Scheda Normativa "Via Flarer - R"

Repertorio N.116956

Raccolta N. 37664

CONVENZIONE PER INTERVENTI INERENTI L'INTERO AMBITO

DI UNA SCHEDA NORMATIVA E CESSIONE DI AREE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventiquattro gennaio duemilasei

in Pavia Piazza Municipio 2

Davanti a me ANTONIO TROTTA, Notaio in Vigevano,

Collegio Notarile di Pavia,

Sono presenti

- Da una parte:

PRADERIO GREGORIO, nato a Milano (MI) il 2 dicembre 1960, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Ambiente e Territorio del

COMUNE DI PAVIA con sede in Pavia (PV) Piazza Municipio n. 2, Codice Fiscale 00296180185

ove domicilia per la carica, ai sensi dell'art. 107 Dl.g. 267/2000 e dell'articolo 40 del vigente Statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, 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

allega al presente atto sotto la lettera "A";

- Deliberazione della Giunta Comunale del giorno 7

REGISTRATO

Agenzia delle Entrate
di VIGEVANO

1 del Febbraio 2006

M. 690 euro AT

Esce a 168,00

ottobre 2005 n. 270 Reg. Delib., P.G. n. 27873/05 è protocollo che in copia conforme all'originale s allega al presente atto sotto la lettera "B";

- Dall'altra parte:

CORONA FRANCO, nato a Carbonara al Ticino (PV) il dicembre 1951, quale Amministratore Unico della società "I.M.E. S.R.L." con sede in Pavia (PV) via Vigentina n. 136, capitale sociale Euro 10.300,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di PAVIA, Codice Fiscale 01881630188 domiciliato per la carica presso la sede sociale ed a quanto infra autorizzato dal vigente statuto sociale.

(nel corso di questo atto denominata anche "soggetto attuatore").

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

PREMESSO CHE:

- il soggetto attuatore è proprietario di sedimi di terreno denunciati all'Agenzia del Territorio di Pavia, Sezione Terreni, come segue:

In PAVIA SEZIONE CORPI SANTI

fg. 5 mapp. 1550 ha 00.03.92 (area urbana)

fg. 5 mapp. 1551 ha 00.00.05 (area urbana)

fg. 5 mapp. 1770 ha 00.02.89 (area urbana)

fg. 5 mapp. 1771 ha 00.06.50 (area urbana)

fg. 5 mapp. 1555 ha 00.32.03 R.D. Euro 47,97 R.A.

Euro 23,99

fg. 5 mapp. 1775 ha 00.08.53 R.D. Euro 12,78 R.A.

Euro 6,39

fg. 5 mapp. 1774 ha 00.55.59 R.D. Euro 83,26 R.A.

Euro 41,63

fg. 5 mapp. 1773 ha 00.01.72 R.D. Euro 2,58 R.A.

Euro 1,29

fg. 5 mapp. 1772 ha 00.40.05 R.D. Euro 59,98 R.A.

Euro 29,99

fg. 5 mapp. 1558 ha 00.04.50 R.D. Euro 6,16 R.A.

Euro 3,14

fg. 5 mapp. 1556 ha 00.07.13 R.D. Euro 10,68 R.A.

Euro 5,34

fg. 5 mapp. 1557 ha 00.05.93 R.D. Euro 8,12 R.A.

Euro 4,13

fg. 5 mapp. 1768 ha 00.00.17 R.D. Euro 0,25 R.A.

Euro 0,13

fg. 5 mapp. 1769 ha 00.00.15 R.D. Euro 0,22 R.A.

Euro 0,11

fg. 5 mapp. 1766 ha 00.01.95 R.D. Euro 2,92 R.A.

Euro 1,46

fg. 5 mapp. 1767 ha 00.01.68 R.D. Euro 2,52 R.A.

