

Repertorio N.112326

Raccolta N. 34319

CONVENZIONE CON CESSIONE DI AREA

tra il Comune di Pavia e la Società "C.N. COSTRUZIONI S.R.L." per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione in un area posta a margine di Via Ciapessoni, definita dal Piano Regolatore Generale come area di riqualificazione esterna.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno diciotto giugno duemilaquattro
in Pavia Piazza Municipio 2

Davanti a me ANTONIO TROTTA, Notaio in Vigevano,
Collegio Notarile di Pavia,
senza la presenza dei testi per avervi le parti
concordemente rinunciato

Sono presenti

Alessio Roberto, nato a Orio Litta (MI) il 3
giugno 1950 legale rappresentante del

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

domiciliato per la carica a Pavia, presso il Municipio, nella qualità di dirigente del Settore Ambiente e Territorio ai sensi dell'articolo 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 63 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti come da decreto sindacale del Sindaco di

REGISTRATO
Agenzia delle Entrate
di VIGEVANO

il 06.07.2004

N. 1099 Serie 1

Esatti € 263,38

Pavia in data 4.11.2002 pg n. 34660102

che in copia conforme all'originale si trova allegato all'atto a mio rogito in data 16.12.2003 rep. 110681/33106 registrato a Vigevano il 29.12.2003 al n. 3239

e quindi in rappresentanza del suddetto Comune e NAPOLITANO MARGHERITA, imprenditrice, nata a Pavia (PV) il 14 settembre 1974, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

"C.N. COSTRUZIONI EDILI S.R.L." con sede in Valle Salimbene (PV) Via F.lli Cervi n. 9, capitale sociale Euro 46.800,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di PAVIA, Codice Fiscale 01381560182

domiciliata per la carica presso la sede sociale a quanto infra autorizzata con verbale del 14.06.2004 che, per estratto in mia autentica in data odierna al n. 112325 di repertorio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", nella sua qualità di proponente per la realizzazione di un Intervento in area di riqualificazione esterna con scheda normativa di P.R.G. d'ora in avanti indicata come soggetto attuatore.

Comparenti della cui identità personale sono certo, i quali

Premesso che:

- il soggetto attuatore è proprietario dei seguenti terreni denunciati presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, e precisamente

in Pavia Via Ciapessoni

fg. 18 mapp. 778 ha 00.63.81 R.D. Euro 92,27 R.A.

Euro 47,78

fg. 18 mapp. 1018 ha 00.13.99 R.D. Euro 20,23 R.A.

Euro 10,48

Coerenze a corpo in contorno: mapp. 791, 794, 775, 1019, 39, 36 e beni di terzi.

- tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la destinazione urbanistica di: aree di riqualificazione esterna - scheda normativa "Via Ciapessoni - S" (art.18 delle norme tecniche di attuazione);

- il dante causa dell'attuale soggetto attuatore società "DELTA S.P.A." sede Valle Salimbene, in data 08 marzo 2004 (p.g. 7147/04) ha presentato una proposta di intervento, mediante richiesta di convenzionamento finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, relativamente all'area così come sopra individuata;

Visti:

- la legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive mo-

dificazioni ed integrazioni;

- la legge 29 settembre 1964 n.847;
- la legge 28 gennaio 1977 n.10;
- la legge 17 febbraio 1992 n.179 articolo 16;
- 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 15 aprile 1975 n.51;
- la legge regionale 5 dicembre 1977 n.60;
- la deliberazione di Giunta Comunale 19.11.2003 n.301 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, contributo per lo smaltimento rifiuti
- la determinazione Dirigenziale 27 gennaio 2003 (registrata il 18 febbraio 2003 n.193) con la quale è stato determinato il costo di costruzione;
- unitamente alla proposta di Intervento di nuova edificazione è stato presentato un progetto delle relative opere di urbanizzazione, i cui elaborati si allegano alla presente convenzione sotto unico allegato "B" quale parte integrante così come di co

guito elencati, unitamente alla tavola con individuazione delle aree di cessione:

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CESSIONE:

