

Scheda Normativa "Landini 10"

1/06

Repertorio N.117843

Raccolta N. 38261

CONVENZIONE PER INTERVENTI INERENTI L'INTERO AMBITO

DI UNA SCHEDA NORMATIVA E CESSIONE DI AREE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno sedici maggio duemilasei

in Pavia Piazza Municipio 2

Davanti a me ANTONIO TROTTA, Notaio in Vigevano, di VI...

Collegio Notarile di Pavia,

Sono presenti

PRADERIO GREGORIO, nato a Milano (MI) il 2 dicembre

1960, in qualità di Direttore del Settore Ambiente e

Territorio del

COMUNE DI PAVIA con sede in Pavia (PV) Piazza Mu-

nicipio n. 2, Codice Fiscale 00296180185

domiciliato per la carica presso il Municipio,

ai sensi dell'articolo 40 del vigente statuto del

Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento

comunale per la disciplina dei contratti, e per

quanto infra in forza di decreto del Sindaco di

Pavia in data 20 dicembre 2005 P.G. N. 35169/05 che

in copia conforme all'originale trovasi allegato

sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data

24 gennaio 2006 repertorio n. 116956/37664 e quindi

in rappresentanza del suddetto Comune, in esecuzione

della deliberazione della Giunta Comunale tenutasi

REGISTRATO
Agenzia di Vigevano
di VI...
Il 16 Maggio 2006
N. 1890 AT
Ecc. 168,00

in data 10/02/2006 n. 29 Reg. Delib. n. 4301 di Prot., divenuta esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".

ZERBA ANGELINO ERNESTO, nato a Ponte Nizza (PV) il 2 agosto 1943, quale socio amministratore della società "NOVAPETROL - S.N.C. DI ZERBA PAOLO & C." con sede in PAVIA (PV) Strada Persa n. 6, iscritta al Registro delle Imprese di PAVIA, Codice Fiscale 00164490187

domiciliato per la carica presso la sede sociale ed a quanto infra autorizzato dai patti sociali.

LANDINI GIAMPIERO, nato a Pavia (PV) il 27 aprile 1936, quale Amministratore Unico della società "C.A.C.I.P. (COSTRUZIONE, AMMINISTRAZIONE, COMPRA-VENDITA IMMOBILI PAVESE) S.R.L." con sede in PAVIA (PV) Corso Strada Nuova n. 86, capitale sociale Euro 10.400,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di PAVIA, Codice Fiscale 00494130180 domiciliato per la carica presso la sede sociale ed a quanto infra autorizzato dal vigente statuto sociale.

nella qualita' di proprietari (d'ora in avanti indicati come soggetti attuatori).

Componenti, della cui identità personale, qualifica,

poteri, io Notaio sono certo, i quali

Premesso che:

- i soggetti attuatori sono proprietari dei terreni situati in Pavia, via Giulietti (strada provinciale ex statale S.S 35), catastalmente individuati alle particelle 106-157-154-156-153-163

(parte) - 162 (parte) - 160 (parte) del foglio 9 di Pavia di catasto terreni, aventi la superficie di mq 12191,76 così come risulta dal rilievo celerimetrico e precisamente

a) In PAVIA SEZIONE CENSUARIA CORPI SANTI

appezzamenti di terreno di piena proprietà della società "NOVAPETROL - S.N.C. DI ZERBA PAOLO & C." denunciati all'Agenzia del Territorio di Pavia, Sezione Terreni, come segue:

fg. 9 mapp. 160 ha 00.12.58 R.D. Euro 4,54 R.A. Euro 3,25

fg. 9 mapp. 162 ha 00.02.50 R.D. Euro 0,32 R.A. Euro 0,09

fg. 9 mapp. 163 ha 00.05.05 R.D. Euro 1,82 R.A. Euro 1,30

Coerenze a corpo in contorno: mappali 152-159-246-101-245-186-153, strada statale n. 35 dei Giovi

ad essa pervenuti in forza di atto a rogito Notaio Pierluigi Pogliani in data 10 maggio 1978 repertorio

n. 20449/5394 registrato a Pavia il 16/05/1978 al n. 1640 e trascritto a Pavia il 23/05/1978 ai n.ri 3915/3210;

b) In PAVIA SEZIONE CENSUARIA CORPI SANTI

appezzamenti di terreno ed area urbana di proprietà della società "C.A.C.I.P. (COSTRUZIONE, AMMINISTRAZIONE, COMPRAVENDITA IMMOBILI PAVESE) S.R.L." denunciati all'Agenzia del Territorio di Pavia, Sezione Fabbricati e Terreni, come segue:

fg. 9 mapp. 106 ha 00.04.62 R.D. Euro 0,60 R.A. Euro 0,17

fg. 9 mapp. 157 ha 00.14.89 R.D. Euro 5,37 R.A. Euro 3,85

fg. 9 mapp. 156 ha 00.05.95 R.D. Euro 2,15 R.A. Euro 1,54

alla fg. 9 mapp. 153 ha 00.53.30

(area urbana)

fg. 9 mapp. 154 ha 00.32.40 R.D. Euro 11,69 R.A. Euro 8,37

con la precisazione che sull'area urbana insiste un fabbricato denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, Sezione Fabbricati, come segue:

In PAVIA VIA DEI MILLE n. 211

sez. B fg. 9 mapp. 153 P. T-1 zc. 2 Cat. D1.

sez. B fg. 9 mapp. 154 Cat. D1.

al n. sez. B fg. 9 mapp. 165 Cat. D1.

n.ri sez. B fg. 9 mapp. 166 Cat. D1.

sez. B fg. 9 mapp. 167 Cat. D1.

sez. B fg. 9 mapp. 180 Cat. D1.

rietà (unità immobiliari graffate)

MINI- Coerenze a corpo in contorno: strada statale dei

R.L." Giovi, mappali 163-160-261-260-131-155-479-133 an-

avia, cora strada statale dei Giovi

ad essa pervenuti in forza di atto a rogito Notaio

Euro Ernesto Gallotti in data 30/06/1970 n. 35045/21536

di repertorio, registrato a Pavia il 14/07/1970 al

Euro n. 1893 per i mappali 106 e 157 ed in forza di atto

a rogito Ernesto Gallotti del giorno 13/05/1953 n.