Coerenze a corpo: a nord mappali 330, 1549, via Taramelli; ad est via Taramelli e viale Golgi; a sud via Flarer; ad est proprietà di terzi e mappali 27-1552 e 1547

ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:

atto a mio rogito in data 15 giugno 2004 repertorio n. 112241/34261, registrato a Vigevano il 6 luglio 2004 al n. 2206 serie 1/t, trascritto a Pavia in data 6 luglio 2004 ai n.ri 13051/7480 ed atto a mio rogito in data 10 febbraio 2005 n. 114272/35813 di repertorio, registrato a Vigevano il 7 marzo 2005 al n. 648 serie 1/t e trascritto a Pavia in medesima data ai n.ri 3836/2498;

- il Comune di Pavia è proprietario del sedime di terreno denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue

In PAVIA SEZIONE CORPI SANTI

fg. 5 mapp. 162 ha 00.01.72 R.D. Euro 1,82 R.A.
Euro 1,20

Coerenze: per due lati via Taramelli e per il restante lato viale Golgi.

- la superficie complessiva di scheda è pari a mq. 16.984,00 (sedicimilanovecentottantaquattro virgola zero);

Tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha

la destinazione urbanistica di "Aree di RIQUALIFICAZIONE ESTERNA - scheda normativa FLARER - R " (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione).

il soggetto attuatore ha richiesto, in data 29 giugno 2004, di acquistare il sedime (dell'area di proprietà comunale) e la Giunta Comunale ha deciso, nella seduta del 22 settembre 2004 con n. 45/11.5 e con la specifica delibera n. 270 del 7 ottobre 2005, di cedere alla società "IME S.R.L." la potenzialità edificatoria dell'area di proprietà comunale di mq. 172, denunciata all'Agenzia del Territorio di Pavia, Sezione Terreni, come segue:

In PAVIA SEZIONE CORPI SANTI

fg. 5 mapp. 162 ha 00.01.72 R.D. Euro 1,82 R.A.

Euro 1,20

al prezzo di euro 17.200,00 (diciassettemiladuecento virgola zero). La titolarità della proprietà dell'area rimarrà in capo al Comune, in quanto la medesima è destinata a servizi pubblici;

I mappali 1768-1551-1555-1558-1773-1772-1766-1767-1550-1774 e 1775 del foglio 5 di Pavia Corpi Santi - Catasto Terreni, oggetto dell'intervento, sono gravati da ipoteca iscritta a Pavia in data 6 luglio 2004 ai n.ri 13052/3180 derivante da con-

giorno 15 giugno 2004, repertorio n. 112242/34262, registrato a Vigevano il 6 luglio 2004 al n. 2207 serie 1/t, ipoteca svincolata dalle unità immobiliare oggetto del presente atto con atto a mio rogito del giorno 9 dicembre 2005, repertorio n. 116570/37417, in corso di annotamento e con atto a mio rogito in data odierna repertorio n. 116955/37663 in corso di registrazione ed annotamento;

Il soggetto attuatore, in data 25.11.2004, P.G. n. 34401/01, ha presentato una proposta di intervento, mediante richiesta di convenzionamento finalizzato al rilascio del Permesso 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 è rappresentato negli elaborati di seguito elencati:

- A) Bozza di convenzione
- B) Relazione tecnica
- C) Atto di proprietà (Compravendita)
- D) Tavola 1 - Estratto PRG - Mappa catastale, scala 1: 2.000
- E) Tavola 2 - Calcolo Superficie Fondiaria dell'area di concentrazione dell'edificata

4262,
2207
obi-
ro-
o n.
to a
n.
ta-
n.
o,
to
te
i-
ia
-
F) Tavola 3 - Verifica rispetto standard parcheggi -
Planimetria - Piano interrato, scala 1: 200

G) Tavola 4 - Planimetria generale e prospetti a-
deguali alla viabilità secondo le indicazioni del-
l'UT Traffico del 23.06.04 e del Settore LL.PP. del
26.09.04, scala 1: 200

H) Tavola 4/Bis - Planimetria con progetto preli-
minare sull'area verde prevista in cessione, scala
1: 200

I) Tavola 5 - Individuazione delle aree di cessione,
scala 1: 1.000

J) Tavola 5/A - Progetto palazzina 1 - Piante: Piano
interrato; Piano terra; Piano primo/secondo; Piano
terzo; Piano sottotetto; Coperture - scala 1: 100

