

Consegna a mano

Spettabile  
Comune di Sarzana  
Piazza Matteotti, 1  
19038 Sarzana (SP)

*Alla c.a. del Sindaco  
Dott. Alessio Cavarra*

Oggetto: S.U.A. e variante contestuale al PRG per il recupero del parco storico di Villa Olandini e interventi connessi – Sarzana (SP) – Inoltro documentazione integrativa.

Con riferimento all'istanza presentata a codesto Comune e ivi protocollata al n. 2017/00033530 del 21 settembre 2017, alla nostra prot. n. 3761/2017 del 16 novembre 2017 e ai successivi colloqui intercorsi, con la presente trasmettiamo la seguente documentazione integrativa:

- Relazione economico-gestionale, Rev B – feb. 2018 (sostituisce analogha relazione Rev A – nov. 2017 consegnata con ns prot. n. 3761/2017 del 16 novembre 2017);
- Relazione “Opere di Urbanizzazione: Urbanizzazione primaria, Urbanizzazione secondaria e Opere in anticipazione” – Progetto e CME (integrazione);
- Atto di impegno a sottoscrivere la convenzione inerente la SUA in argomento, sottoscritto dal legale rappresentante della CDP Immobiliare, unitamente al testo della convenzione e relativi allegati grafici;
- Tav. 5B Casa del Custode Progetto: Piante, Sezioni e Prospetti (sostituisce analogha tavola del 20/09/17);
- Variante Urbanistica – Norme di Attuazione.

Nel restare a disposizione per ogni eventuale approfondimento/integrazione, nell'auspicio del buon esito dell'iniziativa, si porgono distinti saluti.

CDP IMMOBILIARE S.R.L.  
L'Amministratore Delegato  
(Salvatore Sardo)



*Allegati: c.s.d.*

CTO/MF/ts

## ATTO DI IMPEGNO

A SOTTOSCRIVERE LA CONVENZIONE INERENTE LO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (S.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA OLLANDINI A SARZANA (SP).

CD Immobiliare s.r.l. con sede in Roma, Via Versilia, 2, codice fiscale e partita IVA 07886771000, società soggetta al controllo di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., socio unico, in persona del Dott. Salvatore Sardo nato a Torino il 28 novembre 1952, domiciliato per la carica presso la sede della società, muniti di idonei poteri a quanto infra in forza del C.d.A. del 7 marzo 2018

si impegna, per sé e / o aventi causa

a stipulare con il Comune di Sarzana la convenzione conforme all'allegata bozza, entro il termine stabilito nel provvedimento deliberativo di approvazione dello S.U.A., ed a far fronte a tutti gli oneri ed obbligazioni che da essa deriveranno, subordinatamente all'approvazione della stessa da parte dei competenti organi comunali.

Con osservanza.

Roma, 15 marzo 2018

  
**CDP IMMOBILIARE S.R.L.**  
Via Versilia, 2  
00187 - ROMA

Repertorio n. Raccolta n.

**CONVENZIONE**  
**per l'attuazione di interventi di riqualificazione del compendio "Villa Ollandini" e**  
**relative opere di urbanizzazione di interesse pubblico**  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno..... il giorno ..... del mese di (.....)

In Sarzana (SP), Piazza Garibaldi n.4

Innanzi a me, Dottor ... .., Notaio in Sarzana, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa;

sono comparsi

- MUGNAINI STEFANO, nato a La Spezia (SP) il giorno 3 agosto 1953, codice fiscale MGN SFN 53M03 E463Z, in qualità di Dirigente Servizio Urbanistica, il quale dichiara di intervenire non in proprio ma in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del
  - **COMUNE DI SARZANA**, - codice fiscale e Partita IVA numero 00192320117 che rappresenta ai sensi dell'art.107, comma 3 lett. e) e dell'art.109, comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n..... del ....., in prosieguo individuato come "Comune di Sarzana" o "Comune";
  - ..... .., nato a ..... il ..... .., domiciliato per la carica presso la sede della Società ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della società CDP Immobiliare s.r.l. con sede in Roma, Via Versilia 2, codice fiscale e partita IVA 07886771000, società soggetta al controllo di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., socio unico, con poteri a quanto infra in forza di \_\_\_\_\_ che in estratto certificato conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera A, in seguito per brevità indicata anche come " CDP"
- Dette parti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo.

