

Repertorio N.123057

Raccolta N. 42076

CONVENZIONE PER INTERVENTI INERENTI UNA PORZIONE

(SUB-AMBITO) DI SCHEDA NORMATIVA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quattordici febbraio duemilaotto
in Pavia Piazza Municipio 2

Davanti a me ANTONIO TROTTA, Notaio in Vigevano,
Collegio Notarile di Pavia,

Sono presenti

da una parte:

PRADERIO GREGORIO GIOVANNI CARLO NATALE, nato a
Milano (MI) il 2 dicembre 1960, quale Dirigente del
Settore Ambiente e Territorio del COMUNE DI PAVIA
con sede in Pavia (PV) Piazza del Municipio n. 2,
Codice Fiscale 00296180185

ove domicilia per la carica, ai sensi dell'art. 107
D lgs. 267/2000 e dell'articolo 40 del vigente
Statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del
Regolamento Comunale per la disciplina dei con-
tratti, a quanto infra autorizzato in forza di:

- Decreto Sindacale emesso in data 20 dicembre 2005,
n. 35169/05 che in copia conforme all'originale si
trova allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio
rogito del giorno 24 gennaio 2006, repertorio n.
116956/37664, registrato a Vigevano il 21 febbraio

REGISTRATO
Agenzia delle Entrate
di VIGEVANO

22 Febbraio 2008

N. 1117 Serie AT

Esatti € 168,00

2006 al n. 490 serie 1/t e successiva rettifica sempre con Decreto Sindacale emesso in data 26 maggio 2006 n. 15310/06 che in copia conforme all'originale si trova allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 22.6.2006 repertorio n. 118150/38465;

- deliberazione della giunta comunale del giorno 21.12.2007 n. 302 reg. delib. che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Dall'altra parte:

GUZZO GIUSEPPE, nato a Caraffa di Catanzaro (CZ) il 21 settembre 1963

il quale interviene al presente in qualità di socio amministratore della società "A.M.G. S.N.C. DI GUZZO MARIO E GIUSEPPE " con sede in MILANO (MI) VIA PLINIO n. 54, iscritta al Registro delle Imprese di MILANO, Codice Fiscale 09076700153

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

(nel corso del presente atto "il soggetto attuatore").

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

Premesso

- Il soggetto attuatore è proprietario dei terreni situati in Pavia, via Cà della Terra, catastalmente individuati all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni, Comune di Pavia, Sez. di Fossarmato, come segue

In PAVIA al fg. 9 mapp. 969 ha 00.00.50

(ex mappale 890 ex mappale 833)

ente urbano corrispondente all'area urbana denunciata all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Fabbricati, Comune di Pavia con i seguenti dati:

In PAVIA STRADA CA' DELLA TERRA

sez. E fg. 3 mapp. 969 P. T Cat. EU

(area urbana di mq. 50)

sez. E fg. 3 mapp. 970 P. T Cat. EU

(area urbana di mq. 246)

a sua volta corrispondente all'ente urbano denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni, Sez. di Fossarmato, come segue:

In PAVIA STRADA CA' DELLA TERRA

al fg. 9 mapp. 970 ha 00.02.46

al fg. 9 mapp. 971 ha 00.13.96 R.D. Euro 15,14

R.A. Euro 11,18

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 972 ha 00.08.97 R.D. Euro 9,73 R.A.

Euro 7,18

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 973 ha 00.06.31 R.D. Euro 6,84 R.A.

Euro 5,05

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 974 ha 00.19.54 R.D. Euro 21,19

R.A. Euro 15,64

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 975 ha 00.04.10 R.D. Euro 4,45 R.A.

Euro 3,28

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 976 ha 00.02.06 R.D. Euro 2,23 R.A.

Euro 1,65

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 977 ha 00.00.57 R.D. Euro 0,62 R.A.

Euro 0,46

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 978 ha 00.01.82 R.D. Euro 1,97 R.A.

Euro 1,46

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 979 ha 00.73.88 R.D. Euro 80,13

R.A. Euro 59,14

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 980 ha 00.01.19 R.D. Euro 1,29 R.A.

