

5 COPIE

Repertorio N.117260

Raccolta N. 37880

PERMUTA E CONVENZIONE

INERENTE PORZIONE (SUB-AMBITO) DI SCHEDA NORMATIVA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno due marzo duemilasei

in Pavia Piazza Municipio 2

Davanti a me ANTONIO TROTTA, Notaio in Vigevano,

Collegio Notarile di Pavia,

REGISTRATO  
Agenzia delle Entrate  
di VIGEVANO

N. 30 MARZO 2006

N. 948

Euro e 4050,00

di cui tras. e 1251,00

Sono presenti

PETULLA' Francesco, nato a Marcellinara (CZ) il 29 marzo 1940, quale Amministratore Unico della società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Pavia (PV) corso Mazzini n. 13, capitale sociale Euro 51.132,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di PAVIA, Codice Fiscale 00950840181 domiciliato per la carica presso la sede sociale, e per quanto infra autorizzato in forza dello statuto sociale vigente;

GUAGNINI PIETRO, nato a Pontecurone (AL) il 4 aprile 1935, quale Amministratore Unico della società "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." con sede in Pavia (PV) via Cardinal Riboldi n. 34, capitale sociale Euro 10.331,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di PAVIA, Codice Fiscale 01422230183

domiciliato per la carica presso la sede sociale, e per quanto infra autorizzato in forza di verbale di assemblea tenutosi in data 27 febbraio 2006 che per estratto certificato autentico da me Notaio in data odierna repertorio n. 117258 si allega al presente atto sotto la lettera "A"

BORLINI Giorgio, nato a Pavia (PV) il 13 luglio 1956, quale Amministratore Unico della società "ACERO S.R.L. CON UNICO SOCIO" con sede in Pavia (PV) via Marchesi n. 47, capitale sociale Euro 25.500,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di PAVIA, Codice Fiscale 02415490131 domiciliato per la carica presso la sede sociale, e per quanto infra autorizzato in forza di verbale di assemblea dei soci tenutosi in data 28 febbraio 2006 che per estratto certificato autentico da me Notaio in data odierna rep. n. 117259 si allega al presente atto sotto la lettera "B"

PRADERIO GREGORIO, 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 Municipio 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 in data 24 ottobre 2005, n. 282 Reg. Delib. n. 29307/05 di Prot., che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "C".

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

**PREMESSE INERENTI AL "PRIMO LUOGO"**

- che il Piano Regolatore Generale del Comune di Pavia prevede la realizzazione di un intervento di nuova edificazione in area di riqualificazione esterna (art. 18 NTA) denominata "Pavia Ovest E";
- che i proprietari delle aree hanno proposto di attuare le schede suddividendo l'intervento in 3 subambiti e tale proposta è stata accolta dal Comune con deliberazione numeri 281 e 282 del 24/10/2005;
- che il Sub Ambito 1 di compendio della società "LA MADONNINA S.R.L." con sede in Milano, via Carroccio,

8 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00470150186, non è compreso nella presente convenzione;

- che le aree dei subambiti 2A e 2B sono di proprietà delle società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." per la quota 1/3 e "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." per la quota di 2/3 e sono catastalmente individuate come segue:

In Comune di Pavia CC.SS:

Foglio 3 mappali

629, 630, 631 e 632 (già mapp. 78 intero) - 633, 634, 635, 636, 637, 639, 640 e 641 (già mapp. 80 parte) - 100 - 81 - 82 - 645 (ex mapp. 597c) e 648 (ex mapp. 599c)

Foglio 5 mappali nn. 25 - 139 - 37 - 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897 (già mapp. 24 intero) - 1889 (già mapp. 10 parte) - 1900, 1902, 1903, 1904 (già mapp. 27 parte) - 1913, 1914, 1915 (già mapp. 1457) - 1898, 1899 (già mapp. 26 intero) - 1906, 1907, 1908, 1909, 1910 (già mapp. 1277 intero) - 1911 (già mapp. 1455 parte) - 1418 - 1918 (già strada gardona parte) - 1917 (già acque cavo carminati parte) - 1905 (già mapp. 27 parte) - 1916 (già mapp. 1457 parte);

fatta eccezione per i mappali

foglio 5 mappale 1919

foglio 6 mappale 8 - 1134 (già mapp. 5 parte) e 1135 (già mapp. 9 parte) di proprietà della società "ACERO S.R.L.";

- che in particolare l'area di proprietà della società "ACERO S.R.L." genera una capacità edificatoria di mq. 2.258 di s.l.p. ma è priva di area di concentrazione dell'edificato ove in concreto costruire;

- che viceversa la società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." per la quota 1/3 e la società "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." per la quota di 2/3 sono proprietarie di aree di concentrazione dell'edificato in eccedenza rispetto a quelle necessarie per ospitare la capacità edificatoria generata dall'area di proprietà;

- che pertanto la società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." per la quota 1/3 e "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." per la quota di 2/3 devono cedere alla società "ACERO S.R.L." parte dell'area di concentrazione dell'edificato per mq. 4.980 ottenendo in permuta aree con destinazione pubblica per mq. 11.292 al fine di trasferirle al Comune;

- che le parti convengono di escludere dagli effetti della permuta la capacità edificatoria generata

dalle aree medesime (0,2 mq/mq);

- che sebbene formalmente in prosieguo si indicherà un "IN PRIMO LUOGO" ed un "IN SECONDO LUOGO", il presente atto costituisce un *unicum*;

- che la società "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." con atto a mio rogito in data 7 novembre 1991 n. 51664/11996 di repertorio, registrato a Vigevano in data 27 novembre 1991 al n. 1795 serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 5 dicembre 1991 ai n.ri

9702/12676 ha acquistato per la quota di 2/3 (due terzi) sedimi di terreno denunciati all'Agenzia del Territorio di Pavia, sezione di Pavia CCSS, Catasto terreni, Comune di Pavia, al fg. 5 mappale 27 di ha 1.14.06 e mappale 23 (ex mapp. 23/a in forza del tipo di frazionamento n. 3662/91) e successivo frazionamento originando il mappale 1415 (frazionamento n. 2036 del 15/05/2000), il quale a sua volta ha originato il mappale 1457 (frazionamento del 17/10/2001 n. 4430.1/2001 prot. n.241817);

- Che la società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." con atto a rogito Notaio Cesare ROGNONI in data 20 aprile 1990 repertorio n. 38680/18136, registrato a Pavia in data 10 maggio 1990 al n. 750 serie V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Pavia in data 21/05/1990 ai n.ri  
5514/4214

ha acquistato per la quota di 1/3 (un terzo) sedimi  
di terreno denunciati all'Agenzia del Territorio di  
Pavia, sezione di Pavia CCSS, Catasto terreni, Co-  
mune di Pavia, al fg. 5 mappale 27 di ha 1.14.06 e  
mappale 23 (ex mapp. 23/a in forza del tipo di  
frazionamento n. 3662/91) e successivo frazionamento  
originando il mappale 1415 (frazionamento n. 2036  
del 15/05/2000), il quale a sua volta ha originato  
il mappale 1457 (frazionamento del 17/10/2001 n.  
4430.1/2001 prot. n.241817);

- che con il tipo frazionamento presentato Presso  
l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di  
Pavia in data 15 novembre 2005 e approvato in data 7  
dicembre 2005 prot. n. 183978, i mappali di cui  
sopra sono stati soppressi ed ha originato i se-  
guenti mappali:

fg. 5 mapp. 1905 ha.00.18.20;

fg. 5 mapp. 1916 ha.00.31.60;

- Che la società "ACERO S.R.L. CON UNICO SOCIO" con  
atto a rogito Notaio Angelo Magnani del giorno  
10/05/2000 repertorio n. 34313/14699 registrato a  
Stradella il 29 maggio 2000 al n. 593 serie IV e  
trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Pavia il 29/05/2000 ai n.ri 6980/4852 ha acquistato sedimi di terreno denunciati all'Agenzia del Territorio di Pavia, sezione di Pavia CCSS, Catasto terreni, Comune di Pavia, al fg. 6 mappale 8-5-9, con la precisazione che gli ultimi due mappali sono stati frazionati con il Tipo di Frazionamento n. 186243 approvato dall'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Pavia- in data 25/11/2005 di cui infra negli attuali mappali:

fg. 6 mapp. 1134 ha 00.12.05

fg. 6 mapp. 1135 ha 00.03.80

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**IN PRIMO LUOGO**

A)

La società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." per la quota di 1/3 (un terzo) e la società "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." per la quota di 2/3 (due terzi) come sopra rappresentate cedono, a titolo di permuta, alla società "ACERO S.R.L. CON UNICO SOCIO" che, come sopra rappresentata, al medesimo titolo, accetta un'area di mq 4.980, il tutto denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni, come segue:

In PAVIA SEZIONE CENSUARIA CCSS

al fg. 5 mapp. 1905 (ex mapp. 27) ha 00.18.20 R.D.

