



to le lettere A -B, omessane da me notaio la lettura ai com-  
parenti per loro espressa e concorde volontà.

Il comune di Santo Stefano Magra risulta proprietario del ter-  
reno distinto in catasto al foglio 3 con la particella 350,  
come da decreto di esproprio del 25 gennaio 1994 registrato a  
La Spezia il 2 febbraio 1994 al numero 6328 trascritto a Sar-  
zana il 25 marzo 1994 al numero 2076 volume 677.

2) ~~\_\_\_\_\_~~ nato a Genova il 6 luglio 1955  
residente a Santo Stefano Magra in via Tavilla 29, codice fi-  
scale ~~\_\_\_\_\_~~, il quale dichiara di intervenire  
al presente atto, oltre che in proprio, nella sua qualità di  
proprietario del terreno sito nel Comune di Santo Stefano di  
Magra censiti catastalmente al foglio 3 con la particella 222,  
anche quale amministratore unico della società:

~~\_\_\_\_\_~~ con sede in  
Santo Stefano Magra in via Tavilla 29, con capitale sociale di  
euro 51.000,00 iscritta presso la Camera di Commercio di La  
Spezia con codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~ e con numero 55339 di  
R.E.A, società proprietaria dei terreni siti nel Comune di  
Santo Stefano di Magra censiti catastalmente al Foglio 3  
con le particelle 146/5, 313/1, e con la particella 254.

(Per l'individuazione delle aree vedi Tavola Convenzione  
"Aree oggetto di intervento")

Tali aree residuano dall'intervento oggetto della presente  
convenzione ma restano comunque ad esso vincolate per lo svi-

luppo delle opere pubbliche e di urbanizzazione e per le ambientalizzazioni.

3) signor [redacted] nato a Torino il 17 marzo 1962 codice fiscale [redacted] residente a Baldissero Torinese in Strada Pino Torinese 22/Bis, il quale dichiara di intervenire al presente atto, nella sua qualità di amministratore delegato e per conto interesse e rappresentanza della società:

"[redacted]", con sede in Settimo Torinese, in via Cascina Borniola 11/B, iscritta presso la Camera di Commercio di Torino con codice fiscale [redacted] e con numero 994154 di R.E.A., proprietaria delle aree interessate dall'intervento site nel Comune di Santo Stefano di Magra censiti catastalmente al Foglio 3 mappali 146/6, 313/2, 146/7, a quanto infra autorizzato in virtù di delibera del consiglio di amministrazione di detta società che in estratto conforme si allega al presente atto sotto la lettera C, omessane da me notaio la lettura ai componenti per loro espressa e concorde volontà.

Le suddette società vengono in solido indicate come "Soggetti Attuatori",

Componenti della cui identità personale io notaio sono certa, i quali convengono e stipulano quanto segue:

#### DOCUMENTAZIONE E SUPPORTI CARTOGRAFICI DI RIFERIMENTO

Alla presente convenzione viene allegata la seguente documentazione:

Due tavole "Opere di urbanizzazione" - 1U e 2U - che indicano le soluzioni progettuali oggetto della presente convenzione in merito alle opere di urbanizzazione e di interesse pubblico.

Tali tavole, protocollate in data 24 marzo 2010, costituiscono parte integrante della presente convenzione, vengono allegate al presente atto rispettivamente sotto le lettere D e E, debitamente sottoscritte dai comparenti e da me notaio a forma di legge, ed omessane da me notaio la lettura delle parti scritte per loro espressa e concorde volontà, e rappresentano le opere di urbanizzazione approvate dalla Commissione Edilizia Integrata nella seduta del 27 agosto 2009, per la quale è stata rilasciata autorizzazione paesistica n° 41 del 16 settembre 2009, denominate SP1 e SP2. Tale soluzione presuppone la cessione in proprietà ai Soggetti Attuatori di porzione dell'area di proprietà del Comune censita al Foglio 3 mappale 350 (vedi Tavola Convenzione - Catastale stato attuale)

Una "Tavola Convenzione" che localizza e schematizza gli interventi e le opere pubbliche/private oggetto dell'intervento approvato e che si allega al presente atto sotto la lettera F, debitamente sottoscritta dai comparenti e da me notaio. Tale tavola costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione ed è formata da n° 5 elaborati planimetrici e nello specifico:

PLANIMETRIA D'INTERVENTO - scala 1: 500

Individua l'area interessata materialmente dagli interventi





fronte della realizzazione, da parte dei Soggetti Attuatori,  
di una nuova strada pubblica di collegamento tra la Via Nenni  
e la Via Tavilla con relativi parcheggi pubblici.

222 indicato col subalterno 3 nella tavola allegata a questo  
atto sotto la lettera "F" - destinazione strada pubblica e  
parcheggio pubblico - Sup. mq 495,00

Aree di proprietà del Comune di Santo Stefano di Magra da ce-  
dere in proprietà ai Soggetti Attuatori:

350 indicato col 2 nella tavola allegata a questo atto sotto  
la lettera "F"- destinazione parcheggio privato pertinenziale  
nel sottosuolo, parcheggio uso pubblico nel soprasuolo - Sup.  
mq 400,00

Sul 350/2 i Soggetti Attuatori costituiranno diritto di uso  
pubblico sull'area a parcheggio realizzata, a raso strada, su  
struttura pensile a copertura di n° 18 parcheggi seminterrati,  
privati pertinenziali all'immobile ARC A.

