

COMUNE DELLA SPEZIA
DIPARTIMENTO III
PIANIFICAZIONE E CONTROLLO DELLO SVILUPPO URBANISTICO
E DELLE ATTIVITA' DEL TERRITORIO
AMMINISTRATIVO LEGALE

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
ai sensi dell'art. 50 della L.R. 36/97

TRA

Comune della Spezia con sede in La Spezia, Piazza Europa n. 1, codice fiscale 00211160114, rappresentato nel presente atto da _____, nato a _____ il _____, domiciliato presso il palazzo civico di Piazza Europa n. 1, La Spezia, che interviene in qualità di _____ del Comune della Spezia, facoltizzato alla stipula del presente atto ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 ed altresì in forza della deliberazione di ___ - n. ___ del _____

E

1 Roberto Tonelli, nato a La Spezia il 02.09.1966 e residente in La Spezia Via Carso n. 16 C.F. TNL RRT 66P02 E463A, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato della Società **Immobiliare Bragarina SRL**, con sede legale ed amministrativa in La Spezia, Via dei Colli n. 23 , codice fiscale/P.IVA 01234680112, di seguito denominata soggetto attuatore;

2 _____, nato a _____ il _____ e residente in _____ Via _____ n. _____ C.F. _____, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di _____ del **Gruppo Messina Spa**, con sede in Genova Via G. D'Annunzio n. 91, P.I. 02210270100, in qualità di comproprietario del Fg43 mappale 384;

PREMESSO

- che il Comune della Spezia è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 19.11.2002, adeguato con deliberazione del C.C. n. 19 del 05.05.2003, in vigore dal 25.06.2003 ai sensi della L.R. 36/97
- che il soggetto attuatore Immobiliare Bragarina srl è proprietaria dei seguenti terreni, ricadenti in zona classificata come "Subdistretto AD1/a così come da elencazione e rappresentazione catastale di cui all Tav. 001 allegata sotto lettera "A"
- che il Comune della Spezia è proprietaria dei seguenti terreni, ricadenti in zona classificata come "Subdistretto AD1/a così come da elencazione e rappresentazione catastale di cui all Tav. 001 allegata sotto lettera "A"
- che la società Gruppo Messina S.p.a. è comproprietaria al 50% con l'Immobiliare Bragarina srl dei seguenti terreni, ricadenti in zona classificata come "Subdistretto AD1/a censito al NCT di La Spezia al Fg. 43 mappale 384 così come da elencazione e rappresentazione catastale di cui all Tav. 001 allegata sotto lettera "A"

- che in data 16.02.2016 con n. di protocollo 15692 il soggetto attuatore ha presentato, nelle aree suddette, progetto di PUO relativo all'attuazione del subdistretto di trasformazione AD1/a in loc. Bragarina del Comune della Spezia,
- che i soggetti come sopra descritti sono proprietari di oltre il 75% del valore catastale del distretto (art. 51 L.R. 36/97) e che gli altri proprietari delle aree del distretto, come previsto dallo stesso art. 51 della L.R. 36/97 sono stati invitati ad aderire all'iniziativa tramite lettere raccomandate depositate agli atti della P.E. . 15692 e che gli stessi non si sono mostrati interessati non rispondendo nei termini previsti all'invito, fatta esclusione per i signori Donati che hanno compromesso le loro aree a favore dell'Immobiliare Bragarina srl
- che il progetto in questione, prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

Subdistretto AD1/a (soggetto attuatore 1 Immobiliare Bragarina srl):

- a) intervento n. 1 (vedi TAV 3 allegata sotto lettera B) "*realizzazione di edificio residenziale in regime di Social Housing per complessivi mq 1.446,31 suddiviso in tre piani ad uso residenziale ed un piano terra destinato a locali commerciali*";
- b) intervento n. 2 (vedi TAV 3 allegata sotto lettera B) "*realizzazione di edificio residenziale in regime di Social Housing per complessivi mq 4.009,29 suddiviso in quattro piani residenziali, un piano terra ad uso commerciale ed un piano interrato destinato a garages-cantine pertinenziali*";
- c) intervento n. 4 (vedi TAV 3 allegata sotto lettera B) "*ristrutturazione edificio da conservare "attuale fabbricato Enel" in cui è prevista la realizzazione all'interno del volume esistente di mq. 1.649,00 a destinazione terziaria*"