Euro 23,50 R.A. Euro 12,69

al fg. 5 mapp. 1916 (ex mapp. 1457) ha 00.31.60 R.D.

Euro 40,80 R.A. Euro 22,03

in forza del Tipo di Frazionamento degli originali mappali 27 e 1457 del fg. 5 catasto terreni sezione Pavia CC SS, approvato in data 7 dicembre 2005 prot. n. 183978 dall'Ufficio Tecnico Erariale di Pavia, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "D";

Coerenze a corpo: a nord mappale 1900 e 1913; ad est mappale 1902; a sud mappali 1903 e 1914; ad ovest mappale 1913.

E' esclusa dalla cessione la capacità edificatoria delle aree (0,2 mq/mq)

B)

La società "ACERO S.R.L. CON UNICO SOCIO", come sopra rappresentata, cede, a titolo di permuta, alle società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." per la quota di 1/3 (un terzo) la prima e quota di 2/3 (due terzi) la seconda, che come sopra rappresentate al medesimo titolo, accettano area di mq. 11.292, il tutto denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni, come segue:

In PAVIA SEZIONE CENSUARIA CORPI SANTI

fg. 6 mapp. 8 ha 00.86.96 R.D. Euro 92,07 R.A. Euro  
60,63

fg. 6 mapp. 1134 ha 00.12.05 R.D. Euro 12,76 R.A.  
Euro 8,40

(ex mappale 5)

fg. 6 mapp. 1135 ha 00.03.80 R.D. Euro 4,02 R.A.  
Euro 2,65

(ex mappale 9)

fg. 5 mapp. 1919 strada ha. 00.10.11 (oggetto di  
frazionamento approvato in data 7 dicembre 2005  
prot. n. 183978 sopra citato)

Coerenze a corpo: a nord strada al mappale 1918 e  
mappale 660 del foglio 5; ad est sul foglio 5 re-  
stante strada, mappale 605-713 del foglio 6; ad o-  
vest mappale 1133 del foglio 6 e del foglio 5 re-  
stante strade; a sud mappale 1133 e 1136 del foglio  
6.

In forza del Tipo di Frazionamento n. 186243 ap-  
provato dall'Agenzia del Territorio-Ufficio Pro-  
vinciale di Pavia- in data 25/11/2005 che in ori-  
ginale si allega al presente atto sotto la lettera  
"E".

E' esclusa dalla cessione la capacità edificatoria  
delle aree (0,2 mq/mq)

1) Quanto in oggetto viene permutato nello stato di fatto e diritto in cui si trova ad esclusione della capacità edificatoria con ogni azione, ragione, accessione, servitù attiva e passiva come posseduto, pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- la società "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." con atto a mio rogito in data 7 novembre 1991 n. 51664/11996 di repertorio, registrato a Vigevano in data 27 novembre 1991 al n. 1795 serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 5 dicembre 1991 ai n.ri 9702/12676 ha acquistato per la quota di 2/3 (due terzi) sedimi di terreno di cui sopra;

- la società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." con atto a rogito Notaio Cesare ROGNONI in data 20 aprile 1990 repertorio n. 38680/18136, registrato a Pavia in data 10 maggio 1990 al n. 750 serie V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 21/05/1990 ai n.ri 5514/4214 ha acquistato per la quota di 1/3 (un terzo) sedimi di terreno di cui sopra;

- la società "ACERO S.R.L. CON UNICO SOCIO" con atto a rogito Notaio Angelo Magnani del giorno 10/05/2000 repertorio n. 34313/14699 registrato a Stradella il 29 maggio 2000 al n. 593 serie IV e trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il 29/05/2000 ai n.ri 6980/4852.

2) Garantiscono le parti permutanti la piena proprietà e disponibilità di quanto in oggetto, nonché la loro libertà da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Pavia in data 29/11/2001 ai n.ri 18226/4239 assentita di cancellazione con atto a mio rogito in data 28 febbraio 2006 repertorio n. 117216/37853 in corso di annotamento;

3) Le parti dichiarano che i terreni sopra identificati nonché oggetto del presente atto hanno la destinazione urbanistica di cui al certificato rilasciato dal Comune di Pavia in data 27 dicembre 2005, p.g. 35494/05 unitamente all'attestazione rilasciata dal Comune stesso (in relazione alla capacità volumetrica) in data 28 dicembre 2005 p.g. 35493/05, che in originale si allegano al presente atto sotto la lettera "F" e che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del suddetto certificato.

4) Effetti del presente atto da oggi.

5) Ai fini della registrazione le parti attribuiscono ai beni di cui alla lettera "A" un valore di Euro 62.565,00 (sessantaduemilacinquecentosessan-

tacinque virgola zero) e ai beni di cui alla lettera "B" un valore complessivo di Euro 62.565,00 (sessantaduemilacinquecentosessantacinque virgola zero) pertanto, non si fa luogo ad alcun conguaglio con reciproca rinuncia all'ipoteca legale.

6) Spese del presente atto e consequenziali a carico delle parti permutanti in proporzione.

7) Il presente atto non è soggetto ad IVA.

**PREMESSE INERENTI ALL' "IN SECONDO LUOGO"**

- Che le società "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." per la quota di 2/3 (due terzi) e CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." per la quota di 1/3 (un terzo) sono interamente proprietarie dei terreni che costituiscono il Sub Ambito 2A siti in Pavia in fregio alla Via Tibaldi ed alla Via Abbiategrasso e sono distinti a Catasto Terreni del Comune di Pavia CC.SS. al fg. 3 con i mappali 629, 630, 631 e 632 (già mapp. 78 intero) - 633, 634, 635, 636, 637, 639, 640 e 641 (già mapp. 80 parte) - 100 - 81 - 82 - 645 (ex mapp. 597c) e 648 (ex mapp. 599c) aventi una superficie catastale di mq. 57.873 ed una superficie reale rilevata di mq. 58.973 come risulta dal rilievo celerimetrico.

Si dà atto che i mappali 645 (ex mapp. 597c) e 648 (ex mapp. 599c) del foglio 3 Catasto Terreni del

Comune di Pavia CC.SS. facenti parte del Sub ambito 2A erano di proprietà della società "LA MADONNINA S.R.L." mentre il mappale 638 del foglio 3 Catasto Terreni del Comune di Pavia CC.SS. facente parte del Sub ambito 1 era di proprietà delle società "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." per la quota di 2/3 e della società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." per la quota di 1/3 e che gli stessi, ai fini della stipula della presente convenzione, hanno con atto a mio rogito in data 24 gennaio 2006 repertorio n. 116969/37674 registrato a Vigevano in data 22 febbraio 2006 al n. 520 serie 1T e trascritto a Pavia in data 28 febbraio 2006 ai n.ri 5382/2947

provveduto alla permuta di dette aree.

Si dà inoltre atto che la superficie catastale complessiva dei mappali 645 e 648 e la superficie catastale del mappale 638 corrispondono esattamente (mq. 1118) e pertanto non influenzano i valori relativi alla superficie complessiva oggetto dell'intervento. Si da infine atto che la documentazione grafica relativa all'area oggetto dell'intervento, allegata alla deliberazione della Giunta Comunale n. 282 del 24 ottobre 2005, prevedeva già nell'individuazione delle aree oggetto dell'intervento relativo al sub ambito 2A i mappali 645 e 648

e che pertanto non risulta necessaria alcuna modifica alla stessa.