**PREMESSO**

- CDP Immobiliare, già denominata Fintecna Immobiliare srl, tramite la procedura di cartolarizzazione indetta dalla Regione Liguria in forza delle Leggi Regionali n. 2/2006 e n. 15/2007, con atto Notaio Umberto Morello di Genova del 3 giugno 2008 Repertorio n. 51857 Fascicolo n. 14997 registrato a Genova in data 19 giugno 2008 al n. 5413 si è resa acquirente di un portafoglio di immobili originario delle ASL regionali; detto portafoglio immobiliare comprende anche il complesso denominato "Villa Ollandini", originario della ASL5 Spezzina, sito nel comune di Sarzana, in Via Mazzini 135,
- Il complesso immobiliare di Villa Ollandini si compone di alcuni fabbricati insistenti in un parco di circa 7,1 ettari; in particolare si riconoscono la villa padronale, ancorchè profondamente modificata rispetto alla conformazione originale ottocentesca attraverso ampliamenti, superfetazioni e radicali modifiche interne, di circa 1900 mq, la casa del custode, oggi in stato di abbandono, di circa 346 mq, la "limonaia", fabbricato di recente ristrutturazione, di circa 272 mq, l'ex scuderia, fabbricato rurale in pessime condizioni e in parte diruto, di circa 233 mq, la dependance (ex sert) di circa 460 mq e altri piccoli manufatti di pertinenza della Villa e/o a servizio del parco per complessivi 226 mq.
- Tutta l'area e gli immobili sono sottoposti al vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004 in forza di DM del 26/05/1997
- Il Compendio sopra descritto è identificato al NCT del Comune di Sarzana al foglio 17 particelle 283, 290, 298, 301, 302, 307, 308, 428, 469, 470, 471, 472, 979, 980, 981, 982, 983 e al foglio 20 particelle 328, 330, 333, 334;
- Il complesso immobiliare, di cui ai precedenti punti 1 e 2, risulta di piena libera ed assoluta proprietà di CDP Immobiliare, in forza di Atto Notaio Umberto Morello di Genova in data 3 giugno 2008 rep. n. 51857, fase. n. 149973, Atto Notaio Enrico Parenti di Roma in data 6 dicembre 2011 rep. 102081, racc. 27038 e cambio denominazione sociale in data 13 maggio 2014;
- La Variante Generale al PRG del Comune di Sarzana del 2000 dati PRG....., oggi vigente, destina il complesso in due distinte zone di PRG e precisamente:

