COMUNE DI SARZANA
provincia della spezia

PIANO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA L.R. 24/87



REDAZIONE DEL PIANO	UFFICIO TECNICO COMUNE DI SARZANA	Arch. Stefano MUGNAINI *Coordinamento generale*
	Antonio CHIRICO *prof. Ingegnere*	Via P. Toselli 11/11 - 16142 GENOVA tel. 010 354877 Email: chiriant@unige.it
	Doriano LUCCHESINI *Architetto*	Via C. Arzelà, 7 -19037 S. STEFANO MAGRA tel. 0187 630041 Email: apua@studioapua.com
aspetti ambientali ed agronomici	Gabriella COZZANI *Dott. Agronomo*	Via della Stazione 9bis - VEZZANO LIGURE (SP) tel. 3337804876 Email: gaya76@virgilio.it
COLLABORAZIONI	Arch. Elisabetta BECAGLI, Michele CONTI, Arch Francesco CONTI, Arch Lara GATTI, Ing Elisa TORTI, Ing Lucia PICASSO	

TITOLO -

r) CONVENZIONE ATTUATIVA

Schema di Convenzione attuativa del primo lotto d'intervento

data elab.: 15-11-14 *rev.:* **A**

REV.	DESCRIZIONE -	DATA -
A	**1 emissione per adozione**	**NOV 14**
B		
C		
D		

ELABORATO Nr. **r)01**

Repertorio n.ro
Raccolta n.ro

CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 8 luglio 1987, n. 24 e successive modificazioni per l'attuazione del primo lotto funzionale del Piano particolareggiato degli arenili e della fascia costiera di iniziativa pubblica relativo agli ambiti 2 e 5 individuati dalla normativa di dettaglio dell'Area Progetto Marinella così come prevista dal PRG del Comune di Sarzana,

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno …….. duemilaquindici, in…….

Avanti me dottor ……..., Notaio in……..., iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di……., sono presenti i signori:
- ……..., nella sua qualità di ……., del Comune di Sarzana, con sede in ……., nel cui nome, conto ed interesse dichiara di agire, a quanto *infra* autorizzata in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale in data ……. del Registro Deliberazioni, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**.
- SAP = Soggetto Attuatore Principale
- SAC = Soggetto Attuatore cedente aree al Comune

d'ora innanzi per brevità denominati congiuntamente «Soggetto Attuatore».
Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi fanno richiesta di ricevere quest'atto, in forza del quale:

PREMESSO:

a) che il P.R.G. del Comune di Sarzana, approvato con D.P.G.R. n. ….. del ……., contempla, nell'area degli arenili, ambiti 2 e 5 individuati dalla normativa di dettaglio dell'Area Progetto Marinella così come prevista dal PRG, la previsione di un piano particolareggiato la cui attuazione potrebbe consentire la riqualificazione dell'assetto di un più esteso comprensorio territoriale;

b) che, relativamente a tale area ampliata in variante contestuale al PRG ed indicate nel PP in argomento come aree **UI.01**, **UI.02, UI.03, UI.04** e **UI.05,** nonché alle prossime aree ricadenti a monte della SS 432) individuata con le sigle nel **P1, P2, P3, P4** (Piantata costiera), **P camper, AR.1, AR.2, AR.3, AR.4 VN, AP, AA** e **CF** e d'ora innanzi riportate con tali sigle nella presente convenzione), comprendono aree di proprietà privata ed aree demaniali marittime;

c) in relazione al Piano particolareggiato, che prevede soluzioni di adeguamento e potenziamento infrastrutturale pubblico, nonché le soluzioni di riassetto delle attività di balneazione, di recupero e riqualificazione urbana, il Comune di Sarzana, con

deliberazione …….. ha affidato ai Signori …….. l'incarico per la progettazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;

d) che in data ……., i progettisti incaricati hanno consegnato al Comune un progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica interessante aree sopracitate;

e) che il predetto Piano Particolareggiato si configura anche in variante contestuale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale 8 luglio 1987, n. 24, prevedendo le varianti di cui all'elab….;

f) che il piano particolareggiato configura altresì varianti connesse al P.R.G., determinate da adeguamenti del perimetro per consentire un corretto disegno delle infrastrutturazioni viarie prevedendo le varianti di cui all'elab….;

g) che le norme di attuazione del PP stabiliscono la sequenza ed il programma di tutte le opere di urbanizzazione individuando
   1) OPERE di INTERESSE GENERALE di ASSOLUTA PRIORITÀ indispensabili ed indifferibili rispetto all'attuazione complessiva del P.P. e delle unità di intervento delle attività produttive
   2) OPERE di INTERESSE ESCLUSIVO e di PRIORITÀ CONSECUTIVA, indispensabili ed indifferibili cioè, rispetto all'attuazione dei lotti di intervento e delle specifiche unità di intervento.