AREE DI INTERVENTO SU ESTRATTO DI P.U.C. - scala 1: 1.000

Sovrappone le aree interessate dall'intervento sulle destina-  
zioni di P.U.C. andando a configurare la seguente situazione:

- 146/6 - destinazione di progetto: residenziale - Sup. mq.  
1.619,00- Inquadramento P.U.C.: AR-P3 - Ambito di riqualifica-  
zione delle aree produttive miste

-313/2 - destinazione di progetto: residenziale - Sup. mq.  
24,60 - Inquadramento P.U.C.: AR-P3 - Ambito di riqualifica-  
zione delle aree produttive miste

-146/7 - destinazione di progetto: residenziale - Sup. mq. 1.554,00 - Inquadramento P.U.C.: AR-P3 - Ambito di riqualificazione delle aree produttive miste

-254 indicato col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F" - destinazione di progetto: area a verde privato - Sup. mq 174,00 - Inquadramento P.U.C.: AC-V5 - Ambito di conservazione della piana permeabile

-222 indicato col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F" - destinazione di progetto: parcheggio pubblico - Sup. mq 472,00 - Inquadramento P.U.C.: AC-V5 - Ambito di conservazione della piana permeabile

-222 indicato col 3 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F" - destinazione di eventuale variante: strada pubblica e parcheggio pubblico - Sup. mq 495,00 - Inquadramento P.U.C.: AC-V5 - Ambito di conservazione della piana permeabile

-350 indicato col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F" - destinazione di progetto: parcheggio privato pertinenziale nel sottosuolo, parcheggio pubblico nel soprasuolo - Sup. mq 400,00 - Inquadramento P.U.C.: AR-P3 - Ambito di riqualificazione delle aree produttive miste

LOCALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE - scala 1: 1.000

Individua le opere di urbanizzazione primaria, in riferimento alle aree oggetto di frazionamento specificando superficie dell'area e costo delle opere;

-Opere SP1 - Particella 350 indicato col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F"- - Area di proprietà del Comune di Santo Stefano di Magra da cedere in proprietà ai Soggetti Attuatori con successiva costituzione del diritto d'uso pubblico del parcheggio a raso - destinazione di progetto: parcheggio privato pertinenziale nel sottosuolo, parcheggio uso pubblico nel soprasuolo - Sup. mq 400,00 - Inquadramento P.U.C.: AR-P3 - Ambito di riqualificazione delle aree produttive miste

Le opere di urbanizzazione previste sono:

- N° 21 parcheggi a raso ad uso pubblico, realizzati su struttura pensile a copertura di n° 18 parcheggi privati seminter-rati pertinenziali alle abitazioni, prospicienti Via Nenni, denominata SP1 nella planimetria degli interventi

Costo complessivo delle opere afferenti l'area 350 indicato col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F"- : euro 212.594,92

Quota parte relativa al costo delle sole opere di urbanizzazione di interesse pubblico:  
euro 32.995,40

-Opere SP2 - Particella 222 indicata col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F"- - Area di proprietà dei Soggetti Attuatori da cedere in proprietà al Comune di Santo Stefano di Magra - destinazione di progetto: parcheggio pubblico su strada pubblica - Sup. mq 472,00 - In-

quadramento P.U.C.: AC-V5 - Ambito di conservazione della piana permeabile

Le opere di urbanizzazione di uso pubblico previste sono:

- N° 12 parcheggi pubblici a raso con accesso sulla Via Tavilla - denominati SP2 nella planimetria degli interventi

Costo complessivo delle opere afferenti l'area 222/2: euro  
60.937,01

#### PREMESSO

1) che il Comune di Santo Stefano di Magra é dotato di P.U.C. esecutivo dall'11 gennaio 2006 che individua urbanisticamente gli interventi progettati:

per la parte residenziale in ambito AR-P3 - Riqualificazione delle aree produttive miste

per le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico (parcheggi pubblici) in parte in ambito AR-P3 e in parte in ambito

AC-V5 - Ambito di conservazione della piana permeabile

(vedi "Tavola Convenzione")

2) che, in data 12 marzo 2009 con protocollo n°3720 i Soggetti Attuatori, hanno presentato istanza di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale e delle opere di urbanizzazione relative al complesso dell'area sulla base degli elaborati grafici

a firma dell'Arch. Jacopo Bergamaschi con sede in Pontremoli, via Garibaldi, n.16, costituiti da n° 13 tavole:

- Tav.1 Individuazione area di intervento e verifica previ-



prietà del comune di Santo Stefano di Magra) del Foglio 3, così  
come indicato nell'ALL. 1 - Tavola convenzione "Aree oggetto  
di intervento)

6) che la pratica ha ottenuto parere favorevole con prescrizioni espresse dalla Commissione Edilizia Integrata nella seduta del 27 agosto 2009, verbale 13, dec.4 di seguito riportate:

"PARERE FAVOREVOLE" a condizione che:

- tutti i locali siano quotati,
- le piantumazioni previste su Via Nenni siano riportate

in planimetria

- lo sporto di gronda non deve superare i 50 centimetri
- nel fabbricato in prossimità di Via Nenni la copertura sia a falda unica, priva della gronda a scendere posta sul colmo

Grafici approvabili d'ufficio

7) che in data 05 settembre 2009 protocollo n°13139 sono stati prodotti gli elaborati grafici adeguati alle prescrizioni della Commissione Edilizia Integrata, approvati d'ufficio -

