

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di Pavia e la Soc.IMMOBILIARE ZUMA SRL P.IVA 02570700184, con sede legale in Siziano (PV) ,via Tonale ,5, per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione a destinazione residenziale relativamente ad un'area posta in via Grandi , definita dal Piano Regolatore Generale come Permesso di costruire convenzionato " PDC02 CHIOZZO".

N. di repertorio N. di raccolta

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno ... del mese di ... in Pavia, piazza del Municipio n.2, presso gli uffici del Comune. Davanti a me dottor ... notaio residente in Pavia, iscritto al Collegio Notarile di Pavia,

SONO COMPARSI

Il Comune di Pavia con sede in Pavia piazza del Municipio 2, C.F. 00296180185, in persona del sig. Dott. Ing. Pier Benedetto Mezzapelle nato a il domiciliato per la carica a Pavia, presso il Municipio, nella qualità di dirigente del settore Pianificazione e Gestione del Territorio ai sensi dell'articolo 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, come da disposizione del Sindaco di Pavia in data, e quindi in rappresentanza del suddetto Comune, e la Soc.IMMOBILIARE ZUMA SRL in persona del legale rappresentante Zucconi Gino Aldo residente in Zeccone (PV), via Italia, 14, d'ora in avanti indicata come soggetto attuatore.

Premesso che:

- il soggetto attuatore è proprietario dei terreni situati in Pavia, via Grandi, catastalmente individuati alle particelle 193,1675 del foglio 1 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni e mapp. 1673 del foglio 1 di Pavia Corpi Santi di catasto Urbano;
- tale area, secondo il Piano di Gestione del Territorio, ha la destinazione urbanistica di "P. Di C. convenzionato PDC02 CHIOZZO " (articolo 10 delle norme di attuazione - Allegato C N.T.A. del Piano delle Regole));
- il soggetto attuatore ha altresì proposto al Comune la cessione gratuita dell'area di proprietà, destinata a viabilità nel vigente PGT, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici su tale aree;
- Il soggetto attuatore ha presentato un rilievo asseverato da cui emerge che:

- a) l'intera scheda attuativa PDC02 CHIOZZO ha una superficie territoriale di mq 2149,13;
 - b) l'area di proprietà del soggetto attuatore avente la destinazione urbanistica di "scheda attuativa PDC02 CHIOZZO" ha la superficie di mq 2149,13;
- l'avente causa del soggetto attuatore ha presentato in data 1 luglio 2017 (protocollo PG 52089), con successive integrazioni, 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 ;
- L'intervento edilizio ed il progetto delle relative opere di urbanizzazione sono rappresentati negli elaborati di seguito elencati:
- a) Asseverazione Permesso di Costruire;
 - b) Dichiarazione di conformità norme igieniche;
 - c) Dimostrazione art. 12 P.D.R.
 - d) Asseverazione rilievo celerimetrico;
 - e) Asseverazione geologo;
 - f) Atto di proprietà;
 - g) Autorizzazione Paesaggistica;
 - h) Certificazione conformità L.R. 38 15 - villa A;
 - i) Certificazione conformità L.R. 38 15 - villa B;
 - j) Certificazione conformità L.R. 38 15 - villa C;
 - k) Certificazione conformità L.R. 38 15 - villa D;
 - l) Certificazione conformità L.R. 38 15 - villa E;
 - m) Certificazione relazione tecnica valutazione clima acustico;
 - n) Check-list REA STO-STF-STP 1;
 - o) Check-list REA STO-STF-STP 2;
 - p) Check-list REA STO-STF-STP 3;
 - q) Computo metrico estimativo
 - r) Dichiarazione cadute dall'alto;
 - s) Dichiarazione collegamento stradale;
 - t) Dichiarazione consumo suolo ;
 - u) Dichiarazione dispositivi anticaduta;
 - v) Dichiarazione firma valutazione previsionale clima acustico;
 - w) Dichiarazione sostitutiva bonifiche;
 - x) Dichiarazione sostitutiva buone pratiche;
 - y) Dichiarazione sostitutiva conformità barriere architettoniche;
 - z) Dichiarazione sostitutiva terre da scavo;
 - aa) Dichiarazione prevenzione incendi;
 - bb) Dichiarazione L. 10/91 ;
 - cc) Dichiarazione REA ;
 - dd) Documentazione fotografica (1);
 - ee) Documentazione fotografica (2);
 - ff) Documentazione fotografica (3);
 - gg) Documentazione fotografica (4);
 - hh) Documentazione fotografica (5);
 - ii) Documentazione fotografica (6);

jj) Elenco ulteriori particelle catastali;
kk) Estratto catastale;
ll) Estratto piano di zonizzazione acustica;
mm) Frazionamento;
nn) L. 10 91 - villa A;
oo) L. 10 91 - villa B;
pp) L. 10 91 - villa C;
qq) L. 10 91 - villa D;
rr) L. 10 91 - villa E;
ss) Relazione geologica;
tt) Relazione REA;
uu) Relazione studio di incidenza;
vv) Relazione tecnica barriere architettoniche;
ww) Relazione tecnica DGR 3868 15;
xx) Relazione tecnica dimensionamento fognature;
yy) Relazione tecnico-urbanistica;
zz) Relazione tecnico-urbanistica - integrazione;
aaa) Ricevuta diritti di segreteria;
bbb) Richiesta parere preventivo ad ASM;
ccc) Richiesta permesso allacciamento ad ASM;
ddd) Richiesta Permesso di Costruire;
eee) Scheda all. C;
fff) Schema di convenzione;
ggg) Schema impianti villa A;
hhh) Schema impianti villa B;
iii) Schema impianti villa C;
jjj) Schema impianti villa D;
kkk) Schema impianti villa E;
lll) tav. 10 - inserimento ambientale-verifica DM 1444 68;
mmm) tav. 11 - taglio alberi;
nnn) tav. 11a - progetto piano interrato ;
ooo) tav. 11b - progetto piano terra;
ppp) tav. 11c - progetto piano primo;
qqq) tav. 11d - progetto piano copertura;
rrr) tav. 11e - progetto dettaglio strada PGT;
sss) tav. 12 - progetto sezioni;
ttt) tav. 12a - sterri riporti;
uuu) tav. 13a - progetto prospetti;
vvv) tav. 13b - progetto prospetti;
www) tav. 13c - progetto recinzioni;
xxx) tav. 14 - particolari costruttivi;
yyy) tav. 15 - verifica del verde;
zzz) tav. 16a - verifica SLP-piano terra;
aaaa) tav. 16b - verifica SLP-piano primo;
bbbb) tav. 16c - superficie coperta;
cccc) tav. 16d - verifica superficie permeabile;
dddd) tav. 16e - verifica parcheggi;
eeee) tav. 17 - eliminazione barriere architettoniche;
ffff) tav. 18 - schema fognatura;
gggg) tav. 25a - OOUU-fognature;
hhhh) tav. 25b - OOUU-profili condotte acque bianche;

iiii) tav. 25c - OOUU-profili condotte acque nere;
jjjj) tav. 25d - OOUU-manufatti tipo;
kkkk) tav. 25e - dettaglio strada di PGT;
llll) tav. 25f - OOUU;
mmmm) tav. 25g - calcolo aree in cessione;
nnnn) tav. 25h - viabilità stato di fatto;
oooo) tav. 25i - viabilità di progetto;
pppp) tav. 27 - prevenzione cadute dall'alto;
qqqq) tav. 28 - verifica RAI;
rrrr) tav. 8 - rilievo celerimetrico asseverato;
ssss) tav. STO 3
tttt) Valutazione clima acustico - misurazione 001;
uuuu) Valutazione clima acustico - misurazione 002;
vvvv) Valutazione previsionale requisiti acustici passivi;
wwww) Dichiarazione PAI ;

Gli elaborati di cui sopra si allegano alla presente convenzione quale parte integrante.

Visti:

- la Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 titolo II capo I;
- il Decreto Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495 titolo II capo I;
- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D. lgs. 50/2016;
- la deliberazione di Giunta Comunale 23 marzo 2007 n.67, con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;
- la determinazione dirigenziale 23 luglio 2008, registrata al n. 1307 con la quale è stato determinato il costo di costruzione;
- la deliberazione C.C. n.41 del 28/11/2016 (approvazione del REA);
- Regolamento edilizio del Comune di Pavia approvato con deliberazione C.C. n.41 del 28/11/08 e modificato con deliberazione C.C. n.19 del 9/05/2013;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale ...n ... di approvazione della proposta del soggetto attuatore di cui in premessa ivi compresa la presente convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa del P.G.T. vigente;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

articolo 1.

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.

articolo 2. Descrizione dell'intervento - criteri

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione è disciplinata dalla scheda attuativa PDC02 CHIOZZO (articolo n 10 delle norme tecniche di attuazione - allegato C N.T.A. Del Piano delle Regole).
2. Il sedime interessato dall'intervento è catastalmente individuato alle particelle 193,1675, del foglio 1 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni e mapp. 1673 del foglio 1 di Pavia Corpi Santi di catasto Urbano.
3. L'intervento prevede la costruzione di un complesso a destinazione residenziale, con una superficie lorda di pavimento pari a mq. 700,74. L'intervento prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali la realizzazione di strada e parcheggi pubblici. La viabilità sarà realizzata secondo quanto descritto al successivo comma 4.
4. La viabilità prevede la realizzazione di una strada a doppio senso di marcia che collega via Grandi a strada privata, secondo quanto graficamente descritto dalle tavole allegate.
5. Sono elementi immodificabili l'area di concentrazione dell'edificato con la relativa superficie lorda di pavimento, il numero di piani fuori terra e la quantità delle aree in cessione.
6. In riferimento all' art. 9 del D.M. 1444/68 il soggetto attuatore si avvale della deroga permessa in caso di intervento convenzionato ,il quale articolo cita testualmente "Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piani volumetriche" .

articolo 3. Indici ambientali

1. Il soggetto attuatore si impegna a rispettare con l'attuazione dell'intervento tutti gli indici ambientali già previsti dal P.G.T.:
 - il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq 7,5 (mq 112,5 : 15 ab);
 - il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sulle aree private è pari al 32,75 % (mq 543,95 : mq 1660,72);
 - La messa a dimora su aree in proprietà di n.36 alberi ad alto fusto e n.17 gruppi di essenze arbustacee ai sensi dell'art.4 co.4 delle N.T.A. Del Piano delle Regole.

articolo 4. Urbanizzazioni

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione 23 marzo 2007 n.67, in relazione ad una volumetria residenziale di progetto di mc 2.047,47 e una superficie lorda di pavimento residenziale di mq 700,74.

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

- € 35.011,74 per urbanizzazione primaria (mc. 2.047,47 x €/mc. 17,10);
- € 57.963,88 per urbanizzazione secondaria (mc. 2.047,47 x €/mc. 28,31).

2. Si dà atto che a fronte di € 35.011,74 dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di € 43.327,68, a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo, di cui in premessa.

3. Si dà atto che l'importo di € 57.963,88 dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria sarà integralmente versata al Tesoriere Comunale all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire.

4. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi degli oneri saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia alla data della presentazione della richiesta di permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista e pertanto il soggetto attuatore provvederà a liquidare gli importi di cui ai commi precedenti in ragione di detti adeguamenti. Il costo delle opere di urbanizzazione ai fini dello scomputo è rideterminato sulla base del valore effettivo di assegnazione. Tale rideterminazione 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.

5. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primarie secondo gli elaborati grafici ed il computo metrico. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole di progetto.

6. 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.

7. 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.

8. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione sono desumibili dalle planimetrie sopra citate, dalla relazione tecnica e dal computo metrico estimativo allegati al progetto e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche. La procedura di assegnazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri, da esperirsi a carico del soggetto attuatore, avverrà secondo le procedure di evidenza pubblica previste dal decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i.

articolo 5. Aree per le opere di urbanizzazione

1. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è quantificata complessivamente in mq 488,44.
2. Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà delle aree della superficie complessiva di mq 488,44 individuate nelle tavole di progetto allegate. Dette aree cedute sono identificate catastalmente ai mappali parte 193, parte 1675 del foglio 1 di Pavia Corpi Santi di catasto Terreni. Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dei terreni ceduti e asserviti al Comune con questo atto, dovrà essere predisposto dal soggetto attuatore, a sua cura e spese, entro sei (6) mesi dalla presentazione dei titoli abitativi. Le parti si obbligano a stipulare entro il termine indicato al comma precedente il necessario atto di identificazione catastale dei terreni ceduti al Comune. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad effettuare, successivamente al collaudo, frazionamenti e accatastamenti delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Comune. In tal caso dovrà essere stipulato un ulteriore atto di identificazione catastale. 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 il Comune di Pavia posto in luogo e stato della parte cedente. La parte cedente garantisce la proprietà legittima dei beni ceduti o asserviti, essendole pervenuti con atto Notaio Trotta n.136421/51377 del 5/03/2015 registrato il 23/03/2015 al n.3756 Serie 1T e garantisce altresì la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi. La proprietà delle aree sopra descritte vengono rispettivamente trasferita e costituita 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.
3. Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore ad utilizzare gratuitamente le aree sopra cedute, per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna delle opere stesse a seguito di collaudo.