h) che l'attuazione del predetto Piano è affidata ad atti di convenzionamento volti, da un lato, ad impegnare le proprietà interessate alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione e ad assumersi i relativi impegni nei confronti del Comune, dall'altro, ad impegnare le residue proprietà, estranee alle predette realizzazioni e/o cessioni, a concorrere alle spese necessarie per l'esecuzione delle infrastrutture in rapporto ai vantaggi edificatori dalle stesse conseguite in virtù dell'approvazione del Piano;

i) che una parte delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, incluse nel perimetro del Piano Particolareggiato, si trovano nella disponibilità del Soggetto Attuatore sopra individuato, il quale dispone dei poteri di sottoscrivere ed eseguire tutti gli atti necessari a pervenire all'attuazione degli interventi progettati;

j) che il Soggetto Attuatore principale (la Società ……. e i Signori …….), dispongono delle seguenti aree:
   1. aree **AR.n** di proprietà privata nella misura disposta dall'art. 7.2 delle N.T.A., comprese nel perimetro del Piano particolareggiato, di cui hanno acquisito la proprietà e/o disponibilità in forza dei seguenti atti di acquisto e/o promesse di vendita: ……..
   2. aree **AB.n** di proprietà privata nella misura disposta dall'art. 7.2 delle N.T.A., comprese nel perimetro del Piano particolareggiato, di cui hanno acquisito la proprietà e/o disponibilità in forza dei seguenti atti di acquisto e/o promesse di vendita: ……..
   3. aree ricomprese nel demanio marittimo, allocate a valle dei lotti di attuazione **AB.n** di cui al precedente punto "2", in forza dei seguenti titoli concessori, in corso di validità: …….

k) che, riconosciuto l'interesse pubblico all'attuazione del Piano Particolareggiato, in data ……. il Consiglio Comunale con Deliberazione n. …… ne ha deliberato la possibile approvazione in sede di Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 59 della Legge Regionale n. 36 del 1997 e s.m.;

l) che il P.P., previo espletamento delle procedure e delle formalità di pubblicità e partecipazione di legge, è stato definitivamente approvato e reso operativo in data …….. a seguito di procedimento per Conferenza di Servizi, cui hanno partecipato, prestando – ciascuno per la propria competenza – la loro formale approvazione e/o il loro favorevole avviso e/o nulla osta, il Comune di Sarzana, la Provincia di La Spezia, la Soprintendenza Beni Ambientali, ……..;

m) che il progetto di P.P. così approvato, è composto – anche in forza delle successive integrazioni pervenute su richiesta degli Enti preposti – dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale

della presente Convenzione:

ELENCO DEGLI ELABORATI (art. 3 LR 24/87)

a)		RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
a.	01	Relazione illustrativa	
b)		DOCUMENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	
b.	01	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi	
b.	02	Tipologie edilizie e destinazioni - Edificato esistente piante, prospetti e sezioni	
c)		STRALCI CARTOGRAFICI	
c.	01	Stralci cartografici attuali (S.U.G.-C.T.R.-P.T.C.P.)	scale varie
d)		STRALCIO DELLE N.T.A. DEL PRG	
d.	01	Stralcio delle NTA attuali	
e)		TABELLE DEI DATI DI PROGETTO	
e.	01	Tabelle dei dati di progetto	
f)		RILIEVO	
f.	01	Rilievo planoaltimetrico e uso del suolo	scala 1/2.000
f.	02	Vegetazionale/biotipologica	scale varie
g)		PLANIMETRIA DELL'ASSETTO COMPLESSIVO	
g.	01	PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI TERRITORIALI	scala 1/500
	02a	PLANIMETRIA UMI 1	scala 1/500
	02b	PLANIMETRIA UMI 2	scala 1/500
	02c	PLANIMETRIA UMI 3	scala 1/500
	02d	PLANIMETRIA UMI 4-5	scala 1/500
g.	03	VIABILITA ed accessibilità	scala 1/2.000
g.	04	VEGETAZIONE E LIVELLO PUNTUALE DI TUTELA NATURALISTICA	scala 1/2.000
h.i)		SCHEMI PLANIMETRICI/PROSPETTI E SEZIONI DEI TIPI EDILIZI	
h.i)		TIPI EDILIZI IN PROGETTO	
h.i)	01	STABILIMENTI ED ATTIVITA' BALNEARI	scala 1/200
h.i)	02	ATTREZZATURE ED ATTIVITA' AREA DI RISTRUTTURAZIONE	scala 1/200
h.i)	03	ATTREZZATURE ED ATTIVITA' SPIAGGE LIBERE	scala 1/200
h.i)	04	PONTILE	scala 1/200
h.i)	05	PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.01 Stabilimenti ed Attività Balneari	scala 1/250
h.i)	06	PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.02-AR Turbina e Colonia	scala 1/250
h.i)	07	PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.03 Spiagge libere	scala 1/250
l)		OPERE DI URBANIZZAZIONE	
l.1)		*OPERE A RETE*	
l.1	01	PASSEGGIATA	scale varie
l.1	02	ACQUE NERE E DORSALE IMPIANTISTICA	scale varie
l.1	03	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	scale varie
l.2)		*VALUTAZIONE DELLA SPESA*	
l.2	01	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	
m)		MAPPE CATASTALI	
m.	01	Mappa catastale	scala 1/200
m.	02	Piano Particellare di esproprio	
n)		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
n.	01	Norme Tecniche di Attuazione	
n.	02a	Tavola Normativa: su fotogrammetrico	scala 1/2.000
n.	02b.1	Tavola Normativa: su base catastale	scala 1/1.000
n.	02b.2	Tavola Normativa: su base catastale	scala 1/1.000
n.	03	Tavola Normativa: Via Kennedy	scala 1/500
o)		BARRIERE ARCHITETTONICHE	
o.	01	Relazione di rispondenza in materia di abbattimento delle barriere architettoniche	
p)		RISPARMIO ENERGETICO	
p.	01	Relazione di rispondenza ai requisiti di risparmio energetico	
q)		VERIFICA GEOLOGICA	
q.	01	Relazione geologica	
r)		**CONVENZIONE ATTUATIVA**	
r.	01	Schema di Convenzione Attuativa del primo lotto d'intervento	
r.	02	Schema di Convenzione Attuativa dei lotti successivi al primo	

