

**CONVENZIONE PER INTERVENTI
INERENTI L'INTERO AMBITO DI UNA SCHEDA
NORMATIVA**

Tra il Comune di Pavia e la società "RACED SRL" con sede in Pavia, per la realizzazione di un intervento di nuova edificazione in un'area posta a margine di via Mirabello, definita dal Piano Regolatore Generale come area di trasformazione per servizi di cui alla scheda normativa "Via Mirabello - 22S". N.54300 DI REPERTORIO N.29787 DI RACCOLTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno otto del mese di febbraio

08.02.2007

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 trovano allegati all'atto a mio rogito in data 9 novembre 2006 n.ri 53852/29437 di rep., registrato a Pavia il 20 novembre 2006 al n.4676/1T, ed in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale n.229 del 13 ottobre 2006 e n.315 del 27 dicembre 2006 che in copia conforme si allegano a questo atto rispettivamente sotto le **lettere A) et B)**.

Il signor Francesco Rampazi, nato a Carbonara al Ticino (PV) il 3 gennaio 1954, ivi residente in Via Roma n. 5 nella sua qualita' di Amministratore Unico e legale rappresentante della societa':

"**RACED S.r.l.**", con sede in Pavia, Viale Liberta' 11, capitale sociale Euro 20.400,00 (ventimilaquattrocento virgola zero), interamente versato, iscritta nel Registro Imprese di Pavia, con numero di iscrizione, codice fiscale e

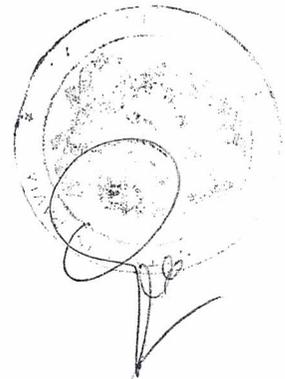
REGISTRATO

A PAVIA

Il 5 MARZO 2007

al N. 890/1T

con Euro 13.158,00



partita Iva 01541900187,
 munito dei necessari poteri in forza dello
 statuto sociale,
 d'ora in avanti indicata come "soggetto
 attuatore".
 Persone della cui identita' personale io Notaio
 sono certo.

Premesso:

- a) che il "soggetto attuatore" è proprietario, in forza di atto di acquisto a mio rogito in data 15 novembre 2006 n.ri 53871/29452 di rep. registrato a Pavia il 24 novembre 2006 al n.4778 e del successivo atto in data 29 novembre 2006 n.ri 53985/29536 di rep., registrato a Pavia il 7 dicembre 2006 al n.5022/1T dai signori ROSALIA MAFFEI QUARIO, nata a Pavia il 3 luglio 1943, residente in Zerbolo' (PV), Cascina Malpaga, Via Sedone n. 53, ALBERTO PEROTTI, nato a Pavia il 4 gennaio 1958, residente in Milano via Foppa n. 59, FRANCO PEROTTI, nato a Pavia il 4 luglio 1948, residente in Lavarone (TN), via le Dolomiti n. 34/1, MARIA LUISA ROSSI, nata a Pavia il 23 maggio 1927, ivi residente in via Lungoticino Visconti n. 1, dei terreni situati in Pavia, via Mirabello catastalmente individuati ai mappali del foglio 14 sezione censuaria dei Corpi Santi n.1340 ex 16/b, 1345 ex 1082/a, 912, 748, 749, 746, 13, 14, 24, 1084, 1086, 1342 ex 907/d, 1337 ex 15/b, nonché di terreni censiti alla sezione censuaria di Mirabello al foglio 4 particelle 779 ex 17/a, 780 ex 17/b, 781 ex 17/c, 782 ex 17/d, 783 ex 17/e, 786 ex 440/b;
- b) che il Comune di Pavia è proprietario di terreni in Pavia Via Mirabello angolo via Pavese catastalmente individuati ai mappali n.ri 598, 599, 18 e 602 del Foglio 4 di Pavia Mirabello di Catasto Terreni;
- c) che parte dei mappali succitati sono compresi nella scheda urbanistica "Via Mirabello 22S" per una superficie complessiva di mq. 53.224, di cui mq. 51.411 di proprietà della società Raced Srl e mq. 1.813 di proprietà del Comune di Pavia così come risulta dal rilievo celerimetrico allegato alla presente convenzione;
- d) che il soggetto attuatore in data 22

di
 A.
 in
 cc
 Pe
 a.
 r.
 l.
 n.
 L.
 e
 F.
 f.
 (

dicembre 2004 (RG.38001/2004 prot.sit. A.T./04/1772) 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 di seguito elencati:

- A) TAV.1 - Progetto planivolumetrico scala 1:200
- B) TAV.7 int-Estratto di mappa catastale N.C.T.
- C) TAV.8 - Dimostrazione della estensione delle superfici perimetrate dalla scheda normativa (rilievo celerimetrico asseverato e relativi calcoli planimetrici) scala 1:500
- D) Relazione di fattibilità geologica
- E) Elaborati del progetto edilizio degli erigendi fabbricati

TAV.2 - Piante

TAV.3 - Prospetti e sezione schematica

F) TAV. 10 - Rendering

e) che tale area, secondo il Piano Regolatore Generale, ha la destinazione urbanistica di "Aree di trasformazione per servizi - scheda normativa "Via Mirabello-22S" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione vigenti);

f) che l'area di proprietà del Comune di Pavia interna alla scheda è destinata per mq. 1507 a parcheggi e per mq. 306 ad aree di concentrazione dell'edificato, conseguentemente il "soggetto attuatore" ha richiesto in data 22 dicembre 2004 di acquisire la potenzialità edificatoria della prima (mq.1507 x 0,1mq. s.l.p./mq.) mantenendo in capo al Comune la titolarità della proprietà dell'area, nonché la proprietà della seconda con la relativa potenzialità edificatoria (mq.306 x 0,1 mq. s.l.p./mq.);

g) che unitamente alla proposta di intervento di nuova edificazione è stato presentato un progetto definitivo delle relative opere di urbanizzazione, i cui elaborati sono così di seguito elencati:

- G) Relazione tecnica
- H) Computo metrico estimativo opere pubbliche
- I) Capitolato speciale d'appalto

J) TAV. 4 - Planimetria generale con individuazione Parcheggi Scala 1:500
 Planimetria parcheggi Scala 1:200

- particolare caditoia e sezione scavo scala 1:20

- particolare sezione su Parcheggio uso pubblico sez. A:A scala 1:100

- profili acque meteoriche su parcheggio pubblico

K) TAV. 6 Planimetria "parere rete fognaria esistente e in progetto" scala 1:200

L) TAV.9 Planimetria "parere utenze gas e acqua con relativi allacciamenti" scala 1:200

M) TAV.11 Planimetria "parere spostamento cabina Enel"

N) TAV.5bis- Planimetria aree di cessione scala 1.2000

O) Computo metrico estimativo relativo al parcheggio aggiuntivo

P) Atti di proprietà

Q) Dichiarazione in merito alle aree di proprietà comunale e utilizzo delle stesse;

h) Tutti i suddetti elaborati approvati con le succitate deliberazioni della Giunta Comunale n.229 del 13 ottobre 2006, fanno parte sostanziale ed integrante del presente atto, anche se ad esso non materialmente allegati, fatta eccezione per gli elaborati di cui alle lettera A, B, H, J, K, L, M, N, O, Q che, firmati dai comparsi e da me notaio, si allegano a questo atto rispettivamente sotto le **lettere C), D), E), F), G), H), I), L), M) ed N)**;

i) che la scheda 22S contiene una prescrizione specifica che riconnette la possibilità di edificazione all'interno della scheda medesima alla cessione al Comune di alcuni terreni esterni alla scheda che sono ubicati nel Parco della Vernavola in fregio al corso d'acqua.

Il sedime è individuato ai mappali 13, 14, 24, 1084 e 1086 parte, foglio 14 di Pavia C.S. di Catasto Terreni.

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;

- con
500
la
so
io
ia
e
la
e
l
- 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;
 - il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;
 - 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 oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo per lo smaltimento rifiuti;
 - la determinazione dirigenziale n.25/06 (registrata il 23 giugno 2006 al n.94 Rac. Gen.) con la quale è stato determinato il costo di costruzione.