Euro 6584/3640 di repertorio, registrato a Pavia il

22/05/1953 al n. 2215 per tutti gli altri immobili;

- Tale area, secondo il Piano Regolatore Generale,

ha la destinazione urbanistica di Aree di Trasfor-

R.A. mazione - scheda normativa Landini-10 (articolo 17

delle norme tecniche di attuazione).

te un I soggetti attuatori in data 7/12/04 (P.G. 35675/04)

io di hanno presentato una proposta di intervento edili-

zio, mediante richiesta di convenzionamento fina-

lizzato al rilascio dei Permessi di Costruire, re-

lativamente all'area cosi' come sopra individuata,

per la realizzazione di fabbricati privati secondo

lo schema planivolumetrico della scheda normativa.
L'intervento edilizio è rappresentato negli elaborati, di seguito elencati:

Bozza di convenzione

Estratto del P.R.G. vigente

Estratto di mappa catastale N.C.T. e/o N.C.E.U.

Relazione geologica

Indagine ambientale

Unitamente alla proposta di intervento di nuova edificazione e' stato presentato un progetto definitivo delle relative opere di urbanizzazione, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Relazione tecnica descrittiva
- Computo metrico estimativo della strada
- Computo metrico estimativo dei parcheggi

Tav. n. 0 rilievo celerimetrico scala 1:200

Tav. n 0/1 rilievo topografico (stato attuale) scala
1:500

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

Tav n. 2 quantificazione della sup. cessione e di
concentrazione dell'edificato scala 1:500

Tav. n. 3 Planimetria del Piano terra scala 1:500

Tav. n. 4 Planivolumetrico - Stato di progetto -

Vista assonometrica (indicativa) scala 1:500

Tav. n. 4 A - Planivolumetrico - Stato attuale -

Vista assonometrica (indicativa) scala 1:500

Tav. n. 5 Reti pubbliche scala 1:500

Tav. n. 7 Planimetria generale (stato di confronto)
scala 1:500

Tav. n. 8 Confronto planivolumetrico Capitolato
speciale d'appalto

- si allega alla presente convenzione sotto la
lettera "B", quale parte integrante e sostanziale,
la documentazione di seguito elencata:

Tavola delle cessioni (Tav. n. 2)

Tavola delle urbanizzazioni (TAV. n. 5 Reti pub-
bliche)

Estratto di mappa Catastale

Estratto del P.R.G. vigente

Computo metrico estimativo strada

Computo metrico estimativo parcheggi

Indagine ambientale - Indagine geognostica

Visti:

- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive mo-
dificazioni ed integrazioni;

- la Legge 29 settembre 1964 n. 847;

- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10;

- il Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 ti-
tolo 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 Legge Regionale 21 Dicembre 2004 n. 39;
 - la deliberazione di Giunta Comunale n. 301 del 19/11/2003 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;
 - la determinazione dirigenziale n. 55/04 (registrata il 30/07/2004 al n. 1300/racc.gen.) con la quale e' stato determinato il costo di costruzione;
- Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale tenutasi in data 10/02/2006 n. 29 Reg. Delib. n. 4301 di Prot. di approvazione della proposta dei soggetti attuatori di cui in premessa per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa del P.R.G. vigente. Tutto ciò premesso, da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1.

Le premesse costituiscono parte integrante e so

stanziale del presente atto.

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, e' disciplinata dalla scheda normativa "Landini-10" (art. 17 delle Norme tecniche di attuazione).

2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq. 12191,76 ed è catastalmente individuato alle particelle 106-157-154-156-153-163 (parte) - 162 (parte) - 160 (parte) del foglio 9 di Pavia di catasto terreni, cos' come meglio descritto nella premessa a cui si fa espresso richiamo e riferimento.

3. L'intervento prevede la costruzione di un complesso residenziale di 4 piani fuori terra, con box e cantine posti al piano interrato, e consentira' di realizzare una superficie lorda di pavimento pari a mq. 7315,05 a destinazione residenziale di cui il 20% sono convenzionati.

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

Articolo 3. Criteri di progettazione e realizzazione degli elementi urbanizzativi e/o edilizi dell'in-

tervento per il perseguimento di uno sviluppo sostenibile

3.1 - Indici ambientali

I soggetti attuatori si impegnano a rispettare con l'attuazione dell'intervento tutti gli indici ambientali gia' previsti dal P.R.G.:

1. Il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento, pari al 47,53%.
2. Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq.27,2
3. Il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq 3,46
4. Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 39,63%.

