



Elab.H

Bozza di Convenzione

aprile 2017

Committente:

TARROS S.p.a.

GF S.r.l.

NORA S.p.a.

Progetto:

Progetto architettonico ed urbanistico
Cappelletti Sergiampietri Architetti Associati
Via XXVII Marzo, 1
19121 La Spezia

Giuseppe Brusacà Architetto
Via XXIV Maggio, 121
19124 La Spezia

nome file : Elab.G _ Bozza di Convenzione

revisione : 02

data : 22 gennaio 2017

redazione elaborato : D.Cappelletti / A2D2

Ai sensi della vigente Legge sui diritti d'autore il presente disegno non può essere riprodotto o divulgato senza autorizzazione



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
Distretto di trasformazione API 5
Subdistretto API 5A

Progetto per la trasformazione dell'area TARROS
in via Privata Enel - Località Fossamastra - La Spezia

A2D2 CAPPELLETTI
SERGIAMPIETRI
ARCHITETTI
ASSOCIATI

GIUSEPPE BRUSACA' ARCH.

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D 2017\TARROS\COMUNE DI LA SPEZIA\Bozza
Convenzione 12.04.2017 con clausola

COMUNE DELLA SPEZIA
AREA DI COORDINAMENTO
PIANIFICAZIONE E CONTROLLO DELLO SVILUPPO URBANISTICO
E DELLE ATTIVITA CONTROLLO DELLO
AMMINISTRATIVO LEGALE

CONVENZIONE
ai sensi della Legge Regionale 04.09.1997 n. 36 art. 50

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

TARROS SpA con sede in La Spezia, via Privata Enel, codice fiscale/P.IVA 00910150119(pec: tarros@pec.it), rappresentata nel presente atto, nato a (codice fiscale), che interviene in qualità di

-GF Srl con sede in La Spezia, via Privata Enel codice fiscale/P.IVA 01401070113 (pec: gestionifossamastra@pec.it), rappresentata nel presente atto, nato a (codice fiscale), che interviene in qualità di

- NORA SpA, con sede in Santo Stefano Magra (SP), via di Bolano, 20, codice fiscale/P.IVA 00730780111 (pec: noraspa@pec.noraitalia.it), rappresentata nel presente atto da, nato ail(codice fiscale), che interviene in qualità di

(di seguito altresì congiuntamente "Soggetto Attuatore")

PREMESSO

a) che GF Srl, società facente parte del Gruppo Tarros è proprietaria a La Spezia, in loc. Fossamastra, delle aree individuate al Catasto Terreni Comune della Spezia al:

Foglio 50 mappale 204 di mq 220

Foglio 50 mappale 207 di mq 5.390

Foglio 50 mappale 253 di mq 1.374

Foglio 50 mappale 254 di mq 850

Foglio 50 mappale 584 di mq 5.872

Foglio 50 mappale 586 di mq 61

Foglio 50 mappale 588 di mq 2.448

Foglio 50 mappale 591 di mq 3

Foglio 50 mappale 592 di mq 330

Foglio 50 mappale 593 di mq 32

Foglio 50 mappale 667 di mq 1.728

Foglio 50 mappale 668 di mq 3.317

per una superficie complessiva di mq. 21.625;

