

SCHEMA DI CONVENZIONE PER P.U.O.
ART. 50 L.R. 36/97

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

TALEA Società di Gestione Immobiliare S.p.A. con sede legale in Savona (SV), Corso F. Ricci, 211r e sede amministrativa in Arenzano (GE), Via Val Lerone 30, codice fiscale 02535130963, R.E.A. di Savona n. 130573, partita IVA n. 01254800095, rappresentata nel presente atto dall'Ing. Gianluigi Lino, nato a Camogli (GE) il 31.1.1956, che interviene in qualità di Vice Presidente autorizzato con deliberazione del C.d.A. n. [•] del [•], di seguito denominata soggetto attuatore;

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;

- Talea S.p.A. è proprietaria dei mappali 202-201-198 del Foglio 43 e mappali 91-92-98-100-101-229- 439-442-108-183-184-182-204-206-443 del foglio 45, per una superficie catastale complessiva di mq 26.344, di cui mq 25.972 ricadenti all'interno del distretto di trasformazione AD1, sub distretto AD1/C;

- Termomeccanica S.p.A. è proprietaria del mappale 185 del Foglio 45 della superficie catastale complessiva di mq 6.260 totalmente ricadenti all'interno del distretto di trasformazione AD1, sub distretto AD1/C;

- Enel Distribuzione S.p.A. è proprietaria dei mappali 98, 129, 130 del Foglio 43 della superficie catastale complessiva di mq 13.915, ricadenti all'interno del distretto di trasformazione AD1, sub distretto AD1/C per mq. 2864;

- Techne s.r.l. è proprietaria dei mappali 440, 441, 444, del Foglio 45 della superficie catastale complessiva di mq. 569 completamente ricadenti all'interno del distretto di trasformazione AD1, sub distretto AD1/C;

- Pinza Francesco è proprietario dei mappali 400, 401, 402, 403, 405 del foglio 45, per una superficie catastale complessiva di mq 952, completamente ricadenti all'interno del distretto di trasformazione AD1, sub distretto AD1/C;

- Talea S.p.A. è dunque proprietaria di immobili rappresentanti almeno il 75% del rispettivo valore catastale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 51, L.R. Liguria 4.9.1997 n. 36 e s.m.i. e, dunque, è legittimata alla redazione e alla presentazione del Progetto Urbanistico Operativo (PUO) di cui alla P.E. n. 24975 anche per la porzione di proprietà Termomeccanica S.p.A. che ha sottoscritto gli elaborati progettuali, anche per i mappali 440, 441, e 444 di proprietà Techne S.r.l. che ha formalmente approvato il P.U.O. con delega alla Soc. Talea S.p.A. per la sottoscrizione e, per quanto necessario, ha provveduto al previo formale invito ai restanti proprietari ad aderire all'iniziativa entro termine prefissato, termine che è infruttuosamente decorso, come da documentazione depositata agli atti della Pratica Edilizia in questione;

- il Progetto Urbanistico Operativo in questione prevede la realizzazione dei seguenti interventi, da attuarsi in 4 lotti distinti:

lotto 1: ricomprende le aree in proprietà di Talea Spa e della soc. Techne srl, prevede la costruzione di fabbricato con destinazione commerciale e il mantenimento dell'involucro del principale fabbricato esistente, il tutto per mq. 4.837 di SA a destinazione commerciale U2/12B, per mq 660 a destinazione magazzini e depositi U3/2 e per mq. 1.365 di SA del fabbricato da mantenere, soggetto attuatore Talea Spa;

lotto 2: ricomprende le aree in proprietà di Termomeccanica Spa, prevede la realizzazione di porzione di fabbricato a destinazione terziario U2/3 per mq 1.278 di SA e artigianale di servizio U2/4 per mq. 1.221, soggetto attuatore Termomeccanica Spa;

lotto 3: ricomprende le aree in proprietà del Sig. Pinza F., prevede la realizzazione di porzione di fabbricato a destinazione artigianale U2/4 per mq 380 di SA, in continuità con il fabbricato del lotto 2, soggetto attuatore Pinza F.;

lotto 4: ricomprende le aree in proprietà di Enel Distribuzione Spa, prevede il mantenimento degli impianti di interesse collettivo comunali e sovracomunali;

- il 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;

-ALLEGATO A: estratto di mappa catastale

-ALLEGATO B: estratto E.I.R.A.