Subdistretto AD1/a (aree di proprietà del Comune della Spezia):

- a) intervento n. 3 (vedi TAV 3 allegata sotto lettera B) "*realizzazione di edificio residenziale destinato ad ERP per complessivi mq 1.591,51 suddiviso in cinque piani residenziali ed un piano interrato destinato a garages pertinenziali*
- b) intervento n. 5 (vedi TAV 3 allegata sotto lettera B) "*ampliamento dei manufatti esistenti all'interno dell'attuale area sportiva per un totale di nuove superfici pari a mq. 220;*

Che il progetto, depositato agli atti dell'archivio edilizio, è composto, tra l'altro dai seguenti elaborati, da intendersi in questa sede richiamati quali parte integrante e sostanziale del presente atto;

- **TAV 001** INDICAZIONE DEI LOTTI-CALCOLO SUPERFICI-INTESTAZIONI CATASTALI
- **TAV 002** SISTEMAZIONI ESTERNE STATO ATTUALE
- **TAV 002bis** SISTEMAZIONI ESTERNE STATO ATTUALE APPROVATO – PIANO QUOTATO
- **TAV 003** SISTEMAZIONI ESTERNE STATO DI PROGETTO
- **TAV 004** SISTEMAZIONI ESTERNE STATO DI RAFFRONTO
- **TAV 005** STANDARDS AREA CESSIONE-SUPERFICIE PERMEABILE
- **TAV 006** STANDARDS PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI
- **TAV 007** Fabbricato "1" subdistretto di trasformazione AD1/a PIANTA PIANO TERRA – PRIMO – TERZO

- TAV 008 PIANTA PIANO SECONDO – QUARTO
- TAV 009 PROSPETTO NO e NE
- TAV 010 PROSPETTO SE e SO
- TAV 011 SEZIONE A-A e B-B
- TAV 012 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI) PIANO TERRA – PRIMO – TERZO
- TAV 013 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI) PIANO SECONDO – QUARTO
- TAV 014 BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANO TERRA – PRIMO

Fabbricato “2” subdistretto di trasformazione ADI/a

- TAV 015 PIANTA PIANO INTERRATO
- TAV 016 PIANTA PIANO TERRA
- TAV 017 PIANTA PIANO PRIMO – TERZO
- TAV 018 PIANTA PIANO SECONDO
- TAV 019 PIANTA PIANO QUARTO
- TAV 020 PIANTA PIANO COPERTURA
- TAV 021 PROSPETTO NO e NE
- TAV 022 PROSPETTO SE e SO
- TAV 023 SEZIONE A-A e B-B
- TAV 024 SEZIONE C-C
- TAV 025 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI) PIANO PRIMO – TERZO
- TAV 026 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI) PIANO SECONDO
- TAV 027 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI) PIANO QUARTO
- TAV 028 BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANO INTERRATO
- TAV 029 BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANO TERRA
- TAV 030 BARRIERE ARCHITETTONICHE PIANO SECONDO

Fabbricato “3” subdistretto di trasformazione ADI/a

- TAV 031 PIANTA PIANO INTERRATO
- TAV 032 PIANTA PIANO TIPO DAL TERRA AL QUARTO PIANO – PIANTA COPERTURA
- TAV 033 PROSPETTI – SEZIONI
- TAV 034 RAPPORTI AEROILLUMINANTI (RAI)
- TAV 035 VISTE RENDER