- b) che dette aree, ricadenti all'interno del perimetro del Distretto di Trasformazione per funzioni produttive integrate API5 di cui all'art.16 delle NCC del PUC vigente e all'Album P4, risultano meglio individuate con campitura in colore verde nella planimetria catastale che si allega;
- c) che nella stessa area il Comune della Spezia è proprietario delle aree individuate al Catasto Terreni Comune della Spezia al:
- Foglio 50 mappale 500 di mq 9.683
- Foglio 50 mappale 503 (parte) di mq 530
- per una superficie complessiva di mq. 10.213;
- d) che dette aree, ricadenti all'interno del perimetro del Distretto di Trasformazione per funzioni produttive integrate API5 di cui all'art.16 delle NCC del PUC vigente e all'Album P4, risultano meglio individuate con campitura in colore rosa nella planimetria catastale che si allega;
- e) che NORA SpA è proprietaria in La Spezia, in Viale San Bartolomeo, dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune della Spezia al FG. 49 mapp. 125 sub. 1,2,3,13,14,15 e 94 sub 1,2 della superficie complessiva di mq 964 e collocato in aree esterne al Distretto di Trasformazione di cui sopra;
- f) che con Protocollo di Intesa siglato in data 17/11/2015 tra Comune della Spezia, nella persona del vice Sindaco Cristiano Ruggia, e Gruppo Tarros SpA e Nora SpA, nella persona del Presidente Alberto Musso, si conveniva, tra l'altro, la permuta, con pagamento di eventuale conguaglio a favore del Comune della Spezia, delle aree di proprietà comunale di cui al precedente punto c, con l'immobile di proprietà della società Nora SpA identificato catastalmente al FG. 49 mapp. 125 e 94 collocato su Viale San Bartolomeo, di cui al precedente punto e), per localizzare la nuova sede aziendale nelle aree predette;
- g) che a seguito degli accordi presi in sede di Protocollo di Intesa, di cui al punto precedente, è stata effettuata una Perizia di Stima da parte del Comune poi confermata da parte dell'Agenzia del Territorio, alla quale era stata commissionata ulteriore stima da parte del Comune della Spezia, per determinare il valore delle aree di cui sopra di proprietà del Comune ed oggetto della permuta e dell'edificio della società Nora SpA;

- h) che il Comune della Spezia è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con deliberazione di C.C. n.19 del 19.11.2002, adeguato con deliberazione di C.C. n.19 del 05.05.2003, in vigore dal 25 giugno 2003;
- i) che in data _____ è stato presentato al Comune della Spezia il progetto del PUO del sub-distretto Api 5a, accompagnato dallo SAU dell'intero Distretto di Trasformazione, presentato dal Soggetto Attuatore nell'area di proprietà individuata dal PUC come Distretto di trasformazione di cui all'art.16 _ API 5 Aree per funzioni produttive integrate di cui all'Album P4 (di seguito altresì il "PUO");
- j) che il PUO è composto tra l'altro dai seguenti elaborati grafici e descrittivi depositati presso l'archivio edilizio, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

Elenco elaborati dello Schema di Assetto Urbanistico

a.Schema di Assetto Urbanistico_Relazione generale

Tav.S.01_Planimetria generale SdF scala 1:1.000

Tav.S.02_Planimetria generale Soluzione A 1:1.000

Tav.S.03_Planimetria generale Soluzione B 1:1.000

Elenco elaborati del Progetto Urbanistico Operativo

b.RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Tav.P.01_Planimetria generale Congruenza PUC/PUO scala 1:500

Tav.P.02_Planimetria generale Raffronto scala 1:500

Tav.P.03_Planimetria generale Aree verdi scala 1:500

c.ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Tav.P.04_Planimetria generale SdF scala 1:500