-ALLEGATO C: estratto C.T.R.

-ALLEGATO D: estratto P.T.C.P.

-ALLEGATO E: estratto PUC vigente

-ALLEGATO F: estratto PUC distretto di trasformazione AD1/C

-ALLEGATO G: nuova perimetrazione distretto di trasformazione

-ALLEGATO H: documentazione fotografica

-ALLEGATO I: relazione generale

-ALLEGATO L: norme tecniche di attuazione

-ALLEGATO M: relazione generale energetica

- ALLEGATO N: relazione geologica
- ALLEGATO O: computi metrici estimativi opere di urbanizzazione
- ALLEGATO P: dimostrazioni superfici agibili e superfici accessorie
- ALLEGATO Q: relazione e dichiarazione di conformità barriere architettoniche
- TAVOLA 01: rilievo planoaltimetrico
- TAVOLA 02: planimetria di progetto generale
- TAVOLA 03: planimetria di progetto standards urbanistici
- TAVOLA 04: planimetria area di cessione
- TAVOLA 05: planimetria viabilità esistente e di progetto
- TAVOLA 06: planimetria generale di raffronto
- TAVOLA 07: planimetria lotto 1: opere di urbanizzazione
- TAVOLA 08: planimetria lotti 2 e 3: opere di urbanizzazione
- TAVOLA 09: planimetria smaltimento acque reflue
- TAVOLA 10: planimetria superamento barriere architettoniche
- TAVOLA 11: sezioni planivolumetriche stato attuale
- TAVOLA 12: sezioni planivolumetriche di progetto
- TAVOLA 13: sezioni planivolumetriche di raffronto
- TAVOLA 14: lotto 1: schemi tipologici edificio in progetto piante
- TAVOLA 15: lotto 1: schemi tipologici edificio in progetto prospetti e sezioni
- TAVOLA 16: lotti 2 e 3: schemi tipologici edificio in progetto piante
- TAVOLA 17: lotti 2 e 3: schemi tipologici edificio in progetto prospetti e sezioni
- TAVOLA 18: particolari opere di urbanizzazione
- TAVOLA 19: vista prospettica complessiva dell'intervento
- TAVOLA 20: vista interna fabbricato lotto 1
- schema di convenzione urbanistica

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 componenti convengono e stipulano, per se stessi e per i propri aventi causa, quanto segue:

Articolo primo

Oggetto della Convenzione.

Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche conformi al PUC vigente per il comprensorio indicato negli elaborati grafici, descrittivi e normativi di cui in premessa, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

L'intervento prevede una limitata rettifica del perimetro del P.U.O poiché è prevista l'esclusione dal medesimo P.U.O. del mappale 232 del foglio 45, che costituisce la scarpata della viabilità esistente, di parte del mappale 98 del foglio 43 di mq 77 di proprietà ENEL Distribuzione e del mappale 385 del foglio 43 di mq 286 interessato dall'ipotesi di viabilità del P.U.O. limitrofo ad iniziativa di Ignazio Messina & C..

Il P.U.O. prevede la realizzazione di 4 distinti lotti, individuati nelle tavole di progetto, da attuarsi con separati titoli abilitativi.

La presente Convenzione sarà registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore Talea SpA.

Articolo secondo

Urbanizzazione primaria e Secondaria.

