

**CONVENZIONE PER INTERVENTI INERENTI UNA PORZIONE
(SUB-AMBITO) DI SCHEDA NORMATIVA**

Tra il Comune di Pavia e la società A D
Costruzioni Srl per la realizzazione di un
intervento di nuova edificazione in un'area posta
a margine della via Cuneo, definita dal Piano
Regolatore Generale come area di
"riqualificazione esterna" Contigliara T.
L'intervento è relativo al sub-ambito A.

N.53852 DI REPERTORIO N.29437 DI RACCOLTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno nove del mese di
novembre

09.11.2006

In Pavia, in piazza del Municipio n.2, in una
sala del Comune.

Davanti a me dott.Giuseppe Gallotti notaio
residente in Pavia, iscritto al Collegio Notarile
di Pavia.

SONO COMPARSI

Il signor Gregorio Giovanni Carlo Natale Praderio
nato a Milano il 2 dicembre 1960, domiciliato per
la carica in Pavia, piazza del Municipio n.2,
dirigente del Settore Ambiente e Territorio e
legale rappresentante del

- **COMUNE DI PAVIA**, con sede in Pavia, codice
fiscale e partita iva: 00296180185, tale nominato
con decreto di nomina del Sindaco in data 20
dicembre 2005, protocollato in data 21 dicembre
2005 al n.35169/05, rettificato con successivo
decreto in data 26 maggio 2006, decreti che in
copia conforme si allegano a questo atto
rispettivamente sotto le **lettere A) et B)**, ed in
esecuzione della deliberazione della Giunta
Comunale n.70 del 10 marzo 2006 che in copia
conforme si allega a questo atto sotto la **lettera
C)**.

Il signor Davide Alessandro Lunghi nato a Codogno
(LO) il 29 aprile 1968, residente a Santa
Cristina e Bissone (PV), via Cremona n.41, nella
sua qualità di Amministratore Unico e legale
rappresentante della società:

- **"A D COSTRUZIONI S.R.L."** con sede in Pavia,
corso Strada Nuova n.88, capitale sociale Euro
10.000,00 (diecimila virgola zero) interamente
versato, iscritta nel Registro Imprese di Pavia,
con numero di iscrizione, codice fiscale e parti-
ta Iva 02074360187, munito di tutti i poteri di
ordinaria e straordinaria amministrazione in for-

REGISTRATO

A PAVIA

Il 20-11-2006

al N. 4676/AT

con Euro 672,00



d'ora in avanti indicata come "soggetto attuatore".

Persone della cui identità personale io notaio sono certo.

PREMESSO CHE:

Il soggetto attuatore è proprietario, in forza di atto di acquisto a mio rogito in data odierna n.ri 53850=29435 di rep. dai signori Brusoni Camillo e Giuseppe, Marini Giovanni, Della Sala Umberto e Gambini Filomena, dei terreni situati in Pavia, via Cuneo, catastalmente individuati alle particelle 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1807, 1822, 1823, 1385 del Comune di Pavia al foglio 26 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni, per una superficie complessiva catastale di mq. 4.324,00 (quattromila trecentoventiquattro virgola zero).

Si precisa che la particella 1385 è risultanza di frazionamento prot. UTE n.232913/04 del 30 dicembre 2004 redatto dal Geom. Ieso Tassone; le particelle 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1807 sono risultanza di frazionamento prot. UTE n.69570 del 28 aprile 2006 redatto dal Geom. Giovanni Olita; particelle 1822 e 1823 sono risultanza di frazionamento prot. UTE n. 120757/06 del 20 luglio 2006 redatto da Geom. Giovanni Olita.

Tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la destinazione urbanistica di "Area di RIQUALIFICAZIONE ESTERNA" - scheda normativa "CONTIGLIARA T" (articolo 13 delle norme tecniche di attuazione);

- il soggetto attuatore (allora signori Brusoni Camillo e Giuseppe, Marini Giovanni, Della Sala Umberto e Gambini Filomena) in data 27 gennaio 2005 prot. gen. n.2835/05 ha presentato una proposta di intervento edilizio, mediante richiesta di convenzionamento finalizzato al rilascio dei Permessi di Costruire, relativamente all'area così come sopra individuata, per la realizzazione di fabbricati privati secondo lo schema planivolumetrico della scheda normativa.

L'intervento edilizio è rappresentato negli elaborati allegati alla delibera della Giunta Comunale n.70 del 10 marzo 2006 e di seguito elencati:

- A) Bozza di convenzione.
- B) Estratto di mappa catastale C.T. ed estratto di P.R.G. (Tav.1).

