

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 ____ (di seguito anche il “**Comune**”)

E

Liguria Patrimonio srl..... con sede legale in, codice fiscale, partita IVA n., rappresentata nel presente atto da, che interviene in qualità di autorizzato condi seguito denominata soggetto attuatore;

PREMESSO CHE:

- a) il Comune della Spezia è dotato di Piano Urbanistico Comunale (il “**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;
- b) il Soggetto Attuatore è proprietario di un complesso immobiliare composto da due vetusti edifici già adibiti ad uso industriale costituiti da un edificio industriale di due piani fuori terra e da altro edificio pertinenziale di due piani già adibito a residenza del custode e uffici, e da circostante area, sito in La Spezia, alla via Fontevivo, n. 31, originariamente adibito ad uso industriale, il tutto rientrante nel distretto di trasformazione AD7 Fontevivo catastalmente censito come segue:
 - foglio 17, mappale n. 138 superficie catastale mq. 9.992
 - foglio 17, mappale n.139 superficie catastale mq. 140
 - foglio 17, mappale n. 136 superficie catastale mq. 780
 - foglio 17, mappale n. 288 superficie catastale mq. 215
 - foglio 17, mappale n. 78 superficie catastale mq. 400
 - foglio 17, mappale n. 79 superficie catastale mq. 10980
 - foglio 17, mappale n. 1135 superficie catastale mq. 1580

- foglio 17, mappale n. 1137 superficie catastale mq. 11285
 - foglio 17, mappale n. 1232/p limitatamente alla superficie catastale di mq. 3503,75
- c) il suddetto Compendio Immobiliare ricade, ai sensi del P.U.C. nel distretto di trasformazione AD7 Fontevivo ACAM, per mq complessivi 38875,75 così come da elencazione e rappresentazione catastale di cui alla Tav. B6 – Estratto di mappa catastale, allegata sotto lettera "A";
- d) nel distretto di trasformazione AD7 Fontevivo ACAM, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale della Spezia del 30 giugno 2014, atto n. 25, della variante di aggiornamento alla scheda del Distretto AD7 ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, è consentita la realizzazione di un nuovo insediamento integrato residenziale, commerciale e terziario, fino ad un massimo di 15.563,45 mq di superficie utile lorda, con la seguente ripartizione d'uso: abitativo 30%, terziario e commerciale 30%, flessibile 40%;
- e) la variante di cui alla premessa che precede è stata oggetto di procedura ambientale di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (“VAS”) conclusasi con determinazione provinciale n. 490 del 03.08.2015 di non assoggettabilità a VAS con prescrizioni, tra cui la necessità che le edificazioni vengano eseguite al di fuori della zona P3a del Piano di Bacino e di possibile influenza delle stesse, corrispondenti con la zona in rilievo boscata, anche ai fini di tutela del territorio extraurbano;
- f) in data 2.11.2016 con n. di protocollo 107388, il Soggetto Attuatore ha presentato, in relazione al Compendio Immobiliare, la proposta di Progetto Urbanistico Operativo (“PUO”) relativo all'attuazione del distretto di trasformazione AD7 Fontevivo ACAM del Comune della Spezia; il perimetro del PUO è leggermente ridotto rispetto al perimetro del Distretto AD7 del PUC, in quanto sono stati esclusi i terreni espropriati da ANAS per la realizzazione dello svincolo di via Fontevivo. Precisamente parti dei mappali 1231 e 1233 del Fg.17. Tale variazione non costituisce variante al PUC ai sensi dell'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale.
- g) il progetto di PUO, in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti, prevede la realizzazione dei seguenti interventi edilizi:
- insediamento abitativo in regime di Social Housing (“**Lotto A**”), con superficie agibile complessiva (SA) di mq 13.072 articolato in tre edifici di cinque piani fuori terra ciascuno, di cui quattro piani destinati a residenza e il piano interrato destinato a garage-cantine pertinenziali per complessivi mq. 10.894, il piano terra destinato a funzioni commerciali e miste a servizio della residenza per mq. 2178;
 - insediamento terziario-commerciale per due Medie Strutture di Vendita (“**Lotto B**”) per una SA complessiva pari a mq 2.472;
- h) il progetto di PUO, 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;

A - RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE GENERALE

- A1 Relazione tecnico-illustrativa
- A2 Norme tecniche di attuazione
- A3 Schema di Convenzione urbanistica /Schema di Convenzione di edilizia sociale
- A4 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazioni

B – INQUADRAMENTO GENERALE E STATO DI FATTO

- B1 Inquadramento territoriale dell'area nel contesto urbano
- B2a Inquadramento urbanistico: pianificazione sovraordinata Estratti PTCP - PTC
- B2b Inquadramento urbanistico: pianificazione di settore
- B3 Inquadramento urbanistico: PUC vigente - Schema PUC - Scheda Distretto AD7
- B4 Individuazione dell'area di intervento: CTR con individuazione dell'area
- B5 Perimetro Distretto AD7
- B6 Estratto mappa catastale ed elenco proprietà ricomprese nel perimetro di PUO
- B7 Rilievo planimetrico e altimetrico dello stato di fatto: planimetria e sezioni
- B8 Rilievo assetto vegetazionale
- B9 Documentazione fotografica di veduta di insieme e di dettaglio
- B10 Urbanizzazioni a rete esistenti
- B11 Edifici da demolire: verifica SA esistente e rilievo fotografico
- B12 Inquadramento dei vincoli e fasce di rispetto

C – PROGETTO URBANISTICO

- C1 Planimetria generale: Planivolumetrico assetto insediativo
- C2 Planimetria generale: Azionamento e tabelle dimensionamento intervento
- C3 Congruenza PUO-PUC: Scheda e regole della trasformazione del Distretto AD7
- C4 Congruenza PUO-PUC: Aree di cessione compensativa e superfici fondiarie
- C5 Congruenza PUO-PUC: Superficie permeabile
- C6 Dotazioni territoriali: Verde pubblico e verde privato con valenza ecologica
- C7a Dotazioni territoriali: Parcheggi pubblici residenza e funzioni CuB - schema planimetrico e tabelle dimensionali
- C7b Dotazioni territoriali: Parcheggi pertinenziali residenza e funzioni CuB - schema planimetrico e tabelle dimensionali
- C8 Dotazioni territoriali: Parcheggi Pubblici e Pertinenziali Medie strutture di vendita - schema planimetrico e tabelle dimensionali

- C9 Planimetria generale: Sistemazioni del terreno e sistemazioni esterne - Raffronto stato di fatto - progetto
- C10 Assetto patrimoniale su base catastale: Aree di cessione compensativa - Aree private
- C11 Schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- C12 Urbanizzazioni: Schemi sottoservizi

D – PROGETTO ASSETTO ARCHITETTONICO

- D1.1 Schemi planimetrici dei tipi edilizi di progetto - Medie Strutture di Vendita (MSV1-MSV2)
- D1.2 Schemi planimetrici dei tipi edilizi di progetto - Edificio R1
- D1.3 Schemi planimetrici dei tipi edilizi di progetto - Edificio R2-R3
- D1.4 Schemi planimetrici dei tipi edilizi di progetto - Edificio R1-R2-R3 Piano Interrato
- D2.1 Prospetti Nord - Sud
- D2.2 Prospetti Est - Ovest
- D2.3 Sezioni Medie Strutture di Vendita (MSV1-MSV2)
- D2.4 Sezioni Edificio R1
- D2.5 Sezioni Edificio R2-R3
- D3.1 Schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - viabilità e parcheggi
- D3.2 Schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Verde attrezzato e spazi aperti
- D4 Elaborati in materia di abbattimento delle barriere architettoniche

Allegati – STUDI SPECIALISTICI

- All.1 Relazione Geologica
- All.2 Relazione Geotecnica
- All.3 Relazione Idraulica
- All.4 Relazione Clima acustico
- All.5 Relazione Indagine vegetazionale
- All.6 Relazione Reti dei sottoservizi – assetto esistente e di progetto
- All.7 Relazione Studio nuovo assetto viabilistico

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 legge regionale 6 giugno 2008 n.16 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 1

Oggetto della Convenzione

Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie e urbanistiche conformi al P.U.C. vigente indicate negli elaborati grafici, descrittivi e normativi di cui alle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

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 2

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune della Spezia a realizzare, in attuazione delle previsioni edificatorie in premesse, a proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione, consistenti in viabilità, parcheggi, verde, illuminazione, marciapiedi, reti sottoservizi, quali risultano espressamente rappresentate nei seguenti elaborati grafici allegati al presente atto sotto le letteree descritte quantitativamente nell'allegato computo metrico estimativo dell'importo di € 1.622.439,48.