- la prima zona come PU- Parco urbano inedificabile - Normativa Tessuto art. 142. Le cui funzioni prevalenti sono istruzione, musei, centro convegni e residenza di servizio alle funzioni prevalenti;
- la seconda zona come ME2 -ME3 Manufatti Emergenti - TR 10 Villa Ollandini. Le cui funzioni prevalenti sono istruzione, musei, fondazioni scientifiche, centro convegni con annessa struttura alberghiera e attrezzature ricettive.
- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), approvato con D.C.R. n. 6/1990 e successive varianti,, Assetto insediativo inserisce la Villa e il giardino storico in ME (manufatti emergenti e sistemi) e il resto del complesso in zona ID-MA (insediamenti diffusi con regime di mantenimento; l'Assetto geomorfologico classifica l'area con regime di Modificabilità di tipo B (MO-B); l'Assetto vegetazionale classifica i luoghi a sud del Canale Lunense come COL IDSCO, colture insediamenti diffusi serre, regime di conservazione, mentre la porzione restante è classificata COL-ISS-MA, colture, impianti sparsi di serre, mantenimento
- Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. individua l'area in ambito urbano. Essa è inoltre lambita a sud dalla "strada mercato" che va da Santo Stefano Magra a Ortonovo; essa è classificata dal PTCP come aree di interesse per il potenziamento della struttura commerciale.
- il Piano di Bacino del Fiume Magra, Ambito 6, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n....., esclude il complesso da ambiti di pericolosità idraulica e geomorfologica;
- il 14 marzo 2014 il Comune di Sarzana e la stessa CDP immobiliare hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa finalizzato alla riqualificazione del complesso di Villa Ollandini e il recupero di porzione del suo parco storico e di alcuni fabbricati ivi insistenti per finalità di interesse pubblico (allegato sub .....).
- Il Protocollo di Intesa prevede la cessione alla Città di Sarzana del giardino storico per una superficie indicativa di 15.000 mq e di due fabbricati, ex casa del Custode e ex Limonaia ricadenti all'interno del medesimo giardino, che il Comune intende destinare ad uso pubblico e precisamente il primo a biblioteca civica e il secondo a info-point e ristoro a servizio del parco pubblico e altre attività pubbliche. Le risorse per il restauro del parco pubblico sono subordinate all'attuazione degli interventi di natura privata di recupero delle superfici edificate esistenti con destinazione residenziale, per un complesso di circa 3.437 mq di SA, limitando l'impegno del Comune ad interventi di recupero dei locali pubblici e alla manutenzione del giardino;
- Il 8 ottobre 2015, al termine di un percorso progettuale condiviso con il Comune e con le altre istituzioni competenti, CDP Immobiliare ha presentato al Comune di Sarzana istanza di attivazione del procedimento di approvazione del P.U.O. (o S.U.A.), in variante al P.R.G. vigente, relativo al recupero del parco storico di Villa Ollandini e interventi connessi (allegato sub ....). Il progetto di recupero del complesso prevede tre ambiti di intervento:
  - o Il recupero e la cessione al Comune del giardino storico (intervento di interesse pubblico)
  - o Il ripristino dell'azienda agricola, con la doppia finalità di riqualificare, mantenere e auto-sostenere una rilevante porzione di area (circa 2,3 ettari) e di incentivare la crescita di attività produttive nel campo della produzione agricola sul territorio comunale (nuova attività produttiva)
  - o Il recupero dell'originaria funzione residenziale della Villa e dei fabbricati ad essa funzionalmente connessi, anche attraverso la rimodulazione delle superfici e il recupero dei volumi ceduti come standard pubblico (biblioteca, info-point); questi interventi a carattere privato generano le risorse indispensabili per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico.
- Nel corso dell'iter istruttorio del P.U.O., sentita la Regione Liguria competente per gli aspetti inerenti la dovuta variante al PRG vigente, e visto l' art. 47 ter della LR 36/1997 e s.m.i, e considerato il rilevante interesse pubblico insito nel P.U.O. in argomento, è emersa l'opportunità di adottare, per il procedimento in essere, l' Accordo di Programma, normato all' art. 58 della medesima LR, quale strumento idoneo all' approvazione dello S.U.A. relativo al recupero del parco storico di Villa Ollandini e interventi connessi e della variante al PRG ad esso connessa.
- Il SUA/PUO, comprensivo dello schema di convenzione per l'attuazione dello strumento urbanistico e comprensivo della realizzazione delle opere di urbanizzazione e della cessione di aree ed edifici al Comune, è stato presentato da CDP Immobiliare in data ..... prot..... e a seguito di istruttoria preliminare in data ..... ha ottenuto parere favorevole dalla C.E. Nella seduta del 14/12/2017 verbale n°.....
- Trattandosi di aree ed edifici sottoposti al vincolo di tutela dei beni monumentali di cui al D.Lgs 42/2004 in forza di DM del 26/05/1997 e in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 58 della LRU. 36/97 e s.m.i. , il progetto ha ottenuto il parere favorevole da parte del MiBac con nota del 20/07/2017

prot.18740.