Richiamate le deliberazioni della Giunta Comunale sopra allegate, ivi compresa l'approvazione della proposta della 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 e di modifica ed integrazione alla stessa.

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1) - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La stipula della presente convenzione non costituisce titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi dalla stessa contemplati.

Articolo 2) - Descrizione dell'intervento - criteri

2/a - L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, in forza di quanto precisato in premessa, è disciplinata dalla scheda normativa "via Mirabello 22S" (articolo 36 delle norme tecniche di attuazione).

2/b - Il sedime interessato dall'intervento ha una superficie reale di circa mq. 53.224 (cinquantatremila duecentoventiquattro) ed è catastalmente individuato ai mappali 777, 778 (derivanti dal mapp.598) a sua volta derivante dalla fusione dei mappali 598 e 599, 18 (parte), 17 (parte) ora 779, 780, 781, 782,

783 ora 786, 602 (parte) del foglio 4 di Pavia - Mirabello di Catasto Terreni nonchè ai mappali 1340 già 16 (parte), 1345 già 1082 (parte), 912, 748 e 749 del foglio 14 di Pavia CC.SS. di Catasto Terreni.

2/c - L'intervento prevede la realizzazione di quattro edifici di n. 4 piani per una superficie lorda di pavimento massima possibile di mq. 5.322 (cinquemila trecento ventidue).

I box saranno completamente interrati.

2/d - Sono elementi immodificabili l'area di concentrazione dell'edificato e le aree in cessione (o asservimento all'uso pubblico) destinate a parcheggio.

Articolo 2/bis) - Aree residuali di comparto suscettibili di utilizzazione

2bis/a - Il Comune di Pavia cede al "soggetto attuatore", che accetta ed acquista, la potenzialità edificatoria dell'area di mq.1.507 (millecinquecento sette) catastalmente individuata ai mappali 18 (parte), 602 (parte) e 777 (parte) del fog.4 C.C. Pavia Mirabello di catasto terreni.

2bis/b - Il valore della potenzialità edificatoria ceduta è pari a € 90.420,00 (novantamila quattrocentoventi virgola zero) che viene corrisposta alla stipula del presente atto.

2bis/c - Il Comune di Pavia cede al soggetto attuatore, che accetta ed acquista, la proprietà dell'area di mq.306 (trecentosei), catastalmente individuata, a seguito del tipo di frazionamento n.183843 approvato dall'UTE di Pavia il 17 ottobre 2006 andato unito all'atto a mio rogito 15 novembre 2006 n.ri 53871/29452 sopra citato, come segue:

Catasto Terreni Censuario Mirabello

Foglio **4** (quattro) particella **778** (settecentosettantotto) are 3.06 (are tre centiare zero sei) R.D. Euro 4,03 (quattro virgola zero tre) R.A. Euro 2,45 (due virgola quarantacinque).

Confini in contorno: restante proprietà del Comune di Pavia, il mappale 781, ed ancora proprietà del Comune di Pavia.

2bis/d - Il valore dell'area ceduta è pari a € 18.360,00 (diciottomila trecentosessanta virgola zero) che viene corrisposta dalla

sc
st
CC
li

Ac
te
Dj
f.
s
4
d
a
a
c
c
C
k
:
r
(
:
:

società acquirente al Comune venditore alla stipula del presente atto e della quale il Comune rilascia ampia quietanza di saldo e liberazione.

Dichiarazioni ai sensi del D.L. 223/06

convertito con L. 248/06 e succ.mod.e integr.

Ad ogni effetto di legge, da me Notaio richiamate le sanzioni penali previste dall'art.76 del Dpr 28 dicembre 2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt.47 e 48 dello stesso Dpr 445/2000, e richiamati i poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e la sanzione amministrativa applicabile:

a) le parti attestano che il prezzo come sopra convenuto e' stato corrisposto con bonifico disposto in data odierna tramite Banca Popolare Commercio e Industria

b) attestano inoltre che la presente cessione di immobile e' stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione di cui agli artt. 1754 e seguenti del Codice Civile.

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.