Sostituite: Tav. 3,4,5,6,7,8

Aggiunte: Tav.11

8) che in ragione di quanto sopra il progetto approvato risulta costituito dalle seguenti tavole e documenti:

- Tav.1 Individuazione area di intervento e verifica previsione urb. Prot. N. 11202 del 25 luglio 2009

- Tav.2 Stato di fatto Prot. N. 11202 del 25 luglio 2009
  - Tav.3 Planimetria generale Prot. N. 13139 del 5 settembre 2009
  - Tav.4 Piante fabbricato nord Prot. N. 13139 del 5 settembre 2009
  - Tav.5 Prospetti-Sezioni fabbricato nord Prot. N. 13139 del 5 settembre 2009
  - Tav.6 Piante fabbricato sud Prot. N. 13139 del 5 settembre 2009
  - Tav.7 Prospetti-Sezioni fabbricato sud Prot. N. 13139 del 5 settembre 2009
  - Tav.8 Piante - Prospetti e Sezioni villetta Prot. N. 13139 del 5 settembre 2009
  - Tav.9 Verifica S.U. realizzabile Prot. N. 11202 del 25 luglio 2009
  - Tav.10 Verifica superfici terrazzate Prot. N. 11202 del 25 luglio 2009
  - Tav.11 Verifica superfici parcheggi Prot. N.13139 del 5 settembre 2009
  - Tav.12 Scarichi acque nere Prot. N. 11202 del 25 luglio 2009
  - Tav.13 Scarichi acque bianche Prot. N. 11202 del 25 luglio 2009
- 9) che è stata rilasciata autorizzazione paesistico-ambientale numero 41 del 16 settembre 2009 regolarmente trasmessa alla



taio a forma di legge.

15) che i Soggetti Attuatori si impegnano a recepire ogni nuova indicazione dal Comune relativa alle opere di urbanizzazione ed in particolare in ordine alla individuazione dei parcheggi e della viabilità anche se ciò comportasse maggiore necessità di aree ed un maggiore costo, ed ancora relativamente ad eventuali migliori soluzioni urbanistico/edilizie connesse alle infrastrutture viarie e dei parcheggi, al fine di ottimizzare l'accesso su Via Tavilla e l'eventuale collegamento tra Via Tavilla e Via Nenni. In conseguenza di tali eventualità il Comune e i Soggetti Attuatori si impegnano a sottoscrivere aggiornamenti ed integrazioni alla presente convenzione.

16) che l'intervento proposto, in riferimento alle opere di urbanizzazione denominate SP1, prevede l'interessamento di un'area di proprietà comunale, distinto in catasto al Foglio 3 mappale 350 indicato col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F" - inserito nel P.U.C. in ambito AR-P3 - Riqualificazione delle aree produttive miste che verrà ceduto in proprietà ai Soggetti Attuatori con costituzione del diritto d'uso pubblico della superficie del soprasuolo ad uso parcheggio. Tale area localizzata nella "Tavola Convenzione - Aree oggetto di intervento" al mappale 350/2 ha una superficie di mq. 400,00. Il valore dell'area è stato stimato in euro 44.000,00 a seguito di perizia giurata redatta dal Geom. Ylenia Benettini. Il valore è stato confermato con-

gruo dall'Arch. Federico Ricco, responsabile dell' Ufficio Urbanistica e Lavori pubblici del Comune di Santo Stefano di Magra. Detta area sarà oggetto di frazionamento.

17) che l'intervento proposto, in riferimento alle opere di urbanizzazione denominate SP2, prevede l'interessamento di un'area di proprietà dei Soggetti Attuatori, distinta in catasto al Foglio 3 mappale 222 indicato col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F"-

inserito nel P.U.C. in ambito AC-V5 - "Conservazione della piana permeabile", che verrà ceduta in proprietà al Comune di Santo Stefano di Magra. Tale area localizzata nella Tavola Convenzione - "Aree oggetto di intervento", al mappale 222/2

ha una superficie di mq. 472,00. Il valore dell'area è stato stimato in euro 4.720,00 a seguito di perizia giurata redatta dal Geom. Ylenia Benettini. Il valore è stato confermato congruo dall'Arch. Federico Ricco, responsabile dell' Ufficio Urbanistica e Lavori pubblici del Comune di Santo Stefano di

Magra. Detta area sarà oggetto di frazionamento.

18) che i Soggetti Attuatori si rendono disponibili a cedere in proprietà a titolo gratuito al Comune di Santo Stefano di

Magra l'area distinta nella Tavola Convenzione - "Aree oggetto di intervento", al mappale 222 indicato col subalterno 3 nella

tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F"- , inserita nel P.U.C. in Ambito AC-V5 - Conservazione della piana

permeabile di mq. 595,00 in caso di nuove previsioni urbani-

stiche che prevedano un aumento della potenzialità edificatoria delle aree oggetto dell'intervento ed il collegamento tra la Via Nenni e la Via Tavilla con la realizzazione di una nuova strada e nuovi parcheggi pubblici.

19) che con delibera del Consiglio Comunale numero 19 del 31 marzo 2010 è stata autorizzata la vendita ai Soggetti Attuatori dell'area di proprietà comunale, di cui al punto 16.