- Lo SUA è composto da:

RELAZIONI

Tav. 0 A Relazione del PUO

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

Tav. 1 A Inquadramento Cartografico

Tav. 1 B Variante Urbanistica - Stralcio planimetria e Scheda Norma

### 2 STATO DI FATTO

Tav. 2 A Stato Attuale - Planimetria Generale

Tav. 2 B Stato Attuale – Profili e Sezioni

Tav. 2 C Documentazione Fotografica

Tav. 2 D Documentazione fotografica

Tav. 2 E Documentazione fotografica

### 3 PROGETTO GENERALE

Tav. 3 A Progetto - Planimetria generale

Tav. 3 B Progetto - Profili

Tav. 3 C Dati di Progetto Generali

Tav. 3 D Progetto – Inserimento Tracciato Pista Ciclabile Provinciale

### 4 VILLA OLLANDINI

Tav. 4 A Villa Ollandini - Stato Attuale Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 4 B Villa Ollandini – Impianto Murario Originario Piante

Tav. 4 C Villa Ollandini – Impianto Murario Originario Prospetti

Tav. 4 D Villa Ollandini - Progetto Planimetrie

Tav. 4 E Villa Ollandini – Progetto Prospetti e Sezioni

Tav. 4F Villa Ollandini – Raffronto Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 4 G Villa Ollandini – Dati Edilizi Calcolo Sup. Utile e Coperta

### 5 CASA DEL CUSTODE

Tav. 5 A Casa del Custode - Stato Attuale Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 5 B Casa del Custode – Progetto Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 5C Casa del Custode – Dati Edilizi Calcolo Sup. Utile e Coperta

### 6 LIMONAIA

Tav. 6 A Limonaia - Stato Attuale Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 6 B Limonaia – Progetto Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 6 C Limonaia – Dati Edilizi Calcolo Sup. Utile e Coperta

### 7 AVANCORPO VILLA

Tav. 7 A Avancorpo Villa - Stato Attuale Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 7 B Avancorpo Villa – Progetto Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 7 C Avancorpo Villa – Raffronto Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 7 D Avancorpo Villa - Dati Edilizi Calcolo Sup. Utile e Coperta

### 8 EX SERT

Tav. 8 A Ex Sert - Stato Attuale Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 8 B Ex Sert – Progetto Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 8 C Ex Sert – Raffronto Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 8 D Ex Sert - Dati Edilizi Calcolo Sup. Utile e Coperta

#### 9 EX SCUDERIE

Tav. 9 A Ex Scuderie - Stato Attuale Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 9 B Ex Scuderie – Progetto Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 9 C Ex Scuderie – Raffronto Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 9 D Ex Scuderie - Dati Edilizi Calcolo Sup. Utile e Coperta

#### 10 VOLIERA MAGAZZINO E DEPOSITO

Tav. 10 A Voliera Magazzino e Deposito - Stato Attuale Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 10 B Voliera Magazzino e Deposito - Dati Edilizi Calcolo Sup. Utile e Coperta

#### 11 AZIENDA AGRICOLA

Tav. 11 A Azienda Agricola – Progetto Planimetrie, Prospetti e Sezioni

Tav. 11 B Azienda Agricola - Dati Edilizi Calcolo Sup. Utile e Coperta

#### 12 DOCUMENTAZIONE PAESAGGISTICA

Tav. 12 A Analisi - Ricostruzione dell'uso storico del suolo

Tav. 12 B Analisi - Iconografia storica

Tav. 12 C Analisi - Documentazione fotografica del parco

Tav. 12 D Analisi - Documentazione fotografica del giardino

Tav. 12 E Analisi - Struttura compositiva del parco storico

Tav. 12 F Analisi - Elementi caratterizzanti del parco storico

Tav. 12 G Analisi - Ricostruzione della composizione del giardino storico

Tav. 12 H Stato Attuale - Rilievo plano altimetrico del parco

Tav. 12 I Stato Attuale - Rilievo plano altimetrico architettonico e vegetazionale del giardino

