

CONVENZIONE PER INTERVENTI INERENTI UNA PORZIONE DELLA SCHEDA NORMATIVA "Vernavola -12S"

tra il Comune di Pavia e la società "La Cortazza srl" con sede a Milano codice fiscale e partita IVA: 01248250183, per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione a destinazione residenziale relativamente ad un'area posta in via Cascina Spelta, definita dal Piano Regolatore Generale come area trasformazione per servizi, scheda Normativa "Vernavola - 12S" subambiti A2a, A2d, A2Gi, A2h".

N.1398 di repertorio N. 1062 di raccolta

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno uno del mese di dicembre

1 = 12 = 2010

In Pavia, piazza del Municipio n.2, presso gli uffici del Comune.

Avanti a me dottor Francesco Gallotti, Notaio residente in Pavia, iscritto ai Collegio Notarile di Pavia.

SONO COMPARSI

- **Moro Angelo Francesco** nato a Milano il giorno 22 dicembre 1966 domiciliato per la carica in Pavia, Piazza del Municipio n. 2, dirigente del Settore Ambiente e Territorio e, come tale, legale rappresentante del:

COMUNE DI PAVIA, con sede in Pavia, Piazza del Municipio n. 2, codice fiscale e partita Iva: 00296180185,

tale nominato con Decreto di conferimento di incarico del Sindaco n. 63/09 in data 22 dicembre 2009 n. di protocollo generale 0028166-2009 I del 23 dicembre 2009, decreto che in copia conforme si allega a questo atto sotto la lettera A) ed ai sensi dell'art. 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 174 del 14 ottobre 2010 che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera B).

- **Bianchi Marco Maria**, nato a Pavia il 5 gennaio 1969, residente ad Albuzzano (Pv), frazione Alperolo n.18, il quale interviene nella sua qualita' di procuratore speciale della societa'

"**LA CORTAZZA S.R.L.**", con sede in Milano, via Privata Cesare Battisti n.2, capitale sociale Euro 46.800,00 (quarantaseimilaottocento virgola zero), interamente versato, iscritta nel Registro Imprese di Milano, con numero di iscrizione, codice fiscale e partita

<p>REGISTRATO</p> <p>A PAVIA</p> <p>Il 24/12/2010</p> <p>di N. 5552 serie 4</p> <p>con € 649,00</p>



Iva 01248250183, in forza di procura rilasciatagli dal signor Maestri Dario, nato a Pavia il 20 agosto 1937, ivi residente in Viale Gorizia n. 55, nella sua qualita' di Amministratore Unico e legale rappresentante della societa', a quanto infra autorizzato in forza di deliberazione dell'assemblea in data 15 novembre 2010; procura autenticata nella firma dal Notaio Giuseppe Gallotti di Pavia in data 26 novembre 2010 al n.57960 di rep. e che in originale si allega a questo atto sotto la lettera C), d'ora in avanti indicata come soggetto attuatore. Persone della cui identita' personale io Notaio sono certo.

Premesso che:

- il soggetto attuatore è proprietario dei terreni situati in Pavia, catastalmente individuati alle particelle 2237, 2258, 2273 e 2275 del foglio 17 di Pavia Corpi Santi di Catasto Terreni e alle particelle 21 e 1839 del foglio 26 di Pavia Corpi Santi di Catasto Terreni;
- tali aree, secondo il Piano Regolatore Generale, hanno la destinazione urbanistica di "Aree di trasformazione per servizi - scheda normativa Vernavola 12S" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione);
- il soggetto attuatore ha presentato un rilievo asseverato da cui emerge che le aree di proprietà, utilizzate ai fini della quantificazione della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento, hanno la superficie di mq 25.538,71 (venticinquemila cinquecento trentotto virgola settantuno) (resta esclusa la porzione del mappale 2273 di mq.1171 perimetrata nella tavola 6/int.2 scala 1:500 datata aprile 2010, costituente la residua parte dell'area di concentrazione dell'edificato);
- il soggetto attuatore è proprietario dei terreni situati in Pavia, catastalmente individuati alle particelle 2274 e 138 del foglio 17 di Pavia Corpi Santi di Catasto Terreni, con destinazione urbanistica "Aree per la viabilità e le infrastrutture" (articolo 25 delle norme tecniche d'attuazione), costituenti la strada di accesso alle aree di cui sopra (via Cascina Spelta);
- la societa' Alingi srl aveva presentato in data 19 ottobre 2007, con successive integrazioni, una proposta di intervento edilizio con ridefinizione del sub-ambito, mediante richiesta di convenzionamento finalizzato al rilascio dei