- Che i terreni che costituiscono il Sub Ambito 2B siti in Pavia in fregio alla Via Mossi ed alla Via Gardona e distinti a Catasto Terreni del Comune di Pavia CC.SS al fg 5 con i mappali nn. 25 - 139 - 37 - 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897 (già mapp. 24 intero) - 1889 (già mapp. 10 parte) - 1900, 1902, 1903, 1904 (già mapp. 27 parte) - 1913, 1914, 1915 (già mapp. 1457 parte) - 1898, 1899 (già mapp. 26 intero) - 1906, 1907, 1908, 1909, 1910 (già mapp. 1277 intero) - 1911 (già mapp. 1455 parte) - 1418 - 1918 (già strada gardona parte) - 1917 (già acque cavo carminati parte) - 1919 (già strada gardona parte, già proprietà della società "Acero s.r.l. con unico socio" ora di proprietà delle società "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L. e "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L. per la quota rispettiva di due terzi e di un terzo) e al Fg. 6 Mapp. 8 (già proprietà della società "Acero s.r.l. con unico socio" ora di proprietà delle società "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L. e "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L. per la quota rispettiva di due terzi e di un terzo) - 1135 (già mapp. 9 parte, già proprietà della società "Acero s.r.l. con unico socio" ora di proprietà delle società "IMMOBILIARE

PELIZZA S.R.L." e "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." per la quota rispettiva di due terzi ed un terzo) - 1134 (già mapp. 5 parte, già proprietà della società "Acerò s.r.l. con unico socio" ora di proprietà delle società "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." e "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." per la quota rispettiva di due terzi ed un terzo), per una superficie catastale complessiva di mq. 70.930 ed una superficie reale rilevata di mq. 70.930, in quanto del Sub Ambito 2B fanno parte anche terreni di proprietà della società "ACERO S.R.L. CON UNICO SOCIO" distinti a catasto terreni del Comune di Pavia CC.SS. al fg.5 mapp. 1916 (ex mapp. 1457 parte, già di proprietà delle società "Centro Immobiliare s.r.l." e "Immobiliare Pelizza s.r.l.") - 1905 (ex mapp. 27 parte, già proprietà delle società "Centro Immobiliare s.r.l." e "Immobiliare Pelizza s.r.l."), della superficie catastale di mq. 4.980 e della superficie reale di mq. 4.980.

Il Sub Ambito 2B ha quindi una superficie territoriale complessiva sia catastale che celerimetricamente rilevata di mq. 75.910 - (70.930+4980).

La società "ACERO S.R.L. CON UNICO SOCIO", come previsto all'"In Primo Luogo" del presente atto, mantiene la proprietà della capacità edificatoria

(ovvero volumetria) generata dall'area di mq. 11.292 ceduta alle società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." e "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L.", mentre le società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." e "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L.", mantengono la proprietà della capacità edificatoria generata dall'area di 4.980 mq, ceduta alla società "ACERO S.R.L. CON UNICO SOCIO".

La società "ACERO S.R.L. CON UNICO SOCIO" da' atto di partecipare all'iniziativa immobiliare, mettendo a disposizione i propri sedimi, per il progetto di scheda normativa predisposto dalle società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." e "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." con le modalità previste dai successivi Articoli.

- Tali aree, secondo il Piano Regolatore Generale, hanno la destinazione urbanistica di "Aree di riqualificazione esterna" - scheda normativa PAVIA OVEST E (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione).

- Le società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." e "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L.", in data 24 marzo 2005 (P.G 7596/05 -9097/05) hanno presentato istanza di intervento edilizio, finalizzato al rilascio dei Permessi di Costruire, relativamente all'area così come sopra individuata, per la realizzazione di fabbricati privati secondo lo Schema Planivolume-

trico della Scheda Normativa con la richiesta di convenzionamento per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione. L'intervento edilizio è rappresentato negli elaborati di seguito elencati:

- A) Bozza di convenzione
- B) Progetto planivolumetrico generale - scala 1:2000
- C) Relazione di progetto generale, relazione ambientale tabelle dati urbanistici
- D) Estratti di mappa catastale N.C.T ed estratto con schema di frazionamento
- E) Azzonamento delle aree normative, tav. n° 21,28
- F) Norme tecniche di attuazione - Scheda Normativa Pavia Ovest "E"
- G) Estratto di schema generale della viabilità urbana
- H) Relazione di fattibilità geologica.
- I) Dimostrazione Asseverata della estensione delle superfici perimetrali
- L) Documentazione fotografica.
- M) Capitolato d'appalto

Inoltre unitamente alla proposta di intervento di nuova edificazione è stato presentato il progetto definitivo sia planivolumetrico che quello delle relative opere di urbanizzazione a scomputo totale

degli oneri di urbanizzazione primaria e parziale per gli oneri di urbanizzazione secondaria, i cui elaborati sono di seguito elencati distintamente per i Sub Ambiti 2A e 2B.

Per ciascun Sub Ambito i seguenti elaborati tecnici:

TAV. 1-Planimetria generale scala 1:2000

TAV. 2-Planivolumetria,sezioni esemplificative e calcolo SLP e superficie coperta

TAV. 3-Planimetria generale delle Aree di Cessione

TAV. 4-Planimetria generale delle Aree di concentrazione dell' edificato

TAV. 5-Urbanizzazioni- Strade, Parcheggi e Piste Ciclabili

TAV. 6-Urbanizzazioni Sezioni Stradali e Particolari Costruttivi

TAV. 7-Urbanizzazioni Primarie ,Rete Fognatura

TAV. 8-Calcolo rete fognatura

TAV. 9-Urbanizzazioni Rete Enel, Telecom e Pubblica Illuminazione

TAV.10-Urbanizzazioni Primarie , Rete Distribuzione Gas-Acqua

TAV. 11-Urbanizzazioni secondarie- Sistemazione Aree e Verde- Scala 1:500

TAV. 11.1- Schema impianto d'irrigazione- Scala

1:1000

TAV. 12-Computo metrico estimativo con Elenco  
Prezzi

TAV. 13-Relazione delle Opere di Urbanizzazione

TAV. 14-Quadro Economico

Tutti i suddetti elaborati sono allegati alla deliberazione della giunta comunale n. 282 del 24/10/2005 e sono da considerarsi parte sostanziale ed integrale del presente atto anche se ad essa non sono materialmente allegati fatta eccezione

per gli elaborati di cui alle lettere B,C,F,I, nonché gli elaborati di progetto planivolumetrico e opere di urbanizzazione del Sub Ambito 2A e 2B dalla Tav. 3 alla 13 fatta eccezione della 6 che si allegano alla presente convenzione sotto la lettera "G" quale parte integrante e sostanziale e la nuova individuazione catastale delle aree di cessione che si allega sotto "G1"

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;
  - la Legge Regionale 21/12/2004 n° 39;
  - la Legge Regionale 11/03/2005 n°12;
  - la Deliberazione di Giunta Comunale n° 301 del 19/11/2003 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;
  - la determinazione dirigenziale n° 55/04 registrata il 30/07/2004 al n° 1300 Raccolta Generale, con la quale è stato determinato il costo di costruzione.
- Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 282 del 24 ottobre 2005 di approvazione proposta dalle società "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." e "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." , di cui in premessa, per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti nella Scheda Normativa del PRG vigente relativamente agli immobili costituenti il Sub Ambito 2.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

IN SECONDO LUOGO

Art. 1

1. La stipula della presente convenzione non costituisce titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi dalla stessa contemplati.

## Art. 2

### Descrizione dell'intervento - criteri

1. L'area interessata dell'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato nella premessa all'"In Secondo Luogo", è disciplinata dalla scheda normativa PAVIA OVEST E (articolo 18. delle norme tecniche di attuazione) di cui costituisce "Sub-Ambito 2A e del Sub-Ambito 2B" sub ambiti funzionalmente autonomi sotto il profilo urbanistico e urbanizzativo.