K) Tavola 5/B - Progetto palazzina 2 - Piante: Piano
interrato; Piano terra; Piano primo/secondo; Piano
terzo; Piano sottotetto; Coperture - scala 1: 100

L) Tavola 6 - Progetto palazzina 1 - palazzina 2:
Prospetti, scala 1: 100

M) Tavola 7 - Progetto palazzina 1 - palazzina 2:
Sezioni, scala 1: 100

N) Computo metrico estimativo

O) Relazione paesaggistica

P) Relazione Geologica

Q) Capitolato speciale d'appalto

R) Rilievo celerimetrico asseverato

S) Documentazione fotografica

Tutti i sopracitati elaborati, approvati con la deliberazione della Giunta Comunale del giorno 7 ottobre 2005 n. 270 Reg. Delib., n. 27873/05 di protocollo, sono da considerarsi parte sostanziale ed integrante del presente atto anche se ad esso non materialmente allegati fatta eccezione per gli elaborati di cui alle lettere B, D, F, G, H, I, N, che 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;

la legge regionale 11 marzo 2005 n.12;

la legge regionale 21 dicembre 2004 n.39;

la deliberazione di Giunta Comunale n. 301 del 19/11/2003 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;

la determinazione Dirigenziale n. 55/04 (registrata il 30/07/2004 al n. 1300/ racc. gen.) con la quale è stato determinato il costo di costruzione;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 270 del 7 ottobre 2005 P.G. 27873/05 di approvazione della proposta del soggetto attuatore, di cui in premessa, 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.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

articolo 2. Descrizione dell'intervento - criteri

1. L'area interessata dall'intervento, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata dalla scheda normativa "FLARER - R" (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione).

2. Il sedime interessato dall'intervento ha una

milanovecentottantaquattro virgola zero)

come da rilievo celerimetrico effettuato dal geometra Albani Fabrizio ed è catastalmente individuato all'Agenzia del Territorio di Pavia Sezione Terreni, come segue:

In PAVIA SEZIONE CORPI SANTI

fg. 5 mapp. 1550-1551-1770-1771-1555-1775-1774-
-1773-1772-1558-1768-1769-1766-1767 di proprietà del soggetto attuatore, nonché il mappale il mappale 162 di proprietà del Comune di Pavia.

3. L'intervento prevede la realizzazione di un complesso residenziale a destinazione residenziale (abitativo) costituito da n. 2 palazzine con n. 40 alloggi che si sviluppano su n. 4 piani fuori terra e un piano interrato con n. 76 posti auto e n. 14 cantine, che consentirà di realizzare una superficie lorda di pavimento pari a mq. 3.396,80 (tremila-trecentonovantasei virgola ottanta).

4. Sono elementi imm modificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione destinate a pubblico parcheggio, pista ciclo-pedonale, marciapiedi e verde pubblico.

articolo 2/bis Cessione da parte del Comune della capacità edificatoria del mappale 162 fg. 5, NCT

1. Il Comune di Pavia, come sopra rappresentato.

cede al soggetto attuatore, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la potenzialità edificatoria, o per meglio dire la volumetria, dell'area di mq. 172 del sedime di terreno denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:

In PAVIA SEZIONE CORPI SANTI

fg. 5 mapp. 162 ha 00.01.72 R.D. Euro 1,82 R.A.

Euro 1,20

Coerenze: per due lati via Taramelli e per il restante lato viale Golgi.

2. Il valore della potenzialità edificatoria ceduta è stabilita in Euro 17.200,00 (diciassettemiladuecento virgola zero), che la parte cedente dichiara di avere in precedenza ricevuto dalla parte cessionaria cui favore rilascia quietanza.

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

3.1 - Indici ambientali

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

1. Il rapporto percentuale di superficie a verde

pubblico (mq. 5.264,00) rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento (16.984), pari al 31%;

2. Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato ($\text{Volume}/100$) pari a $(5.264/102 \text{ n.abit}) = \text{mq. } 51.61$;

3. Il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a $(4.066/102 \text{ n.abit}) = \text{mq. } 39.86$

4. Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche (mq. 5.264) che su quelle private (mq. 3.491,25) pari al 51,55% ($\text{mq. } 8.755,25/16.984$).