permessi di costruire, relativamente alle aree così come sopra individuate, per la realizzazione di fabbricati privati, secondo lo schema planivolumetrico, facente parte dell'istanza di convenzionamento agli atti.

- L'intervento edilizio e il progetto delle relative opere di urbanizzazione sono rappresentati negli elaborati di seguito elencati:

- a) Schema di convenzione
- b) Raccolta titoli di proprietà
- c) Raccolta comunicazioni di avvio dell'istanza
- d) Relazione tecnica della proposta integrata
- e) Relazione tecnica U1
- f) Computo metrico opere di urbanizzazione primarie
- g) Computo metrico opere di urbanizzazione secondarie
- h) Relazione geologica - Indagini penetrometriche per una nuova costruzione residenziale in viale Lodi - Cascina Spelta
- i) Documenti allegati
- j) Rilievo celerimetrico asseverato
- k) Valutazione previsionale del clima acustico
- l) Tav.1 "Perimetrazione aree oggetto della proposta presentata su cartografia PRG - Aerofotogrammetrio - Catastale"
- m) Tav.2 "Rilievo celerimetrico asseverato - Sviluppo delle superfici in cessione e in ACE"
- n) Tav.3 "Rilievo fotografico con individuazione delle prese su stralcio aerofotogrammetrico"
- o) Tav.4/int2 "Progetto planivolumetrico della proposta presentata"
- p) Tav.5 "Aree da cedere su base catastale riportante l'indicazione e le quantificazioni delle cessioni per verde, per viabilità, per ciclopeditoni, per parcheggi pubblici"
- q) Tav.6/int2 "Dimostrazione della piena autonomia realizzativa e funzionale del comparto di intervento e dei vincoli progettuali delle opere"
- r) Tav.7/int2 "Opere di urbanizzazione primaria - Schema reti Telecom, Acqua, Gas, ENEL, Pubblica illuminazione"
- s) Tav.7a/int2 "Opere di urbanizzazione primaria - Sezioni stradali"
- t) Tav.8 "Opere di urbanizzazione secondaria: pista e ponte ciclo pedonale".

Gli elaborati di cui alle lettere d), e), f), g), j), l), o), p), r), s), t), si allegano alla presente convenzione quale parte integrante, previa sottoscrizione delle parti e di me Notaio, rispettivamente sotto le lettere D) E), F), G), H),



I), L), M), N), O) e P)

Visti;

- la Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive *modificazioni e integrazioni*;
- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e successive *modificazioni ed integrazioni*;
- la deliberazione di Giunta Comunale 23 marzo 2007 n.67, con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;
- la determinazione dirigenziale n.3989 del 5 ottobre 2009, registrata il 13 ottobre 2009 al n.1675 di raccolta generale, con la quale è stato determinato il costo di costruzione.

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 174 del 14 ottobre 2010 esecutiva il 29 ottobre 2010 di approvazione della proposta del soggetto attuatore di cui in premessa ivi compresa la presente convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per la realizzazione degli interventi urbanizzativi ed edilizi previsti nella scheda normativa del P.R.G. vigente.