Il Soggetto Attuatore si obbliga, altresì, nei confronti del Comune della Spezia a realizzare a propria cura e spese, in attuazione delle previsioni edificatorie in premesse, le seguenti opere private consistenti in parcheggi, reti di allacciamento ai pubblici servizi quali risultano espressamente rappresentate nei seguenti elaborati grafici allegati al presente atto sotto le lettere e descritte quantitativamente nell'allegato computo metrico estimativo dell'importo di € 1.143.186,00.

Articolo 3

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, si obbliga nei confronti del Comune della Spezia come segue:

- a cedere, a propria cura e spese, al Comune della Spezia, che accetta, la proprietà della strada di collegamento tra via Fontevivo e via Vailunga, e relative opere di arredo e sistemazione stradale, la rotonda di innesto della nuova viabilità su via Fontevivo, porzione del sedime della vasca ricadente

all'interno della proprietà del soggetto attuatore, il parcheggio pubblico posto nella porzione Nord-Est del Distretto, il tutto comprensivo altresì della viabilità esistente di mq. 56,25 insistente sul mappale 1232 del fg. 17 e rappresentato graficamente nelle tavole allegate.....

Dette aree verranno trasferite libere da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonchè sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie da evizione.

- vincola a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 e dell'art. 9 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. le aree indicate in colore per una superficie stimata di mq. 3681,40 quale quota P1 di parcheggio e le aree indicate in colore per una superficie stimata di mq 1109,60 quale quota P2 di parcheggio rispettivamente afferenti alla funzione residenziale del lotto A, le aree indicate in colore per una superficie stimata di mq. 225,00 quale quota P1 di parcheggio e le aree indicate in colore per una superficie stimata di mq 877,00 quale quota P2 di parcheggio rispettivamente afferenti alla funzione commerciale/terziaria del lotto A, le aree indicate in colore per una superficie stimata di mq. 147,63 quale quota P1 di parcheggio e le aree indicate in colore per una superficie stimata di mq 1163,23 quale quota P2 di parcheggio rispettivamente afferenti alla media struttura di vendita non alimentare del lotto B, e le aree indicate in colore..... per una superficie stimata di mq. 2.310 quale quota di parcheggio di cui al Testo unico del Commercio L.R. n. 1/2007, il tutto come visibile nelle allegate tavole C7b, C8.

- vincola l'area in cessione a verde privato ad uso pubblico, per mq. 9772, il tutto come meglio evidenziato nell'allegata tavola C5, e a parcheggio pubblico le aree indicate in colore..... per una superficie di mq. 2245, il tutto come visibile nella tavola allegata C7a.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di uso pubblico resta a carico del soggetto attuatore, mentre sarà a carico del Comune quella relativa alle aree ed opere cedute.

In ogni caso il Comune si riserva di richiedere la cessione delle suddette 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, il soggetto attuatore rinuncia sin d'ora a qualsiasi indennizzo per le opere ivi realizzate.

Articolo 4

Contributo per oneri di urbanizzazione.

In relazione all'intervento edificatorio di cui al presente P. U. O. il Soggetto Attuatore, in conformità a quanto stabilito dalla vigente deliberazione di Consiglio Comunale, si obbliga a corrispondere in favore del Comune il contributo per il rilascio del permesso di costruire, scaturito dal conteggio in base agli importi desunti dalla Tabella della Tariffa Urbanistica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione in vigore nel corrente anno e, pertanto, suscettibili di variazione e con le modalità di calcolo previste dalla Legge Regionale n. 25/95 e s.m.i., dalla L.R. n. 16/2008 e L.R. n. 1/2007.

Tale contributo, nell'importo dovuto all'atto del rilascio dei titoli edilizi, una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo quinto, verrà corrisposto, secondo le vigenti disposizioni, nella misura del 25% all'atto del rilascio dei titoli ad edificare, e la restante parte in n. 3 rate semestrali, garantite da fideiussione bancaria o assicurativa, decorrenti a far data dal sesto mese successivo al rilascio dei titoli ad edificare.