Euro 0,95

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 981 ha 00.16.00 R.D. Euro 17,35
R.A. Euro 12,81

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 982 ha 00.04.35 R.D. Euro 4,72 R.A.
Euro 3,48

(ex mappale 892 ex mappale 749)

Coerenze a corpo:

a nord: mappali 114-271-126-111 a salto rientrante
mappali 760 e 762, a salto rientrante mappali 316 e
317;

ad est: mappale 967, a salto rientrante mappale 289
e salto sporgente strada comunale Cà della Terra;

a sud: mappali 908 e 47;

ad ovest: mappale 251 e 49;

aventi la superficie di mq. 15.567,50 così come
risulta dal rilievo celerimetrico allegato alla
deliberazione n. 302 del 21.12.2007 sopracitata.

Il rilievo celerimetrico è riferito alla situazione
catastale antecedente peraltro coincidente con
quella attuale, ove le aree erano catastalmente
individuate ai mappali 37, 44, 598, 599, 600, 601,
602, 603 e 749 del foglio 9 di Pavia Fossarmato di
catasto terreni ed al mappale 833 del foglio 3 di
Pavia Fossarmato di catasto fabbricati;

Il mappale 833 di catasto fabbricati corrisponde ai

mappali 890 e 891, classificati come ente urbano ora mappali 969 e 970 sempre enti urbani;

- che i terreni di cui sopra sono pervenuti al soggetto attuatore come segue:

* per i mappali 978-977-976-975-974-973-972-971-979-980-981-982 tutti derivanti dall'originario mappale 604 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Rosario DI GIORGI del giorno 27.11.1998 repertorio n. 165.158 trascritto a Pavia il giorno 10.12.1998 ai n.ri 15.248/10.806;

* per i mappali 969-970 tutti derivati dal mappale 833 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Tonali in data 23.03.2004 repertorio n. 25.080/12.017, registrato a Corteolona il 19.04.2004 al n. 148 e trascritto a Pavia il giorno 21.04.2004 ai n.ri 6.957/4.212

- Il soggetto attuatore è altresì proprietario del terreno individuato dal mappale 967 del foglio 9 di Pavia Fossarmato di catasto terreni, avente la superficie di circa mq. 10,00 graficamente individuato in colore rosso nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "B" e denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni, Comune di Pavia, Sez. Fossarmato, come segue

In PAVIA al fg. 9 mapp. 967 ha 00.00.05 R.D. Euro
0,07 R.A. Euro 0,04

Coerenze a corpo:

a nord: mappale 317

ad est: strada Comunale Cà della Terra;

a sud: mappale 968;

ad ovest: mappale 970.

- che il terreno di cui sopra è pervenuto al soggetto attuatore in forza di atto a mio rogito in data odierna repertorio n. 123056/42075.

- Tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la destinazione urbanistica di "Aree di riqualificazione esterna - scheda normativa C - Cà della Terra" (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione);

- Il soggetto attuatore ha inoltre acquistato, con atto 23 marzo 2004 a rogito Tonali nn. 25080/12017, i diritti volumetrici dell'area della superficie di mq. 378,32 interna alla scheda normativa e destinata ad area di concentrazione dell'edificato, individuata a parte dei mappali 968 (ex 287 parte) e 289 del foglio 9 di Pavia Fossarmato di catasto terreni;

- Il soggetto attuatore, in data 15 febbraio 2006 (P.G. 4756/06) e successive integrazioni, ha presentato una proposta di intervento edilizio, me-

diante richiesta di convenzionamento finalizzato al rilascio dei Permessi di Costruire, relativamente all'area così come sopra individuata, per la realizzazione di fabbricati privati secondo lo schema planivolumetrico della scheda normativa.

L'intervento edilizio unitamente alle relative opere di urbanizzazione rappresentato negli elaborati di seguito elencati:

- a) Bozza di convenzione
- b) Progetto planivolumetrico scala 1:500
- c) Estratto di mappa catastale N.C.T.
- d) Dimostrazione della estensione delle superfici perimetrate e dei relativi calcoli planimetrici
- e) Relazione di fattibilità geologica
- f) Relazione tecnica
- g) Titolo di proprietà
- h) Parere ARPA e valutazione campi elettromagnetici
- i) Parere ASL
- j) Relazione tecnica opere di urbanizzazione
- k) Relazione tecnica dotazione e tipologia parcheggi
- l) Opere di urbanizzazione: computo metrico estimativo e quadro economico
- m) Capitolato speciale d'appalto
- n) Tav. n.1 Inquadramento area di intervento - Stato attuale scala 1:5000 / 1:2000