3.2 - Incentivi per il risparmio energetico

II Comune riconoscerà una riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione pari al 20% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato per i sistemi di risparmio energetico da parte dei soggetti attuatori. Gli interventi dovranno prevedere uno o piu' delle seguenti scelte progettuali e costruttive:

- l'orientamento delle aperture verso sud (ove

- consentito dal planivolumetrico) entro un settore di 45 gradi, con regolazione dell'illuminazione solare con sistemi regolabili o fissi, finestre verticali e uso del verde con alberi a foglie caduche d'inverno;
- l'installazione di impianti solari termici per acqua calda a usi sanitari, pari ad almeno il 50% del fabbisogno. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici (sottotetto, ecc.);
 - per il riscaldamento invernale la contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unita' abitativa negli edifici pluriappartamenti;
 - il dotarsi di sistemi di regolazione locale con valvole termostatiche e termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione. Dovranno gli stessi essere sensibili a variazioni di temperatura ± 1 C e tempi di risposta $T_r < 1$ minuto; l'impiego di centraline a sistemi domotici al fine del risparmio energetico e della sicurezza.
 - l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale;
 - l'utilizzo di doppi vetri con cavita' contenente gas a bassa conduttivita';
 - ulteriori interventi per il risparmio energetico

che siano adeguatamente documentati.

Nel caso vengano installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica o impianti di microgenerazione a gas verra' riconosciuta una riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione fino al 50% dell'investimento che ver-
ra' effettivamente impegnato fino ad esaurimento totale del contributo medesimo. Per eventuale su-
peramento dell'ammontare di quest'ultimo nulla sa-
ra' riconosciuto.

3.3 - Risparmio delle risorse naturali

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

- l'installazione di contatori per il consumo d'acqua per ogni singola unita' abitativa negli e-
difici pluriappartamenti;
- l'adozione di dispositivi per la regolazione del
flusso di acqua dalle cassette di scarico (w.c.) ed
esclusione di passi rapidi e ricorso ad erogatori
riduttori di portata;

- l'alimentazione delle cassette di scarico dei water con acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate. L'eventuale surplus di richiesta di acqua dovrà essere prelevata dalla rete con dispositivi che impediscano la contaminazione;

- l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, pulizia di cortili e passaggi, lavaggio auto, ecc. I canali di gronda devono essere atti a convogliare la totalità delle acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta.

A tale proposito singoli lotti con una superficie a verde e/o a cortile superiore a 30 mq., devono devono dotarsi di una cisterna non inferiore a mc. 1 per ogni 30 mq., con sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura e sistema di pompaggio;

- l'impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi per l'illuminazione degli spazi comuni (interruttori a tempo, sensori di illuminazione naturale);

- per aree esterne utilizzare dispositivi ad alta efficienza (lampade a risparmio energetico) e apparecchi illuminanti che non consentano dispersione

di flussi luminosi verso l'alto;

- ulteriori interventi per il risparmio delle risorse naturali che siano adeguatamente documentati

3.4 - Dimostrazione degli investimenti effettuati e dell'attuazione degli interventi

A dimostrazione degli investimenti che verranno effettivamente impegnati i soggetti

attuatori dovrà presentare un "Piano degli investimenti per il risparmio energetico e delle risorse naturali", con il quale dovrà essere dimostrato l'impegno economico previsto per attuare i sistemi di risparmio energetico e delle risorse naturali, rispetto ai costi che sarebbero previsti senza detti accorgimenti.

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere e degli impegni assunti dovrà essere depositata una fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti, prima del rilascio del permesso di costruire.

Il progettista incaricato dovrà illustrare con appositi elaborati, tabelle dimostrative e particolari costruttivi, la rispondenza del progetto alle soluzioni di risparmio

energetico per le quali si intende avvalersi degli incentivi. Il direttore dei lavori dovrà invece

asseverare la rispondenza delle opere eseguite rispetto alle soluzioni progettuali per cui sono stati chiesti gli incentivi.

In tal caso il Comune procedera' allo svincolo della fidejussione, anche parzialmente qualora si riscontrassero mancate attuazioni e difformita' rispetto al Piano degli investimenti e alla documentazione prodotta.

3.5 - Monitoraggio dei consumi per il risparmio delle risorse naturali

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

INTERVENTI URBANIZZATIVI

Articolo 4. Urbanizzazioni

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 301 del 19/11/03, in relazione ad una volumetria di progetto di mc 21.950 (massima ammessa) e una superficie lorda di pavimento di mq. 7.315,05 (massima ammessa)

2. In concreto, alla data dell'istanza dell'intervento gli oneri ammontano a: - Euro 235.962,50 (duecentotrentacinquemilanovecentosessantadue vir-

gola cinquanta) per urbanizzazione primaria (mc 21.950 x Euro/mc.10,75)

- Euro 262.522,00 (duecentosessantaduemilacinquecentoventidue virgola zero) per urbanizzazione secondaria (mc 21.950 x Euro/mc. 11,96)

3. Si da' atto che a fronte di 235.962,50 (duecentotrentacinquemilanovecentosessantadue virgola cinquanta) euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria i soggetti attuatori realizzano opere per un valore complessivo di 115.904,41 (centoquindicimilanovecentoquattro virgola quarantuno) euro, parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino C.C.I.A.A. n; 2/05 di cui in premessa.

4. Si da' atto che a fronte di 262.522,00 (duecentosessantaduemilacinquecentoventidue virgola zero) Euro dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria i soggetti attuatori non realizzano opere pertanto verranno versati gli oneri.

Gli oneri di urbanizzazione primaria residui, pari ad Euro 120.058,09 e gli oneri di urbanizzazione secondaria, pari ad Euro 262522,00, verranno versati al rilascio dei permessi di costruire.

