



STUDIO ASSOCIATO CASELLA - STIMOLO
Dott. Avv. LORENZO CASELLA
Dott. Avv. GHERARDO FLAVIANO STIMOLO
NOTAI

COPIA AUTENTICA

dell'atto di CONCESSIONE
in data 18 DICEMBRE 2008 rep. n. 125 raccolta n. 92
registrato al n. 5960/45 il 18 DICEMBRE 2008
trascritto in VOGHERA il 22 DICEMBRE 2008 al nn. 10540/7489
iscritto in _____ il _____ ai nn. _____

INTERCORSO TRA

COMUNE DI LUSSATELLO

Passato S.p.A.

27035 MEDE - Piazza della Repubblica, 43 - Tel. e Fax 0384 823607
27058 VOGHERA - Via A. Depretis, 15 - Tel. 0383 640769 - Fax 0383 361224
www.notaicaseallastimolo.it





LORENZO CASELLA
NOTAIO

REPERTORIO N. 125

RACCOLTA N. 98

CONVENZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, addì diciotto dicembre,
- 18 dicembre 2008 -

- in Voghera, alla Via Agostino Depretis n. 15, nel mio studio.

Innanzi a me Avv. Lorenzo Casella, Notaio in Voghera, con studio ivi, alla Via Agostino Depretis n. 15, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Pavia, Vigevano e Voghera,

SONO PRESENTI:

1) la signora:

BRUS [REDACTED]

- la quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico e legale rappresentante del "COMUNE DI LUNGAVILLA", con sede in Lungavilla (PV), alla Piazza Capitano Albini n. 3, codice fiscale n. 00485240188, - a quanto infra autorizzata in virtù di:

- a) decreto del Presidente dell'unione dei Comuni di Lungavilla, Verretto e Cecima, in data 7 maggio 2007; decreto che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- b) delibera della Giunta comunale di Lungavilla numero 40, in data 21 giugno 2008, divenuta immediatamente esecutiva; delibera che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A bis";
- c) delibera della Giunta comunale di Lungavilla numero 44, in data 25 luglio 2008, divenuta immediatamente esecutiva; delibera che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

2) il signor:

- nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della "PASAFIN S.R.L.", con sede in Milano (MI), Piazza Cavour n. 7, Capitale sociale Euro cinquantamilanovecentosessanta virgola zero (50.960,00), interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di MILANO 09919260159, R.E.A. n. 1329773 (in seguito denominata "società Lottizzante"),

- a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dalla legge e dal vigente atto costitutivo.

I suddetti componenti, delle cui identità personali, qualifiche e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

SI PREMETTE:

- che la società "PASAFIN S.R.L.", è proprietaria di due ap-

REGISTRATO
all'Agenzia Entrate
di VOGHERA
il 18/12/2008
al n. 5960

TRASCRITTO
in VOGHERA
il 22/12/2008
ai N.ri 10542/7489



pezzamenti di terreno soggetti a Piano di Lottizzazione, siti in Lungavilla via Giovanni Alberti, così individuati: CATASTO TERRENI:

- nel C.T. del comune di Lungavilla riportato con i seguenti dati: foglio 3, particella 1712, seminativo arborato di classe 1, are 99,50 - R.D. Euro 125,90 - R.A. Euro 79,65;
- nel C.T. del comune di Lungavilla riportato con i seguenti dati: foglio 4, particella 480, seminativo arborato di classe 2, ha 1 are 74,82 - R.D. Euro 185,09 - R.A. Euro 130,92;
- che i suddetti beni sono pervenuti alla società "PASAFIN S.R.L", per acquisto con atto a rogito di me Notaio, in data 11 novembre 2008 numero 82/69 di repertorio, registrato a Voghera il 12 novembre 2008 al numero 5225/1T e trascritto a Voghera il 13 novembre 2008 ai numeri 9427/6700 - 9428/6701;
- che il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lungavilla definisce le aree in oggetto come parte di "Zona Residenziale di Espansione C1 soggetta a P.L.", secondo le indicazioni dell'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- che le aree interessate dal Piano di Lottizzazione hanno superficie complessiva di circa mq. 27.432,00 (ventisettemilaquattrocentotrentadue virgola zero);
- che il Comune di Lungavilla non è tenuto a dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione;
- che il Piano di Lottizzazione risulta conforme alle previsioni:
 - a) del Piano Regolatore Generale vigente;
 - b) del Regolamento Edilizio;
 - c) del Regolamento di Igiene;
- che sull'area non insiste alcun tipo di vincolo;
- che il Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati, come di seguito allegati, quali documenti autentici, al presente atto:
 - 1) Allegato sub. C: Estratto cartografico PRGC;
 - 2) Allegato sub. D: Estratto NTA - PRGC;
 - 3) Allegato sub. E: estratti e visure catastali;
 - 4) Allegato sub. F: Tabelle di progetto;
 - 5) Allegato sub. G: Norma di attuazione PL;
 - 6) Allegato sub. H: Relazione illustrativa;
 - 7) Allegato sub. I: Relazione di ottemperanza Art. 23 L.R.51/75;
 - 8) Allegato sub. L: indagini geognostiche e studio geologico-geotecnico;
 - 9) Allegato sub. M: Convenzione;
 - 10) Allegato sub. N: Computo metrico opere di urbanizzazione primaria;
 - 11) Allegato sub. O: Esame impatto paesistico;
 - 12) Allegato sub. P: TAVOLA numero zero (0) - Estratto catastale Fotogrammetrico - Estratto P.R.G.C.;
 - 13) Allegato sub. Q: TAVOLA numero uno (1) - Rilievo stato di

fatto area di proprietà - area di P.L. - dimostrazione grafica superfici - sezione longitudinale 1/1 - sezione 2/2;

14) Allegato sub. R: TAVOLA numero due (2) - PL lotti edificabili e aree di cessione - PL aree di cessione - dimostrazione grafica superfici;

15) Allegato sub. S: TAVOLA numero tre (3) - PL sistemazione generale - sezioni;

16) Allegato sub. T: TAVOLA numero quattro (4) - PL assonometria - PL planivolumetrico;

17) Allegato sub. U: TAVOLA numero cinque (5) - Urbanizzazioni primarie - viabilità;

18) Allegato sub. V: TAVOLA numero sei (6) - Urbanizzazioni - Fognatura, Acque bianche, Acque stradali, Acquedotto;

19) Allegato sub. Z: TAVOLA numero sette (7) Urbanizzazioni - Gas, Telecom, Enel, Illuminazione pubblica;

- che il Piano di Lottizzazione in oggetto ha eseguito la procedura di approvazione dall'art. 7 della legge regionale 23 giugno 1997 n. 23, procedura che è stata regolarmente completata;

- che il Piano di Lottizzazione è stato definitivamente approvato dalla Giunta comunale con delibera della Giunta Comunale del Comune di Lungavilla (PV) in data 25 luglio 2008 annotata al numero 44 del Registro Deliberazioni, sottoscritta dagli originari proprietari dei terreni in oggetto.

CIÒ PREMESSO:

- le parti stipulano la presente convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione citato in premessa, cui dovranno attenersi tutti coloro che intendessero attuarne le previsioni.

ARTICOLO 1

VALIDITÀ DELLE PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2

DURATA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

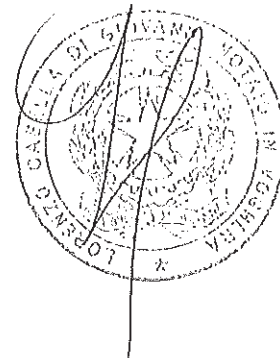
La lottizzazione delle aree indicate in premessa dovrà avvenire entro il termine massimo di anni dieci dall'approvazione definitiva da parte della Giunta Comunale della presente convenzione.