Ristrutturazione fabbricato Enel

- TAV 036 PIANTE SITUAZIONE APPROVATA
- TAV 037 PROSPETTI SITUAZIONE APPROVATA
- TAV 038 PIANTE SITUAZIONE DI PROGETTO
- TAV 039 PROSPETTI E SEZIONI SITUAZIONE DI PROGETTO
- TAV 040 PIANTE SITUAZIONE DI RAFFRONTO
- TAV 041 PROSPETTI E SEZIONI SITUAZIONE DI RAFFRONTO
- TAV 060 PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI
- TAV 061 CALCOLO SUL EDIFICIO 1
- TAV 062 CALCOLO SUL EDIFICIO 2 PIANO
- TAV 063 CALCOLO SUL EDIFICIO 2 PIANO PRIMO – TERZO
- TAV 064 CALCOLO SUL EDIFICIO 2 PIANO
- TAV 065 CALCOLO SUL EDIFICIO 2 PIANO QUARTO
- TAV 066 CALCOLO SUL EDIFICIO 3
- TAV 069 CALCOLO SUL EDIFICI ESISTENTI
- TAV 070 AREE VERDI-PIANTUMAZIONI
- TAV 071 PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- TAV 073a URB A
- TAV 073b URB A
- TAV 073c URB A
- TAV 074a URB B
- TAV 074b URB B
- TAV 075a URB C

- TAV 075b URB C
- TAV 076a URB D
- TAV 076b URB D
- TAV 080 PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAV 081 AREE USO PUBBLICO E PRIVATO
- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- VISURE CATASTALI
- STUDIO DI SOSTENIBILITA'
- NORME DI ATTUAZIONE
- PARERI ACAM- ENEL
- RELAZIONE GEOLOGICA

VISTI

- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- la legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.;
- la legge regionale 7 aprile 1995 n.25, nonché la vigente deliberazione di C.C. di determinazione del contributo inerente il rilascio dei titoli edilizi;
- la l.r. n.16/2008 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e confermato, e da valere quale parte integrante e sostanziale al presente atto, i comparenti convengono e stipulano, per se stessi e per i propri aventi causa, quanto segue:

Articolo primo

Oggetto di convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche conformi al PUC vigente indicate negli elaborati grafici, descrittivi e normativi di cui alle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il presente atto dovrà essere stipulato nella forma dell'atto pubblico bilaterale e dovrà essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore o aventi causa, quale presupposto per il rilascio dei successivi titoli edilizi.

Articolo secondo

Cessione di indice

Il Comune della Spezia trasferisce, con il presente atto, a titolo oneroso, a favore della Soc. **Immobiliare Bragarina S.r.l.** che, a tale titolo accetta ed acquista, secondo le modalità contenute nel successivo art terzo, parte dell'indice espresso dalle aree di proprietà dello stesso, di cui in premessa, nella quantità di mq di S.A. **246,60**

La superficie sopra quantificata sono il risultato del seguente calcolo:

a) superfici agibili espresse dalle varie proprietà all'interno del subdistretto AD1/a come deducibili dalla TAV 001 (ALLEGATO A)

• Immobiliare Bragarina	mq. 5.609,00
• Comune della Spezia	mq. 3.815,60
• Altri	<u>mq. 653,40</u>
totale S.A.:	mq. 10.078,00

- b) distribuzione proporzionale delle superfici agibili degli edifici di terzi da mantenere e sottrarre all'indice (719 mq):
- Immobiliare Bragarina mq. 400
 - Comune della Spezia mq. 272
 - Altri mq. 47
- c) superfici agibili residuali delle varie proprietà all'interno del subdistretto AD1/a:
- Immobiliare Bragarina mq. 5.209,00
 - Comune della Spezia mq. 3.543,60
 - Altri mq. 606,40
- d) superficie agibile sfruttata dal soggetto attuatore all'interno del subdistretto AD1/a come deducibili dalla TAV 005 (ALLEGATO B1)
- Immobiliare Bragarina mq. 5.455,60
- e) superficie agibile che il soggetto attuatore deve acquistare dal Comune
- Immobiliare Bragarina mq. 5.455,60-5.209,00 = mq. 246,60
- f) superficie agibile residua utilizzata dal Comune come deducibile dalla TAV 005 (ALLEGATO B1):
- intervento n. 3 AD1/a mq. 1.591,51
 - ampliamento edifici area sportiva + esistenti mq. 445,00
 - indice residuo non sfruttato che resta nelle disponibilità del Comune
= 3.543,60 - 246,60-1.591,51-445,00 = mq 1.260,49