Relazione tecnica

Computo metrico estimativo

Capitolato speciale d'appalto

Tav. n. 11 planimetria parcheggio scala 1:100

Tav. n. 12 sezioni parcheggio scala 1:100

Tav. n. 13 schema di fognatura scala 1:100

Tav. n. 14 schema rete ENEL IP scala 1:100

Tav. n. 15 particolari costruttivi scala 1:20

Tav. n. 16 Planimetria aree in cessione scala 1:200

Quadro economico-sintesi dell'intervento

- che la Giunta Comunale con delibera in data 26.5.2004 n. 163 prot. 16701/04 che in copia conforme all'originale immediatamente esecutiva si allega al presente atto sotto la lettera "C" ha approvato lo schema di convenzione;

« - che la Giunta Comunale con seduta del 4.6.2004 con decisione n. 27/9.5 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "D" ha definito lo schema di convenzione di cui sopra.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

articolo 1.

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

articolo 2. Descrizione dell'intervento

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata dalla scheda normativa " via Ciapessoni S" (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione).

2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq. 7.800 ed è catastalmente individuato ai mappali 778 e 1018 del foglio 18 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni.

3. L'intervento prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a mq 1532 . a destinazione residenziale.

4. La nuova edificazione sarà costituita da due edifici ciascuno di tre piani fuori terra con box e cantine interrato per un totale di 18 unità immobiliari; nella sistemazione esterna sarà prevista un'area attrezzata a verde condominiale. La tipologia degli edifici sarà a carattere semplice, simile agli edifici edificati nell'intorno.

articolo 3. Elementi urbanistici e/o edilizi dell'intervento imm modificabili

1. Sono elementi imm modificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione destinate a parcheggio e a verde;

articolo 4 . Urbanizzazioni

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 301 del 19.11.2003 in relazione ad una volumetria di progetto pari a mc 4.389,80 e ad una superficie lorda di pavimento di mq 1.498,02

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

- Euro 47.190,35 (quarantasettemilacentonovanta virgola trentacinque) per urbanizzazione primaria (mc.4389,80 per euro 10,75/mc)

- Euro 52.502,01 (cinquantaduemilacinquecentodue virgola zerouno) per urbanizzazione secondaria (mc.4389,80 per euro 11,96/mc)

3. Si dà atto che a fronte di Euro 47.190,35 (quarantasettemilacentonovanta virgola trentacinque) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di 61.471,67 (sessantunomilaquattrocentosettantuno virgola sessantasette) euro, a totale scomputo ,come da computo metrico estimativo

allegato.

4. Si dà altresì atto che la somma di 52.502,01 (cinquantaduemilacinquecentodue virgola zerouno) euro dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria è stata già versata al Tesoriere Comunale, così come risulta dalla quietanza 2883 del 16.6.2004.

5. Conseguentemente il costo delle opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate dal soggetto attuatore ammonta a 61.471,67 (sessantunomilaquattrocentosettantuno virgola sessantasette) euro.

6. 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.

7. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese un parcheggio a raso e il rifacimento del marciapiede esistente secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, tutti allegati.

8. 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.

9. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole n. 11-12-13-14-15

10. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria sono desumibili dalle planimetrie sopra citate, dalla relazione tecnica, dal computo metrico estimativo nonché dal capitolato speciale allegato al progetto e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche.

articolo 5. Aree per le opere di urbanizzazione

1. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quantificata complessivamente in mq 837 destinate a parcheggio

2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq 4023 .

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 della superficie complessiva di mq.4860, individuate nella tavola n. 16 del progetto delle opere di urbanizzazione e denominata " planimetria aree di cessione",qui allegata.

Il Comune di Pavia prenderà in carico le aree suddette con regolare verbale ed a collaudo positivo ottenuto.

Dette aree cedute sono da stralciarsi mediante frazionamento catastale dei mappali denunciati presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, e precisamente

in Pavia Via Ciapessoni

✓ fg. 18 mapp. 778 (parte) ha 00.63.81 R.D. Euro 92,27
R.A. Euro 47,78

✓ fg. 18 mapp. 1018 (parte) ha 00.13.99 R.D. Euro
20,23 R.A. Euro 10,48

Coerenze a corpo in contorno: mapp. 791, 794, 775, 1019, 39, 36 e beni di terzi.

Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dei terreni ceduti al Comune con questo atto,dovrà essere predisposto dal soggetto attuatore a sua cura e spese ,nel più breve tempo possibile.