- o) Tav. n. 2 Estratto catastale Planimetria generale - Stato attuale scala 1:500 / 1:1000
- p) Tav. n. 3 Calcolo superficie territoriale - estratto catastale scala 1:500 / 1:1000
- q) Tav. n.4 Planimetria generale - Progetto scala 1:250
- r) Tav. n.5/A Aree di cessione - Progetto scala 1:500
- s) Tav. n.5/B Aree di cessione e destinazioni d'uso - Progetto scala 1:500
- t) Tav. n.6 Edifici residenziali 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - Piante e sezioni tipo progetto - Verifiche e conteggi progetto scala 1:250
- u) Tav. n.7 Opere di urbanizzazione: schema della rete di fognatura scala 1:250
- v) Tav. n.8 Opere di urbanizzazione: schema delle reti tecnologiche scala 1:250
- w) Tav. n.9 Opere di urbanizzazione: sezioni e particolari costruttivi scala 1:250
- x) Planimetria generale - individuazione della tipologia dei parcheggi - Progetto scala 1:250
- y) Richiesta parere preventivo enti - Planimetria generale: rete ENEL
- z) Richiesta parere preventivo enti - Planimetria generale: rete Telecom

aa) Opere di urbanizzazione - Relazione tecnica reti di fognatura

bb) Richiesta parere preventivo enti - Rete acqua e gas

Gli elaborati di cui alle lettere b), c), l), r) ed s) si allegano alla presente convenzione quale parte integrante sotto la lettera "C".

Visti:

- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 29 settembre 1964 n. 847;
- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il Decreto 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;
- il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- 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 registrata il 19.07.2007 al n. 1191 di raccolta generale con la quale è stato determinato il costo di costruzione.

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. del giorno 21.12.2007 n. 302 reg. delib., 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.R.G. vigente.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

articolo 1

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Il presente atto 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, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata dalla scheda normativa "C" - Cà della Terra" (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione).

2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq 15.567,50 ed è catastalmente denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni, Comune di Pavia, Sez. Fossarmato, come segue

In PAVIA al fg. 9 mapp. 969 ha 00.00.50

(ex mappale 890 ex mappale 833)

ente urbano corrispondente all'area urbana denunciata all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Fabbricati, Comune di Pavia con i seguenti dati

In PAVIA STRADA CA' DELLA TERRA sez. E fg. 3 mapp.

969 P. T Cat. EU

(area urbana di mq. 50)

sez. E fg. 3 mapp. 970 P. T Cat. EU

(area urbana di mq. 246)

corrispondente all'ente urbano denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni, Sez. di Fossarmato, come segue

al fg. 9 mapp. 970 ha 00.02.46

al fg. 9 mapp. 971 ha 00.13.96 R.D. Euro 15,14

R.A. Euro 11,18

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 972 ha 00.08.97 R.D. Euro 9,73 R.A.

Euro 7,18

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 973 ha 00.06.31 R.D. Euro 6,84 R.A.

Euro 5,05

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 974 ha 00.19.54 R.D. Euro 21,19

R.A. Euro 15,64

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 975 ha 00.04.10 R.D. Euro 4,45 R.A.

Euro 3,28

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 976 ha 00.02.06 R.D. Euro 2,23 R.A.

Euro 1,65

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 977 ha 00.00.57 R.D. Euro 0,62 R.A.

Euro 0,46

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 978 ha 00.01.82 R.D. Euro 1,97 R.A.

Euro 1,46

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 979 ha 00.73.88 R.D. Euro 80,13

R.A. Euro 59,14

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 980 ha 00.01.19 R.D. Euro 1,29 R.A.

Euro 0,95

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 981 ha 00.16.00 R.D. Euro 17,35

R.A. Euro 12,81

(ex mappale 892 ex mappale 749)

al fg. 9 mapp. 982 ha 00.04.35 R.D. Euro 4,72 R.A.

Euro 3,48

(ex mappale 892 ex mappale 749)

Coerenze a corpo:

a nord: mappali 114-271-126-111 a salto rientrante mappali 760 e 762, a salto rientrante mappali 316 e 317;

ad est: mappale 967, a salto rientrante mappale 289 e salto sporgente strada comunale Cà della Terra;

a sud: mappali 908 e 47;

ad ovest: mappale 251 e 49;

Il soggetto attuatore ha inoltre acquistato, con atto 23 marzo 2004 a rogito Tonali nn. 25080/12017, i diritti volumetrici dell'area, interna alla scheda normativa e destinata ad area di concentrazione dell'edificato, individuata a parte dei mappali 968 (parte ex 287) e 289 del foglio 9 di Pavia Fossarmato di catasto terreni.