d.RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO

e.ELABORATI GRAFICI

1.Assetto planimetrico di progetto scala 1:500

Tav.P.05_Planimetria generale progetto scala 1:500

Tav.P.06_Planimetria generale vincoli scala 1:500

Tav.P.07_Planimetria generale parcheggi scala 1:500

Tav.P.08_Planimetria generale disabili scala 1:500

2.Assetto urbanistico di progetto

Tav.P.09_Planimetria generale zonizzazione scala 1:500

3.Assetto architettonico di progetto

Lotto A

Tav.P.10_A_Pianta Interrato e Piano terra_SA SAcc scala 1:200

Tav.P.11_A_Pianta Piano primo e secondo scala 1:200

Tav.P.12_A_Pianta Piano terzo, quarto, attico e copertura scala 1:200

Tav.P.13_A_Prospetti e sezioni scala 1:200

Lotto B

Tav.P.14_B_Piante, prospetti e sezioni_SA SAcc scala 1:200

Lotto C

Tav.P.15_C_Pianta PT e prospetti_SA SAcc scala 1:200

Tav.P.16_C_Pianta PP e sezioni scala 1:200

Superfici Aeroilluminanti

Tav.P.17_A/B/C_Schema superfici aeroilluminanti scala 1:300

Prime indicazioni antincendio

Tav.P.18_A_Prime indicazioni norme antincendio scala 1:200

Tav.P.19_B/C_Prime indicazioni norme antincendio scala 1:200/350

f.NORME DI ATTUAZIONE

g.PROTOCOLLI D'INTESA E CONTRATTI

Tav.P.20_A/B/C/D_Reti adduzione gas, acque nere, acquedotto scala 1:500

Tav.P.21_A/B/C/D_Reti elettrica ed illuminazione pubblica scala 1:500

h.SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

i. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Tav.P.22_Planimetria generale catastale scala 1:1500

j. RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

k.RELAZIONE PAESAGGISTICA CON VALENZA DI SOI

l.RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

m.RELAZIONE IDRAULICA

Tav.P.23_A/B/C/D_Reti regimazione acque meteoriche scala 1:600

k) che il progetto rappresentato dagli elaborati di cui sopra prevede la costruzione di 3 edifici per una superficie agibile di mq. **12.162,50** così suddivisa:

1. mq. **4.913,50** con destinazione Terziaria _ Uffici direzionali
2. mq. **7.249,00** con destinazione Produttiva

VISTA

- la legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni;
- la legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni;
- la legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni;
- la legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modificazioni;
- la legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n.36 e successive modificazioni;
- la legge regionale 7 aprile 1995 n.25, nonché le deliberazioni di C.C. n.99 del 9.11.1995 e n.19 del 19.04.2001 di determinazione del contributo di concessione edilizia;

TUTTO CIO' PREMESSO

Con il presente atto le parti convengono quanto segue, impegnandosi ed obbligandosi il Soggetto Attuatore per sé e per i propri aventi causa nei confronti del Comune della Spezia :

Articolo 1

Oggetto della convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione, secondo i termini ed alle condizioni di cui infra, delle previsioni edificatorie ed urbanistiche oggetto del PUO in aggiornamento al PUC vigente, nei termini di cui all'art.43 della L.R. 36/1997 il tutto come da 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 quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

Articolo 2

Permuta delle aree di proprietà comunale e conguaglio

Il Comune della Spezia trasferisce con il presente atto alla società Nora SpA a titolo di permuta la proprietà dell'area catastalmente identificata al FG 50 mapp 500 di mq 9.683 nonché delle aree identificate catastalmente al Fg 50 mapp 503/p per la porzione di 530 mq. (Effettuare frazionamento).

La società Nora SpA a sua volta trasferisce al Comune della Spezia a titolo di permuta l'edificio identificato catastalmente al Fg 49 mapp. 125 sub 1,2,3,13,14,15 e mapp. 94 sub 1 e 2.

I suddetti beni, oggetto della presente permuta, sono stati stimati dall'Ufficio Patrimonio del Comune della Spezia e di seguito dall'Agenzia del Territorio, su richiesta del Comune stesso, con relazione che si allega al presente atto.

Dalla perizia succitata si evincono i valori di mercato dei beni che si attestano su:

- per l'area comunale:

150,466 €/mq per un totale di **1.456.970,00 €** per il solo mappale 500 (l'area comunale oggetto della permuta comprende altresì **la superficie di** 530 mq del mappale 503 Fg.50 , per un totale di **79.747,00 €** , sulla base di quanto risultante dall' aggiornamento della perizia effettuato dall'Ufficio Patrimonio del Comune;

così, per un totale complessivo di **1.536.717,00 €**

- per l'edificio della società Nora SpA:

da **750,00 a 1.050,00 €/mq** a seconda delle caratteristiche delle diverse unità immobiliari componenti la proprietà per un valore di mercato complessivo di **573.000,00 €**.

A conguaglio di quanto sopra la società Nora SpA dovrà versare al Comune della Spezia l'importo di **963.717,00 €**.