20) che i Soggetti Attuatori, come in epigrafe del presente atto rappresentati e costituiti, intendono fin da ora solidalmente obbligarsi, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di S.Stefano di Magra a sottoscrivere la presente convenzione.

21) che i Soggetti Attuatori si obbligano, rispettivamente per quanto di competenza, ad adempiere a tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione ed in caso di trasferimento di diritti riguardanti le aree di cui sopra, a trasferire anche gli obblighi ed oneri da questa derivanti.

Tutto ciò premesso i "Soggetti Attuatori", come in premessa indicato, si obbligano a:

#### Articolo primo

Oggetto della convenzione.

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edificatorie del PUC vigente del Comune di S. Stefano di Magra in parte per l'ambito di riqualificazione delle aree produttive miste (AR-P3), in

10/11

parte per l'Ambito di conservazione della piana permeabile (AC-V5) in conformità agli elaborati grafici, descrittivi e normativi di cui indicati in premessa.

Il progetto in conformità a quanto contenuto nella "Tavola Convenzione", prevede la realizzazione di::

- complesso residenziale con l'interessamento delle aree a destinazione AR-P3 censite catastalmente al Fg. 3 mappale 146 subalterni 6 e 7 e su porzione del subalterno 5 e mappale 313 subalterno 2, composto di:

- Una palazzina a tre piani posta a nord-ovest dell'area di intervento - ARC B

- Una bifamiliare a due piani posta a nord dell'area di intervento - ARC C

- Una palazzina a tre piani posta a sud dell'area di intervento - ARC A

- Parcheggio privato pertinenziale all'edificio ARC A con l'interessamento dell'area a destinazione AR-P3 censita catastalmente al Fg. 3 mappale 146 subalterno 6.

- Ulteriore parcheggio seminterrato privato pertinenziale all'edificio ARC A sotto la struttura pensile a sostegno dei parcheggi ad uso pubblico a raso sulla Via Nenni, con l'interessamento delle porzioni di aree a destinazione AR-P3 censite catastalmente:

-Al Foglio 3 mappale 146 subalterno 6 per quanto riguarda lo spazio di manovra per i parcheggi privati seminterrati

-Al Foglio 3 mappale 350 per quanto riguarda il sottosuolo relativo ai parcheggi privati seminterrati.

- Parcheggio privato pertinenziale agli edifici ARC B e ARC C con l'interessamento dell'area a destinazione AR-P3 censita catastalmente al Fg. 3 mappale 146 subalterno 7

-Verde privato e strada di accesso ai parcheggi privati della palazzina ARC B su porzione di area a destinazione AC-V5 censita catastalmente al Fg. 3 mappale 254

-parcheggio ad uso pubblico a raso con n. 21 stalli, su struttura pensile a copertura di quelli privati seminterrati su Via Nenni, con l'interessamento della porzione di area a destinazione AR-P3 censita catastalmente al Fg. 3 mappale 350.

-Parcheggio uso pubblico con n. 12 stalli con accesso su Via Tavilla, comprensivi di marciapiedi pedonali, con l'interessamento della porzione di area a destinazione AC-V5 censita catastalmente al Fg.3 mappale 222

-Le ambientalizzazioni, prescritte dalla Commissione Edilizia Integrata, al fine di inserire correttamente l'intervento nel contesto paesistico tramite il potenziamento ed incremento di barriere vegetali finalizzate a schermare la visibilità del capannone esistente. La tipologia d'intervento relativa a tali ambientalizzazioni viene ricondotta all'art. 64 - Barriera vegetale - delle Norme di conformità e Congruenza del PUC che prevede la messa a dimora di una specie di base Quercus ilex (leccio) accompagnata con le seguenti specie: Laurus nobilis

(alloro), Corpus Mas (corniolo), Cornus sanguinea, eventualmente associate ad Acer campestre (acero campestre)

Articolo secondo

Urbanizzazione primaria.

1. I Soggetti Attuatori si obbligano nei confronti del Comune di S. Stefano di Magra a realizzare, a propria cura e spese ed in attuazione delle previsioni edificatorie premesse, le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico e le ambientalizzazioni indicate in premessa e all'art. primo.

OPERE:

a) Parcheggi pubblici - Urbanizzazioni - SP1 DESCRIZIONE:

Quota parte, comprendente n.21 parcheggi ad uso pubblico a raso su struttura prospiciente la Via Nenni comprensivi di marciapiedi pedonali eseguiti su struttura pensile a copertura di n° 18 parcheggi privati seminterrati pertinenziali all'immobile ARC A; IMPORTO OPERE: Euro 32.995,40;

OPERE:

b) Parcheggi pubblici - Urbanizzazioni - SP2

DESCRIZIONE

Comprendenti n° 12 parcheggi ad uso pubblico previsti lungo un nuovo tratto di strada di PUC che si innesta su Via Tavilla, comprensivi di marciapiedi pedonali

IMPORTO OPERE Euro 60.937,01

OPERE:

ambientalizzazioni

DESCRIZIONI

Comprendenti il potenziamento delle preesistenti aree verdi e la formazione di barriere vegetali per schermare la visibilità del capannone esistente

IMPORTO OPERE Euro 6.530,30

2. Il costo delle opere sopra citate è stato valutato applicando i prezzi unitari del Prezziario della Regione Liguria 2009. L'importo delle opere risulta essere, dal computo metrico estimativo - All. 2 alla presente convenzione - di complessivi Euro 100.462,71.

