Repertorio N. 140143 Raccolta N. 54209

CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI PAVIA E LA SOCIETÀ IMMOBILIARE ZUMA SRL P.IVA 02570700184, CON SEDE LEGALE IN SIZIANO (PV), VIA TONALE 5, PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE RELATIVAMENTE AD UN'AREA POSTA IN VIA GRANDI, DEFINITA DAL PIANO REGOLATORE GENERALE COME PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO "PDC02 CHIOZZO"

REGISTRATO
Agenzia delle Entrate
di Pavia
il 15/02/2018
N. 2241 Serie 1T
Esatti € 200,00

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno sei febbraio duemiladiciotto

in Pavia, piazza del Municipio n. 2,

Davanti a me ANTONIO TROTTA, Notaio in Pavia, Collegio Notarile di Pavia,

Sono presenti

- MEZZAPELLE PIER BENEDETTO DANIELE, nato a Erice (TP) il giorno 24 dicembre 1972, il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio - Servizio Urbanistica - del "COMUNE DI PAVIA" con sede in Pavia (PV), Piazza del Municipio n. 2, Codice Fiscale 00296180185, tale nominato in forza di Decreto Sindacale n. 9/2017 in data 25 settembre 2017 Prot. n. 76050/2017 che, in copia con-

forme all'originale, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 7 novembre 2017 nn. 139813/53959 di repertorio, e, quindi, in rappresentanza del suddetto Comune, ai sensi dell'articolo 40 del vigente statuto del Comune di Pavia e dell'articolo 7 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, in esecuzione della delibera di Giunta n. 9 del 11 gennaio 2018, regolarmente pubblicata ed esecutiva ai sensi di legge;

ZUCCONI GINO ALDO, nato a Pavia (PV) il 9 luglio 1960,il quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore della società "IMMOBILIARE ZUMA S.R.L." con sede in Siziano (PV), Via Tonale n. 5, capitale sociale Euro 10.000,00, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Pavia, Codice Fiscale 02579700184, domiciliato per la carica presso la sede sociale e a quanto infra autorizzato in forza del vigente Statuto Sociale, d'ora in avanti indicata come soggetto attuatore.

Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio Sono certo

Premesso che:

- il soggetto attuatore, società IMMOBILIARE ZUMA

S.R.L., è proprietario dei terreni situati in Pavia, via Grandi, catastalmente individuati

in Comune di Pavia,

Catasto Terreni, Sezione Corpi Santi,

Foglio 1, Mappale 193, della superficie catastale di Ha 0.17.19, Reddito Dominicale Euro 11,10, Reddito Agrario Euro 11,10,

Foglio 1, mappale 1675, della superficie catastale di Ha 0.02.88, Reddito Dominicale Euro 1,86, Reddito Agrario Euro 1,86,

Catasto Fabbricati

in Pavia (PV), via Achille Grandi n. 1/A

sez. B fg. 1 mapp. 1673 P. T, area urbana di mq. 37,

Coerenze a corpo:

mappali 1634, 1674, 1642, 1652, 1670, 194 e 1564;

- tale area, secondo il Piano di Gestione del Territorio, ha la destinazione urbanistica di "P. Di C. convenzionato PDC02 CHIOZZO " (articolo 10 delle norme di attuazione - Allegato C N.T.A. del Piano delle Regole)), come risulta dall'infra citato e allegato Certificato di Destinazione Urbanistica;

- il soggetto attuatore ha altresì proposto al Comune la cessione gratuita dell'area di proprietà,

destinata a viabilità nel vigente PGT, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici su tale aree;

- Il soggetto attuatore ha presentato un rilievo asseverato da cui emerge che:

- a) l'intera scheda attuativa PDC02 CHIOZZO ha una superficie territoriale di mq 2.149,13 (duemilacentoquarantanove virgola tredici);

- b) l'area di proprietà del soggetto attuatore avente la destinazione urbanistica di" scheda attuativa PDC02 CHIOZZO" ha la superficie di mq. 2.149,13 (duemilacentoquarantanove virgola tredici);

- il soggetto attuatore ha presentato in data 1 luiglio 2017 (protocollo PG 52089), con successive integrazioni, 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;

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

a) Asseverazione Permesso di Costruire;

b) Dichiarazione di conformità norme igieniche;

c) Dimostrazione art. 12 P.D.R.

	5	
	d) Asseverazione rilievo celerimetrico;	
	e) Asseverazione geologo;	
	f) Atto di proprietà;	
	g) Autorizzazione Paesaggistica;	
	h) Certificazione conformità L.R. 38 15 - villa A;	
	i) Certificazione conformità L.R. 38 15 - villa B;	
	j) Certificazione conformità L.R. 38 15 - villa C;	
	k) Certificazione conformità L.R. 38 15 - villa D;	
	l) Certificazione conformità L.R. 38 15 - villa E;	
	m) Certificazione relazione tecnica valutazione clima acustico;	
	n) Check-list REA STO-STF-STP 1;	
	o) Check-list REA STO-STF-STP 2;	
	p) Check-list REA STO-STF-STP 3;	
	q) Computo Metrico Estimativo	
	r) Dichiarazione cadute dall'alto;	
	s) Dichiarazione collegamento stradale;	
	t) Dichiarazione consumo suolo;	
	u) Dichiarazione dispositivi anticaduta;	
	v) Dichiarazione firma valutazione previsionale clima acustico;	
	w) Dichiarazione sostitutiva bonifiche;	
	x) Dichiarazione sostitutiva buone pratiche;	
	y) Dichiarazione sostitutiva conformità barriere	

architettoniche;

z) Dichiarazione sostitutiva terre da scavo;

aa) Dichiarazione prevenzione incendi;

bb) Dichiarazione L. 10/91;