Tav. 12 L Progetto -Riassetto paesaggistico del parco storico

Tav. 12 M Progetto - Restauro del Giardino Storico

Tav. 12 N Confronto - Planimetria degli spazi verdi, tavola degli abbattimenti

Tav. 12 O Progetto - Restauro del giardino storico - Simulazioni 3D

Tav. 12 P Relazione

Tav. 12 Q Stima Sommaria interventi di restauro del giardino storico

#### 13 STANDARDS URBANISTICI

Tav. 13 Calcolo e Verifica Standards Urbanistici Planimetria Generale Cessioni

#### 14 URBANIZZAZIONI ED ALLACCI

Tav. 14 A Relazione Tecnica Allacci elettrici e fluidi

Tav. 14 B Allacci Impianti Elettrici

Tav. 14 C Allacci - Impianti Fluidi

#### 15 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Tav. 15 A Elenco proprietà e stralcio planimetria catastale

Tav. 15 B Atto di proprietà

## 16 PARCHEGGI PERTINENZIALI

Tav. 16 A Verifica Dotazione di Parcheggi Pertinenziali

## 17 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

Tav. 17 A Relazione Geologica

## 18 RISPARMIO ENERGETICO

Tav. 17 A Relazione sul Risparmio Energetico

## 19 NORME DI ATTUAZIONE

Tav. 20 A Relazione Istruttoria Attestante la non sussistenza di Profili Ambientali Rilevanti ai fini della Assoggettabilità a Vas

## 21 SCHEMA DI CONVENZIONE

## 22 RELAZIONE FINANZIARIA RELATIVA A COSTI, ONERI DI URBANIZZAZIONE E

CESSIONI AREE

## 23 RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E OPERE IN ANTICIPAZIONE)

- Con deliberazione del Consiglio Comunale in data ..... n. .... ai sensi della LR 36/1997 e smi (allegato sub....) la civica Amministrazione ha formulato l'assenso ai contenuti dell'Accordo di Programma volto all'approvazione dello S.U.A. relativo al recupero del parco storico di Villa Ollandini e interventi connessi e della variante al PRG ad esso connessa,
  - In data .... il Sindaco di Sarzana ha convocato, ai sensi degli art. 58 della LR 36/1997 e smi, la conferenza dei servizi referente tra i rappresentanti delle Amministrazioni interessate all'approvazione dello S.U.A. relativo al recupero del parco storico di Villa Ollandini e interventi connessi e della variante al PRG,
  - Il verbale della conferenza dei servizi in sede referente, unitamente ai documenti progettuali sottoposti alla conferenza, è stato pubblicato a decorrere dal ..... per 30 giorni consecutivi, e della pubblicazione è stato dato avviso al pubblico nei modi di legge, con assegnazione dello stesso termine, scadente il ..... per la presentazione da parte dei soggetti aventi diritto di eventuali osservazioni,
  - In esito alle istruttorie effettuate dai competenti servizi regionali sulla proposta di variante e sulle osservazioni pervenute si è pronunciata la Giunta Regionale con deliberazione n. ... del ....., deliberando di approvare la variante stessa nonché il testo dell'Accordo di Programma, con le prescrizioni e raccomandazioni ivi indicate (allegato sub ...),
  - In esito alle istruttorie effettuate dai competenti servizi comunali, sullo S.U.A. e sulla variante ad esso connessa e sulle osservazioni pervenute si è pronunciato il Consiglio Comunale nella seduta del..... e con deliberazione n. .... ha deliberato di approvare lo S.U.A. relativo al recupero del parco storico di Villa Ollandini e interventi connessi e la proposta di variante ad esso connessa, nonché il testo dell'Accordo di Programma e di controdedurre le osservazioni (allegato sub ...),
  - Inoltre, sullo S.U.A. relativo al recupero del parco storico di Villa Ollandini e interventi connessi e sulla variante urbanistica ad esso connessa si sono pronunciate Amministrazioni ed Enti competenti, invitati a partecipare alla conferenza dei servizi, con le modalità in appresso indicate per ciascuno, Nei termini di legge sono state presentate n..... osservazioni in ordine alle quali sono state assunte le conseguenti determinazioni in sede di approvazione dello S.U.A. relativo al recupero del parco storico di Villa Ollandini e interventi connessi e della variante urbanistica ad esso connessa,
  - In data.... ha avuto luogo, infine, la conferenza deliberante, con la quale il Comune di Sarzana e CDP Immobiliare - in qualità di soggetto privato che sottoscrive l'Accordo ai fini dell'assunzione delle debite obbligazioni per la sua attuazione - hanno espresso, per quanto di loro competenza, la volontà