D)
sup
cel
E)
all
F)
G)
for
osp
Un
ed
de
uri
di
L)
M)
a
N)
a
O)
P)
es
pu
Q)
es
pi
T
s
s
e
l
P
E
V
r



D) Perizia - Dimostrazione della estensione delle superfici della parte interessata (rilievo celerimetrico).

E) Dimostrazione che dette cessioni corrispondono alla quota percentuale (Tav. 2bis)

F) Verifica degli standard di parcheggio (Tav.3)

G) Dimostrazione della capacità delle superfici fondiarie (concentrazione dell'edificato) di ospitare in tutto la Slp (Tav. 4).

Unitamente alla proposta di intervento di nuova edificazione è stato presentato un progetto definitivo delle relative opere di urbanizzazione, i cui elaborati sono quelli qui di seguito elencati:

L) Relazione tecnica

M) Computo metrico estimativo relativo alle aree a parcheggio primario

N) Computo metrico estimativo relativo alle aree a verde pubblico

O) Capitolato speciale d'appalto

P) Tav. n. 8 urbanizzazione secondaria: tavola esecutiva (pianta-sezioni) dell'area a verde pubblico

Q) Tav. n. 9 urbanizzazione primaria: tavola esecutiva (pianta-sezione) del parcheggio pubblico.

Tali elaborati vengono considerati parti sostanziali ed integranti del presente atto anche se ad esso non materialmente allegati, fatta eccezione per la documentazione di cui alle lettere B, C, E, M, N, P, Q, che firmate dalle parti e da me notaio si allegano sotto le **lettere D), E), F), G), H), I), L)**.

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 dicembre 2004 n.39;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.301 del 19 novembre 2003 con la quale sono stati determinati gli operi di urbanizzazione primaria.

secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;

- la determinazione dirigenziale n. 25/06 registrata il 23 giugno 2006 al n. 943 Racc. Gen. con la quale è stato determinato il costo di costruzione.

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 10 marzo 2006 PG 7435/06 di approvazione della proposta del soggetto attuatore di cui in premessa, per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa del PRG. vigente (per la parte edilizia relativamente agli immobili costituenti il sub-ambito).

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1)

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

2) La stipulazione della presente convenzione non costituisce titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi nella stessa contemplati.

Articolo 2) - Descrizione dell'intervento - criteri

1) L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata dalla scheda normativa "Aree di Rigualificazione Esterna - scheda normativa CONTIGLIARA T" (articolo 18 delle norme tecniche di attuazione) di cui il sub Ambito A è funzionalmente autonomo sotto il profilo urbanistico e urbanizzativo.

2) Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq. 4.234,00 (quattromila duecentotrentaquattro virgola zero) come da rilievo celerimetrico effettuato dallo Studio tecnico Arch. Micucci ed è catastalmente individuato al foglio 26 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni ai mappali 1801, 1802, 1803 (tutti ex mapp.1384 parte - già 742 parte), 1804, 1805, 1807 (tutti ex mapp. 151 parte, 147 parte, 308 parte) rideterminati come derivanti dall'ex mapp.151, 1822, 1823 (entrambi ex mapp. 1806, già mapp. 151 parte e 147 parte), (rideterminato come derivante dall'ex mapp.151) 1385 già mapp.742 parte, per una superficie complessiva catastale di mq. 4.324 di cui mq. 380 circa esterna al comparto così distinta:

Fc
(m
(C
vi
vi
Fc
(m
ur
qu
ot
Fc
(r
(C
vi
vi
Fc
(r
(
(
(
v
E
(
(
l
(
E
(
(
(
v
E
(
r
E
E
E
r
(

Foglio 26 (ventisei), particella 1801
(milleottocentouno), superficie h. 00.00.48
(Centiare quarantotto), R.D. Euro 0,51 (zero
virgola cinquantuno), R.A. Euro 0,36 (zero
virgola trentasei)

Foglio 26 (ventisei), particella 1802
(milleottocentodue), superficie h. 00.01.08 (Are
uno Centiare otto), R.D. Euro 1,14 (uno virgola
quattordici), R.A. Euro 0,81 (zero virgola
ottantuno)

Foglio 26 (ventisei), particella 1803
(milleottocentotre), superficie h. 00.00.46
(Centiare quarantasei), R.D. Euro 0,49 (zero
virgola quarantanove), R.A. Euro 0,34 (zero
virgola trentaquattro)