n) che il Soggetto Attuatore intende quindi procedere all'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per le parti e secondo le modalità meglio precisate nei seguenti articoli in conformità alle previsioni e prescrizioni stabilite nel P.P. stesso, che stabiliscono il programma di tutte le opere di urbanizzazione, richiamato alla precedente lettera f) delle quali dichiara di aver preso piena, integrale e perfetta conoscenza;

o) che per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è necessaria la stipulazione delle apposite convenzioni, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 16 della Legge Regionale 8 luglio 1987, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni.

Tutto quanto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, il Comune di Sarzana, come sopra rappresentato ed il Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di cui in premessa, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo primo

Oggetto della Convenzione

Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in premessa, relative al primo lotto funzionale, composto dalle Unità di intervento **UI.03** e dalle aree di ristrutturazione **AR.1, AR.3, AR.4,** del P.P. in argomento, specificate negli elaborati grafici, descrittivi e normativi sopra indicati, come definitivamente approvati, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo secondo

Opere di urbanizzazione-Cessione aree, progettazione esecutiva e loro esecuzione

1. Il Soggetto Attuatore principale, si obbliga nei confronti del Comune di Sarzana, che accetta, a cedere gratuitamente all'uso pubblico le aree, le opere e i manufatti individuati nelle planimetrie indicate agli articoli che precedono ed allegate al presente atto, dove si realizzeranno le seguenti opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria:
    a. reti di urbanizzazione stradale, energetica, dell'approvvigionamento idrico e delle fognature –bianche e nere, di raccolta e smaltimento rifiuti
    b. sistemazioni delle aree a verde pubblico ed isole di verde naturalistico protetto, parcheggi pubblici

   come meglio indicato negli elaborati di PP, le cui caratteristiche principali risultano descritte nelle tavole tecniche e nella relazione generale, che si richiamano nel presente atto quali parti integranti e sostanziali, con riferimento alle aree elencate alla lettera b) della premessa.
2. Le predette opere di urbanizzazione sono distinte nel programma di attuazione del P.P. derivante dalle norme di attuazione del PP artt. 6 e 7, in:
    a. OPERE di INTERESSE GENERALE di ASSOLUTA PRIORITÀ indispensabili ed indifferibili rispetto all'attuazione complessiva del P.P. e delle unità di intervento delle attività produttive.
    b. OPERE di INTERESSE ESCLUSIVO e di PRIORITÀ CONSECUTIVA, indispensabili ed indifferibili cioè, rispetto all'attuazione delle specifiche unità di intervento.
3. Tutte le opere sub a. e sub b. del comma precedente e puntualmente descritte e quantificate negli elaborati (**I.1-2-3-4**) dovranno essere oggetto del prescritto assenso edilizio ai sensi di legge. Qualora le opere predette insistano su aree in proprietà di

soggetti terzi, ivi compresa l'ANAS S.p.A., corre l'obbligo per il Comune di acquisire, durante lo sviluppo della progettazione del successivo punto 4) e prima di procedere alla realizzazione delle stesse, la disponibilità delle aree necessarie per porle a disposizione del Soggetto Appaltatore delle opere pubbliche.