Detta area ha una superficie di mq. 378,32 e genera una capacità edificatoria di 75,66 mq. di superficie lorda di pavimento.

3. L'intervento prevede la realizzazione di n. 6 edifici articolati su due piani fuori terra con

tipologia di villette a schiera (edifici 1 e 6), galazzine con autorimesse interrato (edifici 2, 3, 4 e 5) e villa semi indipendente (porzione edificio 2). L'intervento consentirà di realizzare una superficie lorda di pavimento pari a mq. 3.178,28 con destinazione residenziale.

4. Sono elementi immodificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione o asservite, destinate a strade, marciapiedi, parcheggi e parco pubblico.

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

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

a) Il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento, pari al 46,66%;

b) Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq. 77,50 (abitanti teorici), mq. 106,29 (abitanti reali);

c) Il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq. 17,53 (abitanti teorici), mq.

24,04 (abitanti reali);

d) Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 62,20%.

2. Gli interventi finalizzati ad ottenere incentivi consistenti nella riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera e) del T.U.E. nonché dell'art. 44.18 della L.R. 12/2005, devono prevedere la realizzazione di almeno 6 (3 per ogni tipologia) delle scelte progettuali e costruttive individuate nell'allegato 5 del Protocollo d'Intesa tra il Comune e il Comitato Interprofessionale Edile della Provincia di Pavia approvato con deliberazione di Giunta Comunale 17 marzo 2006 n. 75.

articolo 4. Urbanizzazioni

3. 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 di progetto di mc. 9.526,10 e una superficie lorda di pavimento di mq. 3.178,28.

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

Euro 162.896,31 per urbanizzazione primaria (mc

9.526,10

Euro 26

9.526,10

5. Si

sessanta

euro do

soggetto

strada,

per un

santatre

euro, a

tuali e

messa.

4. Si

tosessa

tanove)

seconda

consist

valore

laquatt

a parzi

computo

Si dà a

euro c

verrà

9.526,10 x Euro/mc. 17,10)

Euro 269.683,89 per urbanizzazione secondaria (mc.

9.526,10 x Euro/mc. 28,31).

5. Si dà atto che a fronte di 162.896,31 (cento-
sessantaduemilaottocentonovantasei virgola trentuno)
euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il
soggetto attuatore realizza opere, consistenti in
strada, marciapiedi, parcheggi, fognature e reti,
per un valore complessivo di 163.629,78 (centoses-
santatremilaseicentoventinove virgola settantotto)
euro, a totale scomputo, come da elaborati proget-
tuali e computo metrico estimativo di cui in pre-
messa.

4. Si dà atto che a fronte di 269.683,89¹⁴ (duecen-
tosessantatanovemilaseicentottantatre virgola ottan-
tanove) euro dovuti per oneri di urbanizzazione
secondaria il soggetto attuatore realizza opere,
consistenti in un parco di verde attrezzato, per un
valore complessivo di 210.488,69 (duecentodiecimi-
laquattrocentottantotto virgola sessantanove) euro,
a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e
computo metrico estimativo di cui in premessa.

Si dà altresì atto che la residua somma di 59.195,20
euro dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria
verrà versata al Tesoriere Comunale all'atto del

rilascio dei singoli Permessi di costruire.

Il soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Pertanto il medesimo provvederà a liquidare gli importi in ragione di detti adeguamenti.

5. 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.

6. 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 strade, i marciapiedi, i parcheggi, il verde pubblico, le reti di fognatura e le reti acqua, gas, TELECOM, ENEL, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva.

7. Laddove le opere dovessero essere realizzate obbligatoriamente da soggetti erogatori di servizi, i relativi costi saranno comunque a carico del soggetto attuatore e degli aventi causa a qualsiasi

titolo, con vincolo di solidarietà.

8. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole n. 7, 8 e 9.

9. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono desumibili dalle planimetrie, dalla relazione tecnica, dal computo metrico estimativo redatto sulla scorta del capitolato speciale, elaborati sopra citati, devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche e devono essere assegnate, ricorrendone i presupposti, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente, così come definita dal decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.