I soggetti attuatori riconoscono espressamente di aver pagato gli importi dovuti per oneri di urbanizzazione

primaria e secondaria saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire. Pertanto il medesimo provvederà a liquidare gli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in ragione di detti adeguamenti.

5. I soggetti attuatori assumono 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.

6. I soggetti attuatori si obbligano, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, allegati alla delibera di giunta n. 29 del 10/02/2006.

7. Laddove le opere dovessero essere realizzate obbligatoriamente da soggetti erogatori di servizi, i relativi costi saranno comunque a carico dei soggetti attuatori e degli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà.

8. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e

spese dei soggetti attuatori sono graficamente individuate nella tavola n. 5.

9. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria 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

1. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quantificata complessivamente in mq. 2324,88

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie è quantificata complessivamente in mq. 4208,02

3. I soggetti attuatori cedono 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. 6532,90, individuate nella tavola n. 2 del progetto delle opere di urbanizzazione e denominata "Quantificazione della superficie di cessione e concentrazione dell'edificato", sopra citata.

- In particolare la società "C.A.C.I.P. (COSTR

ZIONE, AMMINISTRAZIONE, COMPRAVENDITA IMMOBILI PA-
VESE) S.R.L.", come sopra rappresentata, cede al
Comune di Pavia, che, come sopra rappresentato ac-
cetta ed acquista, i seguenti appezzamenti di ter-
reno denunciati all'Agenzia del Territorio di Pavia,
Sezione Terreni, come segue:

In PAVIA SEZIONE CENSUARIA CORPI SANTI

fg. 9 mapp. 106 ha 00.04.62 R.D. Euro 0,60 R.A.
Euro 0,17 (intero)

fg. 9 mapp. 157 ha 00.14.89 R.D. Euro 5,37 R.A.
Euro 3,85 (intero)

fg. 9 mapp. 154 ha 00.32.40 R.D. Euro 11,69 R.A.
Euro 8,37, (parte)

Coerenze a corpo in contorno: mappale 153-156-433,
strada statale n. 53 dei Giovi, 161-158

e la seguente area urbana, denunciata all'Agenzia
del Territorio di Pavia, Sezione Fabbricati, come
segue:

In PAVIA SEZIONE CENSUARIA CORPI SANTI

fg. 9 mapp. 153 ha 00.53.30, (parte)

con la precisazione che sull'area urbana insiste un
fabbricato denunciato all'Agenzia del Territorio di
Pavia, Sezione Fabbricati, come segue:

In PAVIA VIA DEI MILLE n. 211

sez. B fg. 9 mapp. 153 P. T-1 zc. 2 Cat. D1.

sez. B fg. 9 mapp. 154 Cat. D1.

sez. B fg. 9 mapp. 165 Cat. D1.

sez. B fg. 9 mapp. 166 Cat. D1.

sez. B fg. 9 mapp. 167 Cat. D1.

sez. B fg. 9 mapp. 180 Cat. D1.

(unità immobiliari graffate)

Coerenze in contorno: mappale 162-160-260-196-131-155-154, strada statale dei Giovi.

Il soggetto attuatore si impegna a demolire i fabbricati esistenti sul mappale 153 e a ripristinare i suoli prima della stipula dell'atto di identificazione catastale di cui infra.

- La società "NOVAPETROL - S.N.C. DI ZERBA PAOLO & C.", come sopra rappresentata, cede al Comune di Pavia, che, come sopra rappresentato accetta e acquista, i seguenti appezzamenti di terreno denunciati all'Agenzia del Territorio di Pavia, Sezione Terreni, come segue:

In PAVIA SEZIONE CENSUARIA CORPI SANTI

fg. 9 mapp. 160 ha 00.12.58 R.D. Euro 4,54 R.A. Euro 3,25 (parte)

fg. 9 mapp. 162 ha 00.02.50 R.D. Euro 0,32 R.A. Euro 0,09 (parte)

fg. 9 mapp. 163 ha 00.05.05 R.D. Euro 1,82 R.A. Euro 1,30 (parte)

Coerenze a corpo in contorno: mappale 152-159-246-101-186-153, strada statale n. 35 dei Giovi.

Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dei terreni e dell'esatta superficie dei singoli mappali ceduti al Comune con questo atto, dovra' essere predisposto dai soggetti attuatori, a sua cura e spese, nel piu' breve tempo possibile.

Le parti si obbligano a stipulare entro e non oltre otto mesi da oggi il necessario atto di identificazione catastale dei terreni ceduti al Comune.

Quanto in oggetto viene ceduto a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui si trova con ogni ragione, accessione, servitu' attiva e passiva, come da parte cedente posseduto e come ad essa pervenuto in forza dei titoli citati in premessa.

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

Proprietà, possesso, oneri da oggi.

La parte cedente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale ed assume obbligazione per la manutenzione prevista dall'articolo 15 del presente contratto e per la garanzia dall'evizione.

La parte cedente, in relazione al fabbricato insistente sul mappale 153 di cui sopra, da me Notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica in data 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attesta e dichiara, sotto la propria personale responsabilità, che i lavori a quanto in oggetto sono iniziati anteriormente all'1.9.1967 e che i successivi lavori sono stati effettuati in virtù delle Concessioni Edilizie citate in premessa. La parte cedente dichiara che i terreni in oggetto hanno la destinazione urbanistica di cui al certificato rilasciato dal Comune di Pavia in data 19 aprile 2006 p.g. 10028/06 che si allega al presente atto sotto la lettera "C" e che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del suddetto certificato.

