

**CONVENZIONE EDILIZIA - PIANO DI INTERVENTO LOCALIZZATO NELL'A-
REA DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA**

"4S VIA DEL CHIOZZO"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno sei del mese di marzo.

06.03.2008

In Pavia, Piazza del Municipio n.2

Avanti a me **ROBERTO BORRI** Notaio in Pavia, iscritto presso il Collegio Notarile di Pavia, Vigevano e Voghera, sono presenti:
da una parte:

"COMUNE DI PAVIA, con sede in Pavia, piazza Del Municipio n. 2, codice fiscale 00296180185, in persona del Signor:

PRADERIO GREGORIO GIOVANNI CARLO NATALE, nato a Milano il 2 dicembre 1960, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, nella sua qualità di dirigente del settore Amministrazione del Patrimonio, legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri in forza di decreto di attribuzioni rilasciato dal Sindaco del Comune di Pavia in data 20.12.2005 n.35169/05 di prot., rettificato con decreto sindacale del 26-05-2006 n.15310/06, ai sensi e per gli effetti del D.lgs n. 267 del 18/08/2000 e dell'articolo 40 del vigente statuto del Comune di Pavia nonchè dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, ed in esecuzione di delibera della Giunta Comunale del 21-09-2007 numero 215 Reg.Delib., provvedimenti di cui io Notaio ho preso visione;

dall'altra parte

CAFFU' ANNA MARIA, nata a Zinasco il 26 settembre 1938, residente a Carbonara al Ticino, via della Stazione n. 31, codice fiscale CFFNMR38P66M180B, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

FRANCHINI CARLO, nato a Pavia l'11 giugno 1966, residente a Carbonara al Ticino, via della Stazione n. 31, codice fiscale FRNCRL66H11G388U, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

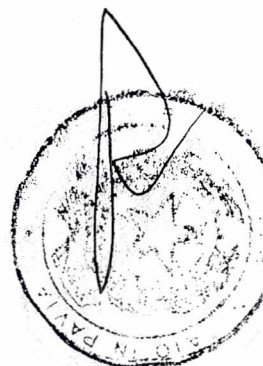
FRANCHINI STEFANO, nato a Pavia il 19 dicembre 1969, residente a Pavia, via Cavagna Sangiuliani n. 15, codice fiscale FRNSFN69T19G388M, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

"GARDEN S.R.L." con sede in Pavia, Piazza E. Filiberto n. 3, iscrizione al Registro delle Imprese di Pavia e numero codice fiscale 02054190182, in persona dei signori **MANERA MARIO**, nato a Bascapè il 20 febbraio 1947 e **FILIPPINI GIOVANNI**, nato a Serravalle Scrivia il 16 maggio 1955 entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale, nella loro qualità di unici componenti del C.d.a, nella rispettiva qualità di Presidente e Consigliere, muniti degli occorrenti poteri in forza di statuto.

(nel proseguio del presente atto indicati più brevemente come soggetti attuatori)

500.
C44PO
DELLE NOCI

Registrato a Pavia
il ...12-03-2008...
N. 1644 Serie JT...
Pagato € 566,00...
di Cui €
per trascrizione
e € 232,00.....
per Ban.
F.to



Comparenti della cui identità, qualifica e poteri io notaio sono certo che stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

I soggetti attuatori sono proprietari dei terreni situati in Pavia, via Chiozzo, facenti parte della scheda normativa via Chiozzo - 4S, catastalmente già individuati alle particelle 110 e 206 parte del foglio 1 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni, aventi la superficie di mq. 13.994,14, così come risulta dal rilievo celerimetrico allegato alla surrichiamata deliberazione n. 215 del 21/09/2007;

I suddetti mappali sono stati frazionati con tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia in data 4 luglio 2007 numero di prot. PV0289807, confermato di validità in data 22 gennaio 2008 n.15193;

A seguito di detto frazionamento i terreni in oggetto risultano attualmente censiti al C.T. di Pavia Sezione Corpi Santi, come segue:

foglio 1, mappale 1558 (ex 110/a), di ettari 0 (zero) are 98 (novantotto) centiare 57 (cinquantasette), R.D. Euro 104,36, R.A. Euro 68,72.

