



COMUNE DELLA SPEZIA

DIPARTIMENTO III

LAVORI PUBBLICI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE CDR 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

Contreipair Srl con sede legale in, codice fiscale, partita IVA n., rappresentata nel presente atto da, che interviene in qualità di proprietaria delle aree di cui alle premesse che seguono, di seguito denominata **soggetto attuatore**;

E

A.D.S.P. rappresentata nel presente atto da, che interviene in qualità di quale ente che amministra le aree del demanio marittimo, individuate alle premesse che seguono, destinate a standards urbanistici, di seguito denominato **gestore**;

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) con atto rep n. 56.622 del 30.4.1999, a rogito notaio Dott. Nalli, è stata stipulata convenzione urbanistica tra il Comune della Spezia, la Soc Terrestre Immobiliare Srl e la Soc La Spezia Container Terminal Spa per l’attuazione delle previsioni edificatorie afferenti il piano particolareggiato esaminato con parere favorevole nella commissione edilizia integrata in data 19.1.1996, verbale 4/6, redatto ai sensi della LR n. 24/1987, art 9, in variante contestuale al PRG allora vigente, relativo alla realizzazione di centro direzionale portuale in Viale San Bartolomeo (comparto A e comparto B);
- c) le aree ricomprese nel piano particolareggiato suddetto, individuate nella pertinente convenzione urbanistica rep 5622/1999, risultavano allora censite al nceu/nct del Comune della Spezia fg. 40 mappali 196-199-200-201-202-203-204-205-218-321-495-496 ed al fg. 44 mappali 133/2-133/3-135, dell'estensione di complessivi mq 8.951,25;
- d) con atto di sottomissione del 22.11.2002 rep 878161, stipulato dalla Soc Terrestre Immobiliare Srl e dalla Soc La Spezia Container Terminal Spa, sono state apportate alcune modifiche ai vincoli di natura urbanistica, alle opere di urbanizzazione e di sistemazione esterna, nonché alla Superficie utile di progetto;
- e) con successivi atti di sottomissione rep 102789 del 18.2.2005, e rep 108544 del 16.7.2007, stipulati dalla Soc Terrestre Immobiliare Srl, divenuta nel frattempo soggetto attuatore, sono state apportate ulteriori modifiche afferenti vincoli di natura urbanistica, la cessione di opere, la realizzazione delle stesse, e la superficie utile di progetto;
- f) in forza degli atti suddetti, e dei conseguenti titoli edilizi, il piano particolareggiato in questione è stato attuato, ma solo parzialmente (comparto A), pertanto le previsioni urbanistiche ed edificatorie dello stesso sono state riconfermate ai sensi dell'art 17 punto 5 delle NCC del vigente PUC;
- g) in data Protocollo....., il Soggetto Attuatore ha presentato proposta di Progetto Urbanistico Operativo (“PUO”) di completamento delle previsioni edificatorie (comparto B), di cui allo strumento urbanistico come sopra riconfermato, consistente nella realizzazione di fabbricato a destinazione terziario-direzionale;
- h) le aree interessate dal PUO di completamento sono individuate nei termini che seguono:

-il Soggetto Attuatore è proprietario dell'area catastalmente censita al nct, del Comune della Spezia al fg. 40 mappale 196/p, dell'estensione di mq 2.035,00, così come rappresentate con campitura di colore blu nella tavola “Allegato A”;

-il Demanio Pubblico dello Stato ramo Marina Mercantile è proprietario delle aree catastalmente censite al nceu/nct, del Comune della Spezia al fg. 40, porzioni dei mappali 186 – 625 – 621 – 198 – 289 – 290 – 224 – 593 – 543 per complessivi mq 2485, oggetto di Concessione Demaniale n. 91 del 2022, così come rappresentate con campitura di colore rosso nella tavola “Allegato A”;

- i) il progetto di PUO, depositato digitalmente agli atti agli atti del C.d.R. Pianificazione Territoriale, è composto, tra l'altro dai seguenti elaborati, da intendersi in questa sede richiamati quali parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 00 – RELAZIONE GENERALE
- 01 – RELAZIONE GEOMORFOLOGICA – EX ART. 89 DPR 380/01
- 02 – PLANIMETRIA SISTEMAZIONI ESTERNE
- 03 – PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE
- 03A – PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE SOVRAPPOSIZIONE PUC
- 03B – PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE SOVRAPPOSIZIONE CATASTO
- 03C – PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE SOVRAPPOSIZIONE S.U.A.
CONFIRMATO DCC 69/98
- 04 – PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO
- 04A – PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO SOVRAPPOSIZIONE PUC
- 04B – PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO SOVRAPPOSIZIONE CATASTO
- 04C – PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO SOVRAPPOSIZIONE S.U.A. CONFIRMATO
DCC 69/98
- 05 – PLANIMETRIA GENERALE RAFFRONTO
- 06 – PLANIMETRIA GENERALE STANDARD URBANISTICI
- 07 – FABBRICATO B PIANA PIANO INTERRATO
- 08 – FABBRICATO B PIANA PIANO TERRA
- 09 – FABBRICATO B PIANA PIANO PRIMO
- 10 – FABBRICATO B PIANA PIANO SECONDO
- 11 – FABBRICATO B PIANA PIANO TERZO
- 12 – FABBRICATO B PIANA PIANO QUARTO
- 13 – FABBRICATO B PIANA PIANO COPERTURA
- 14 – FABBRICATO B SEZIONE A
- 15 – FABBRICATO B PROSPETTI
- 16 – PROSPETTO D'INSIEME
- 17 – ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE – ACCESSIBILITÀ
- 18 – RISPONDENZA DELL'INTERVENTO ALLA NORMATIVA DI EFFICIENZA ENERGETICA
- 19 – CONTEGGI URBANISTICI
- 20 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 21 – SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- 22 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 23 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 24 – RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