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 del soggetto attuatore. 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

l'installazione di impianti solari termici per acqua calda a usi sanitari, pari ad almeno il 50% del fabbisogno. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici (sottotetto, ecc.);

per il riscaldamento invernale la contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola 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 domotici al fine del risparmio energetico e della sicurezza;

l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale;

l'utilizzo di doppi vetri con 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

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 riconosciuto.

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 del soggetto attuatore. 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 dalle cassette di scarico (w.c.) ed esclusione di passi rapidi e ricorso ad erogatori riduttori di portata;

l'alimentazione delle cassette di scarico dei water con acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate.

L'eventuale surplus di richiesta di acqua dovrà essere prelevato dalla rete con dispositivi che impediscano la contaminazione;

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

A tale proposito singoli lotti con una superficie a verde e/o a cortile superiore a 30 mq., devono 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) ed apparecchi illuminanti che non consentano dispersione di flussi luminosi verso l'alto;

ulteriori interventi per il risparmio delle risorse

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

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

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere e degli impegni assunti dovrà essere depositata una fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti a 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 avvalere 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 fidejussione, anche parzialmente, qualora si ri-

scontrassero 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.

INTERVENTI URBANIZZATIVI

articolo 4. Urbanizzazioni

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione 19 novembre 2003 n. 301, in relazione ad una volumetria di progetto di mc. 10.190,40 (diecimilacentonovanta virgola quaranta) e una superficie lorda di pavimento di mq 3.396,80 (tremilatrecentonovantasei virgola ottanta).

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

EURO 109.546,85 (centonovemilacinquecentoquarantasei virgola ottantacinque) per urbanizzazione primaria
(mc 10.190,40 x EURO/mc 10,75)

tasette virgola diciotto) per urbanizzazione secondaria (mc 10.190,40 x EURO/mc 11,96)

3. 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.

4. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, le seguenti opere di urbanizzazione:

realizzazione di pista ciclo - pedonale in lato nord e parallela alla Via Flarer;

realizzazione di pista ciclo - pedonale ortogonale alla precedente che dalla medesima si diparte sino al raggiungimento di via Flarer, lungo la quale verranno piantumati degli alberi e installate delle panchine;

realizzazione del marciapiede in fregio a Via Flarer.

5. 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.

6. Le opere di urbanizzazione che verranno realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nella tavola 4/bis.

7. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione sono desumibili dalla planimetria sopra citata, 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.

8. Si dà atto che a fronte di EURO 109.546,85 (centonovemilacinquecentoquarantasei virgola ottantacinque) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di EURO 47.040,32 (quarantasettemilaquaranta virgola trentadue), a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo di cui in premessa.

La residua parte di oneri di urbanizzazione primaria pari ad un importo di EURO 62.506,53 (sessantaduemilacinquecentosei virgola cinquantatre) verrà

00.00 70

OPERE

CONQUAGLI

Il soggetto attuatore riconosce espressamente che tale importo sarà adeguato in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire e che in quel frangente provvederà a versare il saldo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria.

9. Il soggetto attuatore verserà al rilascio del Permesso di Costruire la somma di EURO 121.877,18 (centoventunomilaottocentosettantasette virgola diciotto) per oneri di urbanizzazione secondaria, tale importo verrà adeguato in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di costruire.

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. 4.066,00 (quattromilasessantasei virgola zero) destinata a parcheggio pubblico di cui mq. 3.894 in cessione e mq. 172 già del Comune.

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq. 5.264,00 (cinquemiladuecentosessantaquattro virgola zero) destinate a verde pubblico, dei quali:

per completamento pista ciclo - pedonale, mq. 362,00

3. Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà delle aree interne al comparto della superficie complessiva di mq. 9.711,00 (novemilasettecentoundici virgola zero), individuate nella tavola n. 5 denominata "individuazione aree di cessione", così distinte:

- mq. 3.894,00 per parcheggio primario;
- mq. 5.264,00 per verde pubblico;
- mq. 242,00 per pista ciclo-pedonale reperita a nord dell'area di concentrazione dell'edificato;
- mq. 311,00 come area di concentrazione dell'edificato posta a nord in fregio a Via Taramelli.