Il Soggetto Attuatore Talea Spa si obbliga, nei confronti del Comune, a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione delle pertinenti previsioni edificatorie, le seguenti opere di urbanizzazione individuate e specificate nelle allegate Tavole n. 04-07-09-18, con riguardo al lotto 1, costituenti parte del Progetto Urbanistico Operativo P.E. n. 24975:

- parcheggi, verde, viabilità, percorsi pedonali, rete di distribuzione ed allaccio alla rete esistente dei servizi canalizzati (acqua, gas, energia elettrica, fognature e rete te-

lefonica), illuminazione, il tutto relativo alle aree interne al perimetro del subdistretto in questione con esclusione di quelle di cui ai lotti 2 e 3, come descritto quantitativamente nel computo metrico estimativo pari a € 2.642.246,20 allegato al presente atto;

- opere di urbanizzazione esterne al perimetro del subdistretto in questione consistenti nella sistemazione a rotatoria dell'incrocio tra via Maralunga e via del Molo, il tutto ricompreso nel computo metrico estimativo di cui sopra;

L'indicazione progettuale proposta nella tavola allegata 05 relativamente al sistema delle infrastrutture viarie interne al perimetro del subdistretto è comprensiva altresì della futura possibilità di raccordo con la viabilità pubblica di PUC, individuata in colore verde nella tavola suddetta.

Una volta realizzata la nuova viabilità di PUC del lotto 1, da cedere al Comune della Spezia come da successivo articolo terzo, verranno regolarizzati i frastagli che ne deriveranno.

Articolo terzo

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 delle aree di cui al successivo primo comma dell'art.5, riservandosi l'utilizzo delle stesse per fini strettamente connessi alla realizzazione del progetto in questione, entro i termini di cui al successivo articolo decimo:

aree interne al perimetro del subdistretto, identificate al Catasto Terreni del Comune della Spezia al fg. 43 mappale 198 e fg 45 porzioni dei mappali 229-182-439 destinate a viabilità pubblica, il tutto come rappresentato graficamente nell'allegata tavola 05. 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 con campitura di colore giallo per una superficie di mq. 550 quale quota P1 di parcheggio e le aree indicate con campitura di colore blu per una superficie di mq 8.541 quale quota P2 di parcheggio e le aree indicate con campitura di colore rosso per una superficie di mq. 2.200 quale quota di parcheggio pubblico, il tutto come visibile nell'allegata Tav. 03;

- vincola l'area in cessione, così come individuata nella planimetria allegata Tav. 04, dell'estensione complessiva di mq. 13.271 a viabilità pubblica ed ad uso pubblico, verde di uso pubblico e parcheggi di uso pubblico, il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie suindicate Tav. 03, 04, 05, 07.

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 quarto

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.

Articolo quinto

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, il cui ammontare complessivo sarà determinato in fase di rilascio dei medesimi titoli ad edificare, dovuto dal Soggetto Attuatore Talea Spa al Comune, sarà scomputabile il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativo alla viabilità pubblica di collegamento della Via Carducci con la Via Maralunga, comprensivo della rotatoria, 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.

L'importo da portare in detrazione è pari ad €. 579.435,26 rispetto ad un ammontare complessivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, al netto del costo di costruzione, pari ad € 2.642.246,20, ed a fronte di un costo delle opere scomputabili, come da computo metrico estimativo allegato, pari a € 869.152,90.

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 sesto

Contributo per costo di costruzione.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il pertinente contributo per

costo di costruzione, nella misura e con le modalità previste dalla vigente Deliberazione di Consiglio Comunale che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed accettare.

Articolo settimo

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 ottavo

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, specificati nel distretto di trasformazione anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

Eventuali modifiche del progetto edilizio ricomprese nell'ambito dell'art. 2 delle NTA del PUO in questione,- o eventuali modifiche alle sistemazioni esterne o alle aree di cessione che non comportino variazioni del perimetro del lotto, della quota di cessione, delle quantità di parcheggio e/o verde vincolate, ma solo un'eventuale diversa distribuzione all'interno del lotto -, dovranno seguire le procedure di variante previste dalle normative stabilite per legge, senza che ciò comporti modifica della presente convenzione.