L'importo sopra riportato relativo al conguaglio verrà corrisposto da NORA al Comune della Spezia tramite assegno circolare entro e non oltre 12 mesi dalla stipula del presente atto; a garanzia del pagamento del conguaglio nei termini di cui sopra Nora Spa consegna fideiussione bancaria n ____ del ____ di pari importo rilasciata a favore del Comune della Spezia.

Gli immobili vengono ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche trascrizioni pregiudizievoli e con le più ampie garanzie da evizione.

Articolo 3

Urbanizzazione primaria e secondaria e Sistemazione delle aree esterne pertinentziali

Il Soggetto Attuatore si obbliga –fatto salvo quanto previsto al successivo Articolo 5 con riferimento al Bando Periferie - nei confronti del Comune della Spezia a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione delle previsioni edificatorie del PUO di cui alle premesse, le seguenti opere di urbanizzazione per un valore totale di circa **1.428.688,52 €** così come descritte quantitativamente nel computo metrico estimativo che si allega sub. (Tali opere sono state ammesse al finanziamento del Bando Periferie per un importo di 1.743.000 iva inclusa), ovvero:

opere di urbanizzazione relative a opere di uso pubblico:

- Nuova Viabilità _ Strade
- Marciapiedi
- Regimazione idraulica
- Sottoservizi
- Illuminazione pubblica
- Smaltimento acque meteoriche
- Fognature
- Parcheggi a raso
- Reti Enel
- Verde pubblico

così come individuate e specificate nelle tavole seguenti:

Tav.P.03_Planimetria generale Aree verdi scala 1:500

Tav.P.05_Planimetria generale progetto scala 1:500

Tav.P.20_A/B/C/D_Reti adduzione gas, acque nere, acquedotto scala 1:500

Tav.P.21_A/B/C/D_Reti elettrica ed illuminazione pubblica scala 1:500

Tav.P.23_A/B/C/D_Reti regimazione acque meteoriche scala 1:500

allegate sub e così come descritte quantitativamente nel computo metrico estimativo allegato sub (Computo sole opere urbanizzazione di uso pubblico).

[Nel realizzare le opere di urbanizzazione il richiedente dovrà comunque far riferimento al progetto approvato dalla Giunta Comunale con delibera num. 288 del 9 agosto 2016 ed inserito nel programma più ampio di valorizzazione dei quartieri periferici di cui al DPCM del 25/05/2016-GU Serie Generale n 127 del 01/06/2016 da perfezionare tramite la redazione di un progetto esecutivo da consegnare prima dell'inizio dei lavori].

Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune della Spezia altresì a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione delle previsioni edificatorie del PUO di cui alle premesse, le seguenti opere di sistemazione relative ad aree esterne pertinenziali relative ai lotti che verranno realizzati:

- fognature,
- regimazione acque meteoriche,
- reti fornitura elettrica, telefonia, gas ed acquedotto,
- viabilità e parcheggi,

e verde di pertinenza degli edifici
quali individuate e specificate negli elaborati grafici
Tav.P.03_Planimetria generale Aree verdi scala 1:500
Tav.P.05_Planimetria generale progetto scala 1:500
Tav.P.20_A/B/C/D_Reti adduzione gas, acque nere, acquedotto scala 1:500
Tav.P.21_A/B/C/D_Reti elettrica ed illuminazione pubblica scala 1:500
Tav.P.23_A/B/C/D_Reti regimazione acque meteoriche scala 1:500
allegate sub. e così come descritte quantitativamente nei computi metrici estimativi di
massima allegate sub (Computo sole opere di pertinenza edifici).