Dette aree sono individuate all'Agenzia del Territorio di Pavia, sezione terreni, come segue:

In PAVIA SEZIONE CENSUARIA CORPI SANTI

fg. 5 mapp. 1550 ha 00.03.92 (area urbana)

fg. 5 mapp. 1551 ha 00.00.05 (area urbana)

fg. 5 mapp. 1770 ha 00.02.89 (area urbana) ex mappale 1550/b

fg. 5 mapp. 1555 ha 00.32.03 R.D. Euro 47,97 R.A.

Euro 23,99

Euro 1,29 (ex mappale 1553/b)

fg. 5 mapp. 1772 ha 00.40.05 R.D. Euro 59,98 R.A.

Euro 29,99 (ex mappale 1553/a)

fg. 5 mapp. 1558 ha 00.04.50 R.D. Euro 6,16 R.A.

Euro 3,14 (ex mappale 1028)

fg. 5 mapp. 1768 ha 00.00.17 R.D. Euro 0,25 R.A.

Euro 0,13 (ex mappale 1548/a)

fg. 5 mapp. 1766 ha 00.01.95 R.D. Euro 2,92 R.A.

Euro 1,46 (ex mappale 1546/a)

fg. 5 mapp. 1767 ha 00.01.68 R.D. Euro 2,52 R.A.

Euro 1,26 (ex mappale 1546/b)

Coerenze:

- del mappale 1550: a nord e ad est via Taramelli; a sud mappale 1768 (ex mappale 1548/a); ad ovest mappale 1549 e mappale 330;
- del mappale 1551: a nord e ad est via Taramelli; ad est mappale 1555; a sud mappale 1555; ad ovest mappale 1774;
- del mappale 1770: a nord mappale 330 e 1549; ad est via Taramelli; a sud mappale 1774; ad ovest mappale 1768;
- del mappale 1555: a nord e ad est via Taramelli; a sud mappale 1556; ad ovest mappali 1775 e 1774;
- dei mappali 1773-1772 e 1558 a corpo: a nord mappale 1767; ad est mappale 1774 e 1775; a sud

mappale 1556; ad ovest proprietà di terzi e mappale 1552;

- dei mappali 1766 e 1767 a corpo: a nord mappale 1545 e 323; ad est mappale 1768 e 1769; a sud mappale 1772; ad ovest mappale 1552 e 1547.

Il soggetto attuatore cede altresì gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta e acquista, la piena proprietà delle aree esterne al comparto della superficie complessiva di circa mq. 1.306,00 (milletrecentosei virgola zero) per marciapiede e aree stradali lungo, Via Flarer, individuata nella tavola n. 5, denominata "Individuazione aree di cessione".

L'area ceduta risulta denunciata all'Agenzia del Territorio di Pavia, Sezione Terreni, come segue:

In PAVIA SEZIONE CENSUARIA CORPI SANTI

fg. 5 mapp. 1556 ha 00.97.13 R.D. Euro 10,68 R.A.

Euro 5,34

fg. 5 mapp. 1557 ha 00.05.93 R.D. Euro 8,12 R.A.

Euro 4,13

Coerenze da nord: mappali 1558, 1553, 1554, 1555, Viale Golgi, Via Flarer.

I mappali in oggetto derivano dagli originari mappali 1550-1553-1548 e 1546 in forza del Tipo di

Territorio di Pavia in data 18 ottobre 2005 che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

Il soggetto attuatore costituisce gratuitamente il diritto di uso pubblico a favore del Comune di Pavia, il quale, come sopra rappresentato, accetta ed acquista sul seguente bene immobile di proprietà della società "IME S.R.L." e precisamente sul sedime di terreno denunciato all'Agenzia del Territorio di Pavia, Sezione Terreni, come segue:

fg. 5 mapp. 1775 ha 00.08.53 R.D. Euro 12,78 R.A. Euro 6,39

Coerenze: a nord mappale 1774; ad est mappale 1555; a sud mappale 1556; ad ovest mappale 1773.

Il tutto come meglio precisato nelle tavole 4/bis e 5 citate in premessa.