2. Il sedime interessato per ciascun intervento ha una superficie:

- Sub Ambito 2A reale di mq. 58.973 ed è catastalmente individuato come segue:

il tutto denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni, come segue:

In PAVIA CC.SS

al fg. 3 mapp. 629 ha 1.38.49 R.D. Euro 189,54 R.A.  
Euro 96,56

al fg. 3 mapp. 630 ha 00.49.70 R.D. Euro 68,02 R.A.  
Euro 34,65

al fg. 3 mapp. 631 ha 00.13.10 R.D. Euro 17,93 R.A.

Euro 9,13

al fg. 3 mapp. 632 ha 00.13.71 R.D. Euro 18,76 R.A.

Euro 9,56 (già mappale 78 intero)

al fg. 3 mapp. 633 ha 00.29.67 R.D. Euro 29,88 R.A.

Euro 20,69

alla fg. 3 mapp. 634 ha 00.04.52 R.D. Euro 4,55 R.A.

Euro 3,15

al fg. 3 mapp. 635 ha 00.16.82 R.D. Euro 16,94 R.A.

Euro 11,73

al fg. 3 mapp. 636 ha 00.33.57 R.D. Euro 33,81 R.A.

Euro 23,41

al fg. 3 mapp. 637 ha 1.15.87 R.D. Euro 116,69 R.A.

Euro 80,79

al fg. 3 mapp. 639 ha 00.06.38 R.D. Euro 6,43 R.A.

Euro 4,45

al fg. 3 mapp. 640 ha 00.37.78 R.D. Euro 38,05 R.A.

Euro 26,34

al fg. 3 mapp. 641 ha 00.13.81 R.D. Euro 13,91 R.A.

Euro 9,63 (già mappale 80 parte)

al fg. 3 mapp. 645 ha 00.09.18 R.D. Euro 12,56 R.A.

Euro 6,40 (ex mappale 597c)

al fg. 3 mapp. 648 ha 00.02.00 R.D. Euro 2,01 R.A.

Euro 1,39 (ex mappale 599c)

al fg. 3 mapp. 100 ha 00.03.36 rel.acq.es

alla fg. 3 mapp. 81 ha 00.53.58 R.D. Euro 73,33 R.A.

Euro 37,36

al fg. 3 mapp. 82 ha 00.37.19 R.D. Euro 48,98 R.A.

Euro 24,01

per una superficie catastale Totale di mq. 57.873

Sub ambito 2/B

- L'area di concentrazione dell'edificato posta nel Sub. Ambito 2B ospita sia la quota pari a mq. 12.923 di s.l.p. di proprietà dei soggetti attuatori, sia la quota di s.l.p. pari a mq. 2258 di proprietà di terzi cointeressati ed è catastalmente individuato come segue:

il tutto denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni, come segue:

In PAVIA CC.SS

al fg. 5 mapp. 25 ha 1.30.40 R.D. Euro 124,59 R.A.

Euro 124,59

al fg. 5 mapp. 139 ha 00.01.71 R.D. Euro 0,22 R.A.

Euro 0,06

al fg. 5 mapp. 37 ha 00.00.69 R.D. Euro 0,09 R.A.

Euro 0,02

al fg. 5 mapp. 1891 ha 00.06.56 R.D. Euro 6,27 R.A.

Euro 6,27

al fg. 5 mapp. 1892 ha 00.25.19 R.D. Euro 24,07 R.A.

Euro 24,07

al fg. 5 mapp. 1893 ha 00.56.23 R.D. Euro 53,72 R.A.

Euro 53,72

al fg. 5 mapp. 1894 ha 00.56.98 R.D. Euro 54,44 R.A.

Euro 54,44

al fg. 5 mapp. 1895 ha 00.10.20 R.D. Euro 9,75 R.A.

Euro 9,75

al fg. 5 mapp. 1896 ha 00.01.14 R.D. Euro 1,09 R.A.

Euro 1,09

al fg. 5 mapp. 1897 ha 00.00.67 R.D. Euro 0,64 R.A.

Euro 0,64 (già mapp. 24 intero)

al fg. 5 mapp. 1889 ha 00.49.05 R.D. Euro 46,86 R.A.

Euro 46,86 (già mappale 10 parte)

al fg. 5 mapp. 1900 ha 00.18.41 R.D. Euro 23,77

R.A. Euro 12,84

al fg. 5 mapp. 1902 ha 00.12.77 R.D. Euro 16,49 R.A.

Euro 8,90

al fg. 5 mapp. 1903 ha 00.02.29 R.D. Euro 2,96 R.A.

Euro 1,60

al fg. 5 mapp. 1904 ha 00.07.30 R.D. Euro 9,43 R.A.

Euro 5,09 (già mapp. 27 parte)

al fg. 5 mapp. 1913 ha 1.28.25 R.D. Euro 165,59 R.A.

Euro 89,42

al fg. 5 mapp. 1914 ha 00.10.31 R.D. Euro 13,31 R.A.

Euro 7,19

al fg. 5 mapp. 1915 ha 00.62.62 R.D. Euro 80,85 R.A.

Euro 43,66 (già mapp. 1457 parte)

al fg. 5 mapp. 1898 ha 00.02.69 R.D. Euro 0,42 R.A.

Euro 0,08

al fg. 5 mapp. 1899 ha 00.00.45 R.D. Euro 0,07 R.A.

Euro 0,01 (già mappale 26 intero)

al fg. 5 mapp. 1906 ha 00.01.46 R.D. Euro 0,23 R.A.

Euro 0,05

al fg. 5 mapp. 1907 ha 00.00.65 R.D. Euro 0,10 R.A.

Euro 0,02

al fg. 5 mapp. 1908 ha 00.01.44 R.D. Euro 0,22 R.A.

Euro 0,04

al fg. 5 mapp. 1909 ha 00.01.00 R.D. Euro 0,15 R.A.

Euro 0,03

al fg. 5 mapp. 1910 ha 00.00.06 R.D. Euro 0,01 R.A.

Euro 0,01 (già mappale 1277 intero)

al fg. 5 mapp. 1911 ha 00.00.95 R.D. Euro 0,15 R.A.

Euro 0,03 (già mappale 1455 parte)

al fg. 5 mapp. 1418 ha 00.00.16 R.D. Euro 0,02 R.A.

Euro 0,01

al fg. 5 mapp. 1918 ha 00.03.38 (già strada gardona parte)

al fg. 5 mapp. 1917 ha 00.03.37 (già Cavo Carminati parte)

al fg. 5 mapp. 1919 ha 00.10.11 (già strada gardona parte)

al fg. 5 mapp. 1905 ha 00.18.20 R.D. Euro 23,50 R.A.

Euro 12,69

al fg. 5 mapp. 1916 ha 00.31.60 R.D. Euro 40,80 R.A.

Euro 22,03

al fg. 6 mapp. 8 ha 00.86.96 R.D. Euro 92,07 R.A.

Euro 60,63

al fg. 6 mapp. 1134 ha 00.12.05 R.D. Euro 12,76 R.A.

Euro 8,40 (già mappale 5 parte)

al fg. 6 mapp. 1135 ha 00.03.80 R.D. Euro 4,02 R.A.

Euro 2,65 (già mappale 9 parte)

L'Ambito 2B ha una superficie Catastale totale di mq. 75.910 e una superficie reale di mq. 75.910.

3. La sovrapposizione dei perimetri catastali, da schede normative e da rilievo del Sub Ambito 2A registra modeste variazioni di superficie dovute alle mappe catastali non corrispondenti allo stato di fatto, mentre per il Sub Ambito 2/B non si riscontrano discordanze, pertanto la superficie territoriale reale del Sub Ambito 2A è determinata in mq. 58.973 e quella reale del Sub Ambito 2B è determinata in mq. 75.910 comprensiva dei mq. di proprietà della Società "ACERO S.R.L. CON UNICO SOCIO".

4. L'intervento prevede la realizzazione :

a) sul Sub Ambito 2/A n. 22 Lotti di ACE a destinazione residenziale:

di cui n. 3 - VILLE - da mq. 468 di slp di 2 piani fuori terra

n. 3 " da mq.

250 n. 3 "

da mq. 205 n.

13 " da mq. 348

Per un totale di mq. 7.294 di slp

n.2 Lotti di ACE a destinazione Mix Funzionale

(servizi alle persone max 1 struttura ricettiva)

n. 1 da mq. 3000 slp di n. 2 piani fuori terra + piano mansardato di struttura ricettiva

n. 1 da mq. 1500 slp di n. 2 piani fuori terra + piano mansardato con destinazione commerciale e terziario.

per un totale di mq. 4500 slp

La SLP complessiva del Sub Ambito 2/A è di mq. 11.794.

Oltre che i relativi box esterni o interrati da prevedersi nei progetti esecutivi da presentare per ottenere i permessi a costruire.

b) Sub Ambito 2/B di competenza delle società "Immobiliare Pelizza srl" e "Centro Immobiliare srl"

n. 14 Lotti di ACE a destinazione residenziale per villette a schiera ed edifici in linea della slp complessiva di mq. 12.923 così ripartita: mq.

12.923

n. 4 lotti di 564 mq. di slp di n. 2 Piani Fuori

Terra

n. 4 lotti di 974 mq. di slp di n. 2 Piani Fuori

Terra oltre Piano mansardato

n. 1 lotto di 1084 mq. di slp di n. 2 Piani Fuori

Terra

n. 1 lotto di 1350 mq. di slp di n. 2 Piani Fuori

Terra

n. 1 lotto di 1629 mq. di slp di n. 2 Piani Fuori

Terra oltre Piano mansardato

n. 1 lotto di 1100 mq. di slp di n. 2 Piani Fuori

Terra

- n. 2 lotti di 804 mq. di slp di n. 2 Piani Fuori

Terra di competenza della società "Acero s.r.l con  
unico socio":

n. 2 lotti di ACE a destinazione residenziale della  
slp complessiva di mq. 2258 così ripartita:

n. 2 lotti di mq. 1129 di slp di n. 2 Piani Fuori  
Terra oltre il Piano Mansarda per un totale com-  
plessivo del Sub Ambito 2B di mq. 15.181 slp

Oltre che i relativi box esterni ed interrati da  
prevedersi nei progetti esecutivi da presentarsi per  
ottenere i permessi di costruire.

5. Sono elementi imm modificabili l'area di con-

centrazione dell'edificato e le aree in cessione destinate a: strade- marciapiedi- parcheggi, piste ciclabili a verde sia sportivo e verde pubblico in genere;

La S.l.p. totale complessiva;

Il numero dei lotti, dei piani fuori terra e le tipologie edilizie, indicate nella Tav.4 Sub2A e Sub 2B denominata "Planimetria generale: Aree di concentrazione dell'edificato con calcolo delle superfici".

6. Non sono vincolanti: le dimensioni, le superfici (S.l.p.), le disposizioni planimetriche, i porticati, i balconi, le autorimesse al P.T., i materiali e le finiture degli edifici, nonché le sistemazioni esterne dei singoli lotti, che sono di massima e dovranno rispettare, nei progetti esecutivi le sole N.T.A. del P.R.G.

7. Indipendentemente dalle superfici riportate per ogni singola tipologia, i soggetti attuatori hanno la facoltà, nel presentare i progetti esecutivi per i permessi di costruire, di utilizzare tutta la S.l.p. generata dalla St. del Sub Ambito 2A e 2B, ovvero mq. 24.717, sempre nel rispetto del precedente comma 5, o comunque a seguito di variante alla Scheda Normativa, approvata ai sensi delle

N.T.A. del P.R.G.

Art. 2/bis

Aree di terzi facenti parte del comparto

1. La Società "Acero s.r.l. con unico socio" partecipa all'iniziativa immobiliare quale terzo cointeressato relativamente al Sub Ambito 2B quale proprietario della capacità edificatoria generata dalla superficie di mq. 11.292, destinate a verde, site all'interno del Sub. Ambito, ceduta alle società "Immobiliare Pelizza s.r.l." e "Centro Immobiliare s.r.l." come all'"In Primo Luogo" del presente atto.

Dette aree sono catastalmente identificate secondo quanto descritto al comma 2 dell'Art. 2 e sono graficamente individuate alla tavola n° 3 del Sub. Ambito 2B denominata "Planimetria generale aree di cessione".

2. Per effetto dell'"In Primo Luogo" del presente atto, la Società "Acero s.r.l. con unico socio", ha acquisito in permuta area di concentrazione dell'edificato ceduta dalle Società "Immobiliare Pelizza S.R.L." e "Centro Immobiliare S.R.L.", ed ha acquisito il diritto, subordinato al rilascio del relativo titolo abilitativo e del pagamento degli oneri ancora dovuti, di edificazione della s.l.p. di

mq. 2.258 generata dall'area di mq. 11.292.

Detta area di concentrazione dell'edificato è catastalmente identificata dai mappali 1905 (già 27 parte)- 1916 (già 1457 parte) del foglio 5 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni ed è graficamente individuata alla tavola degli elaborati generali dell'intervento denominata "Estratti di mappa catastale N.C.T." (Allegato "G1")

### Art. 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

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

1. Gli abitanti insediabili previsti sono 675
2. Il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento, pari al 38,86%
3. Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato, pari a mq. 77,65
4. Il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq. 7,47 mentre comprensivo di quello pertinenziale pari a mq. 19,46

5. Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 69%.

### 3.2- Incentivi per il risparmio energetico

Il 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 delle società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l.. Gli interventi dovranno prevedere uno o più delle

seguenti scelte progettuali e costruttive:

- l'orientamento delle aperture verso sud (ove consentito dal planivolumetrico) entro un settore di 45°, con regolazione dell'illuminazione solare con sistemi regolabili o fissi, finestre verticali e uso del verde con foglie caduche d'inverno;
- l'installazione di impianti solari termici per acqua calda 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 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  $\pm 1^{\circ}\text{C}$  e tempi di risposta  $T_r < 1$  minuto.

- l'impiego di centraline e sistemi somatici 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 cavità contenente gas a bassa conduttività;

- 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 verrà riconosciuta una riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione fino al 50% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato fino ad esaurimento totale del contributo medesimo. Per eventuale superamento dell'ammontare di quest'ultimo nulla sarà ricono-

sciuto.

### 3.3- Risparmio delle risorse naturali.

Il Comune riconoscerà una ulteriore riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione, pari al 20% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato per i sistemi di risparmio delle risorse naturali da parte dei soggetti attuatori. Gli interventi dovranno prevedere 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 delle 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 passaggi, la-

vaggio auto, 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 mq. 30, 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 consentono 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 le società "IMMOBILIARE PELIZZA S.R.L." e "CENTRO IMMOBILIARE S.R.L." dovranno 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 fideiussione bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti su richiesta del responsabile del procedimento.

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 procederà allo svincolo della fideiussione, anche parzialmente qualora si riscontrassero mancate attuazioni e difformità 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 unità abitativa.

Art. 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 19/11/2003 in relazione ad una volumetria residenziale complessiva per il Sub Ambito 2 di mc. 67.425 e una superficie lorda di pavimento per la parte servizi alle persone di mq. 4500 così ripartita per i due ambiti:

sub Ambito 2A volumetria residenziale mc. 21.882, s.l.p mq. 4500 per servizi alle persone così distinta: mq. 3000 con destinazione per attività ricettiva, mq. 750 per attività commerciale e mq. 750 per attività terziaria ed una slp residenziale di mq. 7294

Sub Ambito 2B una volumetria residenziale complessiva di mc. 45.543 e una s.l.p complessiva di mq. 15.181 così suddivisa:

soggetti attuatori mc. 38.769 ed una s.l.p. di mq.

12.923, Soc. Acero s.r.l una s.l.p di mq. 2.258 e  
mc. 6.774

2. In concreto, alla data dell'istanza dell'inter-  
vento gli oneri tabellari ammontano:

Sub Ambito 2 A

Oneri di Urbanizzazione Primaria

Parte residenziale mc. 21.882 x Euro 10,75 = Euro  
235.231,50

Parte servizi ricettivi mq. 3.000 Euro 39,62 =  
Euro 118.860,00

Parte commerciale mq. 750 x Euro 102,59 =  
Euro 76.942,50

Parte terziaria mq. 750 x Euro 102,59 =  
Euro 76.942,50

Totale Euro 507.976,50

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

Parte residenziale mc.21.882 x Euro 11,96 =  
Euro 261.708,72

Parte servizi ricettivi mq.3.000x Euro 49,17  
Euro 147.510,00

Parte commerciale mq. 750x Euro 65,78 =  
Euro 49.335,00

Parte terziaria mq. 750 x Euro 73,09=  
Euro 54.817,50

Totale Euro 513.371,22

Sub Ambito 2 BOneri di Urbanizzazione Primaria

Residenza di compendio Soggetti Attuatori

mc. 38.769 x Euro 10,75 = Euro 416.766,75

Residenza di compendio Soc. Acero

mc. 6.774 x Euro 10,75 = Euro 72.820,50

Totale Euro 489.587,25

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

Residenza di compendio Soggetti Attuatori

mc. 38.769 x Euro 11,96 = Euro 463.677,24

Residenza di compendio Soc. Acero

mc. 6.774 x Euro 11,96 = Euro 81.017,04

Totale Euro 554.694,28

3.a - Si dà atto che: per il Sub Ambito 2A a fronte di Euro 507.976,50 dovuti per oneri di urbanizzazione primaria i soggetti attuatori realizzano opere di urbanizzazioni primarie per un valore complessivo di Euro 546.306,86, mentre per il Sub Ambito 2/B a fronte di Euro 489.587,25 dovuti per oneri di urbanizzazione primaria i soggetti attuatori realizzano opere di urbanizzazione primaria per un valore complessivo di Euro 792.670,51 comprensivo della quota di spettanza Società "Acero s.r.l. con unico socio" - a totale scomputo come da elaborati progettuali e computo

metrico estimativo come sopra allegati.

3.b - Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." e "Centro Immobiliare s.r.l." s'impegnano a realizzare a proprie cure e spese l'interramento delle linee aeree dell' Enel esistenti sia all'interno delle aree in cessione al Comune, lungo la Strada Bereguardina, e sia all'interno delle aree concentrazione dell'edificato.

4. Si dà inoltre atto che : per il Sub Ambito 2A a fronte di Euro 513.371,22 dovuti per oneri di

urbanizzazione secondaria i soggetti attuatori realizzano opere di urbanizzazione secondaria

per un valore complessivo di Euro 373.568,57 ed

per il Sub Ambito 2B a fronte di Euro 554.694,28

per opere di urbanizzazioni secondarie, le società

"Immobiliare Pelizza s.r.l." e "Centro Immobiliare s.r.l." realizzano opere di urbanizzazione se-

condaria per un valore complessivo di Euro

335.875,74 comprensivo di quelle a carico della

Società "Acero s.r.l con unico socio" a parziale

scomputo, come da elaborati progettuali e computo

metrico estimativo allegati di cui in premessa.

Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l.", "Centro

Immobiliare s.r.l." e "Acero S.r.l." si obbligano a

realizzare a proprie cure e spese la pista ciclabile

in prosecuzione di quella in progetto e a collegamento con la rete esistente lungo la Via Tibaldi

5. Si dà altresì atto che la residua somma complessiva di Euro 139.802,65 per il Sub Ambito 2A e di Euro 218.818,54 per il Sub Ambito 2B comprensive della quota a carico della "Acero srl con unico socio" dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria verrà versata al Tesoriere Comunale all'atto del rilascio dei singoli Permessi a Costruire.

Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." e "Acero S.r.l." riconoscono espressamente che gli importi degli oneri di urbanizzazione saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire, per questa parte.

Pertanto i medesimi provvederanno a liquidare gli importi di cui sopra, in ragione di detti adeguamenti.

6. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." e "Acero S.r.l. con unico socio" 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 urbanizzazione.

7. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." e "Acero S.r.l. con unico socio" si obbligano , anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, a eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, tutti allegati al presente atto come sopra specificato.

8. 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.

9. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese delle società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." sono graficamente individuate nelle tavole nn.5-6-7-8-9-10-11 e 11.1 per ciascuno dei due Sub Ambiti.

10. 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.

11. 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 la aree destinate ad attività agricola, si utilizzeranno soluzioni progettuali idonee finalizzate alla creazione di corridoi biologici (percorsi protetti per tutelare la biodiversità animale) e precisamente: sottopassi con tubi, reti di interdizione.

12. Per quanto risulta dal quadro economico dell'intervento, parte di dette opere sono ascrivibili alla porzione di area di concentrazione dell'edificato divenuta con all'"In Primo Luogo" del presente atto di proprietà della società "Acero s.r.l con unico socio" della Scheda Normativa, secondo le modalità e per quanto stabilito dal successivo articolo 14) (Opere di urbanizzazione eccedenti il Sub Ambito).

13. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." e "Acero S.r.l. con unico socio" hanno versato al Comune di Pavia, prima

della stipula del presente atto, una somma di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) come risulta dalla bolletta n. 1412 datata 7.2.2006 rilasciata dal Tesoriere Comunale, quale contributo per il costo di potenziamento della struttura fognaria.

#### Art.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. 13.692 destinate a strade, marciapiedi e parcheggi pubblici di cui per Sub Ambito 2A mq. 6446 e per il Sub Ambito 2B mq. 7246.
2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq 54.172,40 destinate a verde attrezzato e pista ciclabile di cui del Sub Ambito 2A mq. 16.787,43 e del Sub Ambito 2 B mq. 37.384,97 comprensiva dell'area già di proprietà della società "Acero s.r.l. con unico socio" di mq. 11.292
3. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." e "Centro Immobiliare s.r.l.", come sopra rappresentate, cedono gratuitamente al Comune di Pavia, che in per-

sona del suo legale rappresentante accetta ed acquista, la piena proprietà delle aree della superficie complessiva di mq. 56.571,77 di cui mq. 23.233,40 nel Sub. Ambito 2A e mq. 33.338,37 nel Sub. Ambito 2B,

- aree tutte individuate nella Tav. 3 del progetto delle opere di urbanizzazione e denominata "Planimetria generale delle aree di cessione", qui allegata.

- Dette aree cedute, sono individuate catastalmente dai mappali interi:

il tutto denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni, come segue:

In Comune di PAVIA CC.SS

al fg. 3 mapp. 630 ha 00.49.70 R.D. Euro 68,02 R.A.  
Euro 34,65

al fg. 3 mapp. 632 ha 00.13.71 R.D. Euro 18,76 R.A.  
Euro 9,56

al fg. 3 mapp. 635 ha 00.16.82 R.D. Euro 16,94 R.A.  
Euro 11,73

al fg. 3 mapp. 639 ha 00.06.38 R.D. Euro 6,43 R.A.  
Euro 4,45

al fg. 3 mapp. 640 ha 00.37.78 R.D. Euro 38,05 R.A.  
Euro 26,34

al fg. 3 mapp. 641 ha 00.13.81 R.D. Euro 13,91 R.A.

Euro 9,63

al fg. 3 mapp. 100 ha 00.03.36 rel. acq. es

al fg. 3 mapp. 81 ha 00.53.58 R.D. Euro 73,33 R.A.

Euro 37,36

al fg. 3 mapp. 82 ha 00.37.19 R.D. Euro 48,98 R.A.

Euro 24,01

al fg. 5 mapp. 25 ha 1.30.40 R.D. Euro 124,59 R.A.

Euro 124,59

al fg. 5 mapp. 139 ha 00.01.71 R.D. Euro 0,22 R.A.

Euro 0,06

al fg. 5 mapp. 37 ha 00.00.69 R.D. Euro 0,09 R.A.

Euro 0,02

al fg. 5 mapp. 1892 ha 00.25.19 R.D. Euro 24,07 R.A.

Euro 24,07

al fg. 5 mapp. 1894 ha 00.56.98 R.D. Euro 54,44 R.A.

Euro 54,44

al fg. 5 mapp. 1895 ha 00.10.20 R.D. Euro 9,75 R.A.

Euro 9,75

al fg. 5 mapp. 1897 ha 00.00.67 R.D. Euro 0,64 R.A.

Euro 0,64

al fg. 5 mapp. 1902 ha 00.12.77 R.D. Euro 16,49 R.A.

Euro 8,90

al fg. 5 mapp. 1903 ha 00.02.29 R.D. Euro 2,96 R.A.

Euro 1,60

al fg. 5 mapp. 1904 ha 00.07.30 R.D. Euro 9,43 R.A.

Euro 5,09

al fg. 5 mapp. 1914 ha 00.10.31 R.D. Euro 13,31 R.A.

Euro 7,19

al fg. 5 mapp. 1915 ha 00.62.62 R.D. Euro 80,85 R.A.

Euro 80,85

al fg. 5 mapp. 1898 ha 00.02.69 R.D. Euro 0,42 R.A.

Euro 0,08

al fg. 5 mapp. 1907 ha 00.00.65 R.D. Euro 0,10 R.A.

Euro 0,02

al fg. 5 mapp. 1909 ha 00.01.00 R.D. Euro 0,15 R.A.

Euro 0,03

al fg. 5 mapp. 1910 ha 00.00.06 R.D. Euro 0,01 R.A.

Euro 0,01

al fg. 5 mapp. 1911 ha 00.00.95 R.D. Euro 0,15 R.A.

Euro 0,03

al fg. 5 mapp. 1418 ha 00.00.16 R.D. Euro 0,02 R.A.

Euro 0,01

al fg. 5 mapp. 1918 ha 00.03.38 (strade)

al fg. 5 mapp. 1917 ha 00.03.37(acque)

4. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." e "Centro Immobiliare s.r.l." cedono gratuitamente anche i terreni già di proprietà della società Acero s.r.l. ed acquisiti con all'"In Primo Luogo" del presente atto al Comune di Pavia che, in persona del suo legale rappresentante, accetta ed acquista la piena

proprietà delle aree della superficie complessiva di mq. 11.292,60 del Sub. Ambito 2B:

- aree individuate nella Tav. 3 del progetto delle opere di urbanizzazione e denominata "Planimetria generale delle aree di cessione", allegata al presente atto sotto la lettera " G ".

- Dette aree cedute sono individuate catastalmente dai mappali interi:

il tutto denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Terreni, come segue:

In PAVIA CC.SS

al fg. 6 mapp. 8 ha 00.86.96 R.D. Euro 92,07 R.A.  
Euro 60,63

al fg. 6 mapp. 1134 ha 00.12.05 R.D. Euro 12,76 R.A.  
Euro 8,40

al fg. 6 mapp. 1135 ha 00.03.80 R.D. Euro 4,02 R.A.  
Euro 2,65

al fg. 5 mapp. 1919 ha 00.10.11 (strade)

Le parti si impegnano espressamente a stipulare successivo atto di identificazione catastale per individuare le due cabine elettriche entro e non oltre 3 anni da oggi

- 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 virtù dei titoli sopracitati.

I suddetti terreni ceduti al Comune sono dedotti in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, accessioni, servitù attive e passive, venendo il Comune di Pavia posto in luogo e stato della parte cedente. Garantisce la parte cedente la piena proprietà e disponibilità di quanto in oggetto e la sua libertà da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Pavia in data 29/11/2001 ai n.ri 18226/4239 assentita di cancellazione con atto a mio rogito in data 28 febbraio 2006 repertorio n. 117216/37853.

Proprietà, possesso, oneri da oggi.

La parte cedente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale ed assume obbligazione per la manutenzione sulle aree cedute come specificato al successivo art. 17.

5. Il Comune di Pavia autorizza le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." 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.

Le parti cedenti dichiarano che i terreni in oggetto hanno la destinazione urbanistica di cui al certificato rilasciato dal Comune di Pavia in data 27 dicembre 2005 n. p.g. 35496/05 che si allega al presente atto sotto la lettera " H " e che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del suddetto certificato.

#### Art. 6

##### **Spese e obblighi a carico del soggetto attuatore 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 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 che nel sottosuolo;

° tutte le opere relative alla demolizione ripri-

stino dei suoli preesistenti o delle pavimentazioni stradali;

2. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." assumono espressamente a loro carico il rischio economico conseguente a difficoltà note o ignote relative ai lavori nel sottosuolo.

3. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." e "Acero S.r.l." si impegnano ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento della viabilità pubblica privata esistenti, nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche e 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 loro cura e spese.

#### Art. 7

#### Rapporti con Aziende, Enti e Società erogatori di servizi

1. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." 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 delle società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende ed Enti.

#### Art. 8

##### Responsabilità per l'esecuzione delle opere

Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." assumono 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 dai soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere.

3. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." 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.

#### Art. 9

##### Garanzie

1. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." a garanzia della realizzazione

delle opere di urbanizzazione, hanno prestato, con polizza fideiussoria N.UR 0600768 stipulata con la "ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V." Agenzia di Milano, piazzale Martesana, 4, pari al 100% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di Euro 919.875,43 (novecentodiciannovemilaottocentostantacinque virgola quarantatre) per il Sub Ambito 2 A

e con polizza fideiussoria N.UR 0600769 stipulata con la società di cui sopra nella misura pari ad Euro 1.128.546,25 (unmilione centoventottomilacinquecentoquarantasei virgola venticinque) per il Sub Ambito 2 B.

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 dell'85% del valore delle opere pari a Euro 781.894,12 (settecentottantunomilaottocentounovantaquattro virgola dodici) per il Sub Ambito 2A ed Euro 959.264,31 (novecentocinquantanovemiladuecentosessantaquattro virgola trentuno) per il Sub Ambito 2B 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 degli oneri e pari a Euro 137.981,31 (centotrentasettemilanovecentottantuno virgola trentuno) per il Sub Ambito 2A ed Euro 169.281,94 (centosessantanovemiladuecentottantuno virgola novantaquattro) per il Sub Ambito 2B sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto dall'art. 17 comma 1 della presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo per il quale le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." si sono assunte l'onere per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

6. La fidejussione sarà ridotta, a richiesta dei soggetti attuatori, proporzionalmente agli stati d'avanzamento dei lavori ogni qualvolta si raggiunga un quinto dell'importo totale delle opere ed a

condizione che le opere stesse risultino autonomamente funzionanti e siano state collaudate a seguito di collaudo parziale.

#### Art. 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 delle norme di 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 tutta la durata dell'intervento.

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

#### Art.11

##### Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione realizzate dalle società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." devono essere collaudate entro 6 mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte delle società medesime.

2. Il Collaudatore con funzione anche di collaudatore in corso d'opera sarà scelto dal Comune di

Pavia e tutte le spese inerenti al collaudo saranno a totale carico delle società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." .

3. Nel caso di richiesta di svincolo parziale della Fideiussione, così come contemplato al precedente art.9 comma 5, gli stati d'avanzamento lavori dovranno essere opportunamente verificati da un collaudatore in corso d'opera.

#### Art. 12

##### Contributo per il 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. 303,34 definito dal Comune con determinazione dirigenziale n.55/04 ( registrata il 30/07/2004 n.1300 racc. generale).