Tutto ciò premesso

le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

1. 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 è disciplinata dalla scheda normativa "Vernavola - 12S" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione) nonché dalle "Aree per la viabilità e le infrastrutture" (articolo 25 delle norme tecniche d'attuazione).
2. Il sedime interessato dall'intervento, per la parte interna alla scheda normativa, è catastalmente individuato come segue:

Comune di Pavia

Catasto Terreni, Sezione censuaria dei Corpi Santi Foglio 17 (diciassette), particella 2237 (duemila duecentotrentasette) are 69 (sessantanove), centiare 14 (quattordici), Rde 41,06 (quarantuno virgola zero sei), Rae 66,06 (sessantasei virgola zero sei);

Foglio 17 (diciassette), particella 2258 (duemila duecentocinquantotto) are 19 (diciannove), centiare 92 (novantadue), Rde 14,92 (quattordici virgola novantadue), Rae 18,52 (diciotto virgola cinquantadue);

Foglio 17 (diciassette), particella 2275 (duemila duecentosettantacinque), are 26 (ventisei), centiare 36 (trentasei), Rde 19,74 (diciannove virgola settantaquattro), Rae 24,50 (ventiquattro virgola cinquanta);

Foglio 17 (diciassette), particella 2273 (duemila duecentosettantatre), are 26 (ventisei), centiare 71 (settantuno), Rde 20,00 (venti virgola zero zero), Rae 24,83 (ventiquattro virgola ottantatre) parte e precisamente una porzione di mq.1.500, quale risulta meglio individuata con contorno in tinta rossa nella planimetria che, firmata dai comparsi e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera Q);

Foglio 26 (ventisei), particella 21 (ventuno), are 37 (trentasette), centiare 95 (novantacinque), Rde 9,80 (nove virgola ottanta), Rae 36,26 (trentasei virgola ventisei);

Foglio 26 (ventisei), particella 1839 (milleottocentotrentanove), are 83 (ottantatre), centiare 16 (sedici), Rde 21,47 (ventuno virgola quarantasette), Rae 79,45 (settantanove virgola quarantacinque).

Confini: del mappale 2237, da nord in senso orario: la roggia Vernavolina, il limite di foglio, la Roggia Vernavola e il mapp.2236.

Confini in corpo dei mapp.2258, 2275 e 2273, da nord in senso orario: la Roggia Vernavola, la Strada Provinciale, il limite di foglio, i mappali 1426, 2274, 138, 2249, 2247 e 1900.

Confini in corpo dei mappai 21 e 1839, da nord in senso orario: la Roggia Vernavolina, il mapp. 1838, la Roggia Vernavola e il limite di foglio.

Il sedime interessato dall'intervento, per la parte esterna alla scheda normativa, è catastalmente individuato come segue:

Foglio 17, particella 2274 (duemiladuecento settantaquattro), are 2 (due), centiare 89 (ottantanove), Rde 2,16 (due virgola sedici), Rae 2,69 (due virgola sessantanove);

Foglio 17, particella 138 (centotrentotto), are 10 (dieci), centiare 56 (cinquantasei), Rde 10,09 (dieci virgola zero nove), Rae 10,09 (dieci virgola zero nove).

Confini in corpo dei mappali 2274 e 138, da nord

in senso orario: i mappali 990, 1907, 1900, 2249, 2258, 2273, 2275, 1426 in punta, 1427, 1902, 1148, 2289, 2288, 1905 e 137.

L'area di concentrazione dell'edificato (ACE) interessata dall'intervento insiste sulla particella 2258 e su parte di mq. 1.500 della particella 2273, tutte del foglio 17 di Pavia Corpi Santi, per una superficie di mq 3.492,00 (tremila quattrocento novantadue virgola zero).