2. Per quanto attiene le utenze private, si ritiene che il Soggetto Attuatore ne dovrà sostenere gli interi costi al fine di rendere i fabbricati agibili.

Articolo terzo

Contributo di costruzione

1. In relazione al complesso residenziale, in conformità a quanto stabilito dalle norme vigenti, fermo restando il dispositivo di cui al successivo articolo quarto, i Soggetti Attuatori, si obbligano a corrispondere in favore del Comune di S. Stefano di Magra, ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento residenziale, il contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio del Comune di S. Stefano di Magra n°7 del 16 febbraio 1996 e successive modificazioni ed integrazioni che il soggetto come in premessa rappresentato, dichiara di ben cono-



scere ed accettare.

2. Tale contributo risulta ad oggi calcolato come di seguito:

Superficie utile: metri quadrati 2.065,00

Quota NS quota non scomputabile, tariffa 34,89 mq calcolo importo 34,89 euro/ mq. X 2.065,00 mq. Importo euro 72.047,85

Quota S: quota comunque scomputabile tariffa 47,89 mq; calcolo importo euro 47,89/ mq. X 2065,00 mq. Importo euro 97.282,15

Quota SC: quota scomputabile sotto condizione tariffa 25,36 mq. Calcolo importo euro 25,36/ mq.x 2065,00 importo euro 52.368,40

IMPORTO TOTALE EURO 221.698,40

3. Gli importi di cui sopra potranno essere rateizzati a richiesta dei Soggetti Attuatori ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 16 del Testo unico 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, fermo restando le possibilità di scomputo previste dal successivo articolo quarto.

Articolo quarto

Scomputo dal contributo del costo delle opere di urbanizzazione.

1. Dal contributo di costruzione dovuto dai Soggetti Attuatori al Comune, nella misura determinata dal precedente articolo terzo, al momento del rilascio dei permessi di costruire, saranno portati a scomputo:

- il totale importo dovuto quale quota comunque scomputabile

(S) pari a Euro 97.282,15 (euro

novantasettemiladuecentoottantadue,15), a fronte dell'esecuzione delle opere di cui all'Art. 2 comma 1 lettere a, b di seguito dettagliato:

- opere di urbanizzazione comprendenti i parcheggi pubblici su Via Tavilla (SP2) per un importo pari a euro 60.937,01

- Art. 2 comma 1, lettera b

- quota parte delle opere di urbanizzazione comprendenti i parcheggi pubblici su Via Nenni (SP1) realizzati a raso sulla struttura pensile, per un importo pari a euro 32.995,40 -

Art. 2 comma 1, lettera a

integrato inoltre da:

- cessione in proprietà dai Soggetti Attuatori al Comune, della porzione di terreno censita da porzione del mappale 222 della superficie di 472 mq come indicato in premessa per la realizzazione delle opere SP2 per un importo pari a euro 4.720,00

Per un importo totale pari a euro 98.652,41

Lo scomputo di cui sopra sarà comunque aggiornato a seguito dell'esito delle procedure di

gara di cui all' art. nono, il cui esito dovrà essere prontamente comunicato al Comune.

2. Essendo le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia prevista dall'art. 28 D.Lgs. 163/2006, il soggetto attuatore si obbliga a realizzarle in ottemperanza al comma 8

art. 122 del D.Lgs. 163 del 2006 s.m.i.

3. I Soggetti Attuatori si obbligano a cedere in proprietà al "Comune", in virtù di scomputo dal contributo di costruzione di cui al comma 1, l'area individuata nella "Tavola Convenzione - Aree oggetto d'intervento, distinta al mappale 222 indicata col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F"- e le opere che insistono sull'area stessa: parcheggi pubblici realizzati sul nuovo tratto di strada che si innesta su Via Tavilla.

4. Il Comune si obbliga a cedere in proprietà ai Soggetti Attuatori l'area individuata nella "Tavola Convenzione Aree oggetto d'intervento", distinta al mappale 350 indicato col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F"- per la realizzazione di una struttura pensile prospiciente la strada (Via Nenni) con parcheggi a raso con ingresso dalla Via Nenni e parcheggi privati pertinenziali seminterrati con ingresso all'interno della proprietà del soggetto attuatore. Sui parcheggi a raso con Via Nenni sarà costituita servitù di uso pubblico. Tale area viene ceduta dal Comune a fronte del corrispettivo pari a euro 44.000,00, valutato a seguito di perizia giurata redatta dal Geom. Ylenia Benettini. Il valore è stato confermato congruo dall'Arch. Federico Ricco, responsabile dell' Ufficio Urbanistica e LL.PP del Comune.

5. I Soggetti Attuatori si impegnano alla gratuita cessione in

proprietà al "Comune" dell'area individuata nella "Tavola Con-  
venzione - Aree oggetto d'intervento, distinta dal mappale 222  
indicata col 3 nella tavola allegata a questo atto sotto la  
lettera "F", in caso di nuove previsioni urbanistiche che  
prevedano un aumento della potenzialità edificatoria delle a-  
ree oggetto dell'intervento ed il collegamento tra la Via Nen-  
ni e la Via Tavilla con la realizzazione di una nuova strada e  
nuovi parcheggi pubblici..