Articolo terzo

Valore dell'indice oggetto di cessione

Ai diritti di sfruttamento di indice oggetto di cessione, pari a mq. 246,60 di S.A., ceduti dal Comune della Spezia a favore del soggetto attuatore Immobiliare Bragarina s.r.l., di cui al precedente articolo secondo, vengono attribuiti i seguenti valori, come da perizia estimativa del Servizio Patrimonio del 10.03.2015 (allegato B2) corrispondente a €/mq S.A. 120,00 pertanto il soggetto attuatore Immobiliare Bragarina srl corrisponde, contestualmente alla firma del presente atto, mediante assegno circolare n....., al Comune della Spezia la seguente somma: mq. S.A. 246,60 X €/mq S.A. 120,00 = € 29.592,00

Articolo quarto

Urbanizzazione primaria e secondaria e opere di sistemazione esterna

Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune della Spezia a realizzare, in attuazione delle previsioni edificatorie premesse, a proprie cure e spese, fatte salve le compensazioni sul contributo di costruzione specificate in seguito, le opere di urbanizzazione, quali risultano espressamente rappresentate nei seguenti elaborati grafici allegati al presente atto sotto le lettere C,C1,C2,D,D1,E,E1,F ed F1

- TAV 073/a, 073/b e 073c LOTTO URB A (OPERE DI URBANIZZAZIONE LOTTO A)
ALLEGATI C, C1 e C2

- TAV 074/a e 074/b	LOTTO URB B (OPERE DI URBANIZZAZIONE LOTTO B) ALLEGATI D e D1
- TAV 075/a e 075/b	LOTTO URB C (OPERE DI URBANIZZAZIONE LOTTO C) ALLEGATI E e E1
- TAV 080	PARTICOLARI COSTRUTTIVI COMUNI - ALLEGATO F
- TAV 081	ARRE USO PUBBLICO E PRIVATO - ALLEGATO F1

e descritte nei relativi computi metrici estimativi "Allegati C3-D2-E2 " per un importo totale di € 892.730,72 e così distinto per i singoli lotti di urbanizzazione:

URB A	€	590.283,50
URB B	€	165.431,38
URB C	€	137.015,84

I lotti come sopra riportati graveranno esclusivamente sui seguenti interventi:

LOTTO URB B - intervento n. 1 AD1/a

LOTTO URB C - intervento n. 2 AD1/a

Il rilascio dell'agibilità dei fabbricati dei singoli interventi è subordinato esclusivamente al completamento delle rispettive opere di urbanizzazione come collegate nell'elenco di cui sopra inclusa la realizzazione delle opere di urbanizzazione lotto URB A che graverà sul primo permesso di costruire rilasciato tra i seguenti interventi identificati nella TAV 003 (ALLEGATO B) :

- Subdistretto AD1/a:
 - a) intervento identificato col n. 1 a TAV 003 AD1/a
 - b) intervento identificato col n. 2 a TAV 003 AD1/a

Essendo necessario ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al Lotto URB A procedere all'esproprio dei terreni come identificati nel piano particellare di esproprio allegato sotto lettera "G", il Comune della Spezia si impegna ad attivare le necessarie procedure, mentre il soggetto attuatore si impegna ad accollarsene tutti i relativi oneri economici, comprese eventuali integrazioni dell'indennità dovuta in caso di contenzioso. A tal fine il soggetto attuatore si obbliga a versare al Comune la somma di € 39.190,00, così come calcolata con perizia allegata sotto lettera "H" e riportata nel piano particellare di esproprio allegato sotto lettera "G", all'atto dell'avvio della procedura espropriativa, a semplice richiesta del Comune.