foglio 1, mappale 1559 (ex 110/b), di ettari 0 (zero) are 17 (diciassette) centiare 98 (novantotto), R.D. Euro 19,04, R.A. Euro 12,54.

foglio 1, mappale 1560 (ex 206/c), di ettari 0 (zero) are 1 (uno) centiare 68 (sessantotto), R.D. Euro 1,78, R.A. Euro 1,17.

foglio 1, mappale 1561 (ex 206/d), di ettari 0 (zero) are 21 (ventuno) centiare 26 (ventisei), R.D. Euro 22,51, R.A. Euro 14,82.

i mappali 1558 e 1559 sono attualmente di proprietà della Signora Caffù Anna Maria per la quota di 1/2 (un mezzo) a lei pervenuta in forza di successione in morte del Signor Caffù Fiorentino deceduto il 27-03-1983; D.S. registrata a Pavia il 26-09-1983 al n.2 vol.171; di successione in morte di Moschini Agnese deceduta il 3 luglio 2005; D.S. registrata a Pavia 30-06-2006 al n.86 vol.411 e successiva riunione di usufrutto in morte della signora Cerri Clelia Maria deceduta il 15-03-2002 e della società "GARDEN S.R.L" per la quota di 1/2 (un mezzo), ad essa pervenuta per atto a mio rogito in data 3 dicembre 2007 numero 52308/18938 di Repertorio, registrato a Pavia il 4 dicembre 2007 n.7439 serie 1T, trascritto a Pavia il 4 dicembre 2007 ai n.ri 28622/15919;

i mappali 1560 e 1561 sono attualmente di proprietà della Signora Caffù Anna Maria per la quota di 1/2 (un mezzo) in forza dei medesimi titoli sopra citati e dei signori Franchini Carlo e Franchini Stefano per la complessiva quota di 1/2 (un mezzo) in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Lupo del 19-11-1990 numero 31538/9339 di Rep. Registrato a Stradella il 10-12-1990 al n.1573 e a seguito di

riun
Mar
Tale
stir
vizi
che
A) I sc
hann
dian
rea
zazi
dell
dive
rame
come
negli
di un
espre
le de
a) Compu
b) Compu
ria
c) Capit
d) Capit
e) Tav.
sca
f) Tav. r
g) Tav. r
h) Tav. r
tilizz
i) Tav. r
nere 1
j) Tav. n
gas-me
k) Tav. r
pubbli
l) Tav. n
pozzet
m) Tav. n
pubblic
n) Tav. n
scala 1
o) Tav. n
pubblic
p) Tav. n.
q) Tav. n.
r) Tav. n.
celerim
- Tutti i
grante

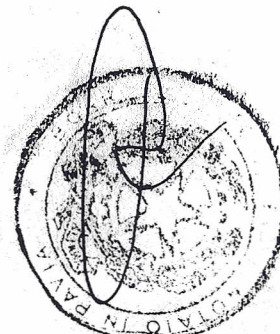
riunione di usufrutto in morte della signora Cerri Clelia Maria deceduta il 15-03-2002.

Tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la destinazione urbanistica di "Aree di trasformazione per servizi - scheda normativa 4S" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione);

A) I soggetti attuatori in data 24 giugno 2005 (P.G.18335/05) hanno presentato una proposta di intervento edilizio, mediante richiesta di convenzionamento, relativamente all'area così come sopra individuata, per la successiva realizzazione di fabbricati privati mediante disposizione dell'area di concentrazione dell'edificato con ubicazione diversa da quella prevista dalla scheda, trattandosi di parametro che la scheda medesima ha espressamente qualificato come non vincolante. L'intervento edilizio è rappresentato negli elaborati allegati al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, depositato presso il Comune di Pavia qui espressamente richiamati come parte integrante e sostanziale del presente atto e così come di seguito elencati:

- a) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
- b) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria
- c) Capitolato speciale d'appalto
- d) Capitolato speciale d'appalto per opere a verde
- e) Tav. n. 1/bis dimostrazione della superficie fondiaria scala 1:500
- f) Tav. n. 2/bis concentrazione dell'edificato scala 1:500
- g) Tav. n. 3/bis planivolumetrico 1:500
- h) Tav. n. 4/bis indicazione delle superfici e materiali utilizzati scala 1:500
- i) Tav. n. 5/bis schema fognature - acque bianche e acque nere 1:500
- j) Tav. n. 6/bis schema reti tecnologiche - reti acquedotto e gas-metano scala 1:500
- k) Tav. n. 7/bis schema reti tecnologiche - illuminazione pubblica e pozzetti enel scala 1:500
- l) Tav. n. 8/bis schema reti tecnologiche - canalizzazioni e pozzetti telecom scala 1:500
- m) Tav. n. 9/bis planimetria generale - sistemazione verde pubblico scala 1:500
- n) Tav. n. 10/bis planimetria generale - proposta progettuale scala 1:500
- o) Tav. n. 11/ter planimetria generale - verifica parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico scala 1:500
- p) Tav. n. 12/ter aree in cessione - scala 1:500
- q) Tav. n. 13 - prospettive
- r) Tav. n. 14 - sovrapposizione estratto di mappa con rilievo celerimetrico - scala 1:2000

- Tutti i suddetti elaborati fanno parte sostanziale ed integrante del presente atto anche se ad esso non materialmente



bio

iv.

3/bi

allegati fatta eccezione per quelli di cui alle lettere a), b), g), p), r), che si allegano alla presente convenzione sotto le lettere "A" - "B" - "C" - "D" - "E";

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 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.67 del 23/03/2007 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;
- la determinazione dirigenziale n. 2763 del 25/06/2007 registrata il 19/07/2007 al n. 1191 racc. gen. con la quale è stato determinato il costo di costruzione;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 215 Registro delibere del 21-09-2007 di approvazione della proposta del soggetto attuatore di cui in premessa ivi compresa la presente convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetti attuatori per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa del P.R.G. vigente;

CIO' PREMESSO

articolo 1.

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. La stipula della presente convenzione non costituisce titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi dalla 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 "via del Chiozzo 4S" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione).
2. Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq. 13.994,14 ed è catastalmente individuato ai mappali originari 110 e 206 parte del foglio 1 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni, frazionati successivamente come meglio specificato in premessa e ora individuato ai mappali 1558, 1559, 1560 e 1561 del foglio 1 di Pavia Corpi Santi di catasto terreni.

3. L'intervento prevede la progettazione planivolumetrica che consentirà di realizzare una superficie lorda di pavimento pari a mq. 1399 per destinazione residenziale.

4. Sono elementi imm modificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione destinate a parcheggi, verde pubblico e aree attrezzate per gioco bambini e marciapiedi;

Articolo 3. Criteri di progettazione e realizzazione degli elementi urbanizzativi dell'intervento per il perseguimento di uno sviluppo sostenibile

3.1 - Indici ambientali

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

1. Il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento, pari 57.77 %.

2. Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a mq. 192.50

3. Il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq. 24.05

4. Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 75 %.

3.2 - Incentivi per l'edilizia bioclimatica, per il risparmio energetico e delle risorse naturali

Gli interventi finalizzati ad ottenere incentivi consistenti nella riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera e) del T.U.E. nonché dell'art. 44 comma 18 della L.R. 12/2005, devono prevedere la realizzazione di almeno 6 (3 per ogni tipologia) delle scelte progettuali e costruttive individuate nell'allegato 5 del Protocollo d'Intesa tra il Comune e il Comitato Interprofessionale Edile della Provincia di Pavia.

INTERVENTI URBANIZZATIVI

articolo 4. Urbanizzazioni

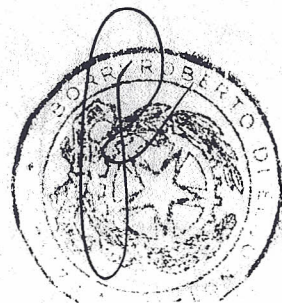
1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 67 del 23/03/2007, in relazione alla volumetria di progetto di mc. 4.197,00 e una superficie lorda di pavimento di mq. 1.399,00

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

Euro 71.768,70 per urbanizzazione primaria (4.197,00 x Euro/mc. 17,10)

Euro 118.817,07 per urbanizzazione secondaria (4.197,00 x Euro/mc. 28,31)

3. Si dà atto che a fronte di 71.768,70 euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di 67.684,58 euro, a par-



ziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa, redatto considerando i prezzi riportati sul prezziario opere edili della provincia di Pavia n. 1 del 2004.