Articolo 4

Opere di urbanizzazione esterne al PUO

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre -fatto salvo quanto previsto al successivo Articolo 5 con riferimento al Bando Periferie - a realizzare, secondo i termini, le modalità, le condizioni e le tempistiche previste le seguenti opere di urbanizzazione aggiuntive su aree esterne al PUO, individuate al Catasto Terreni Comune della Spezia al :

Fg 50 Mapp 12 per una superficie di 930 mq

Fg 50 Mapp 9 per una superficie di 125 mq su 692 mq di superficie catastale

Fg 50 Mapp A per una superficie di 280 mq su 1.776 mq di superficie catastale

di proprietà della Curia Vescovile della Spezia ed oggetto di specifica convenzione tra Comune della Spezia e la Curia stessa per una superficie totale di circa 1.335 mq.

Dette aree sono meglio individuate con campitura in colore viola nella planimetria catastale che si allega sotto la lettera A.

Le opere, indirizzate al miglioramento delle aree pedonali e di uso pubblico nella catastale che si allega e la Curia stessa per una superficie realizzazione di:

spazi pedonali di uso pubblico,

aree verdi attrezzate,

illuminazione pubblica, così come individuate e specificate negli elaborati grafici

Tav.P.03_Planimetria generale Aree verdi scala 1:500

Tav.P.05_Planimetria generale progetto scala 1:500

Tav.P.21_A/B/C/D_Reti elettrica ed illuminazione pubblica scala 1:500 allegati e nel computo metrico estimativo sommario allegato sub

Gli oneri di gestione, pulizia, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria di tutte le opere realizzate di cui al presente articolo così come le raccolte dei rifiuti, la pulizia di tutte le aree e l'alimentazione della pubblica illuminazione saranno a carico della Curia Vescovile, proprietaria delle aree di cui sopra, ed in ogni caso non saranno a carico e/o di competenza del Soggetto Attuatore.

Articolo 5

Bando Periferie

5.1 Le opere di urbanizzazione descritte ai precedenti Articoli 3 e 4 sono state inserite nella richiesta di finanziamento del Bando Periferie; talché nell'ipotesi di assegnazione definitiva di tale finanziamento al Comune per la realizzazione delle opere suddette si applicherà quanto previsto dalla normativa di attuazione relativa al Bando medesimo.

5.2 Quanto sopra fermo restando che le opere di urbanizzazione eventualmente realizzate dal Soggetto Attuatore prima dell'erogazione definitiva del finanziamento di cui al Bando Periferie saranno ammesse a scomputo dal pertinente contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento edificatorio oggetto del presente atto secondo le modalità previste nel successivo art. 8.

Resta, più in generale, inteso che gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore nei confronti del Comune della Spezia relativamente al Bando delle Periferie, quali identificati nella manifestazione di interesse e nei relativi Allegati sono – e devono pertanto intendersi- espressamente correlati al Protocollo di Intesa di cui alla premessa f) della presente Convenzione, altresì sotto il profilo dei termini, delle modalità, delle condizioni e delle tempistiche ivi stabilite nonché al PUO, altresì sotto il profilo dei termini, delle modalità, delle condizioni e delle tempistiche ivi stabilite.

Talché resta altresì inteso che il Soggetto Attuatore non potrà essere ritenuto in alcun modo responsabile per l'ipotesi in cui gli interventi oggetto del Bando delle Periferie non dovessero essere oggetto di finanziamento ai sensi e per gli effetti del Bando ovvero il finanziamento non dovesse essere finalizzato per eventuale carenza dei requisiti di ammissibilità degli stessi interventi ovvero per ragioni inerenti alla tempistica e/o alle condizioni di realizzazione degli interventi medesimi.

Del pari in alcun modo le eventuali ipotesi di cui sopra o comunque le vicende connesse al Bando Periferie e alla sua attuazione potranno pregiudicare l'attuazione del PUO.

Le Parti si riservano di integrare con atto aggiuntivo la presente Convenzione allo scopo di definire le modalità e le tempistiche di realizzazione delle opere di urbanizzazione allorché sarà intervenuto il provvedimento di assegnazione definitiva del finanziamento relativo al Bando Periferie ovvero sarà stata stipulata la convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri relativa alla realizzazione e al finanziamento del progetto presentato dal Comune nella procedura relativa al Bando Periferie.