10. Tra le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti la viabilità, nei tratti in cui quest'ultima attraversa aree destinate a verde pubblico e/o aree destinate ad attività agricola, si indicano le soluzioni progettuali finalizzate alla creazione di corridoi biologici (percorsi protetti per tutelare la biodiversità animale) e precisamente: sottopassi con tubi e reti di interdizione.

11. Il soggetto attuatore riconosce altresì che, nel

caso in cui il valore delle opere collaudate risultasse inferiore a quello degli oneri di urbanizzazione, corrisponderà la relativa differenza.

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. 2.199,77 destinate a strade, marciapiedi e parcheggi.

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq. 7.440,67 destinate a verde pubblico.

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 9.640,44, individuate nelle tavole n. 5/A scala 1:500 gennaio 2008 e 5/B scala 1:500 gennaio 2008 del progetto delle opere di urbanizzazione e denominate rispettivamente "aree di cessione" e "aree di cessione e destinazioni d'uso" come integrato dalle previsioni di cui alla sopracitata delibera n. 302.

Precisamente:

la società A.M.G. S.N.C. DI GUZZO MARIO E GIUSEPPE ,
come sopra rappresentata, cede a titolo gratuito al

COMUNE DI PAVIA che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista quanto segue

In PAVIA al fg. 9 mapp. 967 ha 00.00.05 R.D. Euro 2,17 R.A. Euro 0,04

In PAVIA STRADA CA' DELLA TERRA

ser. E fg. 3 mapp. 970 P. T Cat. EU

(area urbana di mq. 246)

corrispondente all'ente urbano denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni,

Ser. di Fossarmato, come segue

al fg. 9 mapp. 970 ha 00.02.46

(ente urbano)

al fg. 9 mapp. 974 ha 00.19.54 R.D. Euro 21,19 R.A. Euro 15,64

al fg. 9 mapp. 977 ha 00.00.57 R.D. Euro 0,62 R.A. Euro 0,46

al fg. 9 mapp. 979 ha 00.73.88 R.D. Euro 80,13 R.A. Euro 59,14

CherENZE a corpo dei mappali 967-970-974-977-979:

a nord: mappali 980-981 a salto sporgente mappali 982-972-973-969 e 317;

ad est: mappale 967 a salto rientrante 289-976 e 978

a salto sporgente strada comunale Cà della Terra;

a sud: mappali 47 e 908;

ad ovest: mappale 251

- 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 parti cedenti posseduto e come ad esse 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 ipoteka legale ed assume obbligazione per la manutenzione prevista di questo contratto e per la garanzia dall'evizione.

- La parte cedente dichiara che i terreni in oggetto hanno la destinazione urbanistica di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia in data 15.01.2008, p.g. 713/08 che si trova allegato sotto la lettera "B" all'atto a mio rogito in data odierna repertorio n. 123.056/42075 e che in copia conforme all'originale ora si allega al presente atto sotto la lettera "D" e che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del

suddetto certificato.

- Il soggetto attuatore costituisce a titolo gratuito, a favore del Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la servitù di uso pubblico perpetuo delle aree adibite a parcheggi pertinenziali della superficie complessiva di mq 438,91, anch'esse individuate nelle tavole n. 5/A e 5/B sopraccitate.

- Le aree asservite sono individuate ai mappali n. 969, 976 e 978 del foglio 9 di Pavia Fossarmato di catasto terreni.

- Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore ad utilizzare gratuitamente le aree sopra cedute o asservite per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna delle opere stesse a seguito di collaudo.

- Una porzione dell'area destinata a verde catastalmente individuata alla part. 979 del fg. 9, ceduta al Comune di Pavia è gravata da servitù di elettrodotto.

- Il soggetto attuatore, al fine di compensare il minor valore delle aree cedute, riconosce al Comune di Pavia una somma di Euro 44.034,41 a titolo di indennizzo, commisurata al 50% del valore di monetizzazione delle aree quantificato secondo i criteri

indicati dal Consiglio Comunale con deliberazione 30 ottobre 2006 n. 56.

- Tale importo è determinato in relazione alla superficie di mq 1.505,45 indicata nella tavola 5/B sopra citata ed al valore di monetizzazione di Euro/mq 58,50.

- Si da atto che la somma di Euro 44.034,41 è già stata versata al Tesoriere comunale come risulta dalla quietanza in data odierna bolletta n. 1326.