Per i soli interventi relativi alla realizzazione degli edifici del Lotto A, essendo in regime di "Social Housing", come da specifica convenzione allegata al presente atto, non è prevista la corresponsione della quota relativa al costo di costruzione ai sensi dell'art 39, comma 5, L.R. n. 16/2008.

Ai sensi degli articoli 38 e 39 della L.R. 16/2008 gli interventi edificatori degli edifici del Lotto A e del Lotto B 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 a scomputo.

Essendo le opere di urbanizzazione a scomputo, 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 scomputate dagli oneri dovuti relativi ai pertinenti interventi fino alla concorrenza delle quote B1 e B2 previste nella tabella allegato B dell'art. 13 della L.R. 25/95 (Sigla S e SC della stessa tabella).

Articolo 5

Scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione del costo delle opere di urbanizzazione eseguite per la formazione di spazi pubblici e servizi.

Dal contributo afferente i titoli ad edificare, dovuto dal Soggetto Attuatore al Comune, il cui ammontare complessivo sarà determinato in fase di rilascio dei medesimi titoli ad edificare, sarà scomputabile il costo delle opere di urbanizzazione relativo alla viabilità pubblica di collegamento tra via Fontevivo e via Vailunga e alla rotatoria di innesto della nuova viabilità su via Fontevivo, il tutto secondo le modalità previste dalla L.R. 25/95 e dall'art. 14 del vigente Regolamento Edilizio che qui si intende integralmente richiamato quale parte sostanziale del presente atto.

La quantificazione dello scomputo verrà determinata successivamente, sulla base della progettazione esecutiva delle opere di cui al precedente comma e dei relativi computi metrici estimativi, che dovranno essere validati, a cura e spese del soggetto attuatore, da soggetto terzo a ciò appositamente qualificato e abilitato anteriormente al pagamento della prima rata del contributo di costruzione e del rilascio dei titoli edilizi abilitativi.

Il soggetto attuatore, in ogni caso, si obbliga ad eseguire le opere tutte di urbanizzazione primaria e secondaria ed a cedere al Comune dette opere e le corrispondenti aree e quote d'area, secondo quanto previsto dai precedenti articoli, anche se il costo complessivo della aree e delle opere predette dovesse risultare superiore all'importo complessivo dei contributi dovuti al Comune, senza nulla aver a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del Comune.

Il contributo dovuto per costo di costruzione non è comunque suscettibile di scomputo alcuno, a norma della L.R. 25/95.

Articolo 6

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 7

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate, specificate nel distretto di trasformazione anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

Per quanto attiene ai margini di flessibilità del PUO in questione si rimanda a quanto disposto dall'art. 7 delle NTA del PUO medesimo.

Eventuali modifiche del progetto edilizio non ricomprese nei margini di flessibilità di cui sopra dovranno seguire le procedure di variante previste dalla normativa vigente.

Per verificare se sono avvenute modifiche del tenore sopra indicato dovrà farsi riferimento ad eventuali titoli edilizi rilasciati successivamente a quello cui si riferisce il presente atto.

Si precisa inoltre che l'indice di utilizzazione territoriale di progetto dell'intero PUO risulta di mq 15.558 di S.A. contro mq 15.563,46 di S.A. consentiti dalle norme di prescrizione di zona del PUC di cui mq. 13.606,51 inerenti all'indice di utilizzazione territoriale e mq. 1.956,95 relativi al recupero di superficie derivante dalla demolizione degli edifici esistenti, e che lo sfruttamento di eventuale ulteriore indice di edificabilità è subordinato alle disposizioni in vigore al momento del rilascio dell'eventuale titolo edilizio. E' fatto salvo quanto specificato nell'art. 67, comma 5 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.

Articolo 8

Attuazione e validità del P.U.O.

Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il P.U.O., ai fini della validità dei titoli ad edificare rilasciati, deve obbligatoriamente prevedere l'inizio dei lavori entro anni uno dalla data di rilascio del primo titolo ad edificare ed il termine entro anni dieci da tale data. Il P.U.O. si attua mediante i seguenti distinti titoli:

- Lotto 1, comprensivo di interventi privati e pubblici, quali: gli edifici R1 e R2 con le relative aree pertinenziali private (parcheggi privati interrati e in superficie, percorsi, spazi verdi e piazze), una

- parte della nuova viabilità pubblica con gli annessi parcheggi pubblici su strada, la rotatoria, gli interventi di arredo e sistemazione stradale e di messa in sicurezza della vasca (il “**Lotto 1**”);
- Lotto 2, comprensivo di interventi privati e pubblici, quali: l’edificio R3 con le relative aree pertinenziali private (parcheggi privati interrati, percorsi, spazi verdi e piazze), le aree a parcheggio pubblico poste a Nord-Est del lotto (il “**Lotto 2**”);
 - Lotto 3, comprensivo di interventi privati e pubblici, quali: gli edifici destinati a medie strutture di vendita con le relative aree pertinenziali private (parcheggi privati, spazi verdi e di arredo, percorsi e piazze), una parte della nuova viabilità pubblica (tratto Nord verso via Vailunga) (il “**Lotto 3**”).

L’esecuzione degli interventi relativi ai Lotti per fasi temporali è definita nell’allegato Cronoprogramma del PUO. Qualora non venisse rispettato l’ordine cronologico dei Lotti, il primo Lotto che verrà realizzato avrà come onere la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione indicate per il Lotto 1.

L’intervento previsto, comprensivo delle opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione di cui al progetto approvato, verrà attuato previa stipula del presente atto e successivo rilascio di permessi di costruire ovvero altro titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, afferenti i singoli lotti di cui ai punti che precedono, entro i termini di efficacia di ciascun titolo abilitativo.

Le opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli, dovranno essere completate e rese agibili entro la fine dei lavori di realizzazione degli interventi oggetto dei separati titoli abilitativi, così come certificata da apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori.

Relativamente a ciascun Lotto, il rilascio del certificato di agibilità degli edifici è subordinato alla realizzazione delle 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 afferenti il singolo permesso di costruire.

Articolo 9

Modalità di cessione delle aree, opere, impianti

I contratti di trasferimento della proprietà al Comune delle aree, opere ed impianti, di cui al precedente articolo terzo, saranno stipulati su semplice richiesta del Comune, ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dal pertinente titolo edilizio e, in ogni caso, subordinatamente all’intervenuto collaudo o certificazione di regolare esecuzione di tutte le opere: al più tardi entro sei mesi dall’esito favorevole dell’ultima operazione di collaudo o certificazione di regolare esecuzione.

La superficie delle aree cedende di cui agli articoli precedenti ha valore indicativo dovendosi fare rinvio per la sua esatta definizione e misura al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti.

Le spese notarili, fiscali, nonché quelle di eventuale frazionamento, compreso l’accatastamento, saranno a carico del soggetto attuatore.

Gli immobili dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgomberate da persone e cose e con le più ampie garanzie da evizione.

Gli immobili suddetti passeranno in consegna al Comune della Spezia, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti, senza onere o spesa alcuna a carico del Comune.

In ogni caso, il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata, ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, nel caso che si ravvisi la necessità di un'urgente utilizzazione degli immobili stessi, per i fini previsti dalla presente convenzione ovvero per fini pubblici.

Articolo 10

Esecuzione delle opere di urbanizzazione e responsabilità relative

Il soggetto attuatore si obbliga a nominare, a totale suo carico, un direttore dei lavori in relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste in progetto, comunicandone il nominativo al Comune che dovrà formalmente accettarlo.

Il direttore dei lavori così nominato, quale incaricato di direzione dei lavori di opera pubblica, dovrà rapportarsi con il responsabile del procedimento comunicato dal Direttore OO.PP. o suo delegato e dovrà provvedere a redigere gli atti tecnici amministrativi propri di un'opera pubblica.

A tal fine i funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti uffici avranno libero accesso ai cantieri.

L'opera consegnata all'Amministrazione dovrà essere realizzata a perfetta regola d'arte secondo quanto riportato negli atti progettuali approvati ed eventuali variazioni nei costi o nelle quantità che si dovessero presentare in corso d'opera restano a carico dell'interessato che nulla avrà a pretendere dall'Amministrazione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di urbanizzazione, fino al collaudo favorevole delle stesse e all'acquisizione al patrimonio del Comune, sarà a completa cura e spesa del Soggetto Attuatore.