Articolo 6

Cessione e vincoli delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione

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

1.- a vincolare 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 rispettivamente in colore **verde (terziario) e viola (produttivo)** - per una superficie totale di mq. quale quota P1 e quale quota P2 come visibili nella Tav.P.07_Planimetria generale parcheggi scala 1:500 allegata alla presente;

2.- a vincolare le aree contrassegnate in colore **rosa** per un totale di mq _____ quale verde privato come visibili nella Tav.P.03_Planimetria generale progetto aree verdi scala 1:500 allegata alla presente;

3.-a cedere le opere e le relative quote di aree contrassegnate in colore **viola**, destinate a viabilità e verde pubblico, per un totale di mq. **[9.616,20]** quali identificate nella planimetria Tav.P.01_Planimetria generale Congruenza scala 1:500 che si allega e meglio definite catastalmente a seguito di frazionamento al FG____ mapp.____ .

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di uso pubblico non cedute resta a carico del Soggetto Attuatore, mentre sarà a carico del Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere cedute.

Il Comune della Spezia consente al Soggetto Attuatore l'uso gratuito ed esclusivo delle predette aree oggetto di cessione fino all'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in caso di attuazione tramite i finanziamenti del Bando Periferie e/o per tutta la durata dei lavori relativi alle medesime opere di urbanizzazione qualora le stesse non ricadessero in tale bando e/o venissero eseguite dal Soggetto Attuatore anche in anticipo rispetto a questo.

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

In ogni caso, nell'ipotesi in cui il Comune della Spezia non provveda alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nel termine di cui all'art. 12, ovvero il Soggetto attuatore non realizzi il lotto di riferimento, le opere e le relative quote di aree di cui al presente articolo (contrassegnate in colore **viola**, destinate a viabilità e verde pubblico, per un totale di mq. **[9.616,20]** quali sopra identificate verranno retrocesse alle medesime condizioni dal Comune al Soggetto Attuatore, senza oneri aggiuntivi a carico di quest'ultimo.

Articolo 7

Contributo per oneri di urbanizzazione

In relazione agli interventi edificatori di cui al PUO il Soggetto Attuatore si obbliga - fatto salvo quanto previsto al precedente Articolo 5- a corrispondere in favore del Comune della Spezia il contributo per oneri di urbanizzazione nella misura, nei termini e con le precisazioni e modalità indicate nelle deliberazioni [di C.C. vigenti] che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere e che si richiamano come parte integrante del presente atto.

Tale contributo, nell'importo che eventualmente risultasse dovuto all'atto del rilascio dei singoli titoli ad edificare secondo le vigenti disposizioni.

Articolo 8

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

Dal contributo di costruzione dovuto dal Soggetto Attuatore in relazione agli interventi edificatori oggetto del presente atto, sarà scomputabile il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di seguito elencate in conformità con quanto stabilito dalla L.R.25/95 e dall'art.14 del vigente R.E. che qui si intende integralmente quale parte sostanziale del presente atto, fermo quanto previsto al precedente Articolo 5. 2.

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono le seguenti:

- Nuova Viabilità _ Strade
- Marciapiedi
- Regimazione idraulica
- Sottoservizi
- Illuminazione pubblica
- Smaltimento acque meteoriche
- Fognature
- Parcheggi a raso
- Reti Enel
- Verde pubblico

La quantificazione dello scomputo verrà determinata successivamente, sulla base della progettazione esecutiva delle opere di cui sopra e dei relativi computi metrici da soggetto a ciò appositamente qualificato e abilitato anteriormente al pagamento della prima rata del contributo di costruzione e del rilascio dei titoli abilitativi.

Il Soggetto Attuatore, in tal 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 3 e 6, 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.

Detto scomputo non sarà riconosciuto al Soggetto Attuatore in caso di assegnazione definitiva del finanziamento di cui al Bando Periferie fatto salvo quanto previsto nell'art. 5 .2.