4. Il Comune di Pavia autorizza i soggetti attuatori 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.

5. I soggetti attuatori si impegnano a redigere il frazionamento e l'accatastamento della nuova cabi-

elettrica una volta realizzata.

Articolo 6. Spese e obblighi a carico dei soggetti
attuatori inerenti l'esecuzione delle opere

1. I soggetti attuatori riconoscono espressamente che sono a proprio carico:

- tutte le spese di studio, progettazione, direzione lavori e sondaggi geognostici nonche' quelle di aggiornamento di progetti delle opere pubbliche o interesse pubblico e quelle di frazionamento;

- tutte le spese relative al rispetto delle prescrizioni del Decreto Legislativo 14 agosto 1996 n. 494 e successive modificazioni; 4 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;

- i costi eventuali di bonifica dell'area e dei fabbricati da demolire;

2. I soggetti attuatori assumono espressamente a suo carico il rischio economico conseguente a difficolta' note o ignote relative ai lavori nel sottosuolo.

3. I soggetti attuatori si impegnano ad assicurare,

durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento della viabilita' pubblica e privata esistenti nonchè il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti. In proposito riconoscono 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 Societa' erogatori di servizi

1. I soggetti attuatori provvedono 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 dei soggetti attuatori nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende e Enti.

Articolo 8. Responsabilita' per l'esecuzione dell'opere

1. I soggetti attuatori assumono ogni responsabilita' diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere sia nei confronti del Comune Pavia sia nei confronti dei terzi.

2. Il Comune di Pavia pertanto resta estraneo a

l'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dai soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere.

3. I soggetti attuatori dichiarano 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, anche con riferimento alla demolizione dei fabbricati o alla custodia dei fabbricati medesimi per il tempo necessario alla demolizione.

Articolo 8 bis - Obblighi a carico esclusivo dei soggetti attuatori

I Soggetti Attuatori si impegnano a:

- convenzionare il 20% della slp residenziale realizzata sull'area in oggetto, per una superficie lorda di pavimento pari a mq 1463 (previsione massima) aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche che risulteranno dal progetto complessivo che verrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Tale superficie lorda di pavimento oggetto di convenzionamento, verrà individuata da parte dei soggetti attuatori dell'intervento, nell'ambito dell'edificio residenziale realizzato sull'area in

2
oggetto, a sua completa discrezione.

- ad iniziare la costruzione degli edifici residenziali entro 12 mesi dalla data di rilascio permesso di costruire

-ad ultimare la costruzione dei singoli edifici entro 36 mesi dalla data di rilascio di cui sopra

I lavori risulteranno iniziati quando saranno iniziate le opere di fondazione ed ultimati alla data del relativo verbale che verra' inviato al Comune di Pavia a cura dei Soggetti Attuatori.

Il termine di inizio e fine dei lavori verra' verificato dall'Ufficio Tecnico comunale e potra' essere prorogato a richiesta del Proponente per comprovati motivi di necessita' o di forza maggiore. Il Comune di Pavia si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza delle opere eseguite alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune stesso

2). I Proponenti si obbligano a trasmettere al Comune di Pavia entro il termine stabilito per la determinazione dei lavori, una tabella riportante la data individuazione delle unita' immobiliari, il prezzo convenzionato, con la ripartizione dei

costi che compongono il prezzo di convenzione secondo il modello "Piano di ripartizione dei capitali investiti" che si allega sotto la lettera "D"

Il rilascio del certificato di agibilita' e' subordinato anche alla presentazione da parte del Proponente di autocertificazione rilasciata dal legale rappresentante del Proponente stesso, unitamente al Direttore dei Lavori, attestante la conformita' degli interventi al progetto approvato, nonche' alle vigenti normative tecniche.

3). Le unita' immobiliari con destinazione abitativa possono essere cedute in proprieta' alle persone aventi i requisiti di cui al punto 7 al prezzo massimo per metro quadrato di superficie complessiva di Euro 1.394,23 (milletrecentonovantaquattro virgola ventitre).

I prezzi di cessione determinati ai sensi del presente articolo sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT di costo delle costruzioni intervenuti dopo il 6/8/1998.

I prezzi sopra determinati non comprendono i seguenti oneri:

a) eventuali spese aggiuntive per palificazione o fondazioni speciali;

b) spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzandi;

c) contributi di allacciamenti agli enti;

d) spese notarili per le assegnazioni degli immobili realizzati

4) Il prezzo di convenzione e la determinazione delle superfici, in mancanza della convenzione tipologica regionale di cui comma 1 dell'art.8 della L. n. 10/1977, e' stato determinato sulla base di quella determinata con D.G.R. 24 luglio 1998, n. 6/37692 n. 6/37691.

5) Per superficie convenzionale s'intende quella risultante dall'applicazione della deliberazione della Giunta regionale 24/07/1998 n. 6/37691:

a) superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;

b) superficie non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi - quali logge, balconi, cantine e soffitte - e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo - quali androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche

ed altri locali a servizio della residenza - misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Tale superficie dovra' essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie utile abitabile (Su) complessiva dell'organismo abitativo:

c) superficie parcheggi (Sp) - si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovra' essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie utile abitabile (Su) complessiva dell'organismo abitativo;

d) la superficie complessiva (Sc) e' costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi:

$$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$$

6. I Soggetti Attuatori si obbligano altresì, nei confronti del Comune di Pavia, ad inserire negli atti di cessione degli alloggi che andra' a realizzare, le clausole della presente Convenzione

interessanti i soggetti attuatori.

