COPIA per pratica

CARTELLA B.

Dott. Antonio TONALI
NOTAIO
VILLANTERIO - P.zza Castello, 7
Telef. (0382) 967140

N. 27581 rep. N. 13947 racc.

CONVENZIONE PIANO ATTUATIVO

tra il Comune di Pavia ed il soggetto attuatore signor ZUCCHETTI CESARE per la realizzazione di un Piano Attuativo in un'area posta ai margini di Viale Cremona definita nel Piano Regolatore generale vigente come area per servizi

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Corteolona
il 16.11.2006
N. 446
SERIE 1T
Esatto € 336,00
di cui € ..... per ipotecaria e € ..... per INVIM

L'anno duemilasei, giovedì ventisei ottobre
26 OTTOBRE 2006
In Pavia, piazza del Municipio N.2.
Avanti me dottor Raffaele Ciccariello coadiutore del notaio Antonio Tonali, notaio in Belgioioso, iscritto presso il Collegio Notarile di Pavia, tale nominato giusta provvedimento del Consiglio Notarile di Pavia in data 6 luglio 2006, Protocollo n.335,
si sono costituiti:
- **COMUNE DI PAVIA** con sede in Pavia, piazza del Municipio n.2, Codice Fiscale 00296180185, in persona dell'**arch. PRADERIO GREGORIO GIOVANNI CARLO NATALE** nato a Milano il 2 dicembre 1960, Dirigente del Settore, domiciliato per la carica a Pavia, presso il Municipio, nella qualità di Dirigente del Settore Ambiente e 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 20.12.2005 n.35169/05 di P.G. rettificato con successivo decreto in data 26.5.2006 n.15310/06 di prot. che in copia conforme all'originale si trovano allegati all'atto in data 18 luglio 2006 N.27372/13768 rep. notaio Antonio Tonali e in esecuzione delle Delibere della Giunta Comunale n.47 del 24 febbraio 2006 e n.100 del 12 aprile 2006 che in copia conforme all'originale si allegano al presente sotto le lettere "A" e "B" per farne parte integrante e sostanziale, a quanto infra autorizzato e quindi in rappresentanza del suddetto Comune;
ZUCCHETTI CESARE nato a Pavia il 25 settembre 1963, residente a Pavia in viale Cremona n.310, codice fiscale ZCC CSR 63P25 G388H (in seguito denominato soggetto attuatore).
=della cui identità personale io notaio sono certo=

Premesso che:

il soggetto attuatore è proprietario dei terreni situati in Pavia in fregio a Viale Cremona ed alla tangenziale Ovest della superficie reale di mq.34.315 (trentaquattromilatrecentoquindici), come risulta dal rilievo celerimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera "C", per farne parte integrante e sostanziale, e catastalmente individuati presso il Catasto Terreni del Comune di Pavia, Sezione Fossarmato al foglio 5:
mappale 483 (ex 461/a), ha 0.84.77, euro 65,67, euro 54,73;
mappale 484 (ex 461/b), ha 0.17.46, euro 13,53, euro 11,27;

Dott. ANTONIO TONALI - NOTAIO

mappale 485 (ex 467/a), ha 0.81.83, euro 70,07, euro 61,28;
mappale 486 (ex 467/b), ha 0.30.73, euro 28,57, euro 23,01;
mappale 487 (ex 467/c), ha 0.43.63, euro 40,56, euro 32,67;
mappale 488 (ex 467/d), ha 0.07.53, euro 7,00, euro 5,64;
mappale 489 (ex 467/e), ha 0.00.68, euro 0,63, euro 0,51;
mappale 490 (ex 467/f), ha 0.45.72, euro 42,50, euro 34,24;
mappale 466, ha 0.00.66, euro 0,61, euro 0,49;
mappale 468, ente urbano di mq.313;
mappale 178, ente urbano di mq.469;
mappale 491 (ex 469/a), ente urbano di mq.1560;
mappale 492 (ex 469/b), ente urbano di mq.572.

Avvertenze catastali:

1) I mappali 485, 486, 487, 488, 489, 490 del Fg.5 del Catasto Terreni di Pavia, Sezione Fossarmato derivano dalla fusione dei mappali 462, 464 e 465 nel mappale 467 e successivo frazionamento.

