

COMUNE DELLA SPEZIA

DIPARTIMENTO III

SERVIZI TECNICI

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

Dott. Simone Mannelli, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Liquidatore della società **Insedimenti Produttivi Srl**, con sede legale ed amministrativa in La Spezia, Via delle Pianazze n° 74, codice fiscale/P.IVA 00995320116, di seguito denominato 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
- che il soggetto attuatore "**Insedimenti Produttivi Srl**" è proprietario di un'area di mq. 26.348 sita in La Spezia Via Taviani, facente parte del più ampio sub-distretto 8 e costituita dai seguenti mappali catastali:
 - Lotto B del Sub-distretto 8
 - Fg. 99 mapp. 301 di mq 2.539,00
 - Fg. 99 mapp. 239 sub2 di mq 799
 - Lotto D del Subdistretto 8
 - Fg. 99 mapp. 241 di mq 23.010,00
- che la suddetta area risulta rappresentata nella Tav. SEST00 allegata sotto lettera **A**;
- che in data 04/12/2023, con n. di protocollo 144392, il soggetto attuatore ha presentato, nelle aree suddette, Progetto Urbanistico Operativo in variante (P.U.O.) per l'attuazione delle previsioni edificatorie inerenti il sub-distretto 8 ex area IP in Via Taviani del Comune della Spezia riferito ai soli lotti B e D
- che il suddetto PUO, in particolare, prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

Lotto D:

- Realizzazione di nuovo edificio ad uso RSA per una superficie massima complessiva di mq. 6910

Lotto B:

- Realizzazione di parcheggio a raso pubblico

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

Relazioni:

- Relazione Illustrativa Generale
- Relazione Paesaggistica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Idraulica
- Relazione geologica
- Rapporto preliminare
- CME Sistemazioni esterne

Tavole Grafiche:

- P01A – Stato Approvato: Aree di cessione pubbliche/private
- P01V – Stato Variante: Aree di cessione pubbliche/private
- P01R – Stato Raffronto: Aree di cessione pubbliche/private
- P02A – Stato Approvato: aree permeabili
- P02V – Stato Variante: aree permeabili
- P05A – Stato Approvato: planimetria generale
- P05V – Stato Variante: planimetria generale
- P06A – Stato Approvato: planimetria generale zonizzazione
- P06V – Stato Variante: planimetria generale zonizzazione
- P07A – Stato Approvato: planimetria generale parcheggi
- P07V – Stato Variante: planimetria generale parcheggi
- V01 – Lotti B e D: Piante, prospetti e sezioni
- V02 – Lotto D: Piante
- V03 – Lotto D: Prospetti
- V04 – Lotto D: Sistemazioni esterne – Allacci
- V05 - Lotto B: Sistemazioni esterne
- V06 - Lotto D: Sistemazioni esterne
- V07 - Lotto B: Sistemazioni esterne
- IDR01 – Distanze dai corsi d'acqua – Lotto D
- INV01 – Prismi di Inviluppo
- AR08_Sezioni

Studio Organico di Insieme:

- Relazione
- SOI1 Viabilità
- SOI2 Funzioni
- SOI3 Cartografia
- SOI4 Stato progettuale e foto-inserimenti

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 di convenzione

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

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

Articolo secondo

Urbanizzazione primaria e secondaria e opere di sistemazione esterna

Le opere di urbanizzazione, previste nell'originaria convenzione datata 22/12/2007, atto Calabrese De Feo registrato a La Spezia il 15/01/2008 al n. 316 serie 1T, ad oggi risultano già eseguite dai soggetti attuatori dei realizzati lotti A e C.

Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune della Spezia, a realizzare a propria cura e spese, in attuazione delle previsioni edificatorie in premessa, le seguenti opere private consistenti in parcheggi, reti di allacciamento ai pubblici servizi, percorsi pedonali, verde, quali risultano espressamente rappresentate nelle allegate tavole V04 – V05 - V06 e V07 (allegati **B-C-D** ed **E**) e descritte quantitativamente nell'allegato computo metrico estimativo dell'importo di € 483'069,16, allegato alla presente sotto lettera **F**