Foglio 26 (ventisei), particella 1804
(milleottocentoquattro), superficie h. 00.04.80
(Are quattro Centiare ottanta), R.D. Euro 4,21
(quattro virgola ventuno), R.A. Euro 3,35 (tre
virgola trentacinque)

Foglio 26 (ventisei), particella 1805
(milleottocentocinque), superficie h. 00.14.46
(Are quattordici Centiare quarantasei), R.D. Euro
12,70 (dodici virgola settanta), R.A. Euro 10,08
(dieci virgola zero otto)

Foglio 26 (ventisei), particella 1807
(milleottocentosette), superficie h. 00.04.12
(Are quattro Centiare dodici), R.D. Euro 3,62
(tre virgola sessantadue), R.A. Euro 2,87 (due
virgola ottantasette)

Foglio 26 (ventisei), particella 1822
(milleottocentoventidue) (ex 1806/a), superficie
h. 00.16.22 (Are sedici Centiare ventidue), R.D.
Euro 14,24 (quattordici virgola ventiquattro),
R.A. Euro 11,31 (undici virgola trentuno)

Foglio 26 (ventisei), particella 1823
(milleottocentoventitre) (ex 1806/b), superficie
h. 00.00.87 (Centiare ottantasette), R.D. Euro
0,76 (zero virgola settantasei), R.A. Euro 0,61
(zero virgola sessantuno)

Foglio 26 (ventisei), particella 1385
(milletrecentoottantacinque), superficie h.
00.00.75 (Centiare settantacinque), R.D. Euro
0,79 (zero virgola settantanove), R.A. Euro 0,56
(zero virgola cinquantasei).

3) L'intervento prevede una superficie di
concentrazione dell'edificato pari a mq. 2.117,00
(duemilacentodiciassette virgola zero) ed una
superficie lorda di pavimento pari a mq. 843,08

Trattasi di un complesso residenziale costituito da n. 2 (due) ville bifamiliari con n. 4 unità abitative che si sviluppano per n. 2 piani fuori terra e n.1 palazzina composta da n.6 alloggi che si sviluppa su n. 3 piani f.t. e un piano interrato.

In totale sono previsti n.10 alloggi, n.12 autorimesse interrate e cantine al piano interrato (come da relazione citata).

4) Sono elementi immodificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione destinate a pubblico parcheggio e verde pubblico attrezzato e le aree a parcheggio in asservimento all'uso pubblico.

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. 1584,79) rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento (mq. 4234,00) e' pari al 37% (trentasette per cento);

2) Il rapporto di verde pubblico (mq. 1584,79) per abitante insediato (mq. 2427,24/100 = n. ab.24) e' pari a mq. 66,03 (sessantasei virgola zero tre);

3) Il rapporto di parcheggio pubblico (mq. 532,20) per abitante insediato, e' pari a mq. 22,18 (ventidue virgola diciotto).

4) Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto (mq.4234,00), calcolata sia sulle aree pubbliche (mq.1584,79) che su quelle private (mq.1225,40) e' pari al 66% (sessantasei per cento) (2810,19/4234,00).

3.2 - Incentivi per il risparmio energetico

Il Comune riconoscerà una riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione pari al 20% (venti per cento) 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

con sistemi regolabili o fissi, finestre verticali e uso del verde con alberi a foglie caduche d'inverno;

- 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 +/- 1 C e tempi di risposta Tr 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 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 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

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 fidejussione, 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.

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 n. 301 del 19 novembre 2003, in relazione ad una volumetria di progetto di mc. 2.427,24 (duemilaquattrocentoventisette virgola ventiquattro) e una superficie lorda di pavimento di mq. 843,08 (ottocento quarantatre virgola zero otto).

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

* Euro 26.092,83 (ventiseimila novantadue virgola ottantatre) per urbanizzazione primaria (mc.2.427,24 x Euro/mc. 10,75);

* Euro 29.029,79 (ventinovemila ventinove virgola settantanove) per urbanizzazione secondaria (mc. 2.427,24 x Euro/mc. 11,96).

3) Si dà atto che a fronte di Euro 26.092,83 (ventiseimila novantadue virgola ottantatre) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di Euro 27.428,19 (ventisettemila quattrocentoventotto virgola diciannove) a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa.

4) Si dà atto che a fronte di 29.029,79 euro dovuti per oneri di urbanizzazione

soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di Euro 72.807,50 (settantaduemila ottocentosette virgola cinquanta) a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa.

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

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, secondo gli elaborati grafici, il computo metrico e la relazione tecnica descrittiva, tutti allegati, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, consistenti in marciapiedi, parcheggi pubblici, verde pubblico.