2) Si precisa che il mappale 468, del Fg.5 del Catasto Terreni di Pavia, Sezione Fossarmato corrisponde ai seguenti beni distinti in Catasto Fabbricati:

Sezione D, Foglio 2 (due) mappale 468 (quattrocentosessantotto) sub.1 (uno);

Sezione D, Foglio 2 (due) mappale 468 (quattrocentosessantotto) sub.2 (due), viale Cremona n.310, piano T, categoria A/7, classe 2, vani 2, mq.44, rendita catastale euro 242,73;

Sezione D, Foglio 2 (due) mappale 468 (quattrocentosessantotto) sub.3 (tre), viale Cremona n.310, piano T, categoria C/2, classe 2, mq.70, mq.75, rendita catastale euro 79,53;

3) I mappali 491 e 492, del Fg.5 del Catasto Terreni di Pavia, Sezione Fossarmato corrispondono ai seguenti beni distinti in Catasto Fabbricati:

Sezione D, Foglio 2 (due), mappale 491 (quattrocentonovantuno) viale Cremona n.310, piano T, categoria A/7, classe 2, vani 3, superficie catastale mq.89, rendita catastale 364,10;

Sezione D, Foglio 2 (due), mappale 492 (quattrocentonovantadue) viale Cremona n.310, piano T, categoria C/2, classe 2, mq.50, superficie catastale mq.112, rendita catastale 56,81.

4) Il mappale 178, del Fg.5 del Catasto Terreni di Pavia, Sezione Fossarmato corrisponde al seguente bene distinto in Catasto Fabbricati:

Sezione D, Foglio 2 (due) mappale 178 (centosettantotto), viale Cremona n.310, piano T, categoria C/7, classe 2, mq.56, superficie catastale euro 72,30.

Tale area secondo il piano regolatore generale vigente ha la destinazione urbanistica di "Aree per servizi - parchi e verde attrezzato" (Art. 36 delle norme tecniche di attuazione vigenti ed art.36 bis delle norme tecniche di attuazione

adottate alla data di approvazione del piano attuativo ed approvate alla data odierna;
- il soggetto attuatore in data 4 agosto 2004 (p.g 23854/04 e successiva integrazioni) ha presentato una proposta di Piano Attuativo relativamente all'area così come sopra individuata per la realizzazione di fabbricati privati secondo lo schema planivolumetrico allegato.
L'intervento edilizio è rappresentato negli elaborati che si allegano sotto le lettere "D" e "E" alla presente convenzione quale parte integrante e sostanziale di seguito elencati:
A) Progetto planivolumetrico ed opere di urbanizzazione 1:500 - Tav.5 e Parcheggi pertinenziali e a standard 1:500, tav. 5 bis (entrambe le tavole sono allegate sotto la lettera "D").
B) Estratti di mappa NCT, allegato sotto la lettera "E" - La proposta di Piano attuativo è composta dai seguenti elaborati che sono stati depositati ai sensi di legge presso la sede comunale e precisamente:
Relazione Tecnica;
Estratti di Prg e catastale;
Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
Capitolato speciale d'appalto;
Relazione di fattibilità geologica;
Tav. 1 Stato di fatto: inquadramento generale scala 1:1.000;
Tav. 2 Stato di fatto: rilievo scala 1:500;
Tav. 3 Progetto: Identificazione area e destinazioni di intervento scala 1:500; tutti gli elaborati sopra elencati devono intendersi qui integralmente riportati e trascritti pur se non materialmente allegati in quanto già allegati alla delibera della Giunta Comunale del 24 febbraio 2006 n.47 (ad eccezione delle tavole 5 e 5 bis, già allegate sub "D", e del computo metrico estimativo e del capitolato speciale di appalto che si allegano al presente atto sotto le lettere "H" ed "I")
Tav. 4 Progetto: Planimetria generale scala 1:500;
Tav. 5 Progetto: Opere di Urbanizzazione scala 1:500;
Tav. 5 bis Progetto: Parcheggi pertinenziali e a standard scala 1:500;
tutti gli elaborati sopraelencati devono intendersi qui integralmente riportati e trascritti pur se non materialmente allegati in quanto già allegati alla delibera della Giunta Comunale del 24 febbraio 2006 n.47 (ad eccezione delle Tavole 5 e 5 bis, già allegate sub."D", e del computo metrico estimativo e del capitolato speciale di appalto che si allegano al presente atto sotto le lettere "H" ed "I").
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;
- la legge 17 febbraio 1992 n.179 articolo 16;

- 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 11 Marzo 2005 n. 12;
- La deliberazione di G.C. n.301 del.19/11/2003 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- La determinazione dirigenziale n.25/06 del 8/6/2006 registrata il 23/6/2006 al n.943 di raccolta generale P.G.16836/06 con la quale è stato determinato il costo di costruzione.