Articolo 9

Contributo per costo di costruzione

Il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere al Comune della Spezia all'atto del rilascio dei singoli premessi di costruire o DIA / SCIA, il contributo per costo di costruzione nella misura, nei termini e con le modalità di cui alle vigenti deliberazioni di C.C. che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere e che si richiama come parte integrante del presente atto.

Tale contributo, a norma della L.R. 25/95, non è suscettibile di scomputo alcuno.

In accordo con l'art.13 del RE del Comune della Spezia, è consentito il pagamento rateizzato del contributo di costruzione, dietro specifica richiesta e secondo le modalità previste dal medesimo articolo del RE, previo deposito di idonea fideiussione, anche assicurativa, atta a garantire il pagamento della somma ancora dovuta.

Articolo 10

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 relativi al lotto di riferimento nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

Articolo 11

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie di flessibilità dell'intervento

La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati previsti negli elaborati progettuali in conformità a quanto prescritto nell'elaborato **P4**, scheda **API n 5** del P.U.C. per il distretto di trasformazione produttivo integrato.

Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate specificati nel **sub-distretto** di trasformazione anche in conformità alla presente Convenzione ed ai relativi Allegati.

Eventuali modifiche del progetto edilizio che non comportino variazioni degli indici edilizi, delle altezze superiore a metri 0,50, della prevalenza delle attuali destinazioni d'uso, della tipologia edilizia, del sedime degli edifici, a meno di traslazioni o rotazioni entro il limite di ml. 2.00, nonché 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 la SA di progetto comprensiva della superficie derivante dalla demolizione degli edifici esistenti e recuperata al 50% e pari a 1.171,55 mq in esubero rispetto all'indice, risulta di **12.162,50** mq. contro **11.143,30** mq. di SA consentito dalle norme di prescrizione di zona del P.U.C. e che lo sfruttamento di eventuale ulteriore indice di edificabilità sarà subordinato alle disposizioni in vigore al momento del rilascio dell'eventuale titolo edilizio.

Articolo 12

Attuazione dell'intervento

Per il PUO: "L'intervento previsto verrà attuato - nel termine massimo di **10 anni** dalla stipula del presente atto, previo rilascio di n. **4** permessi di costruire/DIA/SCIA relativi ai singoli fabbricati ed alle urbanizzazioni, fermo restando che, nell'ambito di ogni singolo permesso di costruire/DIA/SCIA dovranno essere rispettati i termini di efficacia di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni".

In particolare i 3 lotti A, B e C comprendono tutta la superficie edificatoria, mentre il lotto D è comprensivo delle opere di urbanizzazione afferenti al lotto A, nella fattispecie il lotto D1, ed al lotto C, nella fattispecie il lotto D2.

Per la realizzazione del lotto B non sono previste quote di opere di urbanizzazione in quanto già assolte dal Lotto A, il cui titolo edilizio dovrà essere necessariamente richiesto anteriormente a quello del Lotto B.

L'intervento previsto, comprensivo delle opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione di pertinenza di ciascun lotto edificatorio, verrà attuato previa stipula del presente atto e successivo rilascio dei titoli edilizi afferenti i singoli lotti di cui alle premesse che precedono, entro i termini di efficacia di ciascun titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 15 DPR 380/2001 e successive modificazioni.

Le opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli, qualora realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore, dovranno essere completate e rese agibili entro la fine dei lavori di realizzazione degli interventi - afferenti il lotto di riferimento- 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 il lotto di riferimento e conseguentemente alla dichiarazione di conformità delle predette opere rispetto al progetto approvato a norma dell'art. 37 della L.R. 16/2008 e s.m.e i.

Quanto sopra fatto salvo il caso in cui le opere di urbanizzazione, o parte di esse, venissero realizzate nell'ambito del Bando Periferie, dal Comune o da soggetti terzi.

In tale caso il rilascio del certificato di agibilità sarà svincolato dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Resta inteso che il Soggetto Attuatore avrà la facoltà di realizzare tutti o alcuni dei lotti edificatori previsti nel PUO, senza che il medesimo possa essere in alcun modo ritenuto inadempiente agli obblighi di cui alla presente Convenzione ovvero non potrà essere ritenuto in alcun modo responsabile per la mancata esecuzione del lotto e/o lotti in questione.