Anteriormente al rilascio di ogni singolo permesso di costruire soggetto al presente obbligo dovrà essere preventivamente rilasciata adeguata polizza fidejussoria assicurativa o bancaria dell'intero importo delle opere di urbanizzazione di pertinenza a garanzia della corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto, e delle sistemazioni private esterne (vedi Computo sistemazioni esterne edificio 1 allegato sotto lettera "I" e computo sistemazioni esterne edificio 2 allegato sotto lettera "L") le quali dovranno essere ultimate entro i termini di validità del relativo permesso di costruire rilasciato, salvo proroghe. Le polizze quindi saranno riferite a:

- Lotto URB A per € 590.283,50 (oggetto di autonomo titolo edilizio rilasciato contestualmente al primo titolo richiesto tra quelli inerenti l'edificio 1 o 2)
- Lotto URB B per € 165.431,38 (titolo edilizio inerente la realizzazione dell'edificio 1)
- Lotto URB C per € 137.015,84 (titolo edilizio inerente la realizzazione dell'edificio 2)

L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere dovrà essere verificata ed attestata dall'ufficio Tecnico Comunale. Si conviene che il rilascio delle agibilità dei fabbricati oggetto dei titoli edilizi collegati non saranno subordinate all'ultimazione dell'opera di urbanizzazione A che potrà trovare compimento anche successivamente alla fine lavori dei fabbricati ed al rilascio delle loro agibilità.

Il soggetto attuatore si obbliga, altresì, nei confronti del Comune della Spezia a realizzare a propria cura e spese, in attuazione delle previsioni edificatorie premesse, le seguenti opere private di sistemazione esterna:

1. fognature, parcheggi, verde, pavimentazioni esterne e percorsi pedonali, così come individuate e descritte quantitativamente nel computo metrico estimativo, il tutto contenuto nell'elaborato Allegato I, pari a € 40.000,00 e Allegato L, pari ad € 54.000,00 ;

Articolo Quinto

Esecuzione dei lavori e responsabilità relative

Il PUO in oggetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale del contributo di costruzione (URB1+URB2) dovuto per il rilascio dei titoli edilizi, rientrante nei casi e nei limiti di cui all'articolo 16 comma 2-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m. e i. e dell'articolo 12 della L.R. n. 25/95.

A tal fine il soggetto attuatore ha presentato il progetto esecutivo dei lotti di urbanizzazione Lotto URB A, Lotto URB B e Lotto URB C di cui è stato espresso parere favorevole dal Dipartimento II del Comune della Spezia con lettera Protocollo n. 22008 del 04.03.2016 (Allegato alla presente sotto lettera "O")

La stipula della presente convenzione è subordinata alla prestazione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia della perfetta esecuzione dei lavori per la somma corrispondente all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare; la stessa sarà svincolata, nella misura dell'80% del totale, a seguito del rilascio di certificato di regolare esecuzione o collaudo da parte dell'Amministrazione comunale delle opere eseguite e della cessione all'Amministrazione delle aree sulle quali insistono. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Fino a tale data dovrà essere mantenuta la polizza fideiussoria relativamente al residuo importo, pari al 20% del totale, conseguendone che la stessa potrà essere totalmente svincolata, previa realizzazione degli atti necessari alla regolarizzazione contabile delle opere eseguite a scomputo, solo ad avvenuto decorso in senso positivo del suddetto biennio. Per tali finalità, il progettista dovrà relazionarsi con gli uffici tecnici comunali, in particolare con il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) nominato dal Dirigente dei Servizi Tecnici OO.PP. che seguirà l'evoluzione e successiva realizzazione dei lavori, fino al collaudo delle opere e verifica delle stesse.

Il soggetto attuatore dovrà dare comunicazione al RUP dell'inizio dei lavori almeno 15 giorni prima dell'inizio stesso, nominando a totale carico un Direttore dei lavori, in relazione alle predette opere, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Comune. Il Direttore dei lavori così nominato, quale incaricato di direzione dei lavori di opera pubblica, dovrà rappresentarsi con il RUP o suo delegato e dovrà provvedere a redigere gli atti tecnici amministrativi propri di un opera pubblica. A tal fine i funzionari e tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri.