3. L'intervento prevede la costruzione di edifici a destinazione residenziale, con una superficie lorda di pavimento complessiva massima di mq. 2.553,87 (duemila cinquecento cinquantatre virgola ottantasette), ivi compresa la strada interna di collegamento da realizzare sulla parte del mappale 2273 non utilizzata ai fini volumetrici (nell'ambito di questo intervento), nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali il completamento di via Cascina Spelta, la realizzazione di parcheggi, marciapiedi, rete fognaria pubblica, ampliamento rete di illuminazione pubblica, pista e ponte ciclopedonali.

4. Sono elementi imm modificabili l'area di concentrazione dell'edificato con la relativa superficie lorda di pavimento, il numero di piani fuori terra, le destinazioni d'uso funzionali e la quantità delle aree in cessione.

Articolo 3

Indici ambientali

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

- il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento, pari all'85% (ottantacinque per cento) (mq.22.046,71 - mq.451,73 parcheggio pubblico: mq.25.538,71);

- il rapporto di verde pubblico per abitante insediato pari a **mq.280,45** (duecentoottanta virgola quarantacinque) (mq.21.594,98 : 77 ab); il numero di abitanti insediato è dato dal rapporto tra s.l.p. realizzabile e s.l.p. per abitante teorico;

- il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 93% (novantatre per cento) (mq. 21.594,98 + mq. 2.257,05 : mq. 25.538,71).

Articolo 4

Urbanizzazioni

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe definite dalla Giunta Comunale con deliberazione 23 marzo 2007 n.67, in relazione a una volumetria residenziale di progetto di mc.7.491,35 (settemila quattrocento novantuno virgola trentacinque) e una superficie lorda di pavimento residenziale di mq. 2.553,87 (duemila cinquecentocinquantatre virgola ottantasette).

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

- Euro 128.102,10 (centoventottomilacentodue virgola dieci) per urbanizzazione primaria (mc.7.491,35 x E/mc. 17,10);

- Euro 212.080,11 (duecento dodicimilaottanta virgola undici) per urbanizzazione secondaria (mc. 7.491,35 x E/mc. 28,31).

2. Si dà atto che a fronte di Euro 128.102,10 (centoventottomilacentodue virgola dieci) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere quali il completamento di via Cascina Spelta, il marciapiede in lato destro alla medesima via, i parcheggi pubblici e relativa rete fognaria, l'ampliamento della rete di illuminazione pubblica, per un valore complessivo di Euro 150.008,88 (centocinquantamilaotto virgola ottantotto), a scomputo totale, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo, di cui in premessa.

3. Si dà atto che a fronte di Euro 212.080,11 (duecentododicimilaottanta virgola undici) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore realizza opere quali una pista ciclabile e un ponte ciclopedonale per un valore complessivo di Euro 94.074,33 (novantaquattromila settanta quattro virgola trentatre), a parziale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo, di cui in premessa.

La residua somma di Euro 118.005,78 (cento diciottomilacinque virgola settantotto) dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria è stata versata al Tesoriere Comunale in data 25 novembre 2010 (bolletta n. 0012627, conto 0000137).

4. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che gli importi degli oneri saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia alla data della presentazione della richiesta di permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista e pertanto il soggetto attuatore provvederà a liquidare gli importi di cui

ai commi precedenti in ragione di detti adeguamenti.

Il costo delle opere di urbanizzazione ai fini dello scomputo e' rideterminato sulla base del valore effettivo di assegnazione.

Tale rideterminazione non potrà comunque superare l'adeguamento ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel contempo intervenuto, restando a carico del soggetto attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi.

5. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, a eseguire a propria cura e spese, il completamento di via Cascina Spetta, i parcheggi pubblici, il marciapiede sul lato destro di via Cascina Spelta, la rete fognaria pubblica, l'ampliamento della rete di illuminazione pubblica, la pista ciclopedonale e il ponte ciclopedonale, secondo gli elaborati grafici e il computo metrico.

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

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

8. Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione sono desumibili dalle planimetrie, dalla relazione tecnica e dal computo metrico estimativo allegati al progetto e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche.