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

Garantisce la parte cedente la piena proprieta' e disponibilita' di quanto in oggetto e la sua liberta' da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Pavia in data 6

luglio 2004 ai n.ri 13052/3180, ipoteca svincolata dalle unità immobiliare oggetto del presente atto con atto a mio rogito del giorno 9 dicembre 2005, repertorio n. 116570/37417, in corso di annotamento. Proprietà, possesso, oneri da oggi.

La parte cedente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale ed assume obbligazione per la manutenzione 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 rilasciato dal Comune di Pavia in data 13 gennaio 2006, p.g. n. 529/06 che si allega al presente atto sotto la lettera "E" e che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dalla data del rilascio del suddetto certificato.

Il valore delle aree cedute gratuitamente al Comune è di Euro 697.706,61 (seicentonovantasettemilasettecentosei virgola sessantuno) (mq. 11.017 x euro 63,33/mq) corrispondenti a mq. 9.711,00 all'interno del comparto oltre a mq. 1.306,00 reperite extra comparto.

4. Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore ad utilizzare gratuitamente le aree sopra cedute per la parte necessaria alla realizzazione

delle opere stesse e successivamente per il periodo di manutenzione specificato al successivo art. 15.

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;

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

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

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

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

3. Il soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento della viabilità pubblica e privata esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti. In proposito rico-

nosce 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

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

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

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

Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, ha prestato fideiussione assicurativa (ZURICH POLIZZA N. 437A1607) pari al 100% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di Euro 47.040,32 (quarantasettemilaquaranta virgola trentadue).

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

2. La fideiussione a garanzia delle obbligazioni assunte sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 85% del valore delle opere pari a euro 39.984,27 (trentanovemilanovecentottantaquattro virgola ventisette), a richiesta del soggetto attuatore, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.

3. La quota residua della fideiussione pari al 15% del valore delle opere e pari a euro 7.056,05 (settemilacinquantasei virgola zerocinque), sarà

trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 15 della presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.

4. La fidejussione sarà aggiornata, 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

Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro 6 mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte del soggetto attuatore. Nel caso di richiesta di svincolo parziale della fide-

articolo 9.4, gli stati d'avanzamento lavori dovranno essere opportunamente verificati da un collaudatore in corso d'opera.

Il collaudatore in corso d'opera e/o finale 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. 303,34 definito dal Comune con determinazione Dirigenziale 55/04 del 20/07/2004 registrata il 30.07.2004 al n. 1300.

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.

GESTIONE DEGLI INTERVENTI CONVENZIONATI

articolo 13. Tempi di attuazione

entro il termine massimo di 4 anni dalla data odierna.

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

3. Il soggetto attuatore, nel rispetto comunque del termine di cui al comma 1, potrà richiedere una proroga di un anno dei tempi di attuazione relativamente all'esecuzione delle destinazioni private.

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 per lotti autonomi, degli insediamenti realizzati.

5. E' necessaria una preventiva decisione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvo che ciò sia conseguente a formale richiesta

3

nell'esecuzione non imputabile al soggetto attua-
tore.

*articolo 14. Conclusione dell'attuazione dell'in-
tervento*

1. L'attuazione dell'intervento si intende conclusa, anche anticipatamente rispetto al termine massimo di attuazione previsto dall'articolo 13 della convenzione, quando le opere di urbanizzazione primaria sono collaudate positivamente e gli edifici hanno ottenuto, in via diretta o implicita, l'autorizzazione all'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 at-
tuatore*

aventi causa:

1. Per un periodo di un anno dall'intervenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria (strade e marciapiedi) e per un periodo di 5 anni delle restanti opere di urbanizzazione previste e/o realizzate direttamente in base alla presente convenzione e sulle aree cedute al Comune a verde pubblico, alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, assicurandone il loro uso pubblico.

2. A garanzia degli impegni summenzionati di cui al precedente comma 1 il soggetto attuatore ha prestato la quota fidejussoria di cui all'articolo 9 comma 3.

3. Per le aree assoggettate all'uso pubblico e per le opere su esse ricadenti, gli obblighi manutentivi sono permanentemente a carico del soggetto attuatore o ai suoi aventi causa.