L'Amministrazione comunale si riserva di nominare un proprio collaudatore in corso d'opera incaricato dell'accertamento progressivo della regolare esecuzione e del collaudo finale.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ai quali è stato autorizzato lo scomputo del pagamento degli oneri dovuti, è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione, comprese quelle realizzate a scomputo e, conseguentemente, alla dichiarazione di conformità delle predette opere rispetto al progetto approvato. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di urbanizzazione, fino al collaudo favorevole delle stesse e all'acquisizione al patrimonio dell'ente, sarà a completa cura e spesa del richiedente il titolo edilizio. Per le aree e le opere di urbanizzazione che, pur essendo vincolate all'uso pubblico, permangono in proprietà privata, la manutenzione ordinaria e straordinaria permane a cura e spese del richiedente il titolo edilizio o suoi aventi causa.

Qualora il soggetto attuatore degli interventi da realizzare a scomputo degli oneri non ottemperasse anche in parte agli adempimenti assunti, l'Amministrazione comunale sarà autorizzata, in via sostitutiva:

- a) ad eseguire o far eseguire direttamente le opere mancanti secondo il progetto approvato nonché a ripristinare quelle opere che dovessero risultare non collaudabili mediante escussione della polizza fidejussoria prestata a garanzia dell'esecuzione delle opere e, in caso di maggiori costi sostenuti, mediante richiesta di risarcimento per le opere dovute;
- b) a disporre l'acquisizione coattiva delle aree a favore dell'Amministrazione comunale nel caso sia previsto dalla convenzione la cessione delle aree stesse.

Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri il soggetto attuatore dovrà produrre all'Amministrazione comunale:

- a) gli elaborati grafici di rilievo delle opere eseguite, redatti in scala adeguata sia su supporto cartaceo che informatico, contenenti tutti gli elementi utili per il futuro mantenimento dell'opera;
- b) gli elaborati necessari al perfezionamento delle pratiche catastali al fine di consentire l'acquisizione dell'opera al patrimonio dell'Ente.

A carico del soggetto attuatore ricadrà anche l'onere del frazionamento e dell'accatastamento delle opere e/o aree da cedere al Comune.

Articolo 5 bis

Cessione e vincoli delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore, per sé e per i propri aventi causa a titolo particolare ed universale, assume le seguenti obbligazioni nei confronti del Comune della Spezia:

1. vincola a parcheggio ai sensi dell'art. 2 L. 122/89 e dell'art. 9 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. le aree indicate in colore amaranto, per una superficie complessiva di mq. 3043,00, quale quota P1 di parcheggio privato, e le aree indicate in colore blu per una superficie complessiva di mq. 1631,00, quale quota P2 di parcheggio, il tutto come visibile nella Tav. 006, allegata sotto la lettera P;
2. vincola all'uso pubblico le opere e le relative quote di aree, afferenti l'area di cessione, contrassegnate con colore viola, della superficie di mq. 14.322,00, il tutto come visibile nella tav.

005, allegata sotto la lettera B1. Inoltre vincola all'uso pubblico l'area privata, contrassegnata in colore verde (porticati), come visibile nella tav. 081, Allegato F1.

In ogni caso il Comune si riserva di richiedere la cessione delle aree ed opere vincolate all'uso pubblico nel caso vi sia l'esigenza di utilizzare detti immobili per i fini previsti dal presente atto, ovvero per fini pubblici. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di uso pubblico resta a carico del soggetto attuatore.

Articolo Sesto

Contributo per costo di costruzione e oneri di urbanizzazione

Per i soli interventi relativi alla realizzazione degli edifici 1 e 2, essendo in regime di "Social Housing", come da specifica convenzione alla presente allegata sotto lettera "M", non è prevista la corresponsione della quota relativa al costo di costruzione.

