	
	3. Si dà atto che il soggetto attuatore in persona del suo	
	legale rappresentante, a garanzia dell'espletamento degli	
	obblighi manutentivi previsti dalla precedente convenzione	
	del 2008, ha versato il deposito cauzionale di Euro	
	56.314,01 (cinquantaseimilatrecentoquattordici virgola zero	
	uno) al Tesoriere Comunale, come risulta dalla quietanza n.	
	156 del 19 settembre 2008.	
	4. Il Comune di Pavia si impegna a restituire tale deposito	
	cauzionale al soggetto attuatore entro 180 giorni da oggi,	
	in quanto lo stesso viene surrogato dalle fideiussioni	
	prodotte in data odierna.	
	5. Il soggetto attuatore presenta in data odierna una	
	fideiussione pari al 100% (cento per cento) delle opere	
	previste su aree pubbliche di Euro 72.539,24, emessa dalla	
	Banca Unicredit n. 460011585953.	

	6. Il soggetto attuatore presenta altresì in data odierna la	
	fideiussione n. 460011585952 emessa da Banca Unicredit, pari	
	al 100% delle opere previste sulle aree asservite all'uso	
	pubblico che consistono nella realizzazione - al piano	
	secondo interrato - del parcheggio e - al piano terreno -	
	del parcheggio, del passaggio pedonale e del verde, per un	
	importo complessivo, quantificato sulla base dei dati	
	desunti dalla deliberazione del Consiglio Comunale citata al	
	punto 3) del Secondo Luogo della Convenzione 2008, di euro	
	362.600,28 (mq. 3.837,04 x €/mq. 94,50).	
	7. Il fideiussore deve soddisfare le obbligazioni assunte a	
	semplice richiesta del Comune di Pavia, con esclusione del	
	beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944	
	comma 2 del codice civile, nonché all'art. 1957 c.c..	
	8. Le fideiussioni 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 da costruzione nel biennio precedente.	
	9. La fideiussione relativa a opere su aree pubbliche sarà	
	svincolata dal Comune di Pavia nella misura dell'85% del	
	valore delle opere pari ad euro 61.658,35 a richiesta del	
	soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, solo a seguito	
	dell'approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale,	
	del certificato di collaudo delle medesime.	
	La quota residua della fideiussione del 15% del valore delle	

	opere, pari ad euro 10.880,89 sarà trattenuta a garanzia	
	degli obblighi di manutenzione e sarà svincolata su	
	richiesta del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa al	
	termine del periodo manutentivo, a seguito di verbale di	
	presa in consegna da redigere in contraddittorio con i	
	tecnici preposti dall'Ente.	
	10. La fideiussione relativa a opere su aree vincolate	
	all'uso pubblico sarà svincolata nella misura del 85% del	
	valore delle opere pari ad euro 308.210,23, su richiesta del	
	soggetto attuatore o dei suoi aventi causa a seguito	
	dell'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale,	
	del certificato di collaudo delle medesime.	
	La quota residua della fideiussione del 15% del valore delle	
	opere, pari ad euro 54.390,05, sarà svincolata su richiesta	
	del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, decorsi 10	
	anni dall'approvazione del certificato di collaudo, previa	
	estinzione della relativa ipoteca.	
	Articolo 11	
	Poteri del Comune	
	1. Il Comune di Pavia, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può	
	visitare e 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 e ispezione non	
	costituisce assunzione di responsabilità alcuna.	
	Articolo 12	
	Collaudo delle opere di urbanizzazione	
	1. Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro	
	4 mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da	
	parte del soggetto attuatore.	
	2. Il collaudatore sarà scelto dal Comune di Pavia e tutte	
	le spese inerenti al collaudo saranno a totale carico del	
	soggetto attuatore.	
	3. La presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte	
	dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle	
	relative alle alberature poste sulla piazza e sulla via	
	Gaffurio, avverrà entro mesi 3 dal collaudo e comunque entro	
	1 anno dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei	
	lavori.	
	4. Le alberature di nuovo impianto messe a dimora sulla	
	piazza e sulla via Gaffurio saranno prese in carico da parte	
	dell'Amministrazione Comunale entro 2 anni dalla	
	comunicazione di ultimazione dei lavori e comunque a seguito	
	di opportuna verifica di attecchimento delle piante.	
	Articolo 13	
	Tempi di attuazione	
	1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro	