ARTICOLO 3

POSSIBILITÀ EDIFICATORIE

L'edificazione dei singoli lotti potrà avvenire solo in conformità alle disposizioni planivolumetriche indicate dal Piano di Lottizzazione, con utilizzazione della superficie fondiaria corrispondente ai vari lotti indicati dal Piano di Lottizzazione e per il volume complessivo di metri cubi 25.909 (venticinquemilanovecentonove).

Saranno ammesse, ai sensi dell'articolo 7 comma 10 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche



tipologiche di impostazione del piano stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

ARTICOLO 4

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

La società Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 1, V comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed all'art. 12 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, nn. 60-61, si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Lungavilla ed in misura proporzionale alla propria quota millesimale di proprietà, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (parcheggio, strade e opere canalizzate) e secondaria (area a verde attrezzato) indicate nel Piano di Lottizzazione.

Vengono rispettate le condizioni imposte dal P.R.G.C.C. che sostiene l'obbligo di cessione di aree per strade e per standard urbanistico non inferiore a:

- STRADE = mq. Secondo il progetto
- PARCHEGGIO PRIMARIO = mq. tre virgola zero (3,00)/abitante
- STANDARD = mq. dodici virgola zero (12,00)/abitante

Il calcolo dà i seguenti valori del Piano di Lottizzazione confrontati con quelli previsti dal P.R.G.C.C.:

AREE MINIME DA CEDERE

A) Urbanizzazione PRIMARIA (parcheggio):

- minimo procapite: mq./abilitanti tre virgola zero (3,00);
- abitanti previsti: numero duecentocinquantanove (259);
- minimo richiesto sulla Superficie totale: metri quadrati settecentosettantasette virgola zero (mq. 777,00);
- P.L. cessioni Superficie totale: metri quadrati settecentotrenta virgola zero (mq. 780,00);

B) Urbanizzazione SECONDARIA (standard art. 21 l.r. 51/45):

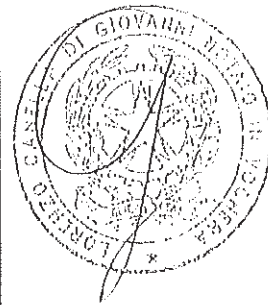
- minimo procapite: mq./abitanti dodici virgola zero (12,00);
- numero di abitanti previsti: numero duecentocinquantanove (259);
- minimo richiesto sulla Superficie totale: metri quadrati tremilacentotto virgola zero (mq. 3.108,0);
- P.L. cessioni Superficie totale: metri quadrati tremilacentoundici virgola novantasei (mq. 3.111,96);

TOTALE DELLE AREE MINIME DA CEDERE

- minimo procapite: mq./abilitanti quindici virgola zero (15,00);
- numero di abitanti previsti: duecentocinquantanove (259);
- minimo richiesto sulla Superficie totale: metri quadrati tremilaottocentottantacinque virgola zero (mq. 3.885,0);
- P.L. cessioni Superficie totale: metri quadrati tremilaottocentonovantuno virgola novantasei (mq. 3.891,96).

Aggiungendo le strade previste dal Piano di Lottizzazione, le cessioni sono le seguenti:

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA



- PARCHEGGIO: metri quadrati settecentosettantasette virgola zero (mq. 777,00);

- STRADE E MARCIAPIEDI: metri quadrati duemilasettecentosettantuno virgola ottantadue (mq. 2.771,82).

Totale dei metri quadri delle aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione primaria sono metri quadrati tremilacinquecentoquarantotto virgola ottantadue (mq. 3.548,82).

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- VERDE ATTREZZATO: metri quadrati tremilacentoundici virgola novantasei mq. (3.111,96).

Totale delle cessioni da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria sono metri quadrati seimilaseicentosessanta virgola settantotto (6.660,78).

Detta superficie che sarà definita con precisione nel frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, che sarà allegato all'atto successivo al collaudo delle opere realizzate con le modalità ed i termini del successivo articolo 11.