Le parti si obbligano a stipulare entro e non oltre sei mesi da oggi il necessario atto di identifica-

zione catastale dei terreni ceduti al Comune

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 l'Ente cessionario posto in luogo e stato della parte cedente.

La parte cedente garantisce la proprietà e possesso dei beni ceduti, essendogli pervenuti con atto a mio rogito in data 6.4.2004 repertorio n. 111559/33741 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vigevano il 23.4.2004 al n. 227 e presso l'Agenzia del Territorio di Pavia in pari data ai n.ri 7216/4364 e la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli. La proprietà delle aree sopra descritte viene trasferita all'ente cessionario con oggi in virtù di questo atto.

La parte cedente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto.

« La parte cedente dichiara inoltre che quanto in oggetto ha la destinazione urbanistica di cui al certificato rilasciato dal Comune di Pavia in data 25.3.2004 che si allega al presente atto sotto la lettera "E" in copia conforme allegato "C" al sopra citato atto del 6.4.2004 e che non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici dalla data del

rilascio del suddetto certificato.

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

5. Il valore delle aree cedute gratuitamente al Comune è pari a Euro 27,12 al mq.

articolo 6. 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 291,68 definito dal Comune con determinazione Dirigenziale 27 gennaio 2003 (registrata il 18 febbraio 2003 n.193).

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

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

articolo 7. Spese e obblighi a carico del soggetto attuatore

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 riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguiti a sua cura e spese.

4. Il soggetto attuatore assume espressamente a suo carico la manutenzione ordinaria e straordinaria della zona destinata a verde ed a parcheggio di uso pubblico per un periodo di tre anni a decorrere dal collaudo finale delle relative opere.

articolo 8. Rapporti con Aziende, Enti e Società erogatori di servizi

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

2. I lavori inerenti alle suddette opere saranno svolti a cura e spese del soggetto attuatore nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende ed Enti.

articolo 9. Responsabilità

1. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere ,nonché per la manutenzione delle aree di cui al precedente art.7 comma 4, 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.

3. Il soggetto attuatore dichiara di manlevare il

Comune di Pavia da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose nonché da ogni pretesa e azione che derivino dall'oggetto della convenzione.

articolo 10. Garanzie

1. Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fidejussione pari al 115% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di Euro 70.692,42 (settantamilaseicentonovantadue virgola quarantadue) mediante fideiussione n. 2798180 Assicuratrice Italiana del 15.6.2004.

2. 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.

3. La fideiussione a garanzia delle obbligazioni assunte sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 100% del valore delle opere, a richiesta del soggetto attuatore, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'amministrazione Comunale, del certificato di collaudo .

4. La quota residua della fideiussione pari al 15% del valore delle opere sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di

quanto previsto dall'articolo 7 comma 4 della presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.

articolo 11. Poteri del Comune

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

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 12. Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro 6 mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte del soggetto attuatore.

2. Il collaudatore sarà scelto dal Comune di Pavia e tutte le spese inerenti al collaudo saranno a totale carico del soggetto attuatore.

articolo 13. 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 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 stipulazione della convenzione ed ultimate entro tre anni dalla stessa data e comunque contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private, se antecedente a tale termine.

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 comportino impossibilità nell'esecuzione non imputabile al soggetto attuatore.

articolo 14. Conclusione dell'attuazione dell'intervento

1. L'attuazione dell'intervento si intende conclusa, anche anticipatamente rispetto al termine massimo di

attuazione previsto dall'articolo 13 della convenzione, quando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono collaudate positivamente e gli edifici hanno ottenuto, in via diretta o implicita, l'autorizzazione all'agibilità.

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

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

articolo 15. 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 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 16. Clausola risolutiva

1. Il Comune di Pavia, come sopra rappresentato, 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:

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

2. La convenzione si risolve altresì 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 17. 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 stesse.

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

articolo 18. 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.

4. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione, del presente contratto sono a carico del soggetto attuatore

articolo 19. clausole onerose

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

- articolo 9 responsabilità
- articolo 11 poteri del Comune
- articolo 13 tempi di attuazione
- articolo 14 conclusione dell'intervento
- articolo 17 clausola compromissoria

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

Firmato:

ROBERTO ALESSIO

MARGHERITA NAPOLITANO.

ANTONIO TROTTA NOTAIO