di sottoscrivere il presente Accordo di Programma costituente atto finale del procedimento, in conformità al testo come sopra approvato dai rispettivi organi collegiali competenti

- ai sensi dell'art. della L.R. n. e s.m.i., lo SUA diventa efficace con la stipula della relativa convenzione;
- lo SUA. risulta costituito dagli elaborati, di cui all'elenco, allegato al presente atto sub" "
- nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n.....del.....

Tutto ciò premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

### **Articolo primo**

#### **Validità delle Premesse**

Le sopra esposte premesse, confermate dalle parti, e gli allegati come retro ed infra citati, vidimati dalle parti, costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione.

### **Articolo secondo**

#### **Oggetto della convenzione.**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) presentato da CDP Immobiliare, relativo al complesso immobiliare di Villa Ollandini di Sarzana, in conformità al progetto menzionato nelle premesse, premesse che devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Lo SUA prevede la riqualificazione del complesso di Villa Ollandini e il recupero di porzione del suo parco storico e di alcuni fabbricati ivi insistenti per finalità di interesse pubblico.

In particolare lo SUA prevede la ristrutturazione e ricomposizione dei volumi esistenti (Villa storica, ex Sert, ex Scuderie, Avancorpo Villa e vari immobili minori), con destinazione prevalentemente residenziale; inoltre lo SUA prevede la cessione ad uso pubblico del giardino storico e dei volumi ivi insistenti (Casa del custode e Limonaia), la cui superficie utile può essere riutilizzata nella restante area privata, ad uso residenziale. Lo SUA intende ripristinare anche la funzione agricola originale sui terreni posti a margine dell'antica Via Rugolona, attraverso il recupero delle serre esistenti e la realizzazione di un nuovo volume edilizio a supporto delle attività agricole e commerciali ad esse connesse, oltre alla realizzazione di un Parcheggio pubblico a garanzia degli standard urbanistici posto in vicinanza dell'ingresso del parco pubblico.

Lo SUA interessa gli ambiti di PRG del Comune di Sarzana come TR 10-Villa Ollandini (art. 63) e PU-Parco Urbano Villa Ollandini (art. 142, tessuto 6.142), e per il Parcheggio pubblico (art. 63). per i quali costituisce Variante Connessa ai sensi dell'art. 8 della LR 24/87 e smi.

Come anche previsto nelle Norme di attuazione dello SUA, gli interventi riferiti all'intero perimetro dello SUA sono suddivisi in settori, come di seguito individuati e rappresentati nella tavola 1. allegata sub "XX":

Settore 1 - il Giardino Storico;

Settore 2 - Ambito di intervento privato a destinazione prevalentemente residenziale;

Settore 3 - Ambito di intervento privato a destinazione agricola-produttiva (Azienda Agricola). La presente convenzione definisce il quadro di riferimento, propedeutico alla realizzazione degli interventi edilizi, da attuare con le modalità indicate nelle relative Norme di Attuazione, che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché a quanto previsto dal presente atto.

### **Articolo terzo**

#### **Urbanizzazione primaria.**

Il Soggetto Attuatore, così come specificato nella presente convenzione, si obbliga nei confronti del Comune di Sarzana a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione delle previsioni edificatorie del progetto dello SUA, le seguenti opere di urbanizzazione primaria individuate e specificate nella Relazione Opere di Urbanizzazione (elaborato n. 23) e relativo computo metrico estimativo allegata alla presente convenzione rispettivamente sotto la lettera sub "XX":

- Manutenzione straordinaria del Giardino Storico (settore 1 dello SUA) e successiva cessione in proprietà all'Amministrazione Comunale;
- Sistemazione superficiaria dell'area di proprietà comunale individuata in colore nella tav.13, da destinare a parcheggio pubblico.