Articolo 15 bis. Cessione di contratto di locazione relativo a parte dell'area alienata

1. Il soggetto attuatore cede al Comune di Pavia il contratto di locazione stipulato il 14 gennaio 1999, con scadenza 31 dicembre 2007, avente ad oggetto l'area attrezzata per parcheggio provvisorio, sita in Pavia, in fregio alla via Taramelli/viale Golgi/via Flarer e catastalmente individuata al n. 1

del foglio 5 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni.

2. Il soggetto attuatore dichiara che il conduttore del contratto predetto è la società "PAVIA PARCHEGGI S.A.S. DI APOSTOLO ATHOS & C.", con sede in Pavia via Regno Italico 9, Codice Fiscale 01708230188, e che alla società è già stata notificata la disdetta del contratto con lettera del 13/05/2005 prot. 40/AP/Ime.

3. Il soggetto attuatore dichiara di manlevare il Comune da ogni eventuale pretesa economica del conduttore sul contratto in corso, ivi compresa l'indennità per la perdita di avviamento prevista dall'articolo 34 della legge 392/78.

4. Il soggetto attuatore dichiara che il conduttore non ha prestato a suo tempo cauzione e quindi assume la garanzia dell'adempimento del contratto ai sensi dell'articolo 1410 del codice civile, fino ad un importo pari alla cauzione dovuta secondo prassi.

5. Alla naturale scadenza in data 31/12/2007, l'area dovrà essere lasciata libera dall'attuale concessionario, senza alcuna pretesa verso il Comune di Pavia, non intendendo il Comune medesimo, rinnovare la concessione del parcheggio.

o ter-
uttore
CHEGGI
Pavia
3,
a di-
/2005
re il
del
presa
vista
tore
sume
ensi
d un
area
res-
di
are

mio rogito del giorno 15 giugno 2004 repertorio n. 112241/34261, sopra citato, non sussiste prelazione ai sensi dell'articolo 38 della legge 392/1978.

articolo 16. Cessazione degli obblighi manutentivi

Decorso il periodo di manutenzione di cui al precedente art. 15 comma 1, il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa riconsegnerà al Comune gli immobili e le opere redigendo a tal fine, in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo e di riconsegna dei beni.

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

1. Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza del soggetto attuatore non siano ultimate entro i termini di cui all'articolo 13 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a 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 al soggetto attuatore.

articolo 18

valersi della clausola risolutiva ex articolo 1 del codice civile, previa diffida ed assegnazione un termine per adempiere, al verificarsi di delle seguenti cause:

mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 13

2. Laddove il soggetto attuatore eserciti l'attività di impresa in forma societaria la convenzione si risolve di diritto prima dell'inizio dei lavori nei seguenti casi:

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

articolo 19. Clausola compromissoria

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

2. Il collegio arbitrale sarà composto da tre componenti di cui uno scelto da ciascuna parte ed un terzo scelto di comune accordo tra le parti.

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

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

1. Il soggetto attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto 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 del presente e di eventuali contratti integrativi della stessa sono a carico del soggetto attuatore.

3. Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese del soggetto attuatore e precisano 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.

articolo 21. Clausole onerose

1. Il soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'articolo 1341

articolo 8. Responsabilità per l'esecuzione dell'opere

articolo 10. Poteri del Comune

articolo 13. Tempi di attuazione

articolo 14. Conclusione dell'attuazione dell'intervento

articolo 19. Clausola compromissoria.

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

Firmato:

GREGORIO PRADERIO

FRANCO CORONA.

ANTONIO TROTTA NOTAIO

CC

Richia
è stat
Settor
del Re

Vista l
veniva

Filevat
pervent

- 1. Pra
- 2. Sab
- 3. Grin
- 4. Pizz
- 5. Mug
- 6. Sime
- 7. Broli
- 8. Rulli
- 9. Bres
- 10. Care
- 11. Sena
- 12. entre sc
- 13. re lo ste
- 14. Ritac
- 15. Simon
- 16. Maff
- 17. Nigro

nsiderat
eccezio
Mugcio
Eresca
non si e

ruto, vic
ona pr