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 8.377 di S.A. contro 14.647 di S.A. consentiti dalle norme di prescrizione di zona del PUC 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 nono

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 Soggetto Attuatore, in sede di progettazione definitiva, potrà ottimizzare il progetto attraverso modifiche dello stesso che non riducano la quantità degli standard urbanistici, così come previsto dalle N.T.A. del PUO.

Il P.U.O. si attua mediante distinti titoli ad edificare riferiti ai sottoelencati progetti per ciascun lotto previsto.

- opere di urbanizzazione;
- edifici di nuova realizzazione;
- interventi sugli impianti esistenti.

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, afferenti i singoli lotti di cui alle premesse che precedono, entro i termini di efficacia di ciascun titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni.

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.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, comprese quelle a scomputo, afferenti i singoli lotti, e, conseguentemente, alla dichiarazione di conformità delle predette opere rispetto al progetto approvato a norma dell'art. 37 della LR n. 16/2008 e s.m.i.

Articolo decimo

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 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 undicesimo

Esecuzione dei lavori 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.

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.

Articolo dodicesimo

Trasferimento degli immobili a terzi.

In caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del permesso di costruire, 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, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

Articolo tredicesimo

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 2.642.246,20

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione a scom-
puto, che il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare nei modi e nei termini previsti dal-
la presente Convenzione, lo stesso consegna al Comune, polizza n....del....., rilasciata da
.....dell'importo di €. 869.152,90

L'importo delle garanzie è commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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.

La presente Convenzione è a tempo indeterminato ed i vincoli ad essa conseguenti po-

tranno essere modificati o estinti solo con l'espresso consenso del Comune mediante stipula di apposito atto da rendersi pubblico mediante trascrizione.

Articolo quattordicesimo

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, l'A.C., previa diffida, trascorsi 30 giorni senza che il Soggetto Attuatore abbia contro dedotto per iscritto o abbia adempiuto a quanto a lui prescritto, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori riguardanti il P.U.O. che riterrà non conformi al P.U.O. medesimo. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del 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 dal precedente articolo nono per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità anche parziale dai progetti approvati;
- c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero di provvedere alla consegna delle aree e/o degli immobili, con le modalità e nei termini della presente Convenzione;
- d) mancato inserimento da parte del Soggetto Attuatore negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui ai precedenti articoli ottavo e dodicesimo;
- e) reiterate e gravi violazioni delle altre pattuizioni contenute nella presente Convenzione;
- f) immotivata e priva delle pertinenti autorizzazioni modifica di destinazione d'uso, dimensione e tipologia degli immobili e delle aree destinate a standard urbanistici, così come previste negli elaborati di progetto, rispetto a quelle indicate all'articolo ottavo della presente Convenzione, realizzata anche senza il concorso di opere e/o lavori edili;
- g) una diversa utilizzazione rispetto a quella prevista dal P.U.O. anche di una sola unità costituisce grave inadempienza degli obblighi assunti. In caso di inadempimento degli

obblighi assunti, inoltre, il Soggetto Attuatore dovrà ripristinare immediatamente la destinazione d'uso prevista nel permesso di costruire, sotto comminatoria, in difetto, della revoca del titolo ad edificare e delle autorizzazioni all'esercizio commerciale rilasciate dal Comune e delle sanzioni previste dalla legge, nonché al risarcimento dei danni.

Articolo quindicesimo

Spese

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.

Restano a carico del Soggetto Attuatore:

- a) i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari;
- b) le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla convenzione e conseguenti nonché quelle relative alla picchettazione, frazionamento, misurazione, quantificazione, delle aree per le quali ne è richiesta la cessione da parte del Comune e/o quelle su cui grava la servitù di uso pubblico.