4. I terreni ceduti rimarranno di proprietà del Comune di Pavia anche qualora il soggetto attuatore rinunciasse alla realizzazione dell'intervento. Il Comune potrà pertanto procedere alla escussione delle fidejussioni per realizzare le opere previste nella presente convenzione.

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 9 aprile 2008 n. 81 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, ivi compresi eventuali 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 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.
4. Il soggetto attuatore si impegna ad rispettare le procedure previste dal D.Lgs 50/16 per la realizzazione delle opere pubbliche convenzionate.

articolo 9. Garanzie

1. Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strada, parcheggi pubblici) a scomputo degli oneri, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 150% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di 64.991,15 euro. Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come previsto all'articolo 2 comma 4, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione del valore di 64.991,15 euro.
2. Il fideiussore deve soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune di Pavia con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'articolo 1944 comma 2 del codice civile.
3. La fideiussione di 64.991,15 euro a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 100% del valore delle opere pari a 43.327,68 euro, a richiesta del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo. La quota residua della fideiussione del 50% del valore delle opere e pari a 21.663,84 euro sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione relativi alle aree cedute e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.
4. 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 del costo di costruzione nel biennio precedente.

articolo 10. Poteri del Comune

1. Il Comune di Pavia, per mezzo di personale del Settore LL.PP e del Servizio Mobilità, può visitare ed ispezionare i lavori in qualsiasi momento nel rispetto della sicurezza del cantiere, al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione inerenti l'esecuzione delle opere.
2. Tale facoltà può essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata del periodo di manutenzione di cui all'art.15.
3. L'esercizio delle facoltà di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.

articolo 11. Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro 6 mesi dalla richiesta di collaudo 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 titolo abilitativo è quantificato in relazione al costo base di € 352,69 definito dal Comune con determinazione dirigenziale 23 luglio 2008, registrata al n. 1307.
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 titolo abilitativo ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che tale importo sarà adeguato in relazione al costo base vigente nel Comune di Pavia al momento del rilascio o della formazione del titolo abilitativo.

articolo 13. Tempi di attuazione

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di dieci anni, decorrenti dalla stipula della presente convenzione.
2. Il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, ivi compresa la strada prevista nell'ambito della prima fase di cui all'articolo 2 comma 4, deve essere presentato entro 6 mesi dalla stipulazione della convenzione. Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro sei mesi dal rilascio o dalla formazione del titolo abilitativo ed ultimate anteriormente o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private. Il titolo abilitativo relativo alle opere private può essere presentato contestualmente al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione e acquisito solo successivamente all'acquisizione del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione.
3. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che l'efficacia connessa ai provvedimenti abilitativi all'edificazione delle opere di urbanizzazione cessa allo scadere del termine di cui al comma 1 del presente articolo.
4. 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 sono collaudate positivamente e gli edifici hanno ottenuto l'autorizzazione all'agibilità secondo la normativa vigente.

2. In particolare l'autorizzazione all'agibilità può essere rilasciata solo se risultano ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento.
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 obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà:
 - ad effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate sulle aree cedute con il presente atto ovvero ad uso pubblico, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere, per la durata di anni uno decorrenti dalla data di approvazione del collaudo e comunque fino alla definitiva presa in carico da parte della Amministrazione Comunale. Al termine del periodo di manutenzione le opere saranno prese in carico dalla Amministrazione Comunale previo sopralluogo svolto in contraddittorio. La fideiussione di 20.702,65 euro a garanzia degli obblighi manutentivi potrà essere svincolata solo successivamente alla presa in carico delle opere di urbanizzazione e previa richiesta da parte del soggetto attuatore.

articolo 16. Cessazione degli obblighi manutentivi

1. Il periodo di manutenzione delle opere sulle aree cedute di cui al precedente articolo 15, terminerà quando le opere di urbanizzazione primaria sono prese in carico dalla Amministrazione Comunale.

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 al 0,1 per mille dell'importo delle opere. L'importo totale della penale non potrà comunque essere superiore al 10% dell'importo delle opere da realizzare, 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 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.

Articolo 19 Foro competente

1. Le eventuali controversie tra il Comune di Pavia ed 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 sottoscrizione delle parti.

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 20. Foro competente
 - articolo 22. Alienazioni, registrazione, trascrizione, volturazione e spese

sottoscrizione delle parti