cc) Dichiarazione REA

dd) Documentazione fotografica (1);

ee) Documentazione fotografica (2);

ff) Documentazione fotografica (3);

gg) Documentazione fotografica (4);

hh) Documentazione fotografica (5);

ii) Documentazione fotografica (6);

jj) Elenco ulteriori particelle catastali;

kk) Estratto catastale;

ll) Estratto piano di zonizzazione acustica;

mm) Frazionamento;

nn) L. 10 91 - villa A;

oo) L. 10 91 - villa B;

pp) L. 10 91 - villa C;

qq) L. 10 91 - villa D;

rr) L. 10 91 - villa E;

ss) Relazione geologica;

tt) Relazione REA;

uu) Relazione studio di incidenza;

vv) Relazione tecnica barriere architettoniche;

ww) Relazione tecnica DGR 3868 15;

xx) Relazione tecnica dimensionamento fognature;

yy) Relazione tecnico-urbanistica;

zz) Relazione tecnico-urbanistica - integrazione;

aaa) Ricevuta diritti di segreteria;

bbb) Richiesta parere preventivo ad ASM;

ccc) Richiesta permesso allacciamento ad ASM;

ddd) Richiesta Permesso di Costruire;

eee) Scheda all. C;

fff) Schema di convenzione;

ggg) Schema impianti villa A;

hhh) Schema impianti villa B;

iii) Schema impianti villa C;

jjj) Schema impianti villa D;

kkk) Schema impianti villa E;

lll) tav. 10 - inserimento ambientale-verifica DM 1444 68;

mmm) tav. 11 - taglio alberi;

nnn) tav. 11a - progetto piano interrato;

ooo) tav. 11b - progetto piano terra;

ppp) tav. 11c - progetto piano primo;

qqq) tav. 11d - progetto piano delle coperture;

rrr) tav. 11e - progetto dettaglio strada PGT;

sss) tav. 12 - progetto sezioni;

ttt) tav. 12a - sterri riporti;

uuu) tav. 13a - progetto prospetti;

vvv) tav. 13b - progetto prospetti;

www) tav. 13c - progetto recinzioni;

xxx) tav. 14 - particolari costruttivi;

yyy) tav. 15 - verifica del verde;

zzz) tav. 16a - verifica SLP-piano terra;

aaaa) tav. 16b - verifica SLP-piano primo;

bbbb) tav. 16c - superficie coperta;

cccc) tav. 16d - verifica superficie permeabile;

dddd) tav. 16e - verifica parcheggi;

eeee) tav. 17 - eliminazione barriere architetto-
niche;

ffff) tav. 18 - schema fognatura;

gggg) tav. 25a - OOUU-fognature;

hhhh) tav. 25b - OOUU-profili condotte acque bian-
che;

iiii) tav. 25c - OOUU-profili condotte acque nere;

jjjj) tav. 25d - OOUU-manufatti tipo;

kkkk) tav. 25e - dettaglio strada di PGT;

llll) tav. 25f - OOUU;

mmmm) tav. 25g - calcolo aree in cessione;

nnnn) tav. 25h - viabilità stato di fatto;

oooo) tav. 25i - viabilità di progetto;

pppp) tav. 27 - prevenzione cadute dall'alto;

qqqq) tav. 28 - verifica RAI;

rrrr) tav. 8 - rilievo celerimetrico asseverato;

ssss) tav. STO 3

tttt) Valutazione clima acustico - misurazione 001;

uuuu) Valutazione clima acustico - misurazione 002;

vvvv) Valutazione previsionale requisiti acustici passivi;

wwww) Dichiarazione PAI.

Detti elaborati sono tutti regolarmente depositati agli atti del Comune, ad essi le parti fanno espresso riferimento considerandoli parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se ad esso non materialmente allegati.

Visti:

- la Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 titolo II capo I;
- il Decreto Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495 titolo II capo I;
- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e succes-

sive modificazioni ed integrazioni;

- il D. lgs. 50/2016;

- 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 23 luglio 2008, registrata al n. 1307 con la quale è stato determinato il costo di costruzione;

- la deliberazione C.C. n.41 del 28/11/2016 (approvazione del REA);

- Regolamento edilizio del Comune di Pavia approvato con deliberazione C.C. n. 41 del 28/11/08 e modificato con deliberazione C.C. n. 19 del 9/05/2013;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 11 gennaio 2018 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.G.T. 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 attuativa PDC02 CHIOZZO (articolo n 10 delle norme tecniche di attuazione - allegato C N.T.A. Del Piano delle Regole).

2. Il sedime interessato dall'intervento è catastalmente individuato alle particelle 193 e 1675, del foglio 1 di Pavia Corpi Santi di Catasto Terreni e al mappale 1673 del foglio 1, sezione B di Pavia di Catasto Fabbricati.

3. L'intervento prevede la costruzione di un complesso a destinazione residenziale, con una superficie lorda di pavimento pari a mq. 700,74 (settecento virgola settantaquattro).

L'intervento prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali la realizzazione di strada e parcheggi pubblici. La viabilità sarà realizzata secondo quanto descritto al

successivo comma 4.

4. La viabilità prevede la realizzazione di una strada a doppio senso di marcia che collega via Grandi a strada privata, secondo quanto graficamente descritto dalle tavole allegate.

5. Sono elementi immodificabili l'area di concentrazione dell'edificato con la relativa superficie lorda di pavimento, il numero di piani fuori terra e la quantità delle aree in cessione.

6. In riferimento all' art. 9 del D.M. 1444/68 il soggetto attuatore si avvale della deroga permessa in caso di intervento convenzionato, il quale articolo cita testualmente "Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plani volumetriche" .