4. La predisposizione della progettazione esecutiva delle OPERE DI ASSOLUTA PRIORITÀ (lett.a) del precedente punto 2. è da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore principale del lotto funzionale di riferimento secondo la sequenza di priorità indicata dalle norme di P.P. Tale progettazione dovrà essere ritenuta idonea ed approvata dal Comune e dagli altri Enti e aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere.
5. L'esecuzione delle OPERE DI ASSOLUTA PRIORITÀ (lett.a) del precedente punto 2 e delle OPERE di INTERESSE ESCLUSIVO e di PRIORITÀ CONSECUTIVA (lett.b) del precedente punto 2. è organizzata per lotti funzionali.
   Per le OPERE DI ASSOLUTA PRIORITÀ (lett.a) del precedente punto 2. l'esecuzione sarà posta a carico del soggetto attuatore principale mentre per le OPERE di INTERESSE ESCLUSIVO e di PRIORITÀ CONSECUTIVA (lett.b) del precedente punto 2., a seconda della successione delle fasi di attuazione dei lotti funzionali previste dal P.P. -meglio descritte all'art.6 delle N.T.A., l'esecuzione sarà posta tutta a carico del soggetto attuatore principale ovvero eseguita anche con il concorso dell'intervento pubblico attraverso l'attivazione di risorse pubbliche comunali. Tali opere saranno appaltate secondo le modalità degli appalti pubblici, in vigore al momento della loro realizzazione.

Articolo terzo

FASE 1 di attuazione del P.P. - PRIMO LOTTO FUNZIONALE -
Opere di urbanizzazione di interesse generale e prioritario ed opere di urbanizzazione di interesse esclusivo e di priorità consecutiva

1. Per l'Unità di Intervento **UI.03** e per le aree di ristrutturazione **AR.1, AR.3, AR.4,** che insieme alle aree **PP.1** e **PP.2**, costituiscono il primo lotto funzionale di attuazione, il Soggetto Attuatore principale, si obbliga, nei confronti del Comune di Sarzana, che accetta, a far redigere a proprie cura e spese il progetto Unitario esecutivo delle OPERE DI ASSOLUTA PRIORITÀ e delle opere di URBANIZZAZIONE SPECIFICHE e strettamente funzionali agli interventi del 1° lotto funzionale e necessariamente integrate tra loro. Tale progetto dovrà essere redatto prioritariamente o almeno contestualmente con il progetto di tutte le altre opere pubbliche e private comprese nel 1° lotto.
2. In particolare il Soggetto Attuatore principale si assume l'onere ed il compito di eseguire le seguenti opere di urbanizzazione, a scomputo:
   - OPERE DI ASSOLUTA PRIORITÀ ed INTERESSE GENERALE [strada pubblica pedonale con sottoservizi idrici e fognari, ecc]
   - OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICA [passeggiata pedonale pubblica, aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con verde naturale attrezzature di arredo urbano e naturalistiche nonché illuminazione pubblica, ecc.]
3. Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre, a realizzare a propria cura e spese le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Legge Regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione ai fini degli scomputi.
4. Il Soggetto Attuatore si obbliga, altresì, a cedere al Comune le sub-aree **Ac.1….Ac.7** che in virtù delle norme di P.P. sono dotate dell'edificabilità a destinazione d'uso commercio al dettaglio ed esercizi pubblici meglio specificato all'art 7.4 delle Norme di attuazione.

5. Impegno sottoscritto si obbliga inoltre a dare attuazione e continuità negli anni al Programma di manutenzione -redatto d'intesa con l'Ente Parco del Magra- per la tutela dell'assetto vegetazionale naturalistico delle aree di cui al punto precedente e delle piantate dove sono allocati i parcheggi pubblici e pertinenziali (vedi **g.04**)

Articolo quarto

Contributo di costruzione

1. In relazione agli interventi edificatori previsti dal Piano Particolareggiato –Lotto funzionale 1- e fermo restando il disposto di cui al successivo articolo quinto, il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Sarzana, ai fini dell'assentimento dei Titoli Abilitativi relativi agli interventi come sopra previsti, il contributo di costruzione, costituito da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota concernente il costo di costruzione, secondo la tariffa urbanistica maggiorata del 50% in vigore alla data di presentazione di ciascuna istanza di titolo.
2. La quota di contributo di costruzione edilizia relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo quinto, e fatto salvo quanto previsto al quinto comma di tale articolo, verrà corrisposta in un'unica rata prima del ritiro del Permesso di Costruire.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a corrispondere al Comune, relativamente agli interventi oggetto del presente atto, la quota del contributo di costruzione concernente il costo di costruzione, nella misura e secondo quanto previsto dagli artt. 38 e segg. della legge regionale 16 giugno 2008, n. 16 e s.m. e i. e dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire. Con particolare riferimento al contributo straordinario di cui all'art. 38, comma 6-*bis* della citata legge regionale n. 16/2008, si applicheranno i criteri di quantificazione disposti dal Comune con apposita deliberazione consiliare.