ARTICOLO 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA ESEGUIRE.

La società Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 2, V comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegna a realizzare direttamente, a propria cura e spese ed in misura proporzionale alla propria quota millesimale di proprietà, le opere di urbanizzazione primaria indicate nel Piano di Lottizzazione, secondo le seguenti precisazioni:

- a) formazione di strada al servizio delle zone residenziali e relativi marciapiedi;
- b) formazione di spazi di sosta e parcheggio;
- c) formazione di pista ciclabile;
- d) formazione di fognatura;
- e) formazione di rete idrica;
- f) formazione di rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- g) formazione di rete di distribuzione del gas;
- h) formazione di rete telefonica;
- i) formazione di pubblica illuminazione.

I costi complessivi per la realizzazione delle opere, calcolati nel "computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria" che costituisce l'elaborato n. 10 degli allegati del Piano di Lottizzazione, allegato al presente atto sotto la lettera N, ammontano a euro duecentodiecimiladuecentoquarantacinque virgola cinquantanove (210.245,59).

Il costo unitario per ogni metro cubo di costruzione previsto dal Piano di Lottizzazione è pertanto di euro otto virgola undici (8,11). Il loro costo è superiore alla tariffa vigente presso il Comune di Lungavilla - deliberazione della Giunta comunale n. 6 del 3 gennaio 2002 - per gli oneri di urbanizzazione primaria, che è di euro zero virgola settantaquattro (0,74) per ogni metro cubo.

Le opere suddette dovranno essere tutte ultimate prima della

fine dei lavori inerenti le costruzioni private oggetto di concessione e comunque entro la durata della presente convenzione. Al Comune di Lungavilla, conseguentemente, nulla sarà più dovuto in tema di oneri di urbanizzazione primaria.

ARTICOLO 6

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

La società Lottizzante non realizza direttamente le opere di urbanizzazione secondaria.

Pertanto, in relazione al disposto del paragrafo 2, V Comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e degli articoli 3 e 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, si impegna a versare al Comune di Lungavilla, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, a titolo di oneri di urbanizzazioni secondarie e di contributo per il costo di costruzione, una somma corrispondente a quanto stabilito dal Comune stesso in merito all'applicazione dei suddetti oneri e del contributo sul costo di costruzione mediante specifiche delibere.

ARTICOLO 7

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

Ai sensi dell'articolo 12 della Legge regionale 5 dicembre 1977 nn. 60-61, è ammessa la monetizzazione della parte di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessaria per raggiungere la quantità minima di metri quadrati ventisei virgola cinquanta (mq. 26,50) per ogni abitante di Piano di Lottizzazione prevista dal P.R.G.C.C.

In totale, le aree destinate a servizi pubblici individuate entro il Piano di Lottizzazione che la società Lottizzante si impegna a cedere al Comune di Lungavilla ai sensi dei precedenti articoli 5 e 6 (parcheggio alberato e verde pubblico attrezzato) coprono una superficie di metri quadrati tremilaottocentonovantadue (mq. 3.892).

La differenza per raggiungere i metri quadrati ventisei virgola cinquanta su cento metri cubi (mq. 26,50)/mc. 100) di previsione dovrà essere monetizzata secondo la seguente descrizione:

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

- PL Volume: metri cubi 25 (venticinque) - 909,27 (novecentonove virgola ventisette);
- PL abitanti previsti: mc/ab duecentocinquantanove (259)
- Standard pro-capite: mc/ab ventisei virgola cinquanta (26,50);
- Totale fabbisogno Standard: metri quadrati seimilaottocentosessantaquattro (mq. 6.864);
- PL Cessioni: metri quadrati tremilaottocentosessantadue (mq. 3.862);
- Area da monetizzare: metri quadrati duemilanovecentosettantadue (mq. 2.972);
- Stima area da monetizzare: euro/mq quaranta virgola zero

(40,00);

- Importo totale monetizzazione: Euro centodiciottomilaottocentottanta virgola zero (118.880,00).