6. I Soggetti Attuatori, nel caso si rendesse necessario ap-  
portare rettifiche alle modalità esecutive delle opere di ur-  
banizzazione e di sistemazione esterna dell'intervento, si im-  
pegnano inoltre, ad insindacabile richiesta del Comune, a ce-  
dere in proprietà porzioni dell'area 222 indicato col subal-  
terno 1 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera  
"F". Il valore di vendita di tali aree sarà eventualmente  
valutato con le medesime modalità di cui ai precedenti commi 3  
e 5 di cui sopra. I Soggetti Attuatori si impegnano a sotto-  
scrivere le eventuali modifiche ed integrazioni alla conven-  
zione che conseguentemente potrebbero essere necessarie.

7. I Soggetti Attuatori si impegnano alla demolizione del fab-  
bricato di cui al mappale 313 subalterni 1 e 2.

#### Articolo quinto

#### Rapporti con le aziende ed enti erogatori di servizi

1. I Soggetti Attuatori, come sopra rappresentato, si obbli-  
gano, per quanto attiene l'esecuzione di opere ed impianti re-

lativi a servizi erogati da Enti o Aziende anche non comunali,  
a richiedere i necessari assentimenti anche prescrittivi e ad  
eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto dei mede-  
simi

Articolo sesto

Garanzie

1. I Soggetti Attuatori a garanzia della puntuale e regolare  
esecuzione delle opere di urbanizzazione ed ambientalizzazio-  
ne, come convenute nel complesso della presente convenzione,  
rilasciano al Comune idonea garanzia cauzionale, prestata me-  
diante polizza assicurativa rilasciata da primaria compagnia  
di assicurazione autorizzata per il ramo cauzioni

per l'importo di: € 310.268,45 ( Euro  
trecentodiecimiladuecentosessantotto/45)

2. L'importo complessivo della garanzia è commisurato al costo  
delle opere di urbanizzazione ed ambientalizzazione che i Sog-  
getti Attuatori s'impegnano a realizzare come individuato al  
precedente articolo secondo, maggiorato del 10% per imprevi-  
sti:

euro 282.062,23 + 10% = euro 310.268,45 ( Euro  
trecentodiecimiladuecentosessantotto/45)

3. L'importo a garanzia è commisurato alla realizzazione delle  
seguenti opere di urbanizzazione:

- SP1 - Parcheggi Pubblici in struttura su Via Nenni: euro  
212.594,92

- SP2 - Parcheggi Pubblici su Via Tavilla: euro 60.937,01
- Ambientalizzazioni: euro 6.530,30
- Demolizione del fabbricato di cui al mappale 313: euro 2.000,00

4. la garanzia prestata mediante polizza assicurativa, potrà essere ridotta in corso d'opera da concordarsi con il comune di S. Stefano di Magra e saranno svincolate, nel limite del 90% (novanta per cento) del costo delle opere cui si riferiscono, entro 30 (trenta) giorni dalla lettera raccomandata indirizzata dai Soggetti Attuatori al Comune, attestante l'ultimazione dei lavori.

5. Il restante 10% (dieci per cento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione e, in caso di consegna anticipata, fino al rilascio del certificato di collaudo.

6. Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico dei Soggetti Attuatori ed alla cessione delle aree relative, i Soggetti Attuatori stessi si obbligano a provvedere ad integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.

7. Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sui Soggetti Attuatori e contenuti nella presente convenzione

8. In detto contratto fidejussorio od assicurativo di cui al presente articolo sarà inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussore 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'art. 1957 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice, dovrà essere altresì prevista apposita specifica clausola che impegna il fidejussore a non eccepire nei confronti del creditore il mancato pagamento del premio o del corrispettivo della fidejussione.

9. In caso di inadempimento agli obblighi convenzionali, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate dal Comune, 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 settimo

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie.

1. La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel Permesso di Costruire Convenzionato e comunque consentiti dalle norme di Piano Urbanistico Comunale.

Articolo ottavo

Attuazione e validità del Permesso di Costruire Convenzionato

L'attuazione degli interventi avverrà tramite rilascio di 2 (due) permessi a costruire,

uno relativo all'intervento residenziale (ARC A/B/C)

- uno relativo alle opere di urbanizzazione (SP1 e SP2 + ambientalizzazioni)

Ogni permesso a costruire dovrà avere in allegato copia conforme dell'originale della presente convenzione sottoscritta nelle forme di legge.

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno 10 giorni.

L'agibilità del fabbricato ARC A potrà essere conseguita singolarmente e separatamente dagli altri edifici a condizione

che risultino conformemente eseguite le opere di urbanizzazione relative al parcheggio SP1, mentre quella dei fabbricati

ARC B e ARC C potrà essere anch'essa conseguita singolarmente e separatamente dall'altro edificio a condizione che risulti-

no conformemente eseguite le opere di urbanizzazione relative al parcheggio SP2.

In ogni caso corre l'obbligo per i Soggetti Attuatori di eseguire e completare tutte le opere di urbanizzazione ed ambientalizzazione nei termini contenuti nel permesso di costruire anche nel caso di realizzazione parziale degli interventi residenziali.

#### Articolo nono

Esecuzione delle opere a scomputo

Trattandosi di opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria l'attuazione è posta in carico ai Soggetti Attuatori, che per l'esecuzione dovranno avvalersi di

impresa costruttrice idonea e selezionata da individuare mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli art. 57 comma 6 e 122 comma 8 del codice dei contratti

Rimane inteso che non è ammessa la partecipazione di soggetti per i quali sussistono cause di esclusione - e depositando al comune i verbali definitivi di aggiudicazione con i contratti stipulati. I partecipanti alla procedura negoziata (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno comunque possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione SOA per la categoria e classifica riportate alla natura e all'importo delle opere.