Richiamate le deliberazioni di Giunta Comunale n.47 del 24/2/2006 e n.100 del 12/4/2006 di adozione e di approvazione del piano attuativo di cui in premessa per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

articolo 1.

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

articolo 2. Descrizione dell'intervento - criteri

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata dall'articolo 36 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore previgente e dell'art 36 bis delle norme tecniche di attuazione approvate.
2. Il sedime interessato dal Piano ha una superficie reale di mq.34315 (trentaquattromilatrecentoquindici) ed è catastalmente individuato ai mappali 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 466, 468, 178, 491 e 492 del foglio 5 di Pavia Fossarmato di catasto terreni come meglio individuati in premessa.
3. Una porzione dell'area di Piano, avente una superficie di circa mq.5.000 (cinquemila), è attualmente occupata dall'Anas per la realizzazione della tangenziale di Pavia, ma potrebbe essere restituita alla proprietà, in tutto od in parte, al termine dei lavori, in conseguenza di mutate esigenze progettuali. Detta area di circa mq.5.000 (cinquemila) è catastalmente individuata con i mappali 484 (ex 461/b) del Fg.5 di Pavia Fossarmato (per mq. catastali 1746) e 486 (ex 462/b) del Fg.5 di Pavia Fossarmato (per mq. catastali 3073) ed è graficamente individuata nella tavola n. 3 scala 1:500 datata settembre duemilacinque che si allega sotto la lettera "F" al presente atto.

La capacità edificatoria (s.l.p.) generata dalla superficie di mq.5.000, oppure da parte di essa, potrà essere utilizzata dal soggetto attuatore solo a seguito della definizione dei

rapporti in essere con l'Anas (restituzione della superficie occupata e non espropriata, assenza di controversie tra le parti). L'area restituita sarà ceduta al Comune di Pavia solo dopo la conclusione della definizione della situazione con A.N.A.S. e non darà corso a modifiche dell'area di concentrazione dell'edificato, così come individuata nella tavola sopra citata.

4. L'intervento prevede la costruzione di n.4 palazzine di n.2 Piani Fuori terra, una villetta di n.2 Piani ed un fabbricato per servizi alla persona di n.1 Piano con altezza media interna di mt. 3,80, oltre a box e cantine ai piani interrati e box esterni. La superficie lorda di pavimento relativa all'area di mq.29.315 (mq.34.315 - mq.5.000) è pari a mq. 2.930 con le seguenti destinazioni d'uso:
mq.2.510 destinazione residenzia - le (pari al 85,60%);
mq. 420 destinazione servizi alla persona (pari al 14,40%);

5. Sono elementi immodificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione destinate a parcheggio e verde pubblico.

articolo 3. Criteri di progettazione e realizzazione degli elementi urbanizzativi e/o edilizi dell'intervento per il perseguimento di uno sviluppo sostenibile

3.1 - Indici ambientali

Il soggetto attuatore si impegna a rispettare con l'attuazione dell'intervento tutti gli indici ambientali già previsti dal P.R.G.:

1. Il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento, pari al 60% (mq. 17.599 sul totale di mq. 29.315 a cui potrà essere aggiunta l'area a verde non utilizzata dalla tangenziale);
2. Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq. 234 per ogni abitante teorico - mq. 314 per ab / reale
3. Il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato pari a mq. 58 per ab. /Teorici n. 75 e mq. 78 ab. / reali n. 56.
4. Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 72% (settantadue per cento).

3.2 - Incentivi per il risparmio energetico

Pur NON chiedendo al Comune di riconoscere una riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione pari al 20% (venti per cento) dell'investimento che verrà effettivamente impegnato per i sistemi di risparmio energetico da parte del soggetto attuatore si prevederanno uno o più delle seguenti scelte progettuali e costruttive:

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

- per il riscaldamento invernale la contabilizzazione del *consumo energetico per ogni singola unità abitativa negli* edifici pluriappartamenti;
- il dotarsi di sistemi di regolazione locale con valvole termostatiche e termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione. Dovranno gli stessi essere sensibili a variazioni di temperatura +/-1° C e tempi di risposta Tr < 1 minuto;

3.3 - Risparmio delle risorse naturali

Pur NON chiedendo al Comune di riconoscere una ulteriore riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione, pari al 20% (venti per cento) dell'investimento che verrà effettivamente impegnato per i sistemi di risparmio delle risorse naturali da parte del soggetto attuatore si prevederanno una o più delle seguenti scelte progettuali o costruttive:
- l'installazione di contatori per il consumo d'acqua per ogni singola unità abitativa negli edifici pluriappartamenti;
- l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico (w.c.) ed esclusione di passi rapidi e ricorso ad erogatori riduttori di portata;
- l'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.

3.4 - Risparmio delle risorse naturali

Al fine di poter monitorare l'effettivo consumo delle risorse energetiche e naturali dovranno essere messi a disposizione i dati relativi ai consumi complessivi e per ogni singola unità immobiliare.

INTERVENTI URBANIZZATIVI

articolo 4. Urbanizzazioni (realizzazione opere e pagamento oneri)

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Municipale con deliberazione 19 novembre 2003 n. 301 e con riferimento ad una volumetria di progetto pari a mc 7.530 (settemilacinquecentotrenta) residenziali e ad una superficie lorda di pavimento per servizi alla persona di mq. 420 (quattrocentoventi).
2. In concreto alla data dell'istanza del Piano attuativo gli oneri ammontano a:
- Oneri urbanizzazione primaria mc.7.530.x Euro/mc 10,75=Euro 80.947,50 (ottantamilanovecentoquarantasette virgola cinquanta);
- Oneri urbanizzazione primaria mq. 420 x Euro/mq.102,59=Euro 43.088,00 (quarantatremilaottantotto virgola zero zero).

Totale oneri di urbanizzazione primaria Euro 124.035,50

(centoventiquattromilatrentacinque virgola cinquanta).
Oneri urbanizzazione secondaria mc 7.530.x Euro/mc 11,96=Euro 90.058,80 (novantamilacinquantotto virgola ottanta);
- Oneri urbanizzazione secondaria mq. 420 x Euro/mq. 65,78 = Euro 27.628,00 (ventisettemilaseicentoventotto virgola zero zero).
Totale oneri di urbanizzazione secondaria Euro 117.686,80 (centodiciassettemilaseicentottantasei virgola ottanta).

3. Si dà atto che a fronte di Euro 124.035,50 (centoventiquattromilatrentacinque virgola cinquanta) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il proponente realizza opere per un valore complessivo di Euro 329.959,38 (trecentoventinovemilanovecentocinquantanove virgola trentotto) a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa.
Inoltre sono a totale carico del soggetto attuatore e/o suoi aventi causa tutte le spese tecniche, l'Iva, gli imprevisti.

4. Si dà altresì atto che la somma di Euro 117.686,80 (centodiciassettemilaseicentottantasei virgola ottanta) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria verrà versata al Tesoriere Comunale all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

5. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che tale importo sarà adeguato in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al momento del rilascio dei Permessi di costruire.

6. Si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo sul costo di costruzione relativi all'eventuale utilizzo della capacità edificatoria generata dall'area indicata al comma 3 dell'art.2 saranno assolti nella misura e secondo le modalità previste all'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire.

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. 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 seguenti opere di urbanizzazione:
- Parcheggi pubblici (per circa 130 posti macchina)
- Marciapiede che collega l'area del parcheggio al capolinea dei bus;
- predisposizione per dare la possibilità, di realizzare nell'area a verde in fregio a Viale Cremona una pista ciclabile;
- rete fognaria acque nere;
- rete acque bianche;
- reti gas - acqua - telefoni - Enel

- pubblica illuminazione;
- pista ciclabile.

9. 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.

10. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole n.5 e 5 bis, già allegate sotto la lettera "D".

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

articolo 5. Aree per le opere di urbanizzazione (cessione aree)

1. La superficie delle aree cedute e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è quantificata complessivamente in mq. 21.999 (ventunomilanovecentonovantanove) (superficie reale).

2. Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Pavia che in persona del suo legale rappresentante accetta ed acquista, la piena proprietà delle aree della superficie complessiva di mq. 22.080 (ventiduemilaottanta) (superficie catastale) individuate nella tav. 3 del progetto delle opere di urbanizzazione e denominata "identificazione delle aree e destinazioni di intervento" che si allega al presente atto sotto la lettera "F" per farne parte integrante e sostanziale. Dette aree con i sovrastanti fabbricati ceduti sono catastalmente individuate:

al Catasto Terreni del Comune di Pavia, Sezione Fossarmato come segue:

foglio 5 (cinque), mappale 483 (quattrocentottantatré), ha 0.84.77, euro 65,67, euro 54,73;

foglio 5 (cinque), mappale 485 (quattrocentottantacinque), ha 0.81.83, euro 70,07, euro 61,28;

foglio 5 (cinque), mappale 490 (quattrocentonovanta), ha 0.45.72, euro 42,50, euro 34,24;

foglio 5 (cinque), mappale 466, ha 0.00.66, euro 0,61, euro 0,49;

al Catasto Fabbricati:

Sezione D, Foglio 2 (due) mappale 468 (quattrocentosessantotto) sub.1 (uno), bene comune non censibile;

Sezione D, Foglio 2 (due) mappale 468 (quattrocentosessantotto) sub.2 (due), viale Cremona n.310, piano T, categoria A/7, classe 2, vani 2, superficie catastale euro 242,73;

Sezione D, Foglio 2 (due) mappale 468 (quattrocentosessantotto) sub.3 (tre), viale Cremona n.310, categoria C/2, classe 2, mq.70, superficie catastale mq.75, rendita euro 79,53;
Sezione D, Foglio 2 (due) mappale 178 (centosettantotto), viale Cremona n.310, piano T, categoria C/7, classe 2, mq.56, superficie catastale mq.100, rendita euro 72,30.
Coerenze del mappale 483 da nord in senso orario secondo la mappa di C.T.: altra proprietà; mappale 484; Ferrovia; mappale 476; altra proprietà.
Coerenze del mappale 485 da nord in senso orario secondo la mappa di C.T.: Ferrovia, mappale 486, mappale 463, mappali 490, 488, 487, 464, altra proprietà;
Coerenze a corpo dei mappali 490, 466, 468 da nord in senso orario secondo la mappa di C.T.: mappali 464, 491, 492, 488, 485, altra proprietà.
Coerenze del mappale 178 da nord in senso orario secondo la mappa di C.T.: Ferrovia, mappale 485, altra proprietà. Si precisa che il soggetto attuatore espressamente si obbliga a procedere a proprie cura e spese alla demolizione dei fabbricati sopra descritti ed allo smaltimento dei materiali di risulta entro e non oltre la fine dei lavori.
Il frazionamento delle aree indicate al comma 3 dell'art.2, se necessario, sarà redatto al termine dei lavori della tangenziale.

Si allega al presente, per farne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "G" a farne parte integrante e sostanziale il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia in data 5 ottobre 2006 n. 27532/06 prot.: al riguardo dichiara la parte cedente che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
La parte cedente, da me notaio ammonita e richiamata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta e dichiara che:
- le opere relative ai fabbricati in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1.9.1967;
- in data 4.12.1968 è stata rilasciata dal Comune di Pavia autorizzazione n.13.473;
- successivamente non sono state effettuate ulteriori opere abusive comunque suscettibili di sanatoria edilizia.
I suddetti beni ceduti al Comune di Pavia 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, pervenuti al Sig. Cesare Zucchetti in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio Antonio Zaraga di Milano in data 9 novembre 1987 n.118109/30923 di rep., registrato a

Milano il 20 novembre 1987 al n.05616 Serie 1V, trascritto a Pavia il 5 dicembre 1987 ai nn.11632/8180 e successivo atto di conferma ricevuto dal dottor Raffaele Ciccariello coadiutore del notaio Antonio Tonali in data odierna N. 27580/13946 rep., in termine di registrazione e di trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (ai quali atti si fa pieno ed espresso rinvio per quanto in essi contenuto o richiamato) e garantisce altresì la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi, fatta eccezione per la parte di terreno (di massima identificato nella planimetria allegata alla lettera inviata alla attuale proprietà dal Comune di Pavia il 04.08.2005 e della superficie di circa mq. 2.000/2.400) attualmente utilizzata dal Comune di Pavia per la realizzazione di una strada provvisoria nell'ambito dei lavori della nuova tangenziale cittadina.