La società Lottizzante, pertanto, in alternativa alla mancata cessione delle suddette aree, ha corrisposto al Comune, prima della stipula della presente convenzione, una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. Detta somma è stata fissata dal Comune, sulla base di specifica perizia di stima, in euro quaranta virgola zero (40,00) al metro quadrato, per euro centodiciottomilaottocentottanta virgola zero (118.880,00) complessivi, dati da:

- mq. 2.972 per euro/mq. 40,00 = euro 118.880,00.

ARTICOLO 8

GARANZIA

La società Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 4 - V comma - dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, a garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria poste a suo carico, presenta:

a) stipula della polizza fideiussoria assicurativa del valore pari al cento per cento (100%) del costo delle opere stesse stipulata in data 16 dicembre 2008 con INA-ASSITALIA (polizza n. 05401109682);

b) importo fideiussione = euro duecentodiecimiladuecentoquarantacinque virgola cinquantanove (210.245,59).

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune di Lungavilla potrà disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata con onere di responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti ed i prelievi che il Comune potrà fare.

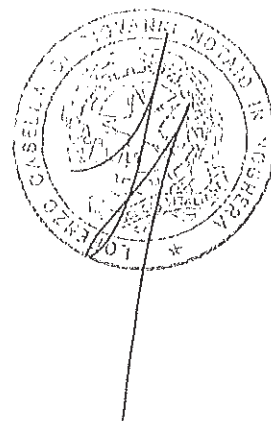
Detta polizza verrà indicizzata in funzione della variabilità dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e potrà essere ridotta gradualmente sulla base delle opere residue da eseguire, in modo da garantire comunque la completa copertura dei costi relativi agli interventi di urbanizzazione a carico dei Lottizzanti.

ARTICOLO 9

MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

Prima della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel presente Piano di Lottizzazione, dovranno essere predisposti successivamente i relativi progetti esecutivi, a mente dell'articolo 31 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, che seguiranno le normali procedure tecnico-amministrative previste dalle vigenti disposizioni di legge per la loro approvazione ed esecuzione.



I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza del Comune stesso che se ne riserva il collaudo.

II Comune si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione di tutte o di parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a carico della società Lottizzante, quando questa non vi abbia provveduto nei tempi previsti dalla presente convenzione ed il Comune la abbia messa in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, con rivalsa dei costi sulla società Lottizzante stessa.

ARTICOLO 10

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a carico della società Lottizzante e da questa direttamente eseguite, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune di Lungavilla quando ne sarà accertata, da parte dei competenti Organi comunali, la loro completa esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà, viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ARTICOLO 11

OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE NEI CASI DI ALIENAZIONE DELLE AREE

Qualora la società Lottizzante dovesse procedere ad alienazione delle aree lottizzate, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione.

ARTICOLO 12

MUTAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

Il Comune di Lungavilla si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari motivi di interesse pubblico se allo scadere del termine di esecuzione della presente lottizzazione, non ne sarà data piena attuazione.

ARTICOLO 13

SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della società Lottizzante, che potrà richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione, di cui al successivo articolo 15 del presente atto.

ARTICOLO 14

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti locali e generali in vigore ed in particolare alla Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 15

TRASCRIZIONE E DISCIPLINA FISCALE

Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità, e precisano che il presente atto è esente da imposta ipotecaria ai sensi del combinato disposto dell'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10 e

dell'art. 32 del D.P.R. 29.9.1973 n. 601.

Del presente,
scritto in parte con sistemi elettronici da persona di mia
fiducia ed in parte a mano da me Notaio, su fogli cinque per
facciate diciassette, ho dato lettura alle parti, che lo ap-
provano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore dodici e
minuti cinque (12:05).

[REDACTED]

NOTAIO LORENZO CASELLA - SEGUE IMPRONTA DEL SIGILLO