Dette attestazioni dovranno essere trasmesse all'ufficio tecnico comunale prima dell'inizio lavori.

Non è prevista la "revisione prezzi" e i prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione. I Soggetti Attuatori, alla fine dei lavori - e comunque prima del collaudo definitivo delle opere - consegneranno la contabilità dei lavori.

Le opere consegnate al Comune dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, ed in conformità agli atti progettuali approvati dal Comune stesso.

Eventuali variazioni nei costi o nelle quantità, che si dovessero presentare in corso d'opera dovranno essere oggetto di preventiva ricontrattazione con il Comune.

I Soggetti Attuatori saranno sempre gli unici ed esclusivi re-

sponsabili dell'esecuzione dei lavori sotto ogni aspetto e particolarmente nei riguardi della stabilità delle opere erette e delle eventuali azioni promosse da terzi, restando in ogni caso l'Amministrazione manlevata da ogni e qualsiasi responsabilità.

La stipulazione del contratto di appalto avviene tra i Soggetti Attuatori e l'impresa affidataria; poiché il Comune ha interesse al risultato di una corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione prima della stipula, la bozza di contratto dovrà essere visionata dal Comune che avrà facoltà di richiedere eventuali modifiche nei successivi 20 giorni.

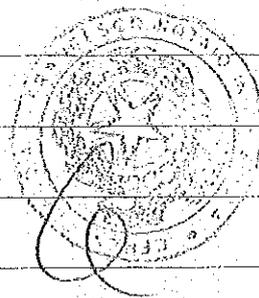
Relativamente ai livelli di progettazione è fatto obbligo ai Soggetti Attuatori dell'intervento:

- prima dell'indizione della procedura negoziata, deve disporre della progettazione necessaria in relazione alle modalità di gara (preliminare-definitiva-esecutiva)

- prima dell'inizio dei lavori, deve disporre della progettazione esecutiva.

Il progetto occorrente per le opere pubbliche sarà approvato dal Comune e per lo stesso sarà rilasciato il pertinente titolo abilitativo.

I Soggetti Attuatori si obbligano a nominare, a loro cura e spese, un Direttore dei Lavori in relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste in progetto, comunicandone il nominativo al Comune.



Il Direttore dei Lavori così nominato, quale incaricato di direzione dei lavori di opera pubblica, dovrà rapportarsi con il Responsabile del procedimento del Comune o suo delegato e dovrà provvedere a redigere gli atti tecnici amministrativi propri di un'opera pubblica.

Ai fini di poter verificare l'avanzamento dei lavori e la conformità ai progetti approvati i funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti uffici avranno libero accesso ai cantieri.

La consegna delle opere a scomputo dovrà avvenire previa presentazione di atto tecnico finale, che ne attesti la corrispondenza e conformità rispetto a quanto previsto nel progetto, che in ottemperanza all'art. 141 del D.L. 163/2006, potrà essere:

il certificato di regolare esecuzione, emesso dal direttore dei lavori

il collaudo tecnico amministrativo, redatto da un tecnico abilitato nominato dai Soggetti Attuatori a loro cura e spese, diverso dal progettista e direttore dei lavori.

Il certificato di regolare esecuzione o il collaudo tecnico amministrativo sarà necessario anche ai fini dell'ottenimento dello svincolo finale della fideiussione assicurativa.

#### Articolo decimo

Modalità della cessione delle aree, delle opere e degli impianti e/o dell'imposizione di servitù

d'uso pubblico sugli stessi.

**A. AREA CEDUTA IN PROPRIETA' DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE**

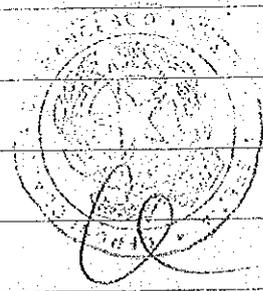
I Soggetti Attuatori si obbligano a cedere in proprietà al Comune l'area individuata nella - "Tavola convenzione - Aree oggetto di intervento" al mappale 222 indicato col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F"- di mq 472,00 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione SP2 - ossia di n° 12 parcheggi pubblici a raso con accesso su Via Tavilla. Su tale area è stata redatta stima giurata a cura del Geom. Ylenia Benettini che ha valutato il valore della porzione di terreno di proprietà del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ distinta in catasto al Fg. 3 mappale 222 pari a euro 4.720,00.

Tale importo verrà scomputato dal contributo di costruzione.