Articolo quinto

Scomputo dalla quota del contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione del costo delle opere eseguite per urbanizzazione

1. Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo quarto con riferimento agli edifici da costruire in attuazione del Piano Particolareggiato, saranno scomputati, al momento del rilascio di relativo titolo, con le prescrizioni e le modalità previste dalla Legge Regionale 7 aprile 1995, n. 25:
   a) dall'importo della quota di interesse generale (B2 di cui alla tabella All. B alla Legge Regionale n. 25 del 1995), il costo delle opere che il Soggetto Attuatore si è impegnato ad eseguire in forza della presente convenzione urbanistica, come individuate al precedente articolo terzo, comma 2, e che il Comune dichiara di interesse generale con l'approvazione e la sottoscrizione del presente atto;
   b) dall'importo della quota di interesse esclusivo dell'operatore (B1 di cui alla tabella All. B alla Legge Regionale n. 25 del 1995), il costo delle opere che il Soggetto Attuatore si è impegnato ad eseguire, individuate al precedente articolo terzo, comma 3, nonché il costo delle opere di interesse generale eccedente l'importo già oggetto di scomputo secondo quanto previsto alla precedente lett. a).
2. Il costo effettivo delle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo sarà quantificato

definitivamente in un momento successivo al rilascio dei Titoli Abilitativi interessati dallo scomputo, sulla base delle risultanze delle doverose procedure di affidamento in appalto, ai sensi degli artt. 32 e 122 del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m. ed i., debitamente dimostrato da parte del Soggetto attuatore. All'uopo, si precisa che le pertinenti procedure comparative ad evidenza pubblica imposte dalla legge verranno indette e definite dal Soggetto Attuatore a sua integrale cura, spese e responsabilità (anche in caso di contenzioso per l'affidamento), o per il complesso delle opere di urbanizzazione convenute o per una o più opere funzionalmente autonoma/e, ricadendosi comunque al di sotto della soglia comunitaria ai sensi dell'art 122 d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m. ed i., con applicazione della procedura di cui all'art. 57, comma 6, del medesimo d.lgs., e conseguente invito ad almeno cinque soggetti debitamente qualificati.

Il Soggetto Attuatore dovrà dare conto al Comune dell'avvenuto espletamento delle procedure comparative nelle forme di legge, dell'importo dell'appalto e di eventuali varianti in corso d'opera rivelatesi necessarie e commissionate nel rispetto della normativa in materia di lavori pubblici, comunicando infine – con la debita documentazione a supporto – l'importo complessivo corrisposto all'appaltatore per l'esecuzione.

3. Ai fini del rilascio dei Titoli Abilitativi, il costo presunto delle opere di urbanizzazione sarà determinato con le medesime modalità di cui al dodicesimo articolo della presente convenzione urbanistica e potrà essere scomputato in misura proporzionale dal contributo da corrispondere in relazione alla S.A. dei fabbricati, ove gli stessi siano oggetto di separati e successivi Titoli Abilitativi, previa prestazione delle garanzie convenute.
4. Nel caso in cui dalle procedure di affidamento e dall'esecuzione degli appalti di cui al precedente comma 2, sulla base delle risultanze a consuntivo del pagamento delle opere, risultino costi di realizzazione minori di quelli stimati in sede di rilascio dei Titoli Abilitativi fruenti lo scomputo, il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa dovranno verificare se il diverso importo oggetto di scomputo sia idoneo a scomputare integralmente il contributo ed eventualmente versare la quota di contributo fatta oggetto di scomputo *sine titulo*, ovvero ad utilizzarla a scomputo degli oneri di urbanizzazione pertinenti ad un lotto di intervento successivo al primo.
5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire le opere assunte a carico, di cui al precedente articolo terzo, secondo quanto previsto dal presente atto, anche se il relativo costo complessivo dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio.
6. Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a corrispondere al Comune, relativamente agli interventi oggetto del presente atto, la quota del contributo di costruzione concernente il costo di costruzione, nella misura e secondo quanto previsto dagli artt. 38 e segg. della legge regionale 16 giugno 2008, n. 16 e s.m. e i. e dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire.

Articolo sesto

Concorso di tutti i proprietari convenzionati al costo delle opere di urbanizzazione

1. In considerazione del fatto che il Soggetto Attuatore Principale si è impegnato a realizzare e/o far realizzare la totalità delle opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato per il primo Lotto funzionale di cui al precedente articolo terzo, i soggetti attuatori delle aree AR.n e AB.n escluse dall'oggetto della presente convenzione dovranno rimborsare al predetto Soggetto Attuatore Principale– come meglio specificato nella premessa della presente Convenzione ed al successivo comma 2 del presente articolo – il relativo costo in misura proporzionale agli interventi edificatori di competenza, unitamente alla quota parte degli oneri progettuali, amministrativi e finanziari di competenza dell'intervento oggetto del Piano, nonché dei relativi interessi,

e se oggetto di scomputo, versare al Soggetto Attuatore Principale la quota del contributo commisurata ai costi dell'urbanizzazione. Pertanto il rilascio del permesso di costruire a soggetti proprietari delle aree AR.n e AB.n escluse dall'oggetto della presente convenzione è subordinato alla presentazione al Comune di attestazione, da rilasciarsi dal predetto Soggetto Attuatore Principale, che i soggetti interessati hanno assolto alle loro obbligazioni nei confronti dello stesso Soggetto Attuatore Principale, ovvero fornito idonee garanzie sotto forma di fideiussione bancaria a prima richiesta, che i soggetti attuatori non realizzatori delle opere dovranno consegnare al Soggetto Attuatore Principale al momento della stipulazione del presente atto.