Le opere sono valutate sulla base degli elementi progettuali di cui alla Relazione Opere di Urbanizzazione (elaborato n. 23) allegata e relativo computo metrico estimativo, e sono suscettibili di variazione in base al progetto definitivo che dovrà essere presentato nei termini indicati nel permesso di costruire degli interventi privati da realizzarsi a cura del Soggetto Attuatore nei settori 2.1 e 2.2 dello SUA, previa autorizzazione nei termini di cui alla L 380/2008 e smi., secondo quanto infra specificato.

Si precisa inoltre che l'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione, è comunque subordinata, alla predisposizione di una progettazione esecutiva delle stesse, da redigersi a cura del Soggetto Attuatore in conformità a quanto stabilito dagli articoli 23 comma 7 e 8 del DLGS n.50/2016, anche se le stesse, per ubicazione e destinazione urbanistica interessano anche aree non in diretta proprietà o gestione, ma la cui disponibilità è derivata da specifici accordi tra le parti disciplinati dalla presente convenzione.

#### **Articolo quarto Urbanizzazione secondaria**

Il Soggetto Attuatore così come specificato nella presente convenzione, si obbliga nei confronti del Comune di Sarzana a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione delle previsioni edificatorie del progetto dello SUA, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria individuate e specificate nella Relazione Opere di Urbanizzazione (elaborato n. 23) e relativo computo metrico estimativo allegata alla presente convenzione rispettivamente sotto la lettera sub "XX":

- Manutenzione straordinaria dei fabbricati denominati Limonaia e *Restauro della struttura* della Casa del Custode, insistenti nel settore 1 dello SUA, e successiva cessione in proprietà all' Amministrazione Comunale.
- Realizzazione di parcheggio pubblico in fregio a Viale Mazzini di circa mq.1000;

Le opere sono valutate sulla base degli elementi progettuali di cui alla Relazione Opere di Urbanizzazione (elaborato n. 23) e relativo computo metrico estimativo, e sono suscettibili di variazione in base al progetto definitivo che dovrà essere presentato nei termini indicati nel permesso di costruire degli interventi privati da realizzarsi a cura del Soggetto Attuatore nei settori 2.1 e 2.2 dello SUA, previa autorizzazione nei termini di cui alla L 380/2008 e smi.

Si precisa inoltre che l'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione, è comunque subordinata, alla predisposizione di una progettazione esecutiva/definitiva delle stesse, da redigersi a cura del Soggetto Attuatore in conformità a quanto stabilito dagli articoli 23 comma 7 e 8 del DLGS n.50/2016, anche se le stesse, per ubicazione e destinazione urbanistica interessano anche aree non in diretta proprietà o gestione, ma la cui disponibilità è derivata da specifici accordi tra le parti disciplinati dalla presente convenzione.

#### **Articolo quinto**

##### **Contributo per oneri di urbanizzazione**

Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Sarzana, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della Legge Regione Liguria n. 25/1995 e s.m.i. , nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo, fatto salvo il preventivo diritto allo scomputo di cui al successivo articolo sesto. L'ammontare presunto del Contributo di costruzione, calcolato sulla base delle disposizioni di cui sopra e ai contenuti progettuali oggetto del Piano, ammonta ad Euro 360.698,02, da specificarsi ulteriormente in sede di progettazione definitiva

#### **Articolo sesto**

##### **Scomputo dal contributo del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite e del valore delle aree assoggettate all'uso pubblico per la formazione di spazi pubblici e servizi.**