Al fine di una migliore descrizione dell'intervento, si allegano al presente atto, in unico fascicolo, sotto la lettera "A", i seguenti elaborati, in premessa citati,

q) Computo metrico estimativo;

yy) Relazione tecnico-urbanistica;

lll) tav. 10 - inserimento ambientale;

ffff) tav. 18 - schema fognatura;

gggg) tav. 25a - OOUU-fognature;

hhhh) tav. 25b - OOUU-profili condotte acque bianche;

iiii) tav. 25c - OOUU-profili condotte acque nere;

jjjj) tav. 25d - OOUU-manufatti tipo;

kkkk) tav. 25e - dettaglio strada di PGT;

llll) tav. 25f - OOUU;

mmmm) tav. 25g - calcolo aree in cessione;

oooo) tav. 25i - viabilità di progetto;

articolo 3. Indici ambientali

1. Il soggetto attuatore si impegna a rispettare con l'attuazione dell'intervento tutti gli indici ambientali già previsti dal P.G.T.:

- il rapporto di parcheggio pubblico per abitante insediato, pari a mq 7,5 (mq 112,5 : 15 ab);

- il rapporto percentuale di superficie permeabile dell'intero comparto, calcolata sulle aree private è pari al 32,75% (mq 543,95 : mq 1660,72);

- La messa a dimora su aree in proprietà di n.36 alberi ad alto fusto e n.17 gruppi di essenze arbustacee ai sensi dell'art.4 co.4 delle N.T.A. Del Piano delle Regole.

articolo 4. Urbanizzazioni

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe defi-

nite dalla Giunta Comunale con deliberazione 23 marzo 2007 n. 67, in relazione ad una volumetria residenziale di progetto di mc 2.047,47 (duemila-quarantasette virgola quarantasette) e una superficie lorda di pavimento residenziale di mq 700,74 (settecento virgola settantaquattro).

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

- Euro 35.011,74 (trentacinquemilaundici virgola settantaquattro) per urbanizzazione primaria (mc. 2.047,47 x Euro/mc. 17,10);
- Euro 57.963,88 (cinquantasettemilanovecentosessantatre virgola ottantotto) per urbanizzazione secondaria(mc.2.047,47x Euro/mc. 28,31).

2. Si dà atto che a fronte di Euro 35.011,74 (trentacinquemilaundici virgola settantaquattro) dovuti per oneri di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore realizza opere per un valore complessivo di Euro 43.327,68 (quarantatremila-trecentoventisette virgola sessantotto), a totale scomputo, come da elaborati progettuali e computo metrico estimativo, di cui in premessa.

3. Si dà atto che l'importo di Euro 57.963,88 (cinquantasettemilanovecentosessantatre virgola ottantotto) dovuti per oneri di urbanizzazione se-

condaria sarà integralmente versata al Tesoriere Comunale all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire.

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 è 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, ad eseguire a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primarie secondo gli elaborati grafici ed il computo metrico. Le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del

soggetto attuatore sono graficamente individuate nelle tavole di progetto.

Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà, ad eseguire a propria cura e spese, le opere per la realizzazione ed installazione di due pali di illuminazione pubblica come richiesto dal Settore Lavori Pubblici e Patrimonio nella nota n. 100092 di PG del 18/12/2017.

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 sopra citate, 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 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i.

articolo 5. Aree per le opere di urbanizzazione

1. La superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è quantificata complessivamente in mq 488,44 (quattrocentoottantotto virgola quarantaquattro).

2. Il soggetto attuatore, società IMMOBILIARE ZUMA S.R.L., come sopra rappresentata, 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. 488,44 (quattrocentoottantotto virgola quarantaquattro) individuate nella tavola 25e - calcolo aree in cessione allegata al presente atto sotto la lettera "A".

Dette aree cedute sono identificate catastalmente ai mappali parte 193, parte 1675 del foglio 1 di Pavia Corpi Santi di catasto Terreni.

La società IMMOBILIARE ZUMA S.R.L., come sopra

rappresentata, dichiara che le aree in oggetto hanno la destinazione urbanistica di cui al certificato rilasciato dal Comune di Pavia in data 17 gennaio 2018 che, in copia cartacea conforme all'originale redatto su supporto informatico, si allega al presente atto sotto la lettera "B" e che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

Il frazionamento catastale necessario per l'individuazione dei terreni ceduti e asserviti al Comune con questo atto, dovrà essere predisposto dal soggetto attuatore, a sua cura e spese, entro sei (6) mesi dalla presentazione dei titoli abitativi.

Le parti si obbligano a stipulare entro il termine indicato al comma precedente 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 o asserviti, essendole pervenuti in forza di atto a mio rogito in data 5 marzo 2015 nn. 136421/51377 di repertorio, registrato a Pavia in data 23 marzo 2015 al n. 3756 Serie 1T, trascritto a Pavia in data 24 marzo 2015 ai nn. 3373/2231 e 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 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.

4. I terreni ceduti rimarranno di proprietà del Comune di Pavia anche qualora il soggetto attuatore rinunciasse alla realizzazione dell'intervento.

Il Comune potrà pertanto procedere alla escussione delle fideiussioni per realizzare le opere previste nella presente convenzione.

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 ed il ripristino delle utenze e delle condutture dei servizi pubblici siti sia nel suolo sia nel sottosuolo;

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

2. Il soggetto attuatore assume espressamente a

suo carico il rischio economico conseguente a difficoltà note o ignote relative ai lavori nel sottosuolo, ivi compresi eventuali costi di bonifica.

3. Il soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento della viabilità pubblica e privata esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguiti a sua cura e spese.

articolo 7. Rapporti con Aziende, Enti e Società erogatori di servizi

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

lità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere sia nei confronti del Comune di Pavia sia nei confronti dei terzi.