2. In particolare, le parti danno atto che il costo complessivo delle opere e delle aree da ripartire tra tutti i soggetti attuatori convenzionati in proporzione alla quota di S.A di pertinenza della relativa proprietà, sarà dato:
   a. dal costo di tutte le OPERE di INTERESSE GENERALE di ASSOLUTA PRIORITÀ indispensabili ed indifferibili rispetto all'attuazione del 1° Lotto funzionale del P.P., a scomputo e non a scomputo, di cui agli articoli del presente atto;
   b. dal valore di tutte le aree oggetto di cessione gratuita al Comune;
   c. dai costi progettuali, amministrativi e finanziari per la elaborazione e l'attuazione del Piano particolareggiato e dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione;
   d. dagli interessi, calcolati al tasso legale, relativi al periodo corrente dalla data di ultimazione dell'opera di cui all'art. 3, commi 2 e 4, della presente convenzione, e la data del pagamento in favore del Soggetto Attuatore principale della quota di competenza dei predetti costi.

3. Il costo delle opere di cui al comma che precede, sotto le lettere a), b) c) sarà stimato con le modalità di cui all'art. dodicesimo, comma 2, che segue, e sulla base di tali criteri è stato convenzionalmente definito, alla data di ……., in Euro ……. per tutte le opere di urbanizzazione di pertinenza del 1° lotto del P.P., cosicché il concorso di ciascun soggetto in favore del Soggetto attuatore principale ….. – salvo successivi conguagli – è pari ad Euro ……. per ciascun punto percentuale di incremento della S.A. di competenza, rispetto al 100% della S.A. del piano particolareggiato.

4. Qualora il costo effettivo delle opere di cui al comma precedente, in conseguenza di eventuali ribassi d'asta o maggiori costi, risultasse inferiore o superiore rispetto a quello posto a base del riparto, la stazione appaltante ripartirà tra tutti i soggetti convenzionati quanto versato in eccedenza rispetto a quanto dagli stessi effettivamente dovuto ai sensi del presente articolo, ovvero chiederà ai soggetti stessi il versamento integrativo fino all'importo effettivamente dovuto.

5. Il valore delle aree oggetto di cessione gratuita verrà stimato sulla base della relativa indennità di espropriazione, ai sensi di legge.

Articolo settimo

Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere le necessarie prescrizioni tecniche e ad eseguire le opere e gli impianti, comprensivi di spostamenti e ripristini, nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

2. Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali, le Società a capitale pubblico, anche minoritario, ed i Consorzi tra Comuni per la gestione di servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Sarzana.

Articolo ottavo

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. La superficie del comprensorio territoriale individuato dal primetro di P.P. è destinata agli usi specificati nel Piano Particolareggiato e nella presente Convenzione.
2. La progettazione esecutiva degli interventi, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà attenersi a quanto previsto dal Piano Particolareggiato.
3. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 non asserviti all'uso pubblico rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel Piano Particolareggiato, anche in conformità alla presente Convenzione ed ai relativi allegati.
4. I fabbricati ed ogni altra opera dovranno preventivamente essere assentiti con Permesso di Costruire, ovvero - ove ne sussistano le condizioni di legge - con D.I.A., conformandosi al Piano Particolareggiato, nonché alle ordinarie norme e disposizioni di legge, dello strumento urbanistico generale vigente e di regolamento edilizio operanti in materia.

Articolo nono

Attuazione del piano

1. L'attuazione del Piano Particolareggiato dovrà inoltre attenersi ai seguenti criteri :

a) ogni fabbricato ed ogni opera dovrà conseguire apposito e preventivo Permesso di Costruire, salvo l'assentimento di un unico permesso per più edifici od opere;

b) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere accertata, come previsto al successivo articolo tredicesimo, dal Civico Servizio competente;

c) eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, diverse da quelle previste al comma successivo, potranno essere richieste dal Comune in attuazione di previsioni dello strumento urbanistico generale o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente Convenzione.

2. Le opere di urbanizzazione di cui all'articolo terzo che precede dovranno essere eseguite nel rispetto dei criteri stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano particolareggiato, nonché nel rispetto dei seguenti termini e secondo la conseguente progressione:

a) L'intervento di cui al PRIMO LOTTO FUNZIONALE (art. 3), deve essere iniziato entro ….. mesi dal ritiro del Permesso di Costruire relativo ai lotti di insediabilità dell'Unità di intervento Ui.03 e dovrà essere terminato entro …..mesi dal ritiro del Permesso di Costruire delle Aree di intervento **AR.n** e **AB.n** oggetto della presente convenzione.

b) Tutte le opere di urbanizzazione indicate all'art. 3, comma 2, dovranno essere ultimate entro un anno dal termine dei lavori relativi a tutti gli edifici residenziali dei soggetti attuatori e comunque entro i termini di validità del piano particolareggiato.