Il rapporto percentuale di superficie a verde pubblico (mq.41.439 delle aree in fregio alla via Mirabello e via Cerise + mq.50.831 (cinquantamila ottocentotrentuno) relative all'area in fregio alla Vernavola come previsto dalla scheda "via Mirabello 22S" per l'ampliamento del Parco della Vernavola per un totale di mq. 92.197 (novantaduemila centonovantasette) rispetto alla superficie territoriale del comparto di intervento (mq. 53.224), è pari al 173% (centosettantatre per cento).

Il rapporto di verde pubblico per abitante insediato (Volume/100), pari a mq. 576,23 (cinquecentosettantasei virgola ventitre).

II rapporto di parcheggio pubblico e vincolato ad uso pubblico (mq. 2.112) per abitante insediato (n.118), pari a mq. 17,90 (diciassette virgola novanta).

Il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparso, calcolata sia sulle aree pubbliche che su quelle private pari al 91% (novantuno per cento).

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. 44.18 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

4.1 - 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. 15.539 (quindicimila cinquecento trentanove) e una superficie lorda di pavimento di mq. 5.322 (cinquemila trecentoventidue).

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

* Euro 167.044,25 (centosessantasettemila quarantaquattro virgola venticinque) per urbanizzazione primaria (mc. 15.539 x E/mc.10,75);

* Euro 185.846,44 (centoottantacinquemila ottocentoquarantasei virgola quarantaquattro) per urbanizzazione secondaria (mc. 15.539 x E/mc. 11,96).

4.3 - Si dà atto che a fronte di Euro 167.044,25 (centosessantasettemila quarantaquattro virgola venticinque) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di euro 282.503,25 (duecento ottantaduemila cinquecentotre virgola venticinque) (costituite da parcheggi, svincolo accesso al parcheggio e pista ciclabile), a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo (riferimento prezzario opere

ed
al
4.
(c
vi
ur
re
2.
ve
c
t
c
P
n
I
e
u
a
r
I

officie
 olata
 uelle
).
 , per
 urali
 nere
 del
 ensi
 I.E.
 005
 eno
 lte
 ate
 tra
 ale

edili della Provincia di Pavia n.3/2004) allegati di cui in premessa.

4.4 - Si dà atto che a fronte di Euro 185.846,44 (centoottantacinquemila ottocento quarantasei virgola quarantaquattro) dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di Euro 215.008,22 (duecentoquindicimilaotto virgola ventidue) (costituita da rotatoria esterna al comparto con spostamento cabina elettrica), a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo (riferimento Prezziario opere edili della Provincia di Pavia n.3/2004) allegati di cui in premessa.

II "soggetto attuatore" riconosce espressamente che gli importi degli oneri di urbanizzazione saranno adeguati in relazione alle tariffe vigenti nel Comune di Pavia al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Pertanto il medesimo provvederà a liquidare gli importi di cui ai punti 3 e 4 in ragione di detti adeguamenti.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a realizzare a proprie cure e spese i parcheggi aggiuntivi, per un importo di Euro 71.658,99 (settantunmila seicento cinquantotto virgola novantanove) individuati nella tavola n.4.

A garanzia degli obblighi assunti per la realizzazione di tutte le succitate opere il soggetto attuatore presta fidejussione di pari importo come specificato al successivo art.9).

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

4.6 - Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondo gli elaborati grafici, il computo metrico, tutti allegati.

4.7 - 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.

4.8 - Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del soggetto attuatore sono graficamente individuate nella tavola n.4.

4.9 - Le caratteristiche essenziali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono desumibili dalle planimetrie sopra citate, dalla relazione tecnica, dal computo metrico estimativo redatto sulla scorta del capitolo speciale allegato al progetto e devono comunque essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia di opere pubbliche.

4.10 - 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 onere di urbanizzazione

5.1 - La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è quantificata complessivamente in mq. 3.012 (tremiladodici) destinate a parcheggio pubblico, vincolato ad uso pubblico e all'ampliamento della rotatoria.