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

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

4. Il soggetto attuatore si impegna ad rispettare le procedure previste dal D.Lgs 50/16 per la realizzazione delle opere pubbliche convenzionate.

articolo 9. Garanzie

1. Il soggetto attuatore, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strada, parcheggi pubblici) a scomputo degli oneri, presta, contestualmente alla stipula della presente, una fideiussione pari al 150% (centocinquanta per cento) del valore delle opere stesse e quindi nella misura di Euro 64.991,15 (sessantaquattromilanovecentonovantuno virgola quindici).

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 64.991,15 (sessantaquattromilanovecentonovantuno virgola quindici) a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo sarà svincolata dal Comune di Pavia nella misura del 100% (cento per cento) del valore delle opere pari a Euro 43.327,68 (quarantatremilatrecentoventisette virgola sessantotto), 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 50% (cinquanta per cento) del valore delle opere e pari a Euro 21.663,84 (ventunmilaseicentosessantatre virgola ottantaquattro) 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 di personale del Settore LL.PP e del Servizio Mobilità, 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 del periodo di manutenzione di cui all'art.15.

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 (sei) mesi dalla richiesta di collaudo 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 ordi-

ne al titolo abilitativo è quantificato in relazione al costo base di Euro 352,69 (trecentocinquantadue virgola sessantanove) definito dal Comune con determinazione dirigenziale 23 luglio 2008, registrata al n. 1307.

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 dieci anni, decorrenti dalla stipula della presente convenzione.

2. Il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, ivi compresa la strada prevista nell'ambito della prima fase di cui all'articolo 2 comma 4, deve essere presentato entro 6 mesi dalla stipulazione della convenzione. Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro sei 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 presentato contestualmente al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione e acquisito solo successivamente all'acquisizione del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione.

3. Il soggetto attuatore riconosce espressamente che l'efficacia connessa ai provvedimenti abilitativi all'edificazione delle opere di urbanizzazione 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 conclu-

sa, anche anticipatamente rispetto al termine massimo di attuazione previsto dall'articolo 13 della convenzione, quando le opere di urbanizzazione primaria 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 tutte le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento.

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

articolo 15. Obblighi manutentivi del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore si obbliga, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà:

- ad effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate sulle aree cedute con il presente atto ovvero ad

uso pubblico, con i connessi oneri di vigilanza atti a garantire il buono stato delle opere, per la durata di anni uno decorrenti dalla data di approvazione del collaudo e comunque fino alla definitiva presa in carico da parte della Amministrazione Comunale. Al termine del periodo di manutenzione le opere saranno prese in carico dalla Amministrazione Comunale previo sopralluogo svolto in contraddittorio. La fideiussione di Euro 21.663,84 (ventunmilaseicentosessantatre/84) a garanzia degli obblighi manutantivi potrà essere svincolata solo successivamente alla presa in carico delle opere di urbanizzazione e previa richiesta da parte del soggetto attuatore.

articolo 16. Cessazione degli obblighi manutentivi

1. Il periodo di manutenzione delle opere sulle aree cedute di cui al precedente articolo 15, terminerà quando le opere di urbanizzazione primaria sono prese in carico dalla Amministrazione Comunale.

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

1. Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza del soggetto attuatore non siano ultimate entro i termini di cui all'articolo 13 della presente con-

venzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari al 0,1 (zero virgola uno) per mille dell'importo delle opere. L'importo totale della penale non potrà comunque essere superiore al 10% (dieci per cento) dell'importo delle opere da realizzare, 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.

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.

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 sottoscrizione delle parti.

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 20. Foro competente
- articolo 22. Alienazioni, registrazione, trascrizione, volturazione e spese.

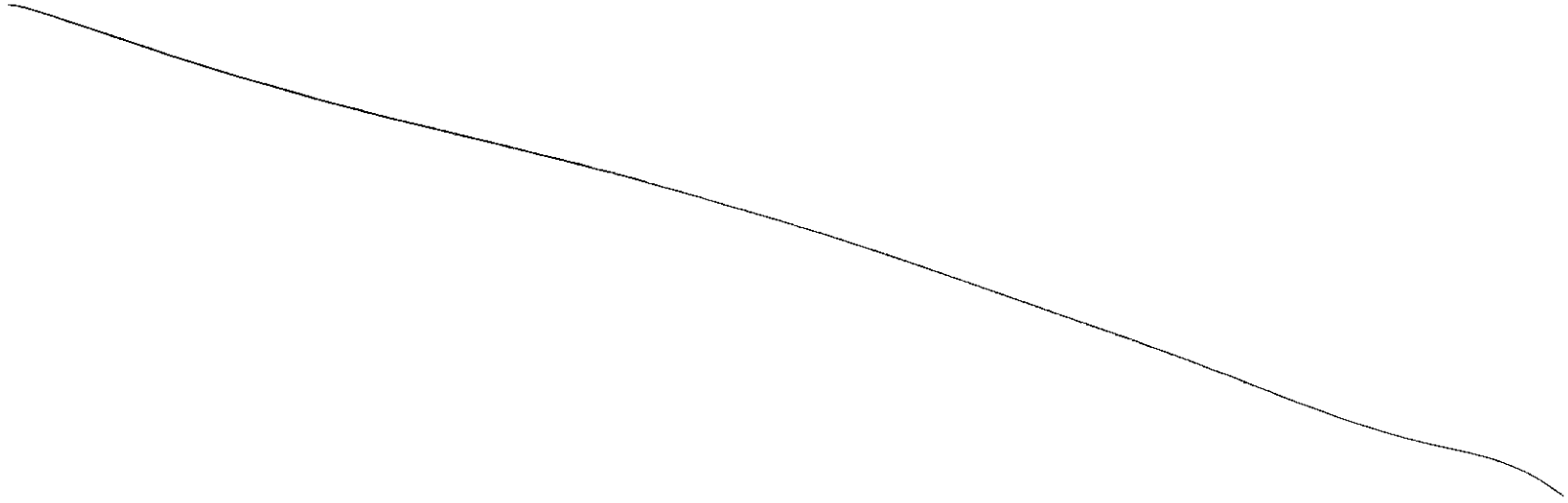
Atto scritto da persona fida su otto fogli per facciate trentuno da me completato e letto alle parti, omesso allegati per loro espressa dispensa, sottoscritto alle ore sedici.