Si dà altresì atto che la residua somma di 4.084,12 euro dovuti per oneri di urbanizzazione primaria verrà versata al Tesoriere Comunale all'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire.

4. Si dà atto che a fronte di 118.817,07 euro dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di 36.844,71 euro, a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo allegati di cui in premessa redatto considerando i prezzi riportati sul prezziario opere edili della provincia di Pavia n. 1 del 2004.

Si dà altresì atto che la residua somma di 81.972,36 euro dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria verrà versata al Tesoriere Comunale all'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire.

I soggetti attuatori riconoscono 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.

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

5. I soggetti attuatori assumono espressamente, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, gli eventuali maggiori costi nel caso in cui il valore effettivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione fosse superiore agli oneri di urbanizzazione.

6. I soggetti attuatori si obbligano, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese i parcheggi, e la sistemazione delle aree a verde, secondo gli elaborati grafici e il computo metrico, di cui in premessa.

7. Il costo delle opere di urbanizzazione ai fini dello scomputo è rideterminato sulla base del valore effettivo di assegnazione e liquidato come da verifica in sede di collaudo. Tale rideterminazione non potrà comunque superare l'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel contempo intervenuto, restando a carico del soggetto attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi.

8. Laddove le opere dovessero essere realizzate obbligatoriamente da soggetti erogatori di servizi, i relativi costi saranno comunque a carico dei soggetti attuatori e degli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà.

9. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori sono graficamente individuate nelle ta-

art
1.

2. 1

3. 1

lano

La S

la s

quot

sieme

che,

bili

porzi

al C.

fogli

(nova

R.A. 1

I Sigi

e i S

di 1/4

sieme

che, c

bili e

porzion

ria, c

segue:

foglio

(uno)

1,17.

vole n. 5/bis, 6/bis, 7/bis, 8/bis, 9/bis, 11/ter.

10. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono desumibili dalle planimetrie sopra citate, dalla relazione tecnica, dal computo metrico estimativo nonché dal capitolato speciale allegato al progetto e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche. L'assegnazione dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico del soggetto attuatore avverrà secondo le procedure di evidenza pubblica, ricorrendone i presupposti previsti dalla normativa vigente così come definito dal Decreto Legislativo del 12/04/2006 n. 163 e s.m.i.
11. Il soggetto attuatore riconosce altresì che, nel caso in cui il valore delle opere collaudate risultasse inferiore a quello degli oneri di urbanizzazione, corrisponderà la relativa differenza.

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. 1135 destinate a parcheggi e relative aree di manovra oltre a mq. 167 per marciapiedi e mq. 705 per area ciclo-pedonale.
2. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, è quantificata complessivamente in mq. 8085 destinate a verde attrezzato.
3. In esecuzione della presente "Convenzione" le parti stipulano quanto segue:

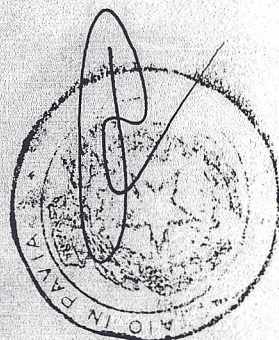
La Signora **CAFFU' ANNA MARIA**, per la quota di 1/2 (un mezzo) e la Società **"GARDEN SRL."**, come sopra rappresentata, per la quota di 1/2 (un mezzo), ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero cedono gratuitamente al **COMUNE DI PAVIA** che, come sopra rappresentato, acquista i seguenti beni immobili e precisamente:

porzione di area destinata ad opere di urbanizzazione, censite al C.T. del Comune di Pavia, sezione CC.SS. come segue:
foglio 1, mappale 1558 (ex 110/a), di ettari 0 (zero) are 98 (novantotto) centiare 57 (cinquantasette), R.D. Euro 104,36, R.A. Euro 68,72.