5.2 - 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. 93.455 (novantatremila quattrocento cinquantacinque) così suddivisi:

- mq. 41.439 (quarantunmila quattrocento trentanove) destinati a parcheggi pubblici, verde pubblico e attrezzature di interesse generale interni alla scheda 22S relativi alle aree in fregio alla via Mirabello e alla via Cerise e mq.1185 (millecento ottantacinque) all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato per la formazione della rotonda, della pista ciclabile e degli accessi ai parcheggi e mq. 50.831 (cinquantamila ottocentotrentuno) esterni alla superficie territoriale, ma previsti dalla scheda 22S relativi all'area in fregio alla Vernavola.

Il soggetto attuatore costituisce

grat
che
acc
pub
254
par
are
Det
bis
al
De
a)
cc
Se
Fc
(1
c
n
z
F
(
c
c

getto
 iasi

zate
 sono

ere
 sono

lla
 ico
 ato
 que
 in

ce
 le

a
 e,

li

e
 i

gratuitamente a favore del Comune di Pavia, che in persona del suo legale rappresentante accetta ed acquista, la servitù ad uso pubblico delle aree della superficie di mq. 254 (duecentocinquanta quattro) per parcheggio di uso pubblico all'interno della area di concentrazione dell'edificato.

Dette aree sono individuate nella tavola n.5 bis e denominata "aree di cessione, qui allegata.

Dette aree sono in catasto così individuate:

Comune di Pavia

a) mq. 41.439 interni alla scheda 22S costituiti dai seguenti mappali:

Sezione Censuaria dei Corpi Santi

Foglio **14** (quattordici) particella **912** (novecentododici) are 5.00 (are cinque centiare zero) R.D.E. 5,94 (cinque virgola novanaquattro) R.A.E. 4,00 (quattro virgola zero)

Foglio **14** (quattordici) particella **748** (settecentoquarantotto) are 0.06 (are zero centiare zero sei) R.D.E. 0,10 (zero virgola dieci) R.A.E. 0,05 (zero virgola zero cinque)

Foglio **14** (quattordici) particella **749** (settecentoquarantanove) are 0.06 (zero virgola zero sei) R.D.E. 0,10 (zero virgola dieci) R.A.E. 0,05 (zero virgola zero cinque)

Foglio **14** (quattordici) particella **1340** (milletrecentoquaranta) ett.3.02.79 (ettari tre are zero due centiare settantanove) R.D.E. 359,67 (trecentocinquantanove virgola sessantasette) R.A.E. 242,39 (duecento quarantadue virgola trentanove)

Foglio **14** (quattordici) particella **1345** (milletrecentoquarantacinque) are 0.90 (are zero centiare novanta) R.D.E. 1,07 (uno virgola zero sette) R.A.E. 0,72 (zero virgola settantadue)

Sezione Censuaria di Mirabello

Foglio **4** (quattro) particella **782** (settecentoottantadue) are 27.10 (are ventisette centiare dieci) R.D.E. 35,69 (trentacinque virgola sessantanove) R.A.E. 21,69 (ventuno virgola sessantanove)

Foglio **4** (quattro) particella **783** (settecentoottantatre) are 78.48 (are settantotto centiare quarantotto) R.D.E.

103,36 (centotre virgola trentasei) R.A.E.
62,82 (sessantadue virgola ottantadue)
Confini in corpo ed in contorno dei mappali
749-748-912-1340-1345: i mappali 1339, 14,
1346- 911 e 910.

Confini in corpo ed in contorno dei mappali
782-783: i mappali 779, 781, 784 e 18.

b) mq. 1.185 all'interno dell'area di
concentrazione dell'edificato costituiti dai
seguenti mappali:

Sezione Censuaria di Mirabello

Foglio **4** (quattro) particella **779**
(settecentosettantanove) are 11.85 (are
undici centiare ottantacinque) R.D.E. 15,61
(quindici virgola sessantuno) R.A.E. 9,49
(nove virgola quarantanove).

Confini in contorno: i mappali 777, 780,
781, 782 e 18.

c) mq. 50.831 esterni alla superficie
territoriale costituiti dai seguenti
mappali:

Sezione Censuaria dei Corpi Santi

Foglio **14** (quattordici) particella **24**
(ventiquattro) ett.1.68.67 (ettari uno are
sessantotto centiare sessantasette) R.D.E.
3,48 (tre virgola quarantotto) R.A.E. 1,74
(uno virgola settantaquattro)

Foglio **14** (quattordici) particella **1084**
(milleottantaquattro) are 59.88
(cinquantanove virgola ottantotto) R.D.E.
126,79 (centoventisei virgola settantanove)
R.A.E. 105,15 (centocinque virgola quindici)

Foglio **14** (quattordici) particella **13**
(tredici) are 41.24 (quarantuno virgola
ventiquattro) R.D.E. 6,39 (sei virgola
trentanove) R.A.E. 1,28 (uno virgola
ventotto)

Foglio **14** (quattordici) particella **14**
(quattordici) ett.1.99.95 (ettari uno are
novantanove centiare novantacinque) R.D.E.
103,27 (centotre virgola ventisette) R.A.E.
170,39 (centosettanta virgola trentanove)

Foglio **14** (quattordici) particella **1086**
(milleottantasei) (**parte**) are 38.57 (are
trentotto centiare cinquantasette) (la
restante parte di detto mappale sarà oggetto
di cessione al Comune ai sensi del
successivo art.5bis).

Confini in corpo ed in contorno: i mappali
15, 12, la roggia Vernavola, i mappali 47,

576
133
d)
dal
Se:
Foc
(s
ce
vi
vi
Cc
78
5.
sc
g
a
r
f
s
c
s
7

R.A.E.

576, 1086 (parte), 1085, 1083, 1082, 1340, 1339 e 15.

mappali
14,

d) area asservita ad uso pubblico costituita dal seguente mappale:

mappali

Sezione Censuaria di Mirabello

Foglio **4** (quattro) particella **780**
(settecentottanta) are 2.54 (are due centiare cinquantaquattro) R.D.E. 3,35 (tre virgola trentacinque) R.A.E. 2,03 (due virgola zero tre).

di
dai
779
(are
5,61
) 49

Confini in contorno = i mappali 777, 781, 782.

80,

5.3 - 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, e fino alla scadenza del periodo di manutenzione di cui al successivo art.15.

cie
nti

Articolo 5bis

Il soggetto attuatore cede al Comune di Pavia che in persona del suo legale rappresentante accetta ed acquista la piena proprietà delle aree della superficie complessiva di mq. 7.776 (settemila settecentosettantasei) catastali e di mq.7.770 (settemila settecento settanta reali) poste all'esterno del comparto ed in catasto così censite:

24
re
E.
74

14
8
.)

Comune di Pavia

Sezione censuaria Corpi Santi

Foglio **14** (quattordici) particella **1342**
(milletrecentoquarantadue) are 41,80 (are quarantuno centiare ottanta) R.D.E. 49,65 (quarantanove virgola sessantacinque) R.A.E. 33,46 (trentatre virgola quarantasei)

Foglio **14** (quattordici) particella **1337**
(milletrecentotrentasette) are 17,70 (are diciassette centiare settanta) R.D.E. 21,02 (ventuno virgola zero due) R.A.E. 14,17 (quattordici virgola diciassette)

Foglio **14** (quattordici) particella **746**
(settecentoquarantasei) are 0.06 (are zero centiare zero sei) R.D.E. 0,10 (zero virgola dieci) R.A.E. 0,05 (zero virgola zero cinque)

Foglio **14** (quattordici) particella **1086**
(milleottantasei) (**parte**) (la parte qui

ceduta è la superficie restante dalla cessione di cui all'art.5 di mq.1.820).

Confini in contorno dei mappali 746-1342-1337: i mappali 1341, 1336, 1338, 1343 e 457.

Confini in contorno mapp.1086 (parte): i mappali 762, 1085, restante parte del mappale 1086, i mappali 576, 548, 549 e 476.

La cessione di dette aree viene effettuata dietro il corrispettivo di Euro 108.780,00 (centoottomila settecentoottanta virgola zero) (pari a Euro 14,00 al mq.) somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dal Comune acquirente al quale rilascia ampia quietanza di saldo e liberazione con rinuncia all'ipoteca legale.

Dichiarazioni ai sensi del D.L. 223/06

convertito con L. 248/06 e succ.mod.e integr.

Ad ogni effetto di legge, da me Notaio richiamate le sanzioni penali previste dall'art.76 del Dpr 28 dicembre 2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt.47 e 48 dello stesso Dpr 445/2000, e richiamati i poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e la sanzione amministrativa applicabile:

- a) le parti attestano che il prezzo come sopra convenuto e' stato corrisposto con assegno circolare non trasferibile n.9207737121-05 emesso in data odierna da Intesa Sanpaolo spa
- b) attestano inoltre che la presente cessione di immobile e' stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del Codice Civile.

Viene mantenuta a favore del soggetto attuatore, la servitù del fosso irrigatore esistente sulla porzione del mappale 1342 ex 907 (parte) del Fog. 14 di Pavia CC.SS. come sopra ceduta e che corre lungo il confine dell'area di esproprio della tangenziale.

La ripa sud per una fascia della larghezza di ml. 3 (tre) dovrà essere dal Comune mantenuta priva di alberature per consentire da parte del soggetto attuatore o suoi aventi causa la manutenzione lo spurgo del fosso.

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

6.1 - Il soggetto attuatore riconosce

esp
-tu
dir
que
pub
fra
-tu
pre
199
-t
ri
de
ne
-t
ri
pa
6.
es
ec
ic
6
a
i
p
t
F
I
F
:

dalla

1342-

43 e

del

176.

uata

0,00

gola

che

erere

ale

e

e.

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.

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

6.3 - 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

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

7.2 - 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

8.1 - 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.

8.2 - 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.

8.3 - 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

Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi aggiuntivi, presta, contestualmente alla stipula della presente, n.3 fideiussioni pari al 100% del valore delle opere stesse e quindi nella misura di complessiva di Euro 569.171,00 (cinquecento sessantanovemila centosettantuno virgola zero) della Compagnia Nuova Tirrena Spa di Roma, polizze n.ri 00A0077691, 00A0077682 e 00A0077741.

Dette polizze vengono ritirate dal legale rappresentante del Comune di Pavia.

9.1 - 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.

9.2 - Le fideiussioni a garanzia delle obbligazioni assunte saranno svincolate dal Comune di Pavia nella misura dell'85% del valore delle opere pari a euro 483.795,35 (quattrocento ottantatremila settecento novantacinque virgola trentacinque) a richiesta del soggetto attuatore, solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, del certificato di collaudo.

9.3 - La quota residua delle fideiussioni pari al 15% (quindici per cento) del valore delle opere e pari a Euro 85.375,65 (ottantacinquemila trecentosettantacinque virgola sessantacinque) sarà trattenuta a garanzia degli obblighi di manutenzione assunti ai sensi di quanto previsto all'art.15 della presente convenzione e sarà svincolata al termine del periodo di gestione diretta.

9.4 - Le fideiussioni di cui ai punti

pre
spe
dec
pre
var
cos
9.1
ri
pr
de
de
Ar
10
de
is
ne
a
c
l
1
a
d
1
e
r
Z
1

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.

9.5 - Le fideiussioni saranno ridotte a richiesta del soggetto attuatore proporzionalmente agli stato di avanzamento dei lavori ogni qual volta si raggiunge 1/5 dell'importo totale delle opere.

Articolo 10) - Poteri del Comune

10.1 - 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.

10.2 - Tale facoltà può essere esercitata anche dopo il termine dei lavori e per la durata dell'intervento.

10.3 - L'esercizio delle facoltà di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.

Articolo 11) - Collaudo delle opere di urbanizzazione

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

11.2 - Il collaudatore in corso d'opera e/o finale sarà scelto dal Comune di Pavia e tutte le spese inerenti al collaudo saranno a totale carico del soggetto attuatore.

11.3 - Nel caso di richiesta di svincolo parziale della fidejussione, così come contemplato al precedente articolo 9.5, gli stati d'avanzamento lavori dovranno essere opportunamente verificati da un collaudatore in corso d'opera.

Articolo 12) - Contributo sul costo di costruzione

12.1 - 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 n.25/06 del giorno 8 giugno 2006 (registrata il 23 giugno 2006 n. 943

Racc. Gener.).

12.2 - 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.

12.3 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

13.1 - L'attuazione dell'intervento deve essere conclusa entro il termine massimo di 8 (otto) anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

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

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

13.4 - 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 richiesta l'agibilità, in modo da garantire un funzionamento adeguato delle urbanizzazioni, anche per lotti autonomi, degli insediamenti realizzati.

13.5 - 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

14.1 - L'attuazione dell'intervento si intende

con
ter
dal
ope
sec
gli
imp
14
al
ri
ur
os
al
1
d
r
a
n
f
t
a
:

sarà
do le
del
le di

nosce
guato
nel
del

deve
di
one

sce
ai
one
al

to
l,
si
re

o
a
e
o
e

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.

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

14.3 - 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

Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

15.1 - ad 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;

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

15.3 - 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 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;

15.4 - 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.

15.5 - 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 indicato al precedente articolo 15) il soggetto attuatore redigerà, in contraddittorio con il personale comunale preposto, specifico atto ricognitivo dei beni e consegna delle aree.

Articolo 17) - Clausola penale in relazione all'esecuzione dei lavori

17.1 - Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza del soggetto attuatore non siano ultimate entro i termini di cui all'articolo 13) della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a Euro 260,00 (duecentosessanta virgola zero), salva la possibilità, previa diffida, di escussione delle fidejussioni e di esecuzione in danno.

17.2 - 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

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 di una delle seguenti cause:

18.1 - mancato avvio delle opere di

urba:
all'
18.2
eser
soci
dir
seg
18.
18.
del
18.
qua
una
so
Ar
19
di
ne
sa
d
s
1
c
F
t

nti di
cee e
della

della
area,
tuali
tive,
di
on e
un
ella
lita

gli
e
lle
i
ire

ghi

to
to
il
co

le

i
o
o

urbanizzazione nei termini di cui all'articolo 13).

18.2 - 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:

18.2 a) - fallimento della società

18.2 b) - scioglimento della società per una delle cause previste dal codice civile

18.3 c) - trasformazione della società e qualsiasi modifica statutaria che importi una diminuzione della responsabilità della società medesima.

Articolo 19) - Clausola compromissoria

19.1 - 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.

19.2 - Il collegio arbitrale sarà composto da tre arbitri di cui uno scelto da ciascuna parte ed un terzo scelto di comune accordo tra le parti stesse.

19.3 - In mancanza di accordo il terzo arbitro sarà designato dal Presidente del Tribunale di Pavia.

19.4 - L'arbitrato avrà sede in Pavia ed in Pavia dovrà venir svolta ogni eventuale attività istruttoria.

Articolo 20) - Alienazioni, registrazione, trascrizione, volturazione e spese

20.1 - 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.

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

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

Articolo 21) - Patti relativi alle cessioni

come sopra effettuate.

I terreni tutti ceduti o asserviti sono dedotti in contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, accessioni, ma liberi da servitù attive e passive, venendo i cessionari posti in luogo e stato delle rispettive parti cedenti.

I cedenti garantiscono la proprietà legittima dei beni ceduti o asserviti, essendo pervenuti, quelli ceduti o asserviti dalla società Raced, con gli atti di acquisto a mio rogito sopra citati dai signori Rosalia Maffei Quario, Alberto e Franco Perotti e Maria Luisa Rossi.

I cedenti tutti garantiscono altresì la libertà dei terreni stessi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, debiti, locazioni, liti in corso e privilegi.

La proprietà delle aree sopra descritte viene trasferita ai cessionari con oggi, in virtù di questo atto.

Le parti cedenti rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale ed assumono obbligazione per la manutenzione di questo contratto e per la garanzia dall'evizione.

Si allega al presente atto sotto la **lettera O)** il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia in data 8 febbraio 2007.

Le parti cedenti dichiarano che non sono successivamente intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Le parti 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 - Clausola compromissoria.

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

Dattiloscritto da persona di fiducia e da me completato su tredici fogli per

quara
F.to
"
"

quarantaquattro facciate e parte di questa.
 F.to Gregorio Giovanni Carlo Natale Praderio
 " Francesco Rampazi
 " dottor Giuseppe Gallotti notaio

ti sono
 fatto e
 tti gli
 beri da
 ndo i
 delle

prietà
 rviti,
 erviti
 i di
 dai
 to e

i la
 zioni
 roli
 e

itte-
 in

one
 one
 e

0)
 ca
 8

10
 i

i
 !