FIRMATO:

PIER BENEDETTO DANIELE MEZZAPELLE

GINO ALDO ZUCCONI

ANTONIO TROTTA NOTAIO



strada

OPERE DI PAVIMENTAZIONE Allegato "A"

al Rep. N. 10143 | 5209

7.4.25 Fornitura e posa di cordoli di cemento posto su sottofondo di c.l.s. compreso i rinfianchi in c.l.s. lo scavo e la sigillatura dei giunti m 86,50 x euro 24,00 = euro 2076,00

7.4.1B.1. Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici per superfici aperte e per profondità di . 20 cm mc. 97,78 x euro 3,90= euro 381,34

7.32. Ghiaia mista naturale di fiume, a formazione di sottofondo stradale misurata su autocarro mc. 97,78 x euro 20,79 = euro 2032,84

7.4.10. Stesa e cilindratura di ghiaia mista naturale di fiume mq. 434,31 x euro 2,95 = euro 1281,21

7.4.12. Preparazione di piano di posa di pavimentazione in genere, eseguita con mezzi meccanici, esclusa la fornitura di materiali occorrenti, compresa la rullatura mq. 434,31 x euro. 2,50 = euro 1085,77

7.4.13. Fondazione in conglomerato bituminoso sabbio-ghiaioso (tout-venant bituminato), compresi materiali, stendimento e rullatura, in spessori finiti non inferiore a cm 6; spessore cm 8 mq. 434,31 x euro. 13,50 = euro 5863,18

7.4.16. Emulsionatura per ancoraggio di tappeti di usura (necessario in quanto il tappetino si realizzerà dopo circa 7 mesi dalla posa del tout-venant bituminato) mq. 434,31 x euro. 1,50 = euro 651,46

7.4.14. Tappeto di usura in conglomerato bituminoso, confezionato con graniglia a massa chiusa con additivi, compresi materiali, stendimento e rullatura, spessore finito mm 30 mq. 434,31 x euro 7,50 = euro 3257,32

7.4.18 Pavimentazione in asfalto colato con lo spessore di mm 15 per marciapiede mq 54,60 x euro 26,50 = euro 1446,90

7B.4.23 Formazione di massetto per marciapiede in c.l.s. Compreso la sistemazione del piano di posa cm 10 mq 54,60 x 18,40 = euro 1004,64

N.P. Parapersone in acciaio compreso fissaggio
nella pavimentazione dopo avere predisposto
fori da 10 cm profondi 30 cm
(fornitura di parapetti in ferro con profilati normali a
disegno semlpice -posa in opera- zincatura a caldo
-preparazione dela superficie zincata per la successiva verniciatura)
ml 16 x euro 126,70 = euro 2027,20

E15075 a) segnaletica stradale orizzontale
Strisce cm 12 ml 198,55 x euro 0,64 = euro 127,07

E15077 a) segnaletica stradale orizzontale
Strisce pedonali mq 12,00 x euro 5,32 = euro 63,84

E15078 a) segnaletica stradale orizzontale
Scritta di arresto mq 3,00 x euro 3,78 = euro 11,34

E15073 segnaletica stradale verticale
Segnale compreso sostegno tubolare N 6 x euro 36,83 = euro 220,98

E15074 montaggio di cartelle e segnali N 6x euro 3,44 = euro 20,64

TOATALE euro 21.551,72

OPERE DI FOGNATURA

7.4.2 a). Scavo in sezione ristretta da eseguirsi con mezzi meccanici per condotte interrate o fondazioni in genere compreso il trasporto alle discariche dei materiali eccedenti sino ad una distanza massima di Km 5; scavo di profondità fino m 1, 51/ mc. 51,10 x euro. 19,00 = 970,90 euro

7.4.3.a) Rinterro di scavi con materiali in loco
eseguito con mezzi meccanici mc.51,10 x euro. 2,20 = 112,42 euro

7B.4.12.d). Fornitura e posa di tubi di cemento con
bicchiere a maschio e femmina per condotte orizzontali (cm 30) ml. 51,10 x euro. 28,00 = 1430,80 euro

7B.4.32. 1. Fornitura e posa in opera di cameretta
d'ispezione in elementi prefabbricati
per condotti di fognatura; dimensioni
interne: 80 X80

compreso scavi e reinterri N° 3 x euro. 210,00 = 630,00 euro

7.3.23A.1. Fornitura e posa in opera di chiusini
in ghisa per pozzetti d'ispezione N° 3 x euro. 224,20 = 672,60 euro

7.4.2 a). Scavo in sezione ristretta da eseguirsi con mezzi meccanici per condotte interrate o fondazioni in genere compreso il trasporto alle discariche dei materiali eccedenti sino ad una distanza massima di Km 5; scavo di profondità fino a m 1, 51 mc. 52,45 x euro. 19,00 = 996,55 euro

7B.4.12.e). Fornitura e posa di tubi di cemento con bicchiere a maschio e femmina per condotte orizzontali (cm 40) ml.52,45 x euro. 31,83 = 1669,48 euro

7B.4.20. Fornitura e posa in opera di pozzetto tipo Milano delle dimensioni interne di 45x45x90 compreso il fondo per formazione di caditoie stradali, compresi scavi e rinterri N° 3 x euro. 190,00 = 570,00 euro