Il contratto od i contratti definitivi necessari per il trasferimento della proprietà al Comune delle aree, opere ed impianti, di cui al precedente comma primo, saranno stipulati su semplice richiesta del Comune, ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dal Permesso di Costruire e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere;

**B. AREA CEDUTA IN PROPRIETA' DAL COMUNE AI SOGGETTI ATTUATORI**

Il Comune si obbliga a cedere in proprietà ai Soggetti Attuatori l'area individuata nella - "Tavola convenzione - Aree oggetto di intervento", al mappale 350 indicato col subalterno 2 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F"- di



mq. 400,00 per la realizzazione delle opere di interesse generale SP1, ossia di una struttura pensile prospiciente la strada (Via Nenni) con parcheggi ad uso pubblico a raso con ingresso dalla Via Nenni e parcheggi privati pertinenziali seminterrati con ingresso all'interno della proprietà dei Soggetti Attuatori. Sull'area su cui insistono i parcheggi a raso, i Soggetti Attuatori costituiranno gratuitamente una servitù di uso pubblico mentre il sottosuolo rimarrà di proprietà ed uso privato. Su tale area è stata redatta stima giurata a cura del Geom. Ylenia benettini che ha valutato il valore della porzione di terreno di proprietà del Comune pari a euro 44.000,00. Il corrispettivo di detta cessione in proprietà dovrà essere corrisposto dai Soggetti Attuatori al Comune contestualmente all'atto di compravendita che dovrà obbligatoriamente contenere l'obbligo dei Soggetti Attuatori, per sé e/o aventi causa, di provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e delle aree relative.

C. AREE IN DISPONIBILITA' DI CESSIONE DAI SOGGETTI ATTUATORI  
AL COMUNE

I Soggetti Attuatori si rendono disponibili a cedere gratuitamente in proprietà al Comune l'area individuata nella "Tavola convenzione - Aree oggetto di intervento" al mappale 222 indicato col subalterno 3 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "F" - di mq. 595,00 od altra area di superficie

analoga da individuare all'interno del mappale 222 indicato col subalterno 1 nella tavola allegata a questo atto sotto la lettera "P" - , qualora venisse approvata una variante al P.U.C. che preveda un ampliamento della potenzialità edificatoria delle aree oggetto dell'intervento a fronte della realizzazione di una nuova strada pubblica di collegamento tra la Via Nenni e la Via Tavilla con relativi parcheggi pubblici a servizio del Palazzetto dello Sport.

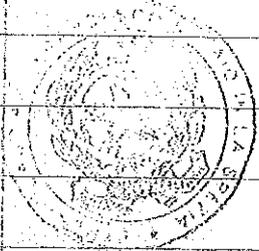
La superficie delle aree oggetto di cessione in proprietà, di cui alle lettere A-B-C precedenti, hanno valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la loro esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le Parti - ma a spese dei Soggetti Attuatori - avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, fatte salve le superfici minime comunque previste dal Permesso di Costruire.

L'atto di compravendita dovrà obbligatoriamente contenere l'obbligo dei Soggetti Attuatori, per sè e/o aventi causa, di provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e delle aree relative. Tutti gli atti predetti, dovranno essere predisposti a cura e spese dei Soggetti Attuatori.

Articolo undicesimo

Trasferimento degli immobili a terzi.

1. In caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare del comparto (AR-P3), oggetto della presente



convenzione, i Soggetti Attuatori in solido, si obbligano 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 dodicesimo

##### Inadempienze

1. In caso di inadempienza da parte dei Soggetti Attuatori alle obbligazioni previste dalla Presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il responsabile del competente ufficio comunale, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero progetto, ovvero alla zona che il responsabile del competente ufficio comunale - a proprio giudizio - riterrà interessata dalle inadempienze.

2. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno dei Soggetti Attuatori, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente convenzione - anche senza previa diffida - nei seguenti casi:

a) mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo decimo per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;

b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in difformità anche parziale dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione.

c) mancato inserimento da parte dei Soggetti Attuatori negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo undicesimo;

d) reiterati e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo tredicesimo

Elezione di domicilio.

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, i Soggetti Attuatori dichiarano di eleggere domicilio presso le rispettive sedi (le società) e presso l'indirizzo indicato in comparsa il signor Parodi Giuseppe

2. Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio non avrà effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non sia previamente comunicata al Comune di S. Stefano di Magra, con apposita lettera raccomandata anche con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto dei Permessi di Costruire.

Articolo quattordicesimo



Trascrizione.

1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese dei Soggetti Attuatori a norma dell'art. 18 della L. R. 8 Agosto 1987 n° 24.

2. La presente convenzione 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 urbanizzazione al Comune, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

Articolo quindicesimo

Spese.

1. Tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e Sue conseguenti, sono a carico dei Soggetti Attuatori, che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

2. Restano altresì a carico dei Soggetti Attuatori:

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

Il signor ~~XXXXXXXXXX~~ dichiara di essere in regime di comunione legale dei beni con sua moglie, ma che quanto disposto

con questo atto riguarda un suo bene personale.

Questo atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno l'ho io notaio pubblicato e letto ai componenti, i quali a mia domanda lo approvano e meco in calce e nel margine dei fogli intermedi sottoscrivono a forma di legge alle ore quattordici e minuti trenta.

Lo scritto occupa trentotto pagine e parte della trentanovesima di questi dieci fogli.

F.to.: Franco Vannini

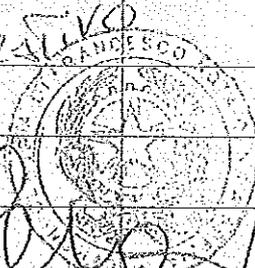
F.to.: Claudia Ceroni notaio

Registrato a Spezia il 28 Maggio 2010  
al n. 3044 Serie II  
Trascritto a Spezia il 28 Maggio 2010  
al n. 1267 di REG. P. M. T.

Copia conforme al suo originale, munito delle prescritte firme

nei miei rogiti che si rilascia ad uso:

La Spezia, 31 Maggio 2010

*Archi. di Spezia*  
  
*Claudia Ceroni*