I Signori **CAFFU' ANNA MARIA**, per la quota di 2/4 (due quarti) e i Signori **FRANCHINI STEFANO** e **FRANCHINI CARLO**, per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno, tutti per i propri diritti ed insieme per l'intero cedono gratuitamente al **COMUNE DI PAVIA** che, come sopra rappresentato, acquista i seguenti beni immobili e precisamente:

porzione di area destinata ad opere di urbanizzazione primaria, censita al C.T. del Comune di Pavia, sezione CC.SS. come segue:

foglio 1, mappale 1560 (ex 206/c), di ettari 0 (zero) are 1 (uno) centiare 68 (sessantotto), R.D. Euro 1,78, R.A. Euro 1,17.



Coerenze da nord ad ovest in senso orario :

- del mapp.1558: via Chiozzo; n.1560-1559; n.28; n.175;
- del mapp.1560: via Chiozzo; n.70; n.1561; n.1558.

Si precisa che i predetti mappali derivano rispettivamente dal frazionamento (tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Pavia in data 4 luglio 2007 numero di prot. PV0289807, confermato di validità in data 22 gennaio 2008 n.15193) degli originari numeri 110 e 206 del fg.1 di C.T. CC.SS. di Pavia.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001, le parti Cedenti dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "F".

Quanto in oggetto viene ceduto a corpo, con accessioni e pertinenze, con ogni effetto utile ed oneroso da oggi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; con ogni diritto, ragione, onere, obbligo, servitù attiva e passiva; con le garanzie di legge, con rinuncia in quanto occorra all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. La Parte Cedente garantisce che le aree cedute sono libere da pesi, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche.

I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree cedute al Comune qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

4. Il Comune di Pavia autorizza i soggetti attuatori ad utilizzare gratuitamente le aree sopra cedute per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna delle opere stesse a seguito di collaudo.

articolo 6. Spese e obblighi a carico dei soggetti attuatori inerenti l'esecuzione delle opere

1. I soggetti attuatori riconoscono espressamente che sono a proprio carico:

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

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

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

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

2. I soggetti attuatori assumono espressamente a loro carico il rischio economico conseguente a difficoltà note o ignote relative ai lavori nel sottosuolo ivi compresi i costi di bonifica.

3. I soggetti attuatori si impegnano 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. I soggetti attuatori provvedono direttamente a richiedere le autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere relative ad impianti utilizzati per l'erogazione di servizi.

2. I lavori inerenti alle suddette opere saranno svolti a cura e spese dei soggetti attuatori nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende ed Enti.

articolo 8. Responsabilità per l'esecuzione delle opere

1. I soggetti attuatori assumono ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere sia nei confronti del Comune di Pavia sia nei confronti dei terzi.

2. Il Comune di Pavia pertanto resta estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dai soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere.

3. I soggetti attuatori dichiarano di manlevare il Comune di Pavia da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose nonché da ogni pretesa e azione che derivino dall'oggetto della convenzione relativamente all'esecuzione delle opere.

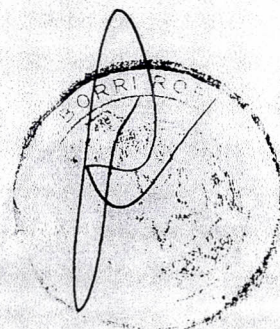
articolo 9. Garanzie

I soggetti attuatori, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, prestano, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 100% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di 104.529,29 euro.

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 88.849,90 a richiesta dei soggetti attuatori, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.

3. La quota residua della fidejussione pari al 15% del valore delle opere e pari a euro 15.679,39 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. Le quote di fideiussione di cui ai punti precedenti saranno aggiornate, a cura e spese dei soggetti attuatori, 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. 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 di responsabilità alcuna.

articolo 11. Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione devono essere collaudate entro 6 mesi dalla comunicazione dell'ultimazione delle stesse da parte dei soggetti attuatori.
2. Il collaudatore sarà scelto dal Comune di Pavia e tutte le spese inerenti al collaudo saranno a totale carico dei soggetti attuatori.

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. 339,25 definito dal Comune con determinazione Dirigenziale n. 1191 registrata il 19/07/2007.
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. I soggetti attuatori riconoscono 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 4 anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.
2. I soggetti attuatori riconoscono espressamente che l'efficacia connessa ai provvedimenti abilitativi all'edificazione cessa allo scadere del termine di cui al comma 1 del presente articolo.
3. I soggetti attuatori, nel rispetto comunque del termine di cui al comma 1, potranno 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 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 del Comune o derivante da fatti ed eventi imprevedibili che comportano impossibilità nell'esecuzione non imputabile ai soggetti attuatori.

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.

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.

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 i soggetti attuatori.

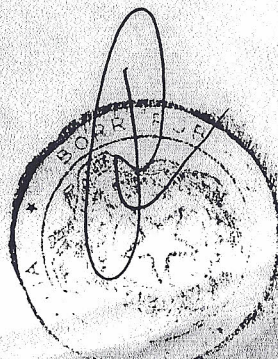
articolo 15. Obblighi manutentivi dei soggetti attuatori

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 primaria realizzate sulle aree cedute per un periodo di un anno dalla fine dei lavori e comunque fino al collaudo parziale, se realizzate per lotti, o al collaudo finale, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere;

ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per le quali è prevista la sistemazione del verde, per un



periodo di tre anni dalla fine dei lavori dei nuovi interventi 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 convenzione;

- ad effettuare lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia dell'area, le potature e i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacee e arbustive, delle residue aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria per le quali non è prevista la sistemazione del verde, per un periodo di tre anni dalla stipulazione della convenzione e comunque fino all'agibilità degli edifici privati correlati.

articolo 16. Cessazione degli obblighi manutentivi

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

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

1. Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza dei soggetti attuatori 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 ai soggetti attuatori.

articolo 18. Clausola risolutiva

1. Il Comune di Pavia si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex articolo 1456 del codice civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi al mancato avvio delle opere di urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 13
2. Laddove i soggetti attuatori esercitino 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 Foro competente

1. Le eventuali controversie tra il Comune di Pavia e il soggetto attuatore o i suoi aventi causa, derivanti dall'esecuzione del presente contratto, sono deferite al giudice del foro di Pavia, fatta salva la giurisdizione del giudice amministrativo.

articolo 20 Alienazioni, registrazione, trascrizione, voltu-

lett
scri
dom

razione e spese

1. I soggetti attuatori, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbligano a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i patti contenuti 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 dei soggetti attuatori.
3. Tutte le spese comunque relative all'esecuzione del presente contratto sono a carico dei soggetti attuatori.

articolo 21

1) I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; all'uopo le Parti chiedono i benefici fiscali previsti dall'art.20 della legge 10/1977 (esenzione dall'imposta di trascrizione e catastale; imposta di registro in misura fissa.

Trovano altresì applicazione:

a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;

b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano di Lottizzazione.

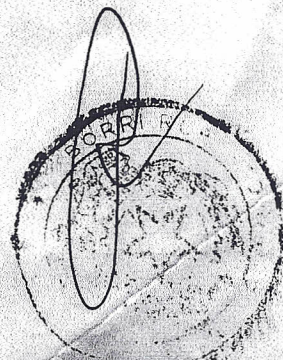
articolo 22. Clausole onerose

1. I soggetti attuatori approvano espressamente le seguenti clausole anche ai sensi dell'articolo 1341 comma 2 del Codice Civile:

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

Ho

letto questo atto ai comparenti che lo approvano con me sottoscrivendosi, alle ore undici e trentacinque minuti, dispensandomi dalla lettura di quanto allegato.



Scritto da persona di mia fiducia ed in parte da me in circa
ventisette facciate di sette fogli.

Firmato: GREGORIO GIOVANNI CARLO NATALE PRADERIO

CAFFU' ANNA MARIA

CARLO FRANCHINI

FRANCHINI STEFANO

MARIO MANERA

FILIPPINI GIOVANNI

BORRI ROBERTO notaio