Nei confronti del contributo di oneri, come definito al precedente articolo quinto, sarà possibile procedere allo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla presente convenzione, che sin da ora, rilevato il loro interesse generale e complessità, vengono riconosciute scomputabili per la loro totalità sulla base delle modalità previste dall'art.12 della L.R. 25/95.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come stabilite all'articolo terzo e quarto della presente Convenzione è stimato sulla base delle valutazioni derivanti dai computi metrici di massima. Resta inteso, ed accettato specificatamente dal Soggetto Attuatore, che gli eventuali aggiornamenti di detti computi derivanti dal successivo livello di progettazione esecutiva, con eventuale incremento delle lavorazioni e dei relativi costi saranno a completo carico del Soggetto Attuatore senza comportare alcuna spesa aggiuntiva al Comune. Pertanto il Soggetto Attuatore si farà carico dei eventuali maggiori costi e resterà comunque obbligato ad eseguire tutte le opere previste nella presente Convenzione nella loro totalità completate e collaudate, con esclusione di qualsiasi rivalsa nei confronti del Comune di Sarzana.

Eventuali variazioni alle opere e costi rispetto agli elaborati tecnici ed economici approvati, a seguito di sopraggiunte necessità o richieste delle parti, dovranno essere preventivamente concordate tra le parti e sottoposte alle previste approvazioni di legge.

Il Soggetto Attuatore, in ogni caso, si obbliga ad eseguire le opere tutte di urbanizzazione primaria e secondaria, così come descritte e rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi allegati al presente atto, ed a cedere i relativi immobili al Comune, anche in forma frazionata, qualora questi ne faccia espressa richiesta per esigenze

sopravvenute.

### **Articolo settimo**

#### **Contributo per costo di costruzione.**

Il Soggetto Attuatore solidalmente si obbliga a corrispondere al Comune di Sarzana i pertinenti contributi per costo di costruzione, nella misura e con le modalità previste dalla D.C.C. n.99 del 16.06.2014, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed accettare, il cui ammontare stimato sulla base della documentazione allegata al SUA ammonta ad euro 120.185,73 e che verrà quantificato con precisione al momento del rilascio del titolo edilizio relativo all'esecuzione degli interventi privati previsti nei settori 2.1, 2.2 e 3 dello SUA, e versato al Comune con le modalità previste dalla vigente normativa o regolamento comunale.

### **Articolo ottavo**

#### **Contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 38 p.to 6 bis LR 16/2008 smi**

Al momento del rilascio dei permessi a costruire, nel vigore dell'art. 38, comma sesto-bis, della legge regionale n. 16/08, il Soggetto Attuatore dovrà versare il contributo ivi previsto per gli interventi su aree od immobili che richiedono per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti. Tale contributo straordinario, pari al 50% (cinquanta%) del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti sarà stimato dal Comune secondo le modalità del medesimo comma sesto bis e corrisposto, nella sua totalità, in unica soluzione al momento del rilascio del primo Permesso di Costruire, senza quindi possibilità di frazionamento per interventi o singoli settori.

### **Articolo nono Prestazioni**

#### **ERP/ERS**

Al momento della presentazione della SCIA di Agibilità, di cui e con le modalità dell'art. 24 del DPR. 380/2001 e s.m.i., sarà corrisposto dal Soggetto attuatore o suoi aventi causa, il contributo aggiuntivo rispetto a quello di costruzione previsto dall'art. 26 bis della LR 38/2007 e s.m.i. e finalizzato al soddisfacimento del fabbisogno abitativo di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica nonché alla rigenerazione urbana. L'importo di tale contributo, stimato preventivamente in € 96.199,46 (pari al 50% della quota oneri di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione) sulla base delle previsioni dello SUA, sarà definito al rilascio dei singoli Permessi di Costruire dei settori 2.1, 2.2 e 3 dello SUA, ed eventualmente rideterminato in sede di presentazione della SCIA di agibilità.

### **Articolo decimo**

#### **Modalità e prescrizioni nella esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto.**

L'esecuzione e la conduzione dei lavori dovranno essere garantiti da personale alle dipendenze del Soggetto Attuatore, