

NOTAIO CARMELO DI MARCO

Via Sant'Agostino, 1 - 27100 PAVIA

Tel. 0382.35.040 - Fax 0382.53.95.76

COMUNE

Repertorio n. 4733

Raccolta n. 2829

CONVENZIONE URBANISTICA INTEGRATIVA E MODIFICATIVA DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 19 LUGLIO 2007 A ROGITO DEL DOTT. CARMELO DI MARCO, NOTAIO IN PAVIA, REP. 2519, RACC. 1488 REGISTRATA A PAVIA IL GIORNO 1 AGOSTO 2007 AL N. 4956 SERIE 1^{TA} tra il Comune di Pavia e la "Immobiliare C.S.B. S.r.l." per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione in un area posta a margine di Viale Campari, definita dal Piano Regolatore Generale come area di Riqualficazione Esterna, scheda normativa "S. Spirito e Gallo - L"

REGISTRATO A PAVIA il 20 DICEMBRE 2009 al n. 6799 serie 1^{TA} con euro 168.000

REPUBBLICA ITALIANA
Il giorno diciassette dicembre duemilanove.
In Pavia, Piazza Municipio n. 2, alle ore dieci e trenta minuti.

TRA SCRITTO A PAVIA il 20 DICEMBRE 2009 ai n.ri 6733/2829

Avanti a me, dottor Carmelo Di Marco, Notaio in Pavia, iscritto nel Collegio Notarile di Pavia, senza assistenza di testimoni, sono comparsi:

"COMUNE DI PAVIA", con sede in Pavia piazza del Municipio 2, C.F. 00296180185, in persona dell'Arch. MORO ANGELO FRANCESCO, nato a Milano il 22 dicembre 1966, domiciliato per la carica a Pavia, presso il Municipio, Piazza Municipio n. 2, nella qualità di dirigente del Settore Ambiente e Territorio di detto Comune ai sensi dell'articolo 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, come da decreto del Sindaco di Pavia in data 7 ottobre 2009 (protocollo n. 22543/09 del 9 ottobre 2009) e quindi in rappresentanza del suddetto Comune,

"Immobiliare C.S.B S.r.l." con sede in Stradella (PV), Via Marconi, 36 - codice fiscale 10940750150, d'ora in avanti indicata come "soggetto attuatore", in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Geom. SILVESTRINI BRUNO, nato a Pavia il 18 maggio 1942, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale, domiciliato per la carica presso la sede sociale. Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

Premesso che:

- Il Comune di Pavia ha stipulato con il soggetto attuatore in data 19 luglio 2007 Convenzione per interventi inerenti l'intero ambito di una Scheda Normativa con atto a mio rogito, Rep. 2519, Racc. 1488 relativa a dei terreni situati in Pavia, viale Campari catastalmente individuati alle particelle 1473, 84, 1260 e 1261 del foglio 17 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni, aventi la superficie di mq. 4.827,28 così come risulta dal rilievo celerimetrico presentato nell'ambito della proposta di intervento edilizio, e ora meglio individuato al catasto urbano, con denuncia tipo mappale n° 206013 del 08/11/2006:

-- foglio B/17 mappale 2261 area urbana di mq 663,



Pavia, Via Sant'Agostino, 1 - Tel. 0382.35040 - 304192

-- foglio B/17 mappale 2262 subalterno 1 unità collabenti, ---
 -- foglio B/17 mappale 2262 subalterno 2 area urbana di mq 42,
 -- foglio B/17 mappale 2263 area urbana di mq 1.758; -----
 - Tali aree, secondo il Piano Regolatore Generale, hanno la destinazione urbanistica di "Area di Riqualificazione Esterna" di cui alla scheda normativa "S. Spirito e Gallo - L" (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione); -----
 - l'intervento oggetto della convenzione non è stato attuato fatte salve le opere di restauro del muro di cinta; -----
 - Il Consiglio Comunale di Pavia, con deliberazione in data 9 novembre 2009 n. 26/09 che si allega in copia conforme all'originale sotto "A" (preceduta da Delibera del Commissario Straordinario del Comune di Pavia in data 26 marzo 2009 n. 50), ha approvato un piano attuativo in variante sull'area in questione; -----
 - Il soggetto attuatore ha presentato una proposta di intervento edilizio mediante richiesta di convenzionamento finalizzato al rilascio di permesso di costruire, relativamente all'area così come sopra individuata, per la realizzazione di fabbricati privati e opere di urbanizzazione secondo la variante approvata. L'intervento edilizio, unitamente alle relative opere di urbanizzazione, è rappresentato negli elaborati di seguito elencati: -----
 a) Progetto planivolumetrico -----
 b) Estratto di mappa catastale -----
 c) Relazione di fattibilità geologica -----
 d) Relazione storico paesaggistica -----
 e) Relazione tecnica -----
 f) Relazione tecnica opere di urbanizzazione -----
 g) Computo metrico opere di urbanizzazione -----
 h) Parere preventivo enti: Enel Sole Telecom -----
 i) Progetto della rete di fognatura e tavole U3 - U4 scala 1:20 - 1:200 -----
 j) Tavole 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, Nuovi elaborati grafici di stato attuale - progetto - confronto scala 1:50 - 1:100 meglio descritti nella delibera del Consiglio Comunale n. 26/09 sopra citata -----
 Gli elaborati di cui alla lettera j, numeri 3 e 7 si allegano alla presente convenzione sotto le lettere "B" e "C" quale parte integrante. 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 Legge Regionale 21 dicembre 2004 n. 39 -----
- 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 in data 5 ottobre 2009 n. 1675 di raccolta generale con la quale è stato determinato il costo di costruzione; -----

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 9 novembre 2009 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. La stipula della presente convenzione non costituisce titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi dalla stessa contemplati. -----
2. Le disposizioni contenute nella convenzione del 19 luglio 2007 a mio rogito, salvo quelle incompatibili con la presente convenzione integrativa, sono tuttora valide ed efficaci. In particolare dispiegano ancora effetti gli articoli 2 bis, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 salvo il riferimento al provvedimento amministrativo di determinazione del costo attualmente definito dalla determinazione dirigenziale 5 ottobre 2009 n. 1675, 15, 16, 17 (dando atto che ai fini della clausola penale il computo del termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione decorre in ragione delle previsioni derivanti dalla presente convenzione), 18 (dando atto che ai fini della risoluzione il mancato avvio delle opere di urbanizzazione decorre in ragione delle previsioni derivanti dalla presente convenzione), 19. -----
3. Le parti riconoscono che è già stato rilasciato il permesso di costruire relativo al restauro del muro di cinta e che pertanto tali opere non sono rappresentate negli elaborati attuali mentre l'importo compare nel computo metrico estimativo. -----

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 "S. Spirito e Gallo - L» (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione). -----
2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq. 4.827,28 (quattromilaottocentoventisette virgola ventotto) ed è ora catastalmente individuato con tipo



mappale n°206013 del 08/11/2006, al Catasto Fabbricati di Pavia, Sezione B: -----

-- foglio 17 mappale 2261, area urbana di mq 663; -----

-- foglio 17 mappale 2262 subalterno 1, unità collabenti; -----

-- foglio 17 mappale 2262 subalterno 2, area urbana di mq 42; -----

-- foglio 17 mappale 2263, area urbana di mq 1.758. -----

3. L'intervento prevede il restauro del muro di cinta e una nuova costruzione sul corpo dell'ex Monastero dei Santi Spirito e Gallo, secondo le indicazioni della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Milano, acquisite con pareri 10 dicembre 2004 17383/PS e 29 novembre 2005 17225/PS. L'intervento consentirà di realizzare una superficie lorda di pavimento pari a mq. 1.158,54 (millecentocinquantaquattro virgola cinquantaquattro) con la destinazione a residenza. -----

4. Sono elementi immodificabili l'area di concentrazione dell'edificato, la superficie lorda di pavimento, la destinazione funzionale, il numero dei piani, la localizzazione e la quantità delle aree in cessione e in asservimento all'uso pubblico. -----

articolo 3. Urbanizzazioni -----

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione 23 marzo 2007 n. 67 in relazione ad una volumetria di progetto di mc. 3.948,19 (tremilanovecentoquarantotto virgola diciannove) e una superficie lorda di pavimento di mq. 1.158,54 (millecentocinquantaquattro virgola cinquantaquattro). In concreto, alla data attuale gli oneri ammontano a: -----

- Euro 67.514,04 (sessantasettemilacinquecentoquattordici e quattro centesimi) per urbanizzazione primaria (mc 3.948,19 x euro/mc 17,10), -----

- euro 111.773,25 (centoundicimilasettecentosettantatré e venticinque centesimi) per urbanizzazione secondaria (mc 3.948,19 x euro/mc 28,31). -----

2. Si dà atto che a fronte di 67.514,04 (sessantasettemilacinquecentoquattordici e quattro centesimi) euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere di urbanizzazione primaria per un valore complessivo di 7.435,12 (settemilaquattrocentotrentacinque e dodici centesimi) euro, a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo di cui in premessa. Si dà atto altresì che la residua somma di 60.078,92 (sessantamilaquattrocentosettantatré e novantadue centesimi) euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria sarà versata al rilascio del permesso di costruire. -----

3. Si dà atto che a fronte di 111.773,25 (centoundicimilasettecentosettantatré e venticinque centesimi) euro dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore realizza opere di urbanizzazione secondaria per un valore

complessivo di 127.196,79 (centoventisettemilacentonovantasei e settantanove) euro, a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo di cui in premessa. -

4. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi degli oneri saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia alla data della approvazione del piano attuativo e pertanto il soggetto attuatore provvederà a liquidare gli importi di cui ai commi precedenti in ragione di detti adeguamenti. Il costo delle opere di urbanizzazione ai fini dello scomputo è rideterminato sulla base del valore effettivo di assegnazione e liquidato come da verifica in sede di collaudo. Tale rideterminazione non potrà comunque superare l'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel contempo intervenuto, restando a carico del soggetto attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi. -----

5. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese e a scomputo degli oneri dovuti per urbanizzazioni il restauro del muro di cinta, le opere relative alla formazione del verde, il passaggio carraio tra l'area a verde e la proprietà comunale sita a nord dell'area a verde, il doppio cordolo in via Campari, il parcheggio ed il camminamento ad uso pubblico, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, indicati in premessa. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole n. 3, U3 e U4 allegate alla deliberazione del Commissario Straordinario n. 50 del 26/03/2009 richiamate dalla delibera del Consiglio Comunale 26/09. -----

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

7. Il soggetto attuatore assume espressamente, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, gli eventuali maggiori costi nel caso in cui il valore effettivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione fosse superiore agli oneri di urbanizzazione. -----

8. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione sono desumibili dalle planimetrie sopra citate, dalla relazione tecnica, dal computo metrico estimativo nonché dal capitolato speciale, allegati al progetto e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche. La procedura di assegnazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri, da esperirsi a carico del soggetto attuatore, avverrà secondo le procedure di evidenza pubblica previste dal decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. -----

articolo 4. Tempi di attuazione -----



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

2. Il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve essere presentato entro tre mesi dalla stipulazione della convenzione. Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro tre mesi dal rilascio del permesso di costruire ed ultimate anteriormente o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private. Il permesso di costruire relativo alle opere private potrà essere rilasciato solo successivamente al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione. -----

3. 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. 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. -----

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

articolo 5. Conclusione dell'attuazione dell'intervento -----

1. L'attuazione dell'intervento si intende conclusa, anche anticipatamente rispetto al termine massimo di attuazione previsto dall'articolo 4, quando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono collaudate positivamente e gli edifici hanno ottenuto l'autorizzazione all'agibilità secondo la normativa vigente. -----

2. In particolare l'autorizzazione all'agibilità può essere rilasciata solo se risultano ultimate e collaudate 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 6. 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 7. Clausole onerose -----

1. Il, soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'articolo 1341 comma 2 del Codice Civile: -----

- articolo 4. Tempi di attuazione -----

- articolo 5. Conclusione dell'attuazione dell'intervento -

I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Del presente atto, scritto da me notaio in parte a mano e in parte con mezzi elettronici su tredici facciate di quattro fogli, ho dato lettura ai comparenti che lo sottoscrivono alle ore undici e zero minuti. -----

Firmato: ANGELO FRANCESCO MORO -----

BRUNO SILVESTRINI -----

CARMELO DI MARCO - SIGILLO -----