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. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." e "Acero S.r.l." riconoscono che tale importo sarà adeguato in relazione al costo base vigente nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

## Art. 13

Area di concentrazione dell'edificato ( superficie  
fondiaria ) da riservare a terzi

nel Sub Ambito 2B

1. Le società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." riconoscono che il Sub Ambito 2 ( Sub Ambito 2A- Sub Ambito 2B) oggetto dell'intervento, costituisce solo parte della scheda normativa " PAVIA-OVEST- E", e che la relativa s.l.p. generata dal Sub Ambito 2A pari a mq. 11.974,60 insiste interamente sull'area di concentrazione dell'edificato di compendio dei soggetti attuatori, mentre la s.l.p. generata dal Sub Ambito 2B pari a mq. 15.182,00 insiste per mq.11.292,60 sull'area di concentrazione dell'edificato di compendio delle società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." , quella invece riservata alla Società Acero s.r.l. pari a mq 2.258,40 insisterà sull'area di concentrazione dell'edificato di mq. 4.979,91 già di proprietà delle società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." e ceduta alla Società "Acero s.r.l." come convenuto all'"In Primo Luogo" del presente atto.

2. La parte dell'area di concentrazione dell'edi-

ficato identificata graficamente alla tavola n. 4 del Sub. 2B denominata "Aree di concentrazione dell'edificato" è stata riservata all'utilizzazione edificatoria della Società Acero s.r.l., in rapporto planivolumetrico con le superfici territoriali di proprietà, così come previsto dall'Art. 6 comma 3 norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. Detta area è stata ceduta dalle società "Immobiliare Pelizza s.r.l." , "Centro Immobiliare s.r.l." alla Società Acero s.r.l. come convenuto all'"In Primo Luogo" del presente atto.

#### Art.14

Opere di urbanizzazione eccedenti le aree di  
proprietà dei soggetti attuatori

il Sub Ambito 2B

1. Il costo delle opere di urbanizzazione da sostenersi dai soggetti attuatori ammonta a ad Euro 1.059.678,08 (unmilione cinquantanovemilaseicentosettantotto virgola zero otto) per i Sub Ambito 2A ed Euro 1.347.364,79 (unmilione trecentoquarantasettemilatrecentosessantaquattro virgola settantanove) per il Sub Ambito 2B, quest'ultimo imputabile per la quota dell'85,12% pari a Euro 1.146.959,74 (unmilione centoquarantaseimilanovecentocinquantanove virgola settantaquattro)

alle società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l. in proporzione alla s.l.p di loro spettanza e la differenza pari alla quota del 14,88% di Euro 200.505,05 (duecentomilacinquecentocinque virgola zerocinque) imputabile alla Società Acero s.r.l con unico socio in proporzione alla slp di sua pertinenza.

Tale importo aggiornato secondo i criteri previsti dal comma 3 e gravati dagli ulteriori conseguenti obblighi manutentivi previsti dal succ. art. 17 fino alla data di cessio ne; sarà corrisposto dalla Società Acero srl con unico socio ai soggetti attuatori nel seguente modo:

- quanto a Euro 167.858,34 (centosessantasettemilaottocentocinquantotto virgola trentaquattro) corrispondente alle opere di urbanizzazione da realizzare, con rilascio a questi di idonea fideiussione assicurativa COA LEASING S.p.A. Milano 2.3.2006 fideiussione n. AY019/01/06

di pari importo e poi corrisposti durante l'esecuzione dei lavori con le modalità che verranno concordate;

- quanto a Euro 32.546,71 (trentaduemilacinquecentoquarantasei virgola settantuno) (corrispondenti a Euro 4,80/mc) pari al 14,88% dell'importo degli

oneri secondari di Euro 218.818,26 (duecentodiciottomilaottocentodiciotto virgola ventisei) eccedenti a quelli da eseguire a scomputo, da versare al Comune in sede di rilascio del permesso di costruire.

Le società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l. per il Sub Ambito 2B dovranno versare al Comune sempre in sede di rilascio del permesso a costruire il residuo importo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a Euro 186.271,55 (centottantaseimiladuecentosettantuno virgola cinquantacinque) (corrispondente a Euro 4,80/mc)

2. Le società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l. riconoscono che tali somme dovute dalla Società Acero srl con unico socio non potranno essere comunque ripetute nei confronti del Comune di Pavia.

3. In base al quadro economico il valore delle opere di urbanizzazione da riconoscere all'atto della cessione dell'area di concentrazione dell'edificato cui le stesse sono ascrivibili, deve essere aggiornato in base alle variazioni ISTAT dei materiali di costruzione, a decorrere dalla data odierna.

4: Per gli oneri di urbanizzazione del Sub Ambito

2A, eccedenti quelli da eseguire a scomputo pari a Euro 139.802,65 (centotrentanovemilaottocentodieci virgola sessantacinque) da suddividersi equamente fra la destinazione residenziale pari a Euro 69.901,32 (Euro 3,19/mc) e le altre destinazioni (mix funzionale) pari a Euro 69.901,33 (sessantanovemilanovecentouno virgola trentatre) (Euro 15,53 /mq) verranno versati al Comune dalle società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l. in sede di richiesta di permesso di costruire.

#### GESTIONE DEGLI INTERVENTI CONVENZIONATI

##### Art.15

##### Tempi di attuazione

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di anni dieci dalla data odierna.
2. Le società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l. riconoscono espressamente che l'efficacia connessa ai provvedimenti abilitativi all'edificazione cessa allo scadere del termine di cui al comma 1 del presente articolo.
3. Le società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l., nel rispetto comunque del termine di cui al comma 1, potranno richiedere una proroga di un anno dei tempi di attuazione relati-

vamente all'esecuzione delle destinazioni private.

4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro un anno dalla data odierna 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 dei 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 impossibilità nell'esecuzione non imputabile alle società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l.

#### Art. 16

##### Conclusione dell'attuazione dell'intervento

1. L'attuazione dell'intervento si intende conclusa, anche anticipatamente rispetto a termine massimo di attuazione previsto dall'articolo 15 della convenzione, quando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono collaudate posi-

tivamente 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 e le società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l..

#### Art. 17

##### Obblighi manutentivi dei Soggetti Attuatori

Le società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l. si obbligano anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà:

- 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, o al col-

laudo 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 ad 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 ( rinvio a identificazione cartografica allegata come in premessa specificato) oltre allo sfalcio della vegetazione spontanea, alla pulizia dell'area, alle potature e ai trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, dalla stipulazione alla convenzione;

- ad effettuare lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia dell'area, le potature e i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, 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 all'agibilità degli edifici privati correlati (rinvio a identificazione cartografica);

- Decorso il periodo di manutenzione, il soggetto attuatore redigerà, in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo dei beni.

#### Art. 18

##### Clausola penale in relazione all'esecuzione dei lavori

1. Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza delle società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l. non siano ultimate entro i termini di cui all'art. 15 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a 260,00 (duecentosessanta virgola zero) Euro, 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 alle società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l.

#### Art. 19

##### 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 di una delle seguenti cause: del mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 15.

2. Laddove le società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l. esercitano 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 comporti una diminuzione della responsabilità della società medesima.

#### Art. 20

##### 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 ciascu-

na 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.

#### Art. 21

**Alienazioni, registrazione, trascrizione,**

**volturazione e spese**

1. Le società Immobiliare Pelizza s.r.l. Centro Immobiliare s.r.l. e Acero s.r.l. con unico socio, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbligano a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i patti contenuti nel presente atto, dandone altresì comunicazione al Comune di Pavia.

2. Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia del presente atto sia dei contratti integrativi della stessa sono a carico delle società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare e si precisa 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.

3. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico delle società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l.

#### Art. 22

##### Clausola onerosa

1. Le società Immobiliare Pelizza s.r.l. e Centro Immobiliare s.r.l. approvano 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 15. Tempi di Attuazione
- articolo 16. Conclusione dell'attuazione dell'intervento
- articolo 21. Clausola compromissoria.

Atto scritto da persona fida su fogli diciannove per facciate settantadue viene da me completato e letto alle parti, omesso allegati per loro espressa dispensa.

Firmato:

GREGORIO PRADERIO

PIETRO GUAGNINI

PETULLA' FRANCESCO

GIORGIO BORLINI.

ANTONIO TROTTA NOTAIO

Copia conforme all'originale  
Pavia, ~~16 GIU. 2006~~