7B.4.28B. Fornitura e posa in opera di chiusini
in ghisa per pareti caditoie N° 3 x euro. 224,2 = 672,60 euro

7B.4.32. 1. Fornitura e posa in opera di cameretta d'ispezione in elementi prefabbricati per condotti di fognatura; dimensioni interne: 80 X80
compreso scavi e reinterri N° 2 x euro. 210,00 = 420,00 euro

7.3.23A.1. Fornitura e posa in opera di chiusini
in ghisa per pozzetti d'ispezione N° 2 x euro. 224,20 = 448,40 euro

---

7.4.3 .a.Rinterro di scavi con materiali in loco
eseguito con mezzi meccanici mc.52,45 x euro. 2,20 = 115,39 euro

TOT. euro 8709,14

OPERE ELETTRICHE

7B.4.15a). Fornitura e posa in opera di tubi portacavi in PVC pesante con sottofondo e rinfianco in calcestruzzo compreso lo scavo e reinterri; int. 100mm — m. 51,40 x euro. 20,74 = euro 1066,03

7B.4.22. Formazione di pozzetto d'ispezione alle canalizzazioni telefoniche ed elettriche in elementi di cemento prefabbricato con dimensioni int. 60x60x80, scavi e rinterri compresi — N° 2 x euro. 250,00 = euro 500,00

7.3.23A. 1. Fornitura e posa in opera di chiusini in ghisa — N° 2 x euro. 224,20 = euro 448,40

E25049.a) Pozzetto in cemento armato vibrato , resistenza caratteristica 28 gg =45 N/mmq su provetta cubica , 40 x 40 x H = 32 compreso scavo e reinterro posto al piede dei pali di illuminazione

N° 2 x euro 130,00 = euro 260,00

E25061.c) Fornitura e posa in opera di chiusini in ghisa sferoidale con rispondenza alla norma UNI EN 124 classe B 125 — N° 2 x euro 70,94 = euro 141,88

28.17.A Fornitura e posa in opera di tupo corrugato per cavidotto in polietilene conforme alle norme EN 50086/CEI 23-46 doppio strato completo di manicotti , filo passante per tesura cavi , cappa di protezione in sabbia scavo e reinterro. D est/int 125/107

m 53,0 x euro 18,00 = euro 954,00

N.P.- Formazione di blocco di fondazione per pali della luce dimensione 100x100x100. Compreso scavi e ogni onere

N° 2 x euro 190,00 = euro 380,00

N.P. Fornitura e posa di centri luminosi , dotati di centri luminosi a LED, marchiati CE E in seconda classe di isolamento

euro 1385,53 x 2 = euro 2771,06

TOT. euro 6521,37

OPERE DI GAS METANO

7.4.2.a). Scavo in trincea per canalizzazioni in genere con larghezza di cm 40-60 a profondità di m 1,20 compresa ogni opera per formazione di nicchie, il trasporto a rifiuto del materiale di avanzo — ml. 53 x euro. 11,36 = 602,08 euro

7.3.1 Sabbia o mista, con granulometria idonea a formare sottofondo e rinfianco di condotte di qualsiasi tipo, compresa la compattazione — mc. 53 x euro. 22,72 = 1204,16 euro

7B.4A37. b3). Fornitura e posa in opera di tubazioni in acciaio con rivestimento pesante in scavo della profondità massima di m 1,50 con giunti a bicchiere saldati e bitumati, escluso l'onere per la formazione di sottofondo e rinfianco e copertura con sabbia per uno spessore di cm 15, curve e pezzi speciali, derivazioni e protezione catodica tipo saldato longitudinalmente serie normale PN 10H20 del diametro int. di mm 65 — ml. 53 x euro. 18,80 = 996,40 euro

TOT. euro 2802,64

OPERE DI ACQUEDOTTO

7.4.2.a).. Scavo in trincea per canalizzazioni in genere con larghezza di cm 40-60 e profondità fino a m 1,20 compreso ogni onere per formazione di nicchie — ml. 53 x euro. 11,36 = 602,08 euro

7B.4A.41. g. Fornitura e posa in opera di tubazioni in PVC rigido atossico per condotte a pressione, in scavo della profondità max di m 1,20 comprese le guarnizioni di gomma: PVC 10 atm 0 125 — ml.53 x euro. 22,90 = 1213,70 euro

7.3.1. Sabbia o mista, con granulometria idonea a formare sottofondo e rinfianco di condotte di qualsiasi tipo compresa la compattazione — ml. 53 x euro. 22,22 = 1177,66 euro

7B.4A.42.f) Saracinesche flangiate in ghisa a corpo ovale PN fino a 10 atm con cuneo gommato di tenuta, completi di albero e volantino di comando, comprese guarnizioni e bulloneria 0 125 — N° 1 x euro. 263,13 = 263,13 euro

7B.4A.47. Allacciamento all'acquedotto ai lati, compreso collari di presa, tubo di polietilene 0 1 due rubinetti in ottone tipo Sicilia, scavo e rinterro, nonché nicchia ed eventuale cassetta per contatore con coperchio e lavori accessori per dare l'opera finita per una lunghezza max di 10 ml. — N° 1 x euro. 486,24 = 486,24 euro

TOT. euro. 3742,81

RIEPILOGO

OPERE PAV. STRADALE	euro 21.551,72
OPERE DI FOGNATURA	euro 8709,14
OPERE DI GAS METANO	euro 2802,64
OPERE DI ACQUEDOTTO	euro 3742,81
OPERE ELETTRICHE E TELEFONICHE	euro 6521,37