La proprietà delle aree suddette viene trasferita al Comune di Pavia da oggi, in virtù di questo atto. La parte cedente rinuncia espressamente all'iscrizione dell'ipoteca legale ed assume obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dall'evizione.

3. Le indennità di occupazione d'urgenza e di espropriazione della superficie di mq. catastali 4819 (quattromilaottocentodiciannove) a parte dei mappali 484 (mq. catastali 1.746) e 486 (mq. catastali 3073) del foglio 5 di Pavia Fossarmato sono di competenza del soggetto attuatore.

4. Il valore delle aree e sovrastanti fabbricati (mq. 22.080) cedute gratuitamente al Comune è pari a Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero).

5. Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore ad utilizzare gratuitamente le aree sopra cedute per la parte necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (indicate nelle tavole n. 5 e 5 - bis) fino alla consegna delle opere stesse a seguito di collaudo e per tutto il periodo di manutenzione delle stesse di cui al successivo art.15.

articolo 6. Spese e obblighi a carico del soggetto attuatore

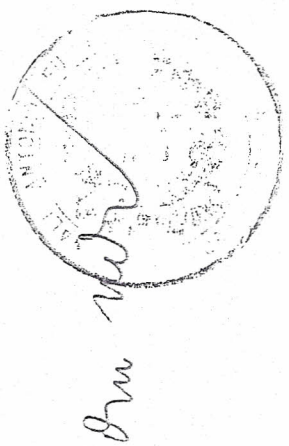
1. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che sono a proprio carico:

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

- tutte le opere relative alla demolizione e ripristino dei suoli preesistenti o delle pavimentazioni stradali;

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

3. Il soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento della viabilità pubblica e privata esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguiti a sua cura e spese.



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

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

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

articolo 8. Responsabilità per l'esecuzione delle opere

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

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

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.

articolo 9. Garanzie

1. Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, presta una fidejussione pari al 115% (centoquindici per cento) circa del valore delle opere stesse e quindi in Euro 380.000,00 (trecentottantamila virgola zero zero): Fideiussione N° 03109/8200/00283132 rilasciata in data due ottobre duemilasei dalla Filiale Imprese di Pavia della Banca Sanpaolo IMI S.p.a..

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 a garanzia delle obbligazioni assunte sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 100 (cento) per cento del valore delle opere pari a circa Euro 330.000,00 (trecentotrentamila virgola zero zero), a richiesta del soggetto attuatore, solo a seguito del recepimento del certificato di collaudo mediante determinazione dirigenziale.

4. La quota residua della fideiussione pari al 15 (quindici)

per cento del valore delle opere (Euro 50.000,00 - cinquantamila virgola zero zero -) sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto nell'art.15 e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.

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

articolo 10. Poteri del Comune

1. Il Comune di Pavia, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed ispezionare i lavori in qualsiasi momento al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione.

2. Tale facoltà può essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata del Piano.

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

articolo 11. Collaudo delle opere di urbanizzazione

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

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

articolo 12. Contributo per il costo di costruzione

1. Il contributo per il costo di costruzione in ordine al rilascio delle concessioni edilizie è quantificato in relazione al costo base di euro/mq. 327,05 (trecentoventisette virgola zero cinque) definito dal Comune di Pavia con determinazione Dirigenziale n.25/06 del giorno 8 giugno 2006 n.943 di raccolta generale (registrata il 23 giugno 2006 n. 1300).

2. L'importo così definito sarà corrisposto al Comune di Pavia, secondo le modalità previste dall'articolo 16 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 in sede di rilascio del permesso di costruire.