La procedura di assegnazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri, da esperirsi a carico del soggetto attuatore, avverrà secondo le procedure di evidenza pubblica previste dal decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.

Articolo 5

Aree per le opere di urbanizzazione

1. La superficie delle aree, interne alla scheda normativa, destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è quantificata in mq. 22.046,71 (ventiduemilaquarantasei virgola settantuno).

La superficie delle aree, esterne alla scheda normativa, destinate alla realizzazione delle opere

c
c
v
z
F
C
C
v
v
F
s
(
2
Fo
(
(
ze
Fo
du
71
ze
pa
in
Fo
37
9,8
vir

di urbanizzazione (completamento di via Cascina Spelta) è quantificata in mq. 1.345,00 (mille trecentoquarantacinque virgola zero).

La superficie totale delle aree da cedere è di mq. 23.516,71 (ventitremila cinquecentosedici virgola settantuno).

2. 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. 23.516,71 (ventitremilacinquecentosedici virgola settantuno), individuate nella tavola N.5, datata maggio 2010,, denominata "Aree da cedere su base catastale, riportante l'indicazione e la quantificazione delle cessioni per verde - per viabilità - per ciclopeditoni - per parcheggi pubblici", come sopra allegata sotto m).

Dette aree cedute sono identificate catastalmente come segue:

Comune di Pavia

Catasto Terreni, Sezione censuaria dei Corpi Santi Foglio 17 (diciassette), particella 2237 (duemila duecentotrentasette) are 69 (sessantanove), centiare 14 (quattordici), Rde 41,06 (quarantuno virgola zero sei), Rae 66,06 (sessantasei virgola zero sei);

Foglio 17 (diciassette), particella 2275 (duemila duecentosettantacinque), are 26 (ventisei), centiare 36 (trentasei), Rde 19,74 (diciannove virgola settantaquattro), Rae 24,50 (ventiquattro virgola cinquanta);

Foglio 17, particella 2274 (duemiladuecento settantaquattro), are 2 (due), centiare 89 (ottantanove), Rde 2,16 (due virgola sedici), Rae 2,69 (due virgola sessantanove);

Foglio 17, particella 138 (centotrentotto), are 10 (dieci), centiare 56 (cinquantasei), Rde 10,09 (dieci virgola zero nove), Rae 10,09 (dieci virgola zero nove).

Foglio 17 (diciassette), particella 2273 (duemila duecentosettantatre), are 26 (ventisei), centiare 71 (settantuno), Rde 20,00 (venti virgola zero zero), Rae 24,83 (ventiquattro virgola ottantatre) **parte e precisamente la porzione di mq.1.500 sopra individuata;**

Foglio 26 (ventisei), particella 21 (ventuno), are 37 (trentasette), centiare 95 (novantacinque), Rde 9,80 (nove virgola ottanta), Rae 36,26 (trentasei virgola ventisei);

Foglio 26 (ventisei), particella 1839 (milleottocentotrentanove), are 83 (ottantatre), centiare 16 (sedici), Rde 21,47 (ventuno virgola quarantasette), Rae 79,45 (settantanove virgola quarantacinque).

Confini in contorno, partendo da nord:

- dei mappali 21 e 1839 del foglio 26 in corpo: la roggia Vernavolino, il mappale 1838 e limite di foglio.

- dei mappali 138, 2274, 2273, 2258 e 2275 del foglio 17 in corpo: roggia Vernavolino, limite du i foglio, i mappali 1426, 1427, 1902, 1148, 2289, 2288, 1905, 137, 990, 1907, 1900, 2249, 2247 ed ancora il mappale 1900.

- del mappale 2237 del foglio 17: roggia, limite di foglio, roggia Vernavolino ed il mappale 2236.

Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione della porzione del mappale 2273 del foglio 17 ceduto 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 identificazione catastale dei terreni ceduti al Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad effettuare, successivamente al collaudo, frazionamenti e accatastamenti delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Comune.

In tal caso dovrà essere stipulato un ulteriore atto di identificazione catastale.

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 il Comune di Pavia posto in luogo e stato della parte cedente.

La parte cedente garantisce la proprietà legittima dei beni ceduti, essendole pervenuti:

quanto ai mappali:

- 2237 del foglio 17 e 21 del foglio 26 con atto 7 marzo 2006 n.ri 52822/28630 di rep. a rogito Notaio Giuseppe Gallotti di Pavia, registrato a Pavia il 21 marzo 2006 al n.1045 e qui trascritto il 22 marzo 2006 ai n.ri 7652/4050;

- 2258, 2273, 2274 e 2275 del foglio 17 con atto 22 settembre 2005 n.ri 52208/28158 di rep. a rogito notaio Giuseppe Gallotti, registrato a Pavia il 3 ottobre 2005 al n.3493 e qui trascritto il 4

ottobre 2005 ai n.ri 22781/12057;

- 1839 del foglio 26 con atto in data 26 novembre 2010 n.ri 57959/32504 di rep. medesimo Notaio Gallotti, in corso di registrazione e trascrizione;

- 138 del foglio 17 con atto in data 11 giugno 2010 n.ri 57682/32308 di rep. a rogito Notaio Giuseppe Gallotti, registrato a Pavia il 18 giugno 2010 al n.2389 e qui trascritto in pari data ai n.ri 11667/6863.

La parte cedente garantisce altresì la libertà degli stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi.

La proprietà delle aree sopra descritte viene trasferita al 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.

3. Il Comune di Pavia autorizza il soggetto attuatore a 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.

4. L'area ceduta con questo atto, catastalmente individuata ai mappali 2237 del foglio 17 e 21 e 1839 del foglio 26, è destinata a ospitare le opere di trasformazione e di rimboscamento per la parte che non è stato possibile attuare nell'area individuata ai mappali 14, 785 e 1088 del foglio 14 di Pavia Corpi Santi, risultanti dalla nota del Dirigente del Settore Amministrazione del Patrimonio del 18 marzo 2009.

5. Gli obblighi di manutenzione relativi alle aree interessate dalle opere di trasformazione e di rimboscamento sono quelli previsti, sia in termini di modalità sia in termini di durata temporale, dal Consorzio Parco Lombardo della valle del Ticino.

6. Gli obblighi di manutenzione previsti all'articolo 17 si applicano a tali aree per la parte del periodo temporale di riferimento che eccede la durata temporale degli obblighi di manutenzione assunti nei confronti del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino.

7. Si allega al presente atto sotto la lettera R) la copia conforme del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia in data 7 giugno 2010 P.g. 11021/10.

Il rappresentante della società cedente dichiara

che non sono successivamente intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

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 9 aprile 2008 n. 81 e successive modificazioni;

- tutte le spese per lo spostamento e 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 a 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 8

Responsabilità per l'esecuzione delle opere

1. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta e 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 e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere.

2. 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 a scomputo degli oneri, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 100% (cento per cento) del valore delle opere stesse e quindi nella misura di Euro 244.083,21 (duecento quarantaquattromilaottantatre virgola ventuno).

Fideiussione rilasciata dalla Cattolica Assicurazioni polizza numero 000031 rilasciata in data 18 novembre 2010 che viene consegnata in originale al Comune.

2. Il fideiussore 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 di Euro 244.083,21 (duecento quarantaquattromila ottantatre virgola ventuno) a garanzia delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 85% (ottantacinque per cento) del valore delle opere pari a Euro 207.470,73 (duecento settemila quattrocento settanta virgola settantatre), a richiesta del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.

La quota residua della fideiussione del 15% (quindici per cento) del valore delle opere e pari a Euro 36.612,48 (trentaseimila seicentododici virgola quarantotto), sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione relativi alle aree cedute e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.