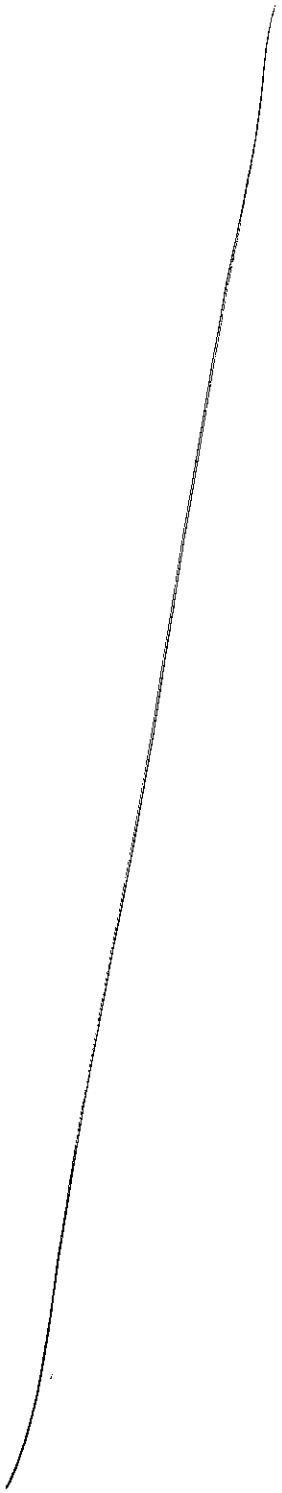
COSTO TOTALE DELLE OPERE DI URB. PRIM. Euro 43.327,68

FIRMATO:

PIER BENEDETTO DANIELE MEZZAPELLE

GINO ALDO ZUCCONI

ANTONIO TROTTA NOTAIO



PAVIA, 14 OTTOBRE 2017

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

AREA CHIOZZO PDS-02 VIA GRANDI

COMMITTENTI:

IMMOBILIARE ZUMA SRL

VIA TONALE ,5 SIZIANO - PAVIA

PROGETTISTI:

ING. LUIGI CANNATELLI
VIA MIANI, 3 - PAVIA

ARCH. ROVIDA GIORGIO
VIA MIANI, 3 - PAVIA

Il progetto di P. di C. convenzionato, redatto ai sensi dell'Art.10 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale vigente .

L'area oggetto dell'intervento è un appezzamento di terreno compreso tra Via Chiozzo e Via Grandi la cui superficie desunta da rilievo celerimetrico è di 2.149,13 mq.

Collocata in un ambito prettamente residenziale, in fregio ad una delle principali direttrici provenienti da ovest verso il centro della città, attualmente l'area si configura come un vero e proprio "vuoto urbano" caratterizzato dalla presenza di vegetazione alloctona arbustiva e arborea priva di alcun elemento di pregio o interesse a livello ambientale e naturalistico.

IMMAGINE 1: Vista aerea dell'ambito in cui si colloca l'area

La conformazione geomorfologica del terreno è prevalentemente pianeggiante alla quota planimetrica di c.a. 70,00 mt s.l.m., stessa quota planimetrica della vicina Via Grandi.

Catastalmente l'area è censita presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, Sezione di Pavia C.C.S.S., Foglio 1 mappale 193,1675,1673.

Il mappale 193, come meglio evidenziato negli elaborati grafici, è destinato ad area di concentrazione dell' edificato.

Il mappale 1675 e 1673, come meglio evidenziato negli elaborati grafici, sono destinati alla viabilità di PGT.

La capacità edificatoria dalla scheda normativa è assegnata :

S.L.P. REALIZZABILE: = 750,00 MQ

Al fine di garantire la massima coerenza con le linee di trasformazione e di sviluppo del tessuto edilizio, l'area di concentrazione dell'edificato , è posizionata in prossimità dell'abitato esistente lungo Via Grandi. Da tale via avverrà l'accesso all'area e alle ville in progetto che saranno funzionalmente collegate alle reti urbanizzative comunali esistenti al di sotto della sede stradale.

Il progetto prevede la realizzazione entro l'area in cessione di una strada e parcheggi pubblici atti a soddisfare lo standard dei parcheggi.

La strada di progetto è direttamente collegata con Via Grandi; la careggiata avrà larghezza di 6,00 mt atta a garantire un'agevole manovra dei veicoli, mentre gli stalli dei parcheggi, di dimensione standard 2,00 mt x 5,00 mt, saranno realizzati lungo la stessa.

Le essenze arboree da piantumarsi all'interno dell'area sono scelte tra quelle autoctone più adatte a soddisfare i requisiti di bellezza ornamentale e di resistenza agli agenti inquinanti presenti vista la vicinanza con la Via Chiozzo (Quercus Robur, Ulmus Minor, Carpinus Betulus e Sambucus Nigra).

Il progetto prevede la realizzazione di un marciapiede che delimita l'area di concentrazione e la careggiata stradale.

All'interno dell' area di concentrazione dell'edificato il progetto prevede la realizzazione di sei ville di tipologia simile alle ville esistenti nell'area.

RELAZIONE TECNICA

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione come citato in oggetto è

localizzato in Pavia, via Grandi .

Trattasi di intervento soggetto a rilascio di permesso di costruire convenzionato relativo alla realizzazione di un tratto stradale longitudinale all'area d'intervento e di n. 5 ville.Con la presente richiesta si sottopone all' attenzione anche la realizzazione del tratto di strada di collegamento prevista fra via Grandi e strada Privata.

Il calibro del tratto di strada di collegamento è pari a mt 9,5,così destinato :

- marciapiede su un lato
- parcheggio pubblico
- banchina
- doppia careggiata di larghezza mt 5,5

MATERIALI :

- marciapiedi in asfalto
- parcheggi in asfalto
- careggiata in asfalto
- n 2 pali della luce pubblica

L'area interessata all'intervento era in uso alle persone

che erano prima proprietari come spazio adibito ad orti e giardini privati.