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

GESTIONE DEGLI INTERVENTI CONVENZIONATI

articolo 13. Tempi di attuazione

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di 8 (otto) anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

2. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che l'efficacia connessa ai provvedimenti abilitativi all'edificazione cessa allo scadere del termine di cui al Comma 1 del presente articolo.

3. Il soggetto attuatore, nel rispetto comunque del termine

di cui al comma 1, potrà richiedere una proroga di un anno dei tempi di attuazione relativamente all'esecuzione delle destinazioni private. I tempi di attuazione relativamente all'esecuzione delle destinazioni private collegate all'utilizzo della capacità edificatoria generata dalla superficie di circa mq.5.000 (cinquemila), a parte dei mappali 484 (quattrocentottantaquattro) e 486 (quattrocentottantasei) del foglio 5 (cinque) di Pavia Fossarmato, sono comunque connessi alla definizione dei rapporti in essere tra il soggetto attuatore e l'Anas.

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

5. E' necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvo che ciò sia conseguente a formale richiesta del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano l'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'art 13 della convenzione, quando le opere di urbanizzazione primaria sono collaudate positivamente e gli edifici hanno ottenuto, in via diretta o implicita, l'autorizzazione all'agibilità.

2. In particolare l'autorizzazione all'agibilità può essere rilasciata solo se risultano ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria afferenti all'edificio ospitante le unità immobiliari interessate all'ottenimento dell'autorizzazione.

3. Ai fini della conclusione dell'attuazione dell'intervento è altresì richiesto che, relativamente agli edifici ed alle opere oggetto dell'intervento stesso, non siano pendenti controversie di natura finanziaria ovvero procedimenti sanzionatori tra il Comune di Pavia ed il soggetto attuatore.

articolo 15. Obblighi manutentivi del soggetto attuatore

Il soggetto attuatore si obbliga anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà:

1. ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree cedute per un periodo di un anno dalla fine dei lavori e comunque fino al collaudo parziale, se realizzate per lotti, od al collaudo finale, con i connessi oneri di vigilanza atti

a garantire il buono stato delle opere;
2. ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle realizzazioni arboree correlate alle opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree cedute per un periodo di tre anni dalla fine dei lavori, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;
3. ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle residue aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per le quali non è prevista la sistemazione del verde, per un periodo di tre anni dalla stipulazione della convenzione e comunque fino alla agibilità degli edifici privati correlati, come identificate nella tav. 5)
A garanzia degli impegni summenzionati il soggetto attuatore ha prestato la fideiusssione di cui all'art.9 della convenzione.

articolo 16. Cessazione degli obblighi manutentivi

Decorso il periodo di manutenzione indicato al precedente art.15 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 del soggetto attuatore non siano ultimate entro i termini di cui all'articolo 13 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a Euro 260,00 (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'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;
- trasformazione della società e qualsiasi modifica statutaria che importi una diminuzione della responsabilità della società medesima.

articolo 19. Clausola compromissoria

1. Tutte le controversie inerenti a diritti soggettivi che

dovessero insorgere nell'applicazione della presente convenzione saranno decise mediante arbitrato rituale di diritto ai sensi degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile.
2. Il collegio arbitrale sarà composto da tre componenti di cui uno scelto da ciascuna parte ed un terzo scelto di comune accordo tra le parti stesse.
3. In assenza di nomina e/o di accordo il terzo arbitro sarà scelto dal presidente del Tribunale di Pavia.

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

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

articolo 21. clausole onerose

1. Il soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'articolo 1341 comma 2 del codice civile:
- articolo 8 responsabilità per l'esecuzione delle opere;
- articolo 10 poteri del Comune;
- articolo 13 tempi di attuazione;
- articolo 14 conclusione dell'attuazione dell'intervento;
- articolo 19 clausola compromissoria.

Regime Fiscale della Lottizzazione: chiedonsi le agevolazioni fiscali di cui all'art.20 L. 28/10/1977 n.10 che richiama quelle previste dal II comma dell'art.32 D.P.R. n.601/1973.
Le parti concordemente mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne già esatta conoscenza.
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti che l'approvano.
In parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte completato di mio pugno, occupa di otto fogli, trenta pagine fin qui della trentunesima.
Gregorio Giovanni Carlo Natale Praderio
Zucchetti Cesare
Raffaele Ciccariello Coadiutore - Antonio Tonali (L.S.)