4. Le fideiussioni 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 del costo di costruzione nel biennio precedente.

Articolo 10

Poteri del Comune

1. Il Comune di Pavia, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed ispezionare i lavori in qualsiasi momento nel rispetto della sicurezza del cantiere, al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione inerenti l'esecuzione delle opere.
2. Tale facoltà può essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata dell'intervento.
3. L'esercizio delle facoltà di visita e ispezione non costituisce assunzione di 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 titolo abilitativo è quantificato in relazione al costo base di Euro 364,65 (trecento sessantaquattro virgola sessantacinque) definito dal Comune con determinazione dirigenziale n. 3989 del 5 ottobre 2009 registrata al n.1675 di raccolta generale.
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 titolo abilitativo ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività.
Il soggetto attuatore riconosce espressamente che tale importo sarà adeguato in relazione al costo base vigente nel Comune di Pavia al momento del rilascio o della formazione del titolo abilitativo.

Articolo 13

Tempi di attuazione

1. L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di quattro anni, decorrenti dalla stipula della presente convenzione.

2. Il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, deve essere presentato entro tre mesi dalla stipulazione della convenzione.

Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro tre mesi dal rilascio o dalla formazione del titolo abilitativo ed ultimate anteriormente o contestualmente all'ultimazione dei lavori relativi alle destinazioni private.

Il titolo abilitativo relativo alle opere private può essere acquisito solo successivamente all'acquisizione del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, intendendosi quale titolo abilitativo la richiesta di autorizzazione paesaggistica.

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

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

Articolo 14

Conclusione dell'attuazione dell'intervento

1. L'attuazione dell'intervento si intende conclusa, anche anticipatamente rispetto ai 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 l'autorizzazione all'agibilità secondo la normativa vigente.

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

3. Ai fini della conclusione dell'attuazione dell'intervento e' altresì richiesto che, relativamente agli edifici ed alle opere oggetto dell'intervento stesso, non siano pendenti controversie di natura finanziaria ovvero procedimenti sanzionatorie 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:

- a effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle 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;

- a effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle realizzazioni arboree correlate alle opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree cedute per un periodo di sette anni dalla fine lavori, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato manutentivo delle opere;

- a 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 sette 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, erbacce e arbustive, dalla stipulazione della convenzione;

- a effettuare lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia dell'area, le potature e i trattamenti di eventuali preesistenze arboree, erbacce 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 sette 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 delle opere sulle aree cedute di cui al precedente articolo 15, il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa 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

de
te
co
un
(d
po
fi
2.
ne
imp

1.
avv
145
ass
ver
urb
2.
l'a
con
dei
- f
- s
pre
- t
sta
res

1.
ed
der
son
sal

1.
imm
tra
con
nel
com
del
acq
(qu
2.
vol
con

gli
di
e
ione
un
nque
tti,
di
elle

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 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 articolo 1456 del codice civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi del 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

Foro competente

1. Le eventuali controversie tra il Comune di Pavia ed il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa derivanti dalla esecuzione del presente contratto, sono deferite al Giudice del Foro di Pavia, fatta salva la giurisdizione del Giudice Amministrativo.

Articolo 20

Alienazioni, registrazione, trascrizione, volturazione e spese

1. Il soggetto attuatore, in caso di vendita degli immobili oggetto dell'intervento, si obbliga a trasferire agli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, tutti i patti contenuti nella presente convenzione, dandone altresì comunicazione al Comune di Pavia, salva la facoltà del soggetto attuatore di non trasferire ai singoli acquirenti gli obblighi di cui all'art. 15 (quindici).

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. Foro competente

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

Ho letto il presente atto ai comparsi che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti quarantacinque, dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Dattiloscritto da persona di fiducia e da me completato a mano su nove fogli per trentacinque facciate e parte di questa.

F.to Angelo Francesco Moro

" Marco Maria Bianchi

" dottor Francesco Gallotti Notaio