Ai sensi degli articoli 38 e 39 della L.R. 16/2008 gli interventi edificatori degli edifici 1 e 2 sono altresì soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione che saranno calcolati e corrisposti proporzionalmente ad ogni singolo intervento al momento del ritiro dei rispettivi titoli edilizi, fatta salva la compensazione dell'importo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Essendo le opere di urbanizzazione Lotto URB A - Lotto, URB B e Lotto URB C (nuova viabilità prevista dal PUC, piazze ecc.) di esplicito interesse generale in quanto realizzate non esclusivamente in funzione dell'intervento in oggetto, come da art. 12 comma 2 della L.R. 25/95, si conviene che le stesse saranno scomutate dagli oneri dovuti relativi ai pertinenti interventi fino alla concorrenza delle quote B1 e B2 previste nella tabella allegata B dell'art. 13 della L.R. 25/95 (Sigla S e SC della stessa tabella)

- determinazione oneri di urbanizzazione soggetto attuatore Immobiliare Bragarina s.r.l.:

a) intervento identificato col n. 1 a TAV 003 AD1/a	
mq. SUL 1.446,31 x €/mq 97,93 (B1+B2) =	€ 141.637,14
b) intervento identificato col n. 2 a TAV 003 AD1/a	
mq. SUL 4.009,29 x €/mq 97,93 (B1+B2) =	<u>€ 392.629,77</u>
Totale B1+B2	€ 534.266,91

- determinazione costi scomutabili:

a) importo opere di urbanizzazione come da computi allegati:	€ 892.730,72
b) acquisizione delle aree a valore di esproprio in quanto trattasi di aree destinate a servizi pubblici dal vigente PUC (art. 23 infrastrutture - zone per la viabilità)	
- Aree soggette a procedura di esproprio come da prec. art.4	€ 39.190,00
- Aree già acquisite mq. 1.700,00 x €/mq. 30,00 =	€ 51.000,00
c) Opere connesse alla realizzazione della nuova viabilità Lotto URB A costituite dalle modifiche attuali elettrodotti con cui l'opera interferisce (vedi preventivo Enel Allegato alla lettera N)	<u>€ 109.403,49</u>

Totali costi € 1.092.324,21

Totali costi scomputabili

€ 892.730,72 x 2/3 + 39.190,00 + 51.000,00 + 109.403,49 = € 794.747,30

Articolo Settimo

Aree di cessione

Il soggetto attuatore si impegna a trasferire al Comune le aree di cessione così come indicate nella TAV 005 allegata sotto lettera "B1 e completate come risulta descritto nelle TAV allegate dalla n. 73a alla n. 81 e nei relativi computi metrici estimativi "Allegati C3-D2-E2 " contestualmente alla conclusione dei lavori dei singoli interventi previsti nel PUO in oggetto

Tutte le spese inerenti il suddetto trasferimento quali stipulazione, registrazione e trascrizione e sue conseguenti, e quelle relative ad eventuali frazionamenti/accatamenti, sono a totale carico del soggetto attuatore.

Articolo Ottavo

Realizzazione/Monetizzazione superficie da destinare ad ERP

Gli interventi relativi alla realizzazione degli edifici 1 e 2, essendo in regime di "Social Housing", come da specifica convenzione alla presente allegata sotto lettera "M", non sono soggetti all'obbligo di cui agli artt. 26 e 26 bis della L.R. 38/2007

Articolo Nono

Edifici destinati a Social Housing

Come riportato in premessa, all'interno del subdistretto AD1/a, il soggetto attuatore Immobiliare Bragarina s.r.l. ha previsto la realizzazione di n. 2 edifici in regime di Social Housing per complessivi mq. di SUL 5.495,18 a cui si rimanda alla specifica convenzione, allegata al presente atto sotto lettera "M", per quanto riguarda la loro regolamentazione.

Articolo Decimo

Flessibilità e varianti del PUO

Oltre alle indicazioni ed alle flessibilità descritte ed identificate nelle norme di attuazione allegate al PUO, non costituiranno variante al PUO approvato in oggetto sia le modifiche inerenti le tipologie delle coperture degli edifici che le rifiniture e la composizione delle facciate.

Non costituiranno altresì variante gli eventuali modesti spostamenti dei tracciati stradali previsti fino a 3,00 mt dalle sagome approvate e ugualmente delle aree verdi, di cessione e parcheggi fatta salva la loro consistenza totale nel rispetto degli standards verificati.