Articolo Terzo

Cessione e vincoli delle aree

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

1. vincola a parcheggio ai sensi dell'art. 2 L. 122/89 e dell'art. 9 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. le aree indicate in colore magenta, per una superficie complessiva di mq. 700,00, quale quota P1 di parcheggio privato, e le aree indicate in colore blu chiaro per una superficie complessiva di mq. 3.073,00, quale quota P2 di parcheggio, il tutto come visibile nella Tav. P07V, allegata al presente atto sotto lettera **G**;
2. vincola a verde pubblico ai sensi dell'art. 5 D.M. 1444/68 le aree evidenziate in colore con tratteggio verde, per una superficie complessiva di mq. 16.900,00 quale quota di verde pubblico, il tutto come visibile nella Tav. SEST11, allegata alla convenzione sotto lettera **H**;
3. si obbliga a cedere gratuitamente al Comune l'area destinata a parcheggio pubblico evidenziata con tratteggio di colore blu della superficie di circa mq. 3.338 come visibile nella Tav. SEST11, allegata alla convenzione sotto lettera **H** e corrispondente all'intero lotto B;

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di uso pubblico resta a carico del soggetto attuatore.

In ogni caso il Comune si riserva di richiedere la cessione gratuita 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, i soggetti attuatori rinunciano sin d'ora a qualsiasi indennizzo per le opere ivi realizzate.

Articolo Quarto

Contributo per costo di costruzione e oneri di urbanizzazione

In relazione all'intervento edificatorio di cui al presente P. U. O. il soggetto attuatore ha già versato anticipatamente gli oneri di urbanizzazione dovuti e quantificati per il lotto D in € 443.400,00 come da convenzione datata 22/12/2007, atto Calabrese De Feo registrato a La Spezia il 15/01/2008 al n. 316 serie 1T. I suddetti oneri furono calcolati in totali € 707.960,00 a cui furono dedotti € 264.560,00 quale quota parte delle opere realizzate a scomputo.

Vista la destinazione d'uso prevista (servizi) e la quota/mq della tabella di calcolo oneri, oggi in vigore, pari ad €/mq 78,46, nel caso sia sfruttata tutta la superficie massima edificabile (mq. 6.910) il nuovo calcolo degli oneri risulta pari a: $6.910 \text{ mq} \times 78,46 \text{ €/mq} = € 542.158,60$; cifra inferiore agli € 707.960,00 che furono calcolati nella precedente convenzione e secondo la quale furono anticipatamente versati gli oneri da parte del soggetto attuatore.

Per quanto sopra, il soggetto attuatore, non è tenuto a corrispondere nessun conguaglio in favore del Comune della Spezia, all'atto del rilascio del pertinente titolo edilizio.

Articolo Quinto

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

Articolo Sesto

Destinazioni urbanistiche, flessibilità e varianti del PUO

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 nelle 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.

Articolo Settimo

Attuazione e validità del P.U.O.

Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il P.U.O. ha validità di anni 10 dalla data di sottoscrizione della presente convenzione urbanistica.

Il P.U.O. si attua mediante distinti titoli ad edificare riferiti ai singoli lotti in cui il sub-distretto è diviso (A-B-C-D-E-F-G-H)

Il PUO in questione, comprensivo delle opere di sistemazione esterna di cui al progetto approvato, in parte risulta già attuato ed in parte verrà attuato previa stipula del presente atto e successivo rilascio di titoli edilizi, afferenti i singoli lotti interventi di cui al punto che precede, entro i termini di efficacia di ciascun titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni.

Articolo ottavo

Modalità di cessione delle aree, opere, impianti

I contratti di eventuale 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 nono

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 obbligati, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

Articolo decimo

Garanzie

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di sistemazione esterna che il soggetto attuatore si obbliga a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente Convenzione, lo stesso consegnerà contestualmente al rilascio del primo titolo edilizio al Comune, polizza dell'importo di € 483'069,16

L'importo della garanzia è commisurato al costo delle opere di sistemazione esterna e del parcheggio pubblico nel lotto B che il soggetto attuatore si impegna a realizzare:

Detta garanzia cauzionale potrà essere svincolata 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.

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 ai soggetti attuatori da parte del Comune.

Articolo undicesimo

Inadempienze

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

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

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione dell'intervento previsto, salvo i casi di forza maggiore
- b) rifiuto a stipulare eventuali atti di cessione ovvero di provvedere alla consegna delle aree e/o degli immobili, con le modalità e nei termini 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 nono;
- d) reiterate e gravi violazioni delle altre pattuizioni contenute nella presente Convenzione;

Articolo Dodicesimo

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. Restano a carico del soggetto attuatore:

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