Il collaudo delle opere deve intervenire nel termine di 6 mesi dall'ultimazione delle opere.

In ogni caso, il soggetto attuatore manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali lesioni di diritti di terzi che potessero insorgere in dipendenza del presente atto e dei successivi titoli edilizi e si obbliga a rifondere ogni spesa sostenuta dalla civica Amministrazione in caso di chiamata in giudizio civile per lesione di diritti, difetto di legittimazione del promettente, ovvero in conseguenza di falsa ed erronea rappresentazione della situazione di fatto.

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione a scomputo oneri è fatto salvo quanto previsto in merito all'14 del vigente Regolamento Edilizio, che qui si intende integralmente richiamato quale parte sostanziale del presente atto.

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.

Il Comune si riserva la facoltà di chiedere la consegna anticipata delle opere di urbanizzazione, ancor prima del perfezionamento degli atti di cui al presente articolo, nel caso in cui ravvisi la necessità di una loro utilizzazione per fini pubblici, previo assenso del collaudatore. Nel caso di consegna anticipata delle opere, gli oneri di manutenzione passeranno a carico del Comune a far data dalla sottoscrizione del verbale di consegna.

Articolo 11

Trasferimento degli immobili a terzi

Nel trasferimento anche parziale a terzi degli immobili oggetto della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico dei futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

Articolo 12

Garanzie

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente Convenzione, lo stesso consegna al Comune, polizza n....del....., rilasciata dadell'importo di € 1.622.439,48

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di sistemazione esterna dell'importo complessivo di € 1.143.186,00....., che il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente Convenzione, lo stesso consegnerà al Comune, all'atto della presentazione di ciascun titolo edilizio, le pertinenti polizze fidejussorie dell'importo di € 410.481,50 per il lotto 1, € 170.877,50 per il lotto 2, € 561.827,00 per il lotto 3.

L'importo delle garanzie è commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di sistemazione esterna che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare.

Dette garanzie cauzionali potranno essere svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sul Soggetto Attuatore e contenuti nella presente Convenzione, dietro certificazione da parte del Comune di avvenuta esecuzione delle opere previste dalla presente Convenzione.

Le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, saranno ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore, il quale si obbliga a provvedere ad integrare la garanzia medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.

E' fatto comunque salvo quanto disposto dall'art 14 del vigente Regolamento Edilizio, che qui si intende integralmente richiamato quale parte sostanziale del presente atto.

Nelle fideiussioni bancarie o assicurative dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore 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.

In caso di inadempimento, le garanzie di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate, in tutto od in parte, senza formalità alcuna e previa diffida ad adempiere entro congruo termine da notificarsi al Soggetto Attuatore da parte del Comune.

Articolo 13

Realizzazione/Monetizzazione superficie da destinare ad ERP

Gli interventi relativi alla realizzazione degli edifici di cui al Lotto A, essendo in regime di "Social Housing", come da specifica convenzione alla presente allegata, ed in considerazione delle previsioni della Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 30 giugno 2014, non sono soggetti all'obbligo di cui agli artt. 26 e 26 bis della L.R. 38/2007.

Articolo 14

Edifici destinati a Social Housing

Come riportato in premessa, all'interno del Lotto A, il Soggetto Attuatore ha previsto la realizzazione di n. 3 edifici in regime di Social Housing per complessivi ... mq di SA a cui si rimanda alla specifica convenzione, allegata al presente atto per quanto riguarda la loro regolamentazione.

Il Soggetto attuatore si obbliga a mettere a disposizione del Comune, a titolo gratuito e permanente, al piano terreno di uno degli edifici destinati a social housing, una superficie di circa 100 mq da destinare ad attività sociali di quartiere, per un numero massimo di giornate annue pari a 12.

Articolo 15

Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore alle obbligazioni previste dalla presente Convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia, 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 della presente Convenzione, 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 della presente Convenzione;
- c) mancato inserimento da parte del Soggetto Attuatore negli atti di trasferimento a terzi degli immobili delle clausole di cui al precedente articolo 11.
- d) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente Convenzione.

Articolo 16

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.

Articolo 17

Foro competente

Per ogni controversia inerente all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione è competente il Foro di La Spezia.