Articolo 13

Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione vengano eseguite al di fuori degli accordi relativi ai finanziamenti di cui al Bando Periferie, il Soggetto Attuatore si obbliga a completare e a rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a cedere al Comune della Spezia le relative opere, impianti e manufatti entro il termine massimo di attuazione del Piano di cui all'articolo precedente, fermo restando che, alla realizzazione di ogni singolo fabbricato dovrà corrispondere la realizzazione di una quota parte delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli con le modalità risultanti dai progetti esecutivi delle opere stesse e alle condizioni contenute nei relativi permessi/DIA/SCIA ad edificare e comunque in misura tale che la parte di urbanizzazione in corso di realizzazione risulti sempre superiore, proporzionalmente, alla corrispondente parte di SA autorizzata.

Eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune in attuazione delle previsioni del PUC o di particolari programmi della civica Amministrazione ed in relazione alla disponibilità dei finanziamenti legati ai termini relativi al Bando Periferie.

L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificata ed attestata dall'ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 14

Esecuzione dei lavori e responsabilità relative

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione vengano eseguite al di fuori degli accordi relativi ai finanziamenti di cui al Bando Periferie, il Soggetto Attuatore si obbliga a nominare, a totale suo carico, un Direttore dei Lavori in relazione alle predette opere di urbanizzazione, 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 è fatto salvo quanto previsto in merito all'art.14 del R.E. vigente del Comune della Spezia.

Articolo 15

Esecuzione dei lavori e responsabilità relative nel caso di esecuzione di opere rientranti nel Bando Periferie

Per quanto attiene alle modalità di esecuzione dei lavori e relative responsabilità nel caso di inclusione nel Bando Periferie si applicano le disposizioni specifiche del bando stesso.

Articolo 16

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 17

Garanzie

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di sistemazione esterna, di cui all'art. 3, che il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare nei modi e nei termini previsti dal presente atto, il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune, anteriormente al rilascio del singolo titolo edilizio di riferimento, polizza fideiussoria rilasciata da Compagnia di assicurazione [di gradimento da parte dell'Amministrazione], autorizzata per il ramo cauzioni, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

L'importo delle singole garanzie sarà commisurato al costo delle opere di sistemazione esterna che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, così come definito da ciascun computo metrico estimativo di riferimento allegato.

A garanzia delle opere di urbanizzazione, se realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore, lo stesso consegnerà anteriormente al rilascio dei distinti titoli edilizi, polizza dell'importo di cui al computo di riferimento allegato.

Ciascuna garanzia cauzionale sarà svincolata totalmente ad avvenuto integrale adempimento dei obblighi ad essa relativi gravanti sul Soggetto Attuatore e contenuti nella presente Convenzione, dietro certificazione da parte del Comune di avvenuta esecuzione degli obblighi ed oneri previsti.

In tutti i contratti fideiussori o assicurativi di cui al presente articolo 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 cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate, in tutto o in parte, senza formalità alcuna e previa semplice comunicazione al Soggetto Attuatore.

Articolo 18 **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 del Soggetto Attuatore, l'adempimento ovvero la risoluzione del presente atto, anche senza previa diffida, nei seguenti casi:

- a) Mancato rispetto dei termini fissati dal precedente Articolo 12 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore e/o di proroga;
- 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) Rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero di provvedere alla consegna delle aree e/o degli immobili, con le modalità e nei termini del presente atto;
- d) Mancato inserimento da parte del Soggetto Attuatore negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente Articolo 16;
- e) Reiterati e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 19 **Trascrizione**

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.

Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti e contratti necessari per il trasferimento della proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

Articolo 20 **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:

1. i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari;
2. le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla convenzione e conseguenti nonché quelle relative alla picchettazione, frazionamento, misurazione, quantificazione, della aree cedute e/o quelle su cui graverà la servitù di uso pubblico.