L'ambiente circostante all'area d'intervento come meglio evidenziato dalla

documentazione fotografica allegata è conformato a tutt'oggi edifici e spazi

destinati a giardini.

L'intervento a voi proposto prevede come sopracitato la realizzazione di 5 unità

unifamigliari.

Quattro si sviluppano su due piani fuori terra con annesse relative autorimesse al piano terra, e una con autorimessa al piano seminterrato.

Esse saranno servite da nuova viabilità , come previsto da PGT , interna al lotto interessato, tranne due unità che si affacciano sulla via Grandi.

La nuova strada di viabilità che verrà realizzata permetterà che le varie unità

immobiliari possano essere servite , tale strada collega via Grandi con una strada

privata dalla quale attualmente è ammesso esclusivamente il transito da parte dei

proprietari della stessa strada privata .

La soluzione progettuale prevede di ricreare una sorta di borgo residenziale all'interno della quale ogni unità abitativa sarà dotata anche degli esclusivi spazi destinati a giardino privato.

La conformazione morfologica dell'area è presso che da considerarsi pianeggiante.

La strada a servizio delle unità abitative ha l' accesso da via Grandi ove esiste un marciapiede di larghezza pari circa a m 1,50.

Per realizzare tale accesso il marciapiede dovrà essere modificato eliminando i cordoli fino a raggiungere una larghezza di ml 5,5 fra di essi e raccordare il marciapiede in modo che si possono realizzare due rampe atte a garantire un percorso per persone disabili e per raccordare le quote diverse tra il marciapiede e la strada.

L'uso di materiali e finitura previsti sarà quello tipico dell'edificato circostante infatti sia per quanto riguarda l'edificato di recente costruzione che quello risalente ad un periodo più datato possiamo notare che i materiali predominanti sono il cotto, sia per le coperture che per i rivestimenti di alcune parti di muratura esterna, oltre che gli intonaci di varia natura.

Per cui abbiamo previsto l'uso dei seguenti materiali:

1. manti di copertura: in simil-coppi di cotto con relativi travetti in legno e lattoneria in rame;
2. murature perimetrali:saranno intonacate con inserti di pietra ricostruita colore ardesia con sfumature chiare.;
   pavimentazioni esterne: saranno posate piastrelle colore chiaro (come richiesto dal nuovo regolamento R.E.A.).
3. I passaggi carrai vengono realizzati in autobloccanti.;
4. serramenti: finestre e porte finestre saranno in alluminio con relative tapparelle oscuranti in PVC colore bianco;

P. DI C. CONVENZIONATO

ATTUAZIONE DEL P.R.G. DI PAVIA (ART.10 N.T.A.)

AREA "PDC02 CHOZZO" VIA GRANDI

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

1) SUPERFICIE TERRITORIALE: 2.149,13 MQ

- AREA CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO : 1.660,22 MQ
- AREA IN CESSIONE : 488,44 MQ

  AREA PARCHEGGIO : 70,00 MQ

  AREA MARCIAPIEDE: 75,91 MQ

2) DETERMINAZIONE S.L.P.

- S.L.P. ASSEGNATO : 750,00 MQ

3) DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE:

3.1) ONERI PRIMARI:

2.047,47 MC X 17,10 €/MC = 35.011,74 €

3.2) ONERI SECONDARI:

2.047,47 MC X 28,31 €/MC = 57.963,88 €

4) OPERE A SCOMPUTO ONERI PRIMARI E SECONDARI:

4.1) URBANIZZAZIONI PRIMARIE: 43.327,68 €

4.2) URBANIZZAZIONI SECONDARIE: €

5) VERIFICA SLP

SLP DI PROGETTO = 700,74 MQ < 750,00 MQ

6) SUPERFICIE COPERTA = 657,93 MQ

VERIFICA NON PREVISTA

7) VERIFICA SUPERFICIE PERMEBILE

SUPERFICIE PERMEABILE MQ 543,95

SUPERFICIE FONDIARIA MQ 1660,22

SUP. MINIMA. PERMEABILE = 498,07< MQ 543,95

8) VERIFICA PARCHEGGI

TOTALE AUTORIMESSE E AREE DI PARCHEGGIO MQ 304,19

SUP. MIN. RICHIESTA PER PARCHEGGI 1MQ OGNI 3,3 MQ DI SLP = 212,73 MQ 304,19> 212,73MQ

VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO VEDI TAVOLA 16E

9) ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

TUTTE LE VILLE AL PIANO TERRA SONO DOTATI DI BAGNI CON DIMENSIONE ATTI AD ESSERE UTILIZZATI DA PERSONE DIVERSAMENTE ABILI.

INOLTRE TUTTI I PERCORSI PEDONALI DI ACCESSO ALLE VILLE HANNO UNA PENDENZA INFERIORE A 8%

10) SCHEMA FOGNIARIO INTERNO AL LOTTO EDIFICATORIO

LA FOGNATURA SARA' DOTATA DI COLLETTORE PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE NERE E UNA CONDOTTA PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE BIANCHE LE ACQUE PIOVANE DI OGNI VILLA VERRANNO RACCOLTE IN SERBATOI PER POTERLE RIUTILIZZARE PER INNAFFIARE I GIARDINI PRIVATI

11) DATI DI SCHEDA

ST =2.149,13

V = 2.047,47

N° ABITANTI TEORICI =V/150 MC/AB =2.047,47 MC / 150MC/AB = 13,64

PARCHEGGI PUBBLICI = N° ABITANTI TEORICI (13,64) * 3,00 MQ = 40,92 MQ

PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO = 5,00 X 2,00 X 7 = 70,0 MQ > 40,92 MQ

FIRMATO:

PIER BENEDETTO DANIELE MEZZAPELLE

GINO ALDO ZUCCONI

ANTONIO TROTTA NOTAIO