- l) il progetto prevede l'attuazione delle previsioni edificatorie del comparto B dello SUA confermato dall'art 17, punto 5, delle NCC del vigente PUC, consistenti nella realizzazione di un edificio a destinazione direzionale-terziario della S.U. di 2.162,40 e relativi standards urbanistici;

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 premessa, a proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione, consistenti in realizzazione di pista ciclabile, sottoservizi, viabilità, parcheggi, aree verdi, illuminazione, quali risultano espressamente rappresentate nei seguenti elaborati grafici allegati al presente atto sotto la lettera "B" e descritte quantitativamente nell'allegato computo metrico estimativo dell'importo di € 235.180,75 allegato "C".

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 aree verdi, sottoservizi, viabilità e parcheggi quali risultano espressamente rappresentate nei seguenti elaborati grafici allegati al presente atto sotto la lettera “B” e descritte quantitativamente nell’allegato computo metrico estimativo dell’importo di € 41.402,09 allegato “D”.

Articolo 3

Cessione e vincoli delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore, per sé e per i propri aenti causa a titolo particolare ed universale, si obbliga nei confronti del Comune della Spezia come segue:

- vincola a parcheggio privato, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PUO di completamento, le aree indicate in colore giallo per una superficie di mq. 1.932,80, il tutto come rappresentato graficamente nella Tav allegata “E”;
- vincola a parcheggio ad uso pubblico, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PUO di completamento, le aree indicate in colore viola per una superficie di mq 790,50, il tutto ricadente su proprietà demaniale, così come rappresentato graficamente nella Tav allegata “E”;
- vincola a verde attrezzato di uso pubblico, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PUO di completamento, le aree indicate in colore verde chiaro per una superficie di mq. 1.502,80, il tutto ricadente su proprietà demaniale, così come rappresentato graficamente nella Tav allegata “E”;
- vincola all’uso pubblico, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PUO di completamento, le aree destinate a viabilità, marciapiede, pista ciclabile e verde di uso pubblico ricadente su proprietà demaniale, indicate in colore rosso per una superficie di mq. 629,10, così come rappresentato graficamente nella Tav allegata “E”;
- vincola a verde privato, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PUO di completamento, le aree indicate in colore verde scuro per una superficie di mq. 11, così come rappresentato graficamente nella Tav allegata “E”;

La quantificazione delle opere di cui al presente articolo è contenuta nel computi metrici estimativi allegati “C “D”.

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 di costruzione

In relazione all’intervento edificatorio di cui al presente P.U.O. di completamento il Soggetto Attuatore, in conformità a quanto stabilito dalla vigente deliberazione di Consiglio Comunale, si obbliga a corrispondere in favore del Comune, qualora dovuto, il contributo di costruzione spettante per il rilascio del pertinente 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.

E’ fatto comunque salvo, per quanto concerne il completamento dello SUA confermato, il conguaglio derivante dall’aggiornamento ISTAT del contributo di costruzione eventualmente già versato.

Gli importi suddetti dovranno essere versati in unica soluzione all’atto del rilascio del titolo edilizio, oppure nella misura del 25% all’atto del rilascio del titolo ad edificare, e la restante parte in n. 3 rate semestrali, maggiorate delle sanzioni/penali, garantite da fideiussione bancaria o assicurativa, decorrenti a far data dal sesto mese successivo al rilascio del titolo ad edificare.

Articolo 5

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 6

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. 17 delle NCC del vigente PUC e alle 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 dalle 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 del PUO in questione (comparto B) risulta di mq 2.162,40 di S.U. contro mq. mq. 2.385,66 di S.U., e che comunque è fatto salvo il rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale dell'intero comparto (A e B) pari a di mq 8.951,25 di S.U. consentiti. Lo sfruttamento di eventuale ulteriore indice di edificabilità è subordinato alle disposizioni in vigore al momento del rilascio dell'eventuale titolo edilizio.

Articolo 7

Attuazione e validità del P.U.O.

Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

L'intervento previsto, comprensivo delle opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione di cui al P.U.O. approvato, verrà attuato previa stipula del presente atto e successivo rilascio di permesso di costruire ovvero altro titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, entro i termini di efficacia di detto titolo abilitativo.

Il P.U.O. perde efficacia decorsi 10 anni dalla sua approvazione.

Le opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli, dovranno essere completate e rese agibili entro la fine dei lavori di realizzazione dell'edificio, così come certificato da apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori.

Il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e, conseguentemente, alla dichiarazione di conformità delle predette opere rispetto al progetto approvato. E' fatto il rispetto dell'art. 24 della L n. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 8

Modalità di cessione delle aree, opere, impianti

I contratti per l'eventuale trasferimento al Comune della proprietà 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 9

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.

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.

Articolo 10

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 11

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 fidejussoria n....del....., rilasciata dadell'importo di € 235.180,75.

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere private di sistemazione esterna che il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente Convenzione, lo stesso consegna al Comune polizza fidejussoria n....del....., rilasciata dadell'importo di € 41.402,09.

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.

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 12

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 diffidenza 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 10
- d) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente Convenzione.

Articolo 13

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 14

Foro competente

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