Le stesse clausole dovranno essere inserite e trascritte negli atti dei successivi eventuali trasferimenti.

7. Gli alloggi ceduti in proprietà potranno essere alienati o locati, previa preventiva autorizzazione da parte del Comune prima della scadenza dei 5 anni quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi elencati nel punto 11 della D.G.R.31.07.1998 n. 6/37814 che qui si elencano:

- trasferimento della residenza o della sede di lavoro in Comune distante non meno di 50 Km dal comune dove è sito l'alloggio. Per l'accertamento delle distanze su strada fa fede l'ACI e per le distanze ferroviarie fa fede quanto risulta dagli orari ufficiali dei relativi enti ferroviari interessati:

- la riduzione del reddito familiare imponibile rispetto all'anno precedente la richiesta di vendita o locazione anticipata, maggiore del 30% fino al limite di L. 82.301.156, pari ad euro 42.505,00. Il limite di reddito deve essere incrementato, a partire dal 1 gennaio 2003, sulla base degli indici del costo della vita, rilevati dall'Istat, per l'anno precedente;

- stato di salute incompatibile con la permanenza nell'alloggio;

- variazione del nucleo familiare, tale da rendere l'alloggio inadeguato.

Per alloggio inadeguato si intende l'abitazione composta da un numero di vani, esclusi i vani accessori (cucina, servizi, ingresso, ripostigli e disimpegno) inferiore al numero di componenti della famiglia. Nel conteggio dei componenti puo' essere compreso anche il figlio concepito e non ancora nato;

- sentenza di separazione legale o di divorzio, o di effettiva separazione per le coppie conviventi;

- decesso di uno o piu' titolari originari dell'alloggio agevolato.

L'istanza di cessione anticipata deve essere inoltrata dai legittimi eredi. Qualora gli eredi siano piu' di uno, e' ammessa anche la cessione delle singole quote di proprietà tra gli stessi;

- l'amministrazione comunale puo' valutare ulteriori motivi, rispetto a quelli sopra elencati, giustificandone la gravita' nel provvedimento di autorizzazione alla vendita o locazione anticipata;

- ai fini del presente provvedimento, la donazione e' assimilata alla vendita.

L'eventuale locazione degli alloggi dovra' avvenire esclusivamente utilizzando i contratti di locazione convenzionati e secondo i parametri di canone risultanti nell'accordo stipulato in data 26.07.19 tra le Associazioni di categoria della Proprietà dell'Inquilinato, ai sensi dell'art.2 comma 3 della legge n.431 del 9.12.1998, depositato presso il Comune di Pavia e delle sue eventuali modifiche, revisioni ed aggiornamenti.

8) I Soggetti attuatori garantiscono al Comune di Pavia che gli acquirenti siano persone aventi i seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza di uno Stato appartenente all'Unione Europea o avere la cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea, ma essere residente in Italia, di essere in possesso di un permesso di soggiorno e di essere iscritto nelle liste di collocamento;

b) avere la residenza ovvero l'attivita' lavorativa nel Comune di Pavia o impegnarsi a trasferire la residenza nel Comune di Pavia alla data di stipula dell'atto notarile di compravendita e a produrre al notaio il certificato di residenza o la richiesta della stessa;

c) di non essere titolare esso stesso o il con

avven
ocazio
one
.07.1
rieta
.3 de
presso
dific
omune
avent
artene
za di
ea, ma
sesso
tto ne
avorat
ferire
i stig
odurr
richi
l con

non legalmente separato, o convivente del diritto di proprieta', di usufrutto, di uso o di abitazione, di altra abitazione adeguata alle esigenze della propria famiglia nel Comune di Pavia (si considera adeguata alle esigenze della famiglia un'abitazione che, esclusi i vani accessori: cucina, servizi, ingresso e disimpegni):

- abbia un vano utile per ogni componente della famiglia, con un minimo di due e un massimo di cinque;

- non sia gravata da diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi;

- non sia dichiarata antigienica (dal Comune o dalla A.S.L. competente);

- non sia di comproprietà con soggetti diversi dal nucleo familiare;

d) di non aver ottenuto esso stesso o gli altri componenti del nucleo familiare l'assegnazione in proprieta', o con patto di futura vendita, in qualsiasi Comune, di un alloggio costruito a totale carico o con agevolazioni dello Stato o di altro ente Pubblico;

e) di usufruire di un reddito familiare imponibile di euro 42.505,00, a cui viene applicato un abbattimento di euro 1.032,91 per ogni figlio a carico e

un ulteriore abbattimento del 25% sui redditi da lavoro dipendente, prima di verificare la compatibilita' con i limiti sopra descritti. Il limite di euro 42.505,00 deve essere incrementato, a partire dal 1 giugno 2003, sulla base degli indici del costo della vita, rilevati dall'ISTAT, per l'anno precedente.

I Soggetti Attuatori si impegnano a concedere al Comune di Pavia la possibilita' di indicare nominativi di acquirenti delle unita' immobiliari oggetto di convenzionamento, che abbiano i requisiti indicati al paragrafo precedente.