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.ri 8 e 9 di progetto.

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.

11) Il soggetto attuatore riconosce altresì che nel caso in cui il valore delle opere risultasse inferiore a quello degli oneri di urbanizzazione, corrisponderà le relative differenze.

Articolo 5) - Aree per le opere di urbanizzazione

1) La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quantificata complessivamente da

53

de

2)

re

se

mo

vi

9

3

Co

ra

p

co

v

(

i

c

D

C

E

(

E

(

E

(

3

E

(

1

E

C

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

532,20 (cinquecentotrentadue virgola venti) destinate a parcheggio.

2) La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq. 1.584,79 (millecinquecentoottantaquattro virgola settantanove) destinate a verde pubblico o attrezzature di interesse generale.

3) Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta ed acquista, la piena proprietà delle aree della superficie reale complessiva di mq. 2116,99 (duemilacentosedici virgola novantanove), oltre a mq. 380 (trecentottanta) circa extra comparto, individuate nella mappa di frazionamento catastale qui allegata sub. E)

Dette aree in catasto sono così distinte:

Comune di Pavia

Catasto Terreni - censuario Corpi Santi

Foglio 26 (ventisei) particella 1801
(milleottocento uno) are 0,48 RDE 0,51 RAE 0,36

Foglio 26 (ventisei) particella 1802
(milleottocento due) are 1,08 RDE 1,14 RAE 0,81

Foglio 26 (ventisei) particella 1804
(milleottocento quattro) are 4,80 RDE 4,21 RAE 3,35

Foglio 26 (ventisei) particella 1805
(milleottocento cinque) are 14,46 RDE 12,70 RAE 10,08

Foglio 26 (ventisei) particella 1807
(milleottocento sette) are 4,12 RDE 3,62 RAE 2,87

Confini in corpo ed in contorno: i mappali 1800, 1803, 1822, 1437, 518 e strade.

I terreni sopra descritti sono dedotti in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni e servitù attive e passive, venendo il Comune posto in luogo e stato della società cedente.

La parte cedente garantisce la proprietà legittima dei beni ceduti essendole pervenuti con l'atto a mio rogito in data odierna n.ri 53850=29435 di rep. e garantisce altresì la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudizievoli, da debiti, locazioni, liti in corso e privilegi.

La proprietà delle aree sopra descritte viene trasferita nel Comune di Pavia con oggi in virtù di questo atto

La parte cedente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale ed assume obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dall'evizione.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, si allega al presente atto sotto la **lettera M)**, copia conforme del certificato di destinazione urbanistica in data 2 agosto 2006 prot. gen. n.21384/06.

Il legale rappresentante della società cedente dichiara che non sono intervenute modificazioni nello strumento urbanistico successivamente alla data del rilascio del certificato stesso.

4) Il soggetto attuatore costituisce a titolo gratuito a favore del Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta, vincolo ad uso pubblico delle aree a parcheggio, ricadenti nell'area di concentrazione dell'edificato, della superficie complessiva di mq.87 (ottantasette), individuate nella tavola B del progetto.

Dette aree in catasto risultano così censite:

Comune di Pavia

Catasto Terreni - sezione censuaria CC.SS.

Foglio 25 (Ventisei), particella 1823 (milleottocentotrenta) are 0,87 R.D.E. 0,76 R.A.E. 0,61

Confini in contorno: i mappali 1822, 513,1307 ed ancora 1822.

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

Successivamente il soggetto attuatore provvederà alla manutenzione delle aree stesse secondo le diverse modalità di cui al successivo art. 15.

6) Il valore delle aree cedute gratuitamente al Comune di Pavia è pari a euro 103.753,67 (centotremila settecentocinquantaquattro virgola sessantasette).

Le aree cedute potranno essere utilizzate da parte del Comune per trasferire i diritti volumetrici maturati su aree di proprietà di terzi, per una dimensione massima corrispondente al 65% delle aree di concentrazione fondiaria.

Nel caso in cui il soggetto attuatore fosse titolare di diritti edificatori da trasferire, il

avvalersi della sopra detta facoltà a rendere prioritariamente disponibili tali aree al soggetto attuatore.

Articolo 6) - Spese e obblighi a carico del soggetto attuatore inerenti l'esecuzione delle opere

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 7) - Rapporti con Aziende, Enti e Società erogatori di servizi

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

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

Articolo 8) - Responsabilità per l'esecuzione

- 1) Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere sia nei confronti del Comune di Pavia sia nei confronti dei terzi.
- 2) Il Comune di Pavia pertanto resta estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere.
- 3) Il soggetto attuatore dichiara di manlevare il Comune di Pavia da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose nonché da ogni pretesa e azione che derivino dall'oggetto della convenzione relativamente all'esecuzione delle opere.