- Le aree cedute potranno essere utilizzate da parte del Comune di Pavia per trasferire i diritti volumetrici maturati su aree di proprietà di terzi, per una dimensione massima corrispondente al 65% delle aree di concentrazione dell'edificato interne all'ambito.

Nel caso in cui il soggetto attuatore fosse titolare di diritti edificatori da trasferire, il Comune si impegna, nel caso in cui decida di avvalersi della facoltà di cui al comma precedente, di rendere prioritariamente disponibili tali aree al soggetto attuatore.

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

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

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

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

- tutte le spese per lo spostamento ed il ripristino delle utenze e delle condutture dei servizi pubblici siti sia nel suolo sia nel sottosuolo;

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

2. Il soggetto attuatore assume espressamente a suo carico il rischio economico conseguente a difficoltà note o ignote relative ai lavori nel sottosuolo, ivi compresi i costi di bonifica.

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

articolo 9. Garanzie

1. Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, ha prestato fideiussione pari al 100% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di 374.118,47 euro e precisamente:

fideiussione assicurativa Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA in data 14 gennaio 2008 e appendice del 11 febbraio 2008 n. 763/34/958263.

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 85% del valore delle opere pari a euro 318.000,70, a richiesta del soggetto attuatore, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.

4. La quota residua della fideiussione, pari al 15% del valore delle opere cioè euro 56.117,77 sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti, relativamente alle aree in cessione, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 15 della

presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta delle aree in cessione.

5. Le quote di fideiussione di cui ai punti precedenti saranno aggiornate, a cura e spese del soggetto attuatore, ogni biennio a decorrere dalla data odierna, 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, nel rispetto della sicurezza del cantiere, al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione inerenti l'esecuzione delle opere.

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

3. L'esercizio delle facoltà di visita 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 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 sul costo di costruzione

1. Il contributo sul costo di costruzione in ordine al rilascio del Permesso di Costruire è quantificato in relazione al costo base di euro/mq. 339,25 definito dal Comune con determinazione Dirigenziale 25 giugno 2007 (registrata il 19 luglio 2007 n. 1191).

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

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

articolo 13. Tempi di attuazione

4. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di cinque anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 conven-

zione, quando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono collaudate positivamente e gli edifici hanno ottenuto, in via diretta o implicita, l'autorizzazione all'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

1. Il soggetto attuatore si impegna, per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà:

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

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria realizzata sulle aree cedute per il periodo di un anno dalla fine lavori e comunque fino al collaudo parziale, se realizzate per lotti, o al collaudo finale, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;

- 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;

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria per le quali è prevista la sistemazione del verde, per un periodo di tre anni dalla fine dei lavori dei nuovi interventi, come indicate nelle tavole 5/A e 5/B denominate rispettivamente "aree di cessione" e "aree di cessione e destinazioni d'uso", oltre allo sfalcio della vegetazione spontanea, pulizia dell'area, alle potature e ai trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, dalla stipulazione della convenzione;

32

- ad effettuare lo sfalcio della vegetazione spontanea, pulizia dell'area, le potature ed i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, delle residue aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per le quali non e' prevista la sistemazione del verde per un periodo di tre anni dalla stipulazione della convenzione e comunque fino all'agibilità degli edifici privati correlati come indicato nelle tavole 5/A e 5/B denominate rispettivamente "aree di cessione" e "aree di cessione e destinazioni d'uso".

articolo 16. Cessazione degli obblighi manutentivi

1. Decorso il periodo di manutenzione di cui al precedente articolo 15, il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa redigerà, in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo dei beni.

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

2. 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 260,00 euro, salva la possibilità, previa diffida, di escussione della

fideiussione e di esecuzione in danno.

3. 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. 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.

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. Foro competente.

Le parti precisano inoltre che il presente atto è esente da bollo e da imposta ipotecaria ai sensi della Legge 10 del 28.01.1977 e del D.P.R. 29.9.1973 n. 601 art. 20.

Quest'atto scritto da persona a me fida su nove fogli per trentasei facciate viene da me Notaio, previa espressa dispensa dalla lettura degli allegati, letto alle parti che lo approvano sottoscrivendolo con me Notaio.

Viene sottoscritto alle ore tredici e dieci.

Firmato:

GREGORIO GIOVANNI CARLO NATALE PRADERIO

GUZZO GIUSEPPE.

ANTONIO TROTTA NOTAIO