Tali soggetti verranno individuati a mezzo di bando pubblico e comunicati ai soggetti attuatori con apposito elenco entro 90 giorni dalla trasmissione della documentazione definitiva relativa agli alloggi. Scaduto tale termine la Societa' attuariale potra' procedere ad individuare gli acquirenti delle unita' immobiliari soggette a convenzionamento tenendo conto dell'elenco dei nominativi trasmesso dal Comune di Pavia ed individuando inoltre autonomamente gli acquirenti o i locatori dei singoli alloggi.

E' fatto obbligo ai soggetti attuatori ed ai soggetti aventi causa a qualsiasi titolo di trasmettere

Comune, prima dell'ultimazione lavori, l'elenco dei nominativi degli acquirenti con l'indicazione delle relative unita' abitative con riferimento al progetto esecutivo.

E' fatto inoltre obbligo ai soggetti attuatori ed ai suoi aventi causa di trasmettere al Comune copia dell'atto o atti notarili di cessione delle unita' abitative ricadenti nel Piano, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla stipula di detto atto.

L'inosservanza di quest'obbligo comporta ai soggetti attuatori, o suoi aventi causa, la corresponsione al Comune di una penale di euro 15,00 pro-die per ogni singola unita' abitativa in edilizia convenzionata.

Le penali sopra citate dovranno essere versate dalla parte inadempiente, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla notifica da parte del Comune della contestazione. L'inadempiente ha la facoltà di controdedurre nel termine di 10 giorni dalla notifica della contestazione. Scaduto il termine di 60 giorni sopra citato, il Comune procederà nei confronti dell'inadempiente ai sensi dell'art.69 del D.P.R. 28/01/1988, n.43.

10) La validità del vincolo di cessione degli alloggi ai prezzi convenzionati e a soggetti aventi i requisiti soggettivi per l'edilizia convenzionata,

così come definiti nei punti precedenti del presente articolo, e' stabilito nel termine di anni
20 Verificato su originali
dalla definitiva approvazione del Piano.

11) La violazione o l'inadempimento degli obblighi previsti nel presente atto comporta l'applicazione nei confronti del Proponente o suoi aventi causa, aggiunta ad ogni altra conseguenza o responsabilità ai sensi delle leggi, regolamenti e disposizioni vigenti, delle seguenti sanzioni:

I) Sanzioni pecuniarie:

a. penale pari al 10% del valore dell'edificio dell'alloggio nei casi di violazione dell'obbligo del mantenimento della destinazione degli edifici dell'alloggio previsto in Convenzione;

b. penale pari a 5 volte la differenza tra i prezzi in caso di vendita o di locazione dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri sopraspecificati.

A garanzia di tali impegni i soggetti attualmente autorizzano sin d'ora il Comune a disporre di fidejussione bancaria (BANCA INTESA Centro Imprese Pavia, distaccamento di Voghera n. 3006) pari a euro 101.987,92 (centounomilanovecentottanta virgola novantadue) pari a circa il 5% del valore degli alloggi convenzionati, che è stata presentata

nel modo che riterrà più confacente al pubblico interesse, rinunciando sin d'ora il concessionario al beneficio della preventiva escussione del garante ex 1944 c.c.

II) Inefficacia degli atti:

Gli atti di cessione, locazione, trasferimento o costituzione dei diritti compiuti in violazione degli obblighi, oneri, condizioni, e modalità di cui ai precedenti articoli, saranno nulli di pieno diritto.

E' sempre salva, comunque, l'applicazione delle altre sanzioni di cui al presente articolo.

III) Risoluzione della Convenzione per quanto attiene i soggetti attuatori:

La risoluzione del presente contratto è prevista nei seguenti casi:

- a) in caso di inosservanza degli obblighi di pagamento delle sanzioni fissate nel presente articolo;
- b) quando si siano violati gli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli nonché quelli risultanti dall'atto d'obbligo più volte citato e non si sia provveduto a ripristinare la situazione in conformità alle norme convenzionali nonostante l'invito del Comune e trascorsi i 60 giorni dall'invito stesso;

c) qualora i Soggetti Attuatori realizzino opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nel Programma Integrato di Intervento;

d) qualora i soggetti attuatori pongano in essere atti che compromettano le finalità pubbliche sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato.

La risoluzione del presente contratto è dichiarata limitatamente all'inadempiente, previa diffida comunicarsi nelle forme di rito, sia al Proponevole sia ai suoi aventi causa, sia gli altri interessati. I fatti comunque salvi gli atti di competenza dell'Autorità Giudiziaria.

La risoluzione della Convenzione comporterà il pagamento del contributo sul costo di costruzione. Nel caso in cui i Soggetti Attuatori cedano a terzi l'area di sua proprietà, dovrà darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale e l'acquirente subentrerà a tutti gli effetti negli obblighi previsti dal presente atto.

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

Articolo 9. Garanzie

I soggetti attuatori, a garanzia della realizzazione

delle opere di urbanizzazione, ha prestato fidejussione bancaria BANCA INTESA Centro Imprese di Pavia, distaccamento di Voghera n. 2906, una fidejussione pari al 100% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di 115.904,41 (centoquindicimilanovecentoquattro virgola quarantuno) euro.

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

2. La fidejussione a garanzia delle obbligazioni assunte sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura dell'85% del valore delle opere pari a euro 98.518,75 a richiesta dei soggetti attuatori, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.

3. La quota residua della fidejussione pari al 15% del valore delle opere e pari a euro 17.385,66 sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 15 comma 1 della presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.

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

Articolo 10. Poteri del Comune

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

2. Tale facolta' puo' essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata dell'intervento.

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

Articolo 11. Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro 6 mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte dei soggetti attuatori.