Articolo 9) - Garanzie

- 1) Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 100% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di euro 100.235,69 (centomila duecento trentacinque virgola sessantanove).
- 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 dell'85% del valore delle opere pari a euro 85.200,34 (ottantacinquemila duecento virgola trentaquattro) 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 e pari a euro 15.035,35 (quindicimila trentacinque virgola trentacinque) sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto dall'articolo 15 comma 2 della presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.
- 5) Le quote di fideiussione di cui ai punti precedenti saranno aggiornate, a cura e spese del soggetto attuatore, ogni biennio a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, in base alle variazioni ISTAT dei materiali di costruzione nel biennio precedente.

Articolo 10) - Poteri del Comune

1)
Te
qu
re
in
2)
i
d
3)
r
A
u
1
C
C
S
2
P
S
Z
C
-

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 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 responsabilità alcuna.

Articolo 11) - Collaudo delle opere di urbanizzazione.

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

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

Articolo 12) - Contributo 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. 327,05 (trecentoventisette virgola zero cinque) definito dal Comune con determinazione Dirigenziale 25/06 (registrata il 23 giugno 2006 n. 943 Rac. Gen.).

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

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 I del presente articolo.

3) Il soggetto attuatore, nel rispetto comunque

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 i termini di validità del titolo abilitativo alla costruzione e comunque prima o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private, se antecedente a tale termine, 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 del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano impossibilità nell'esecuzione non imputabile al soggetto attuatore.

Articolo 14) - Conclusione dell'attuazione dell'intervento.

1) L'attuazione dell'intervento si intende conclusa, anche anticipatamente rispetto al termine massimo di attuazione previsto dall'articolo 13 della 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) - Obblighi manutentivi del soggetto attuatore.

1) Il soggetto attuatore si obbliga 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 dal collaudo finale, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;

- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle realizzazioni arboree correlate alle opere di urbanizzazione primarie realizzate sulle aree cedute per un periodo di tre anni dal collaudo finale 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 dal collaudo finale dei nuovi interventi, oltre allo sfalcio della vegetazione spontanea, alla pulizia dell'area, alle potature e ai trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, dalla stipulazione della presente convenzione;

- ad effettuare lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia dell'area, le potature ed i trattamenti di eventuali esistenze arboree, erbacee ed 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 presente convenzione e comunque fino all'agibilità degli edifici privati correlati.

2) A garanzia degli impegni summenzionati il soggetto attuatore presta la quota fideiussoria di cui all'articolo 9 comma 3 precedente.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà ad effettuare in perpetuo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate sulle aree asservite all'uso pubblico, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere.

Articolo 16) - Cessazione degli obblighi manutentivi

Decorso il periodo di manutenzione sulle aree cedute al Comune di cui al precedente art. 15 comma 1 il soggetto attuatore e/o suoi aventi

personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo e di presa in carico dei beni da parte del Comune.

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 articolo 13 comma 4 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a euro 260,00 (duecentosessanta virgola zero), 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) - Clausola risolutiva

1) Il Comune di Pavia si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al 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 stesse.

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

Articolo 20) - Alienazioni registrazione

tr
1)
de
ob
qu
tu
co
Co
-2
v
d
c
3
a
c
A
1
s
.

trascrizione, volturazione e spese.

1) Il soggetto attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbliga a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i patti contenuti nella presente convenzione, dandone altresì comunicazione al Comune di Pavia.

2) Le spese di registrazione, trascrizione e volturazione sia della presente convenzione sia dei contratti integrativi della stessa sono a carico del soggetto attuatore.

3) Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico del soggetto attuatore

Articolo 21) - Clausole onerose

1) Il soggetto attuatore approva espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'articolo 1341 comma 2 del codice civile:

- articolo 8. Responsabilità per l'esecuzione delle opere
- articolo 10. Poteri del Comune
- articolo 13. Tempi di attuazione
- articolo 14. Conclusione dell'attuazione dell'intervento
- articolo 19. Clausola compromissoria

Ho letto questo atto ai comparsi che lo approvano e con me lo sottoscrivono dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Dattiloscritto da persona di fiducia e da me completato su otto fogli per trentotto facciate e parte di questa.

F.to Gregorio Giovanni Carlo Natale Praderio

" Lunghi Davide Alessandro

" dottor Giuseppe Gallotti notaio