	il termine massimo previsto dalla convenzione 2008,	
	considerato l'articolo 30, comma 3-bis, della legge 9 agosto	
	2013, n. 98 e prorogato, secondo quanto stabilito dalla	
	Giunta nel proprio atto G.C. n. 170 del giorno 8 settembre	
	2016 di un ulteriore anno, e pertanto dovrà essere conclusa	
	entro il 19 settembre 2017, salva la facoltà per il soggetto	
	attuatore di richiedere una proroga di un anno dei termini	
	di attuazione, relativamente all'esecuzione delle	
	destinazioni private.	
	E' necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale	
	al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini	
	di attuazione dell'intervento in relazione alle opere	
	pubbliche, salvo che ciò sia conseguente a formale richiesta	
	del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che	
	comportino impossibilità nell'esecuzione non imputabile al	
	soggetto attuatore.	
	Decorso il suddetto termine, la convenzione non può più	
	costituire valido presupposto per il rilascio di titolo	
	abilitativo alla edificazione di manufatti, fatti salvi i	
	tempi di validità dei titoli edilizi in corso di validità.	
	4. L'autorizzazione paesaggistica relativa alle opere di	
	urbanizzazione deve essere richiesta entro tre mesi dalla	
	stipula della convenzione e il titolo abilitativo deve	
	essere richiesto entro tre mesi dal rilascio	
	dell'autorizzazione paesaggistica, ferma la sua validità	

	anche dopo la scadenza dei termini di cui al comma 1.	
	Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro tre	
	mesi dal rilascio o dalla formazione del titolo abilitativo	
	e ultimate anteriormente o contestualmente all'ultimazione	
	dei lavori relativi alle destinazioni private.	
	Articolo 14	
	Conclusione 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 sono collaudate positivamente.	
	2. In particolare, su richiesta del soggetto attuatore,	
	l'agibilità potrà essere rilasciata anche parzialmente,	
	purché successivamente all'avvenuto collaudo, anche parziale	
	purché relativo alle opere di urbanizzazione primaria	
	funzionali alla porzione di intervento di cui si chiede	
	l'agibilità.	
	Articolo 15	
	Obblighi manutentivi del soggetto attuatore	
	1. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi	
	causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà:	
	- ad effettuare in perpetuo gli interventi di manutenzione	
	ordinaria e straordinaria delle opere realizzate sulle aree	
	asservite all'uso pubblico, ivi compresi i parcheggi ad uso	
	pubblico al secondo piano interrato della struttura, con i	

	connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato	
	delle opere.	
	Nel caso del parcheggio ad uso pubblico situato lungo la via	
	Gaffurio ed individuato dalla linea a tratteggio di colore	
	ciano nella tavola 3/b, l'obbligo di manutenzione si estende	
	a tutta l'area interessata dallo stesso, a prescindere dalla	
	proprietà delle aree su cui sorge;	
	- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria	
	delle opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree	
	pubbliche fino alla presa in carico da parte del Comune, con	
	i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono	
	stato delle opere.	
	Articolo 16	
	Cessazione degli obblighi manutentivi	
	1. Decorso il periodo di manutenzione indicato al precedente	
	articolo 15, al fine della cessazione degli obblighi	
	manutentivi, il soggetto attuatore 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 al	
	soggetto attuatore non siano iniziate e/o ultimate entro i	
	termini di cui all'articolo 13 della presente convenzione,	
	per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di	

	penale pari a euro 260,00 (duecentosessanta virgola zero	
	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'inizio e/o	
	nell'ultimazione delle opere è dovuto a 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 del 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	
	1. Le eventuali controversie tra il Comune di Pavia e il	

	soggetto attuatore e/o suoi aventi causa derivanti dalla	
	esecuzione del presente contratto, sono deferite al giudice	
	del foro di Pavia, fatta salva 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, Codice	
	Civile:	
	- articolo 9 Responsabilità per l'esecuzione delle opere;	
	- articolo 11 Poteri del Comune;	
	- articolo 13 Tempi di attuazione;	

- articolo 14 Conclusione dell'intervento;

- articolo 19 Foro competente.

2. Spese, imposte e tasse del presente atto e dipendenti si
convergono a carico del soggetto attuatore.

Di quest'atto io notaio ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore 12,45 (dodici virgola quarantacinque), omessa la lettura di quanto allegato per espressa volontà delle parti stesse.

Consta il presente atto di diciassette fogli di carta
formato A4, scritti in parte da persona di mia fiducia con
strumenti informatici ed in parte da me notaio, per un
totale di trentatré facciate intere e sin qui della
trentaquattresima.

F.TO PIER BENEDETTO DANIELE MEZZAPELLE

F.TO TIZIANO MAGGI

F.TO FABRIZIO PAINI