2. Il collaudatore sara' scelto dal Comune di Pavia e tutte le spese inerenti al collaudo saranno a carico dei soggetti attuatori.

prece-
lei sog-
alla data
base alle
zione nel
icio Te
lavori i
rispett
l'esecu
anche dop
nell'inte
i ispezio
ilita' a
nizzazio
no ess
municazi
lei sogge
one di Pa
do saran

totale carico dei soggetti attuatori.

Articolo 12. Contributo per il costo di costruzione

1. Il contributo sul costo di costruzione in ordine al rilascio del Permesso di Costruire e' quantificato in relazione al costo base di euro/mq. 303,34 definito dal Comune con determinazione Dirigenziale N.55/04 (registrata il 30/07/2004 al n:1300/ racc. gen.)

2. L'importo cosi' definito sara' corrisposto al Comune di Pavia, secondo le modalita' previste dall'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

3. I soggetti attuatori riconoscono espressamente che tale importo sara' adeguato in relazione al costo base vigente nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

GESTIONE DEGLI INTERVENTI CONVENZIONATI

Articolo 13. Tempi di attuazione

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di 5 anni dalla data odierna.

2. I Soggetti attuatori si impegnano a richiedere i permessi di costruire o D.I.A. previo parere paesaggistico se necessario , entro e non oltre 90 giorni dalla data odierna ed il Comune provvedera'

al rilascio degli stessi entro i termini di legge, seguito comunque dell'eventuale bonifica dell'area

3. I soggetti attuatori riconoscono espressamente che l'efficacia connessa ai provvedimenti abilitativi all'edificazione cessa allo scadere del termine di cui al comma 1 del presente articolo.

4. I soggetti attuatori, nel rispetto comunque del termine di cui al comma 1, potrà richiedere una proroga di un anno dei tempi di attuazione relativamente all'esecuzione delle destinazioni private

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

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

Articolo 14. Conclusione dell'attuazione del

tervento

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, in via diretta o implicita, l'autorizzazione all'agibilita'.

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

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

Articolo 15. Obblighi manutentivi dei soggetti attuatori

I soggetti attuatori si impegnano, per se' ed i suoi aventi causa:

1. Per un periodo di 3 anni dall'intervenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione

primaria e per un periodo di 5 anni dalla data di consegna diurna per le restanti aree cedute al Comune e comunque fino all'agibilità degli edifici privati alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere.

2. A garanzia degli impegni summenzionati i soggetti attuatori prestano la quota fideiussoria di cui all'articolo 9 comma 3 precedente.

Articolo 16. Cessazione degli obblighi manutentivi

Decorso il periodo di manutenzione di cui al precedente art. 15 comma 1, i soggetti attuatori e loro aventi causa redigeranno, in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto di cognitivo dei beni.

Articolo 17. Clausola penale in relazione all'esecuzione dei lavori

1. Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza dei soggetti attuatori non siano ultimate entro i termini di cui all'articolo 13 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo e' dovuta una somma a titolo di penale pari a 260,00 euro, salvo la possibilita', previa diffida, di escussione della fideiussione e di esecuzione in danno.

2. La penale non e' dovuta se il ritardo nel

timazione delle opere e' dovuto ad impossibilita'
non imputabile ai soggetti attuatori.

Articolo 18. Clausola risolutiva

1. Il Comune di Pavia si riserva la facolta' 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 i soggetti attuatori esercitino l'attivita' di impresa in forma societaria la convenzione si risolve di diritto prima dell'inizio dei lavori nei seguenti casi:

- fallimento della societa'
- scioglimento della societa' per una delle cause previste dal codice civile
- trasformazione della societa' e qualsiasi modifica statutaria che importi una diminuzione della responsabilita' della societa' medesima.

Articolo 19. Clausola compromissoria

1. Tutte le controversie inerenti a diritti soggettivi che dovessero insorgere nell'applicazione della presente convenzione saranno decise mediante arbitrato rituale di diritto ai sensi degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile.

2. Il collegio arbitrale sara' composto da tre componenti di cui uno scelto da ciascuna parte e il terzo scelto di comune accordo tra le parti.

3. In assenza di nomina e/o di accordo il arbitro sara' scelto dal presidente del Tribunale di Pavia.

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

1. I soggetti attuatori, in caso di vendita immobiliare oggetto dell'intervento, si obbligano a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo il vincolo di solidarieta', 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 dei soggetti attuatori.

Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese dei soggetti attuatori. Dichiarano che il presente atto è esente da bolli e imposta ipotecaria ai sensi della Legge n. 28.01.1977 e del D.P.R. 29.9.1973 n. 601 art. 1.

3. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione

del presente contratto sono a carico dei soggetti
attuatori.

Articolo 21. Clausole onerose

1. I soggetti attuatori approvano espressamente le
seguenti clausole anche ai sensi dell'articolo 1341
comma 2 del Codice Civile:

- articolo 8. Responsabilita' per l'esecuzione
delle opere
- articolo 10. Poteri del Comune
- articolo 13. Tempi di attuazione
- articolo 14. Conclusione dell'attuazione del-
l'intervento
- articolo 19. Clausola compromissoria

Atto scritto da persona fida su fogli dodici per
facciate quarantotto viene da me completato e letto
alle parti, omesso allegati per loro espressa di-
spensa.

Firmato:

GREGORIO PRADERIO

GIAMPIERO LANDINI

ZERBA ANGELINO ERNESTO.

ANTONIO TROTTA NOTAIO