Articolo undicesimo

Garanzie

La stipula della presente convenzione è subordinata alla prestazione delle seguenti polizze fidejussorie bancarie o assicurative a garanzia della corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni esterne per la somma corrispondente all'importo complessivo delle stesse:

- Lotto URB A per € 590.283,50 (oggetto di autonomo titolo edilizio rilasciato contestualmente al primo titolo richiesto tra quelli inerenti l'edificio 1 o 2)
- Lotto URB B per € 165.431,38 e sistemazioni esterne edificio 1 per € 40.000,00 (titolo edilizio inerente la realizzazione dell'edificio 1)
- Lotto URB C per € 137.015,84 e sistemazioni esterne edificio 2 per € 54.000,00 (titolo edilizio inerente la realizzazione dell'edificio 2)

Per le modalità di svincolo si rimanda al precedente articolo quinto.

In tutti i contratti fidejussori o assicurativi di cui alla presente convenzione dovrà essere inserita la clausola che impegna l'istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e della decadenza di cui all'articolo 1957 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Articolo dodicesimo

Trasferimento degli immobili a terzi

Nel trasferimento a terzi degli immobili oggetto della presente convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione

Articolo tredicesimo

Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

Il soggetto attuatore si obbliga, per quanto attiene l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non Comunali, a richiedere i necessari assentimenti anche prescrittivi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime

Articolo quattordicesimo

Attuazione degli interventi

Gli interventi previsti verranno attuati, previa stipula del presente atto, autonomamente e singolarmente come suddivisi e numerati nelle premesse e nello specifico:

Titoli edilizi::

soggetto attuatore 1 Immobiliare Bragarina srl:

- Lotto URB A

- intervento n. 1 (vedi TAV 3 allegata sotto lettera B) "realizzazione di edificio residenziale in regime di Social Housing per complessivi mq 1.446,31 suddiviso in tre piani ad uso residenziale ed un piano terra destinato a locali commerciali";

- intervento n. 2 (vedi TAV 3 allegata sotto lettera B)"realizzazione di edificio residenziale in regime di Social Housing per complessivi mq 4.009,29 suddiviso in quattro piani residenziali, un piano terra ad uso commerciale ed un piano interrato destinato a garages-cantine pertinenziali";

- intervento n. 4 (vedi TAV 3 allegata sotto lettera B) "ristrutturazione edificio da conservare "attuale fabbricato Enel" in cui è prevista la realizzazione all'interno del volume esistente di mq. 1.649,00 a destinazione terziaria"

aree di proprietà del Comune della Spezia):

- intervento n. 3 (vedi TAV 3 allegata sotto lettera B) "realizzazione di edificio residenziale destinato ad ERP per complessivi mq 1.591,51 suddiviso in cinque piani residenziali ed un piano interrato destinato a garages pertinenziali

- intervento n. 5 (vedi TAV 3 allegata sotto lettera B) "ampliamento dei manufatti esistenti all'interno dell'attuale area sportiva per un totale di nuove superfici pari a mq. 220;

I titoli edilizi saranno ritirati entro i termini decennali di validità del PUO.

I lavori saranno iniziati entro un anno dal ritiro del titolo edilizio e completati entro i successivi tre anni.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ai quali è stato autorizzato lo scomputo del pagamento degli oneri dovuti, è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione, comprese quelle realizzate a scomputo e, conseguentemente, alla dichiarazione di conformità delle predette opere rispetto al progetto approvato.

Articolo quindicesimo

Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore alle obbligazioni previste dal presente atto, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori.

Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori, Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno al soggetto attuatore, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto del presente atto, anche senza previa diffida, nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione dell'intervento previsto, salvo i casi di forza maggiore
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità anche parziali dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto del presente atto
- c) mancato inserimento da parte del soggetto attuatore negli atti di trasferimento a terzi degli immobili delle clausole di cui al precedente articolo decimo.
- d) reiterati e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione

Articolo sedicesimo

Trascrizioni e spese

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del soggetto attuatore a norma dell'art. 49 della L.R. 36/97.

Tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti, sono a carico del soggetto attuatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.