Articolo decimo

Esecuzione delle opere di urbanizzazione, modalità di controllo e responsabilità relative

1. Il Soggetto Attuatore, si obbliga per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a completare ed a rendere agibili e funzionali le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli secondo e terzo, secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 2, entro i termini di cui ai relativi Titoli Abilitativi, che saranno non inferiori a tre anni dall'inizio dei lavori, salva la facoltà di proroga e la possibilità di indicare un termine più lungo in

considerazione della mole e della complessità dell'opera da realizzare.

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, assistite dal prescritto assenso edilizio, è subordinata alla predisposizione della progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti, Aziende o Società preposte all'erogazione dei pubblici servizi prima dell'affidamento in appalto ed approvata dal Comune.
3. Tale esecuzione sarà controllata dai competenti Uffici del Comune e dalle altre autorità eventualmente competenti. I funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai cantieri. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.
4. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio previsto dalla presente Convenzione e dal Piano Particolareggiato, conformemente al cronoprogramma di cui alle N.T.A del Piano Particolareggiato.
5. Il Soggetto Attuatore si obbliga a richiedere i Titoli Abilitativi concernenti tutte le opere di urbanizzazione con la tempistica prevista nel medesimo cronoprogramma.
6. Il Soggetto Attuatore si impegna a completare e rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione anteriormente o contestualmente all'ultimazione delle altre opere previste dal Piano, secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 2.
7. Il Soggetto Attuatore comunicherà a mezzo raccomandata, oppure a mani presso l'Ufficio Protocollo Generale, l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione entro dieci giorni dalla stessa.
8. Le opere di urbanizzazione di cui al primo comma saranno soggette a collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli uffici comunali o da tecnico di fiducia dell'Amministrazione comunale con oneri a carico del Soggetto Attuatore, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'ultimazione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore.
9. Le opere di urbanizzazione si daranno come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate con l'emissione del certificato di collaudo da parte del Comune ovvero con il decorso del termine di cui al comma precedente senza che siano intervenuti rilievi.
10. Nel caso di riscontro negativo, il Comune comunicherà al Soggetto Attuatore le proprie osservazioni, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.
11. Il Soggetto Attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.
12. In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, i Certificati di Agibilità delle opere previste dal Piano Particolareggiato potranno essere rilasciati, con atto formale o mediante silenzio-assenso, una volta ultimate le opere di urbanizzazione primaria relative alla rete dell'acqua potabile e delle fognature.

Articolo undicesimo

Modalità della cessione delle aree, delle opere e degli impianti

1. Il contratto od i contratti definitivi necessari al trasferimento della proprietà ovvero dell'uso pubblico, al Comune delle aree e degli impianti, relativi alle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione saranno stipulati entro il termine massimo di tre mesi dall'esito favorevole del collaudo ovvero dalla scadenza del termine di 60 giorni di cui al comma 8 dell'articolo precedente.
2. Decorsi inutilmente i termini di cui al precedente comma, ogni onere manutentivo delle opere di urbanizzazione sarà posto a carico ……, e le opere si intenderanno collaudate.
3. Nel tipo di frazionamento catastale, da redigersi a cura e spese dei Soggetti Attuatori, avuto riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, saranno indicate le superfici esatte

oggetto di cessione o di costituzione di servitù.

4. Per tutte le opere di urbanizzazione eseguite su beni di proprietà comunale il collaudo positivo comporta la loro piena consegna e utilizzazione da parte del Comune.
5. Le aree destinate alle opere di urbanizzazione, da cedere all'uso pubblico con oneri manutentivi alle singole unità di intervento nei termini indicati dalle N.T.A., nonché le aree di intervento **AR.n** e le aree **Ac.n** e le opere da cedere dovranno essere garantite libere da pesi, oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, al perfezionamento degli atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

Articolo dodicesimo

Garanzie

1. Il Soggetto Attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegna a realizzare con la presente Convenzione, consegna al Comune, alla stipula del presente atto, idonee garanzie cauzionali prestate mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da Compagnia di Assicurazioni o Istituto di Credito autorizzati, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali.
2. L'importo delle garanzie è commisurato al costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, (con l'aggiunta di IVA e maggiorato di una percentuale del 5% - cinquepercento - per oneri amministrativi e tecnici), che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare ai sensi della presente Convenzione, quale risultante dai computi metrici e dagli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai relativi Progetti. Il costo di dette opere, ai soli fini della quantificazione della garanzia, sarà stimato, sulla base dei Progetti delle opere stesse, prendendo a riferimento l'elenco prezzi unitari dell'Unioncamere della Liguria e, per quanto in esso non previsto, applicando il prezziario Opere edili edito dalla C.C.I.A.A. di Milano operante al momento della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, inclusiva di richiesta di scomputo. Detto importo sarà aggiornato automaticamente ogni tre anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT.
3. Nel caso in cui, dalle procedure di affidamento di cui al precedente articolo quinto, comma 2, emerga, quanto alle opere a scomputo, un corrispettivo di appalto superiore a quanto stimato ai sensi del precedente comma, il Soggetto Attuatore è tenuto a darne notizia immediatamente al Comune e ad integrare entro trenta giorni dall'affidamento le garanzie onde adeguarle al nuovo costo previsto.
4. Nel caso in cui il predetto corrispettivo risultasse inferiore a quanto stimato ai sensi del precedente comma 2, il Soggetto Attuatore potrà ridurre le garanzie in misura corrispondente.
5. Le garanzie prestate verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere, secondo modalità da concordarsi con il Comune, e saranno svincolate, nel limite del 90% (novantapercento) del costo delle opere cui si riferiscono per quote di volta in volta non inferiori al 20% (ventipercento) del costo delle stesse opere. Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dal Soggetto Attuatore con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro trenta giorni dal ricevimento della medesima, subordinatamente all'accertamento, da parte dello stesso Comune, dell'avvenuta esecuzione delle opere in misura corrispondente all'importo di cui si chiede lo svincolo.
6. Il restante 10% (diecipercento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione.

7. Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore, il Soggetto Attuatore si obbliga ad integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.
8. Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul Soggetto Attuatore in forza della presente Convenzione.
9. In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo (il cui testo sarà preventivamente approvato dal Comune) dovrà essere previsto l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.
10. In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

Articolo tredicesimo

Inadempienze

1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto Attuatore alle obbligazioni previste dalla presente Convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente alla zona del Piano Particolareggiato oggetto della presente Convenzione o a quelle parti che riterrà interessate dagli inadempimenti.
2. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.
3. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del Soggetto Attuatore, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione della presente Convenzione, previa contestazione e diffida ad adempiere in un termine non inferiore a quindici giorni, accompagnata dall'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si dichiarerà la presente convenzione risolta con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento e senz'altro preavviso, nei seguenti casi:
   a) mancato rispetto dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro consegna e cessione al Comune, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
   b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
   c) mancato inserimento, da parte del Soggetto Attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo articolo quattordicesimo.

Articolo quattordicesimo

Trasferimento

1. Il Comune presta fin d'ora, per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore in forza della presente Convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare oggetto del presente convenzionamento ad altro soggetto.
2. Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto del Piano Particolareggiato, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione del Piano.

3. Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente Convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente.
4. Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente articolo dodicesimo.

Articolo quindicesimo

Elezione di domicilio

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere domicilio in …….
2. Qualunque modificazione del domicilio, come sopra eletto, non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Articolo sedicesimo

Valore della convenzione rispetto ai contratti da essa previsti

La presente Convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti ed ai contratti necessari per il reciproco trasferimento tra Comune e Soggetto Attuatore della proprietà delle aree di cui agli articoli secondo, terzo, quarto e sesto.

Articolo diciassettesimo

Trascrizione

La presente Convenzione e i contratti attuativi da essa previsti saranno registrati e trascritti a cura e spese del Soggetto Attuatore, a norma dell'articolo 16, comma 3°, della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e s.m.

Articolo diciottesimo

Spese

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico del Soggetto Attuatore, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

Articolo diciannovesimo

Controversie

1. Ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 80 del 1998, come modificato dalla legge 21 luglio 2000 n. 205, tutte le controversie che potessero sorgere tra il Comune ed il Soggetto Attuatore in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente Convenzione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione mediante Collegio Arbitrale.
2. Tutte le controversie che dovessero insorgere tra i soggetti proprietari delle aree incluse nel Piano Particolareggiato in ordine all'interpretazione ed all'esecuzione della presente convenzione, nonché delle ulteriori convenzioni attuative del Piano, con riferimento all'attuazione delle opere di urbanizzazione, ed alle relative cessioni al Comune, nonché in ordine alle conseguenti reciproche obbligazioni tra i soggetti privati facenti parte del

Soggetto Attuatore, saranno decise da un Collegio Arbitrale composto da tre membri, dei quali i primi due nominati dalle parti ed il terzo d'intesa dei primi due arbitri. In difetto di accordo, il terzo arbitro sarà scelto dal Presidente del Tribunale di La Spezia, il quale nominerà anche l'arbitro che non sia stato nominato da una delle parti, su invito dell'altro, dopo decorsi venti giorni dall'invito stesso. Gli arbitri giudicheranno secondo diritto, in applicazione degli articoli 806 ss. cod. proc. civ..

Articolo ventesimo

Privacy

Ai sensi delle norme di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, le parti mi autorizzano al trattamento dei dati personali.

Articolo ventunesimo

Allegati

I Comparenti mi dispensano espressamente, col mio consenso, dalla lettura dei documenti allegati al presente atto dei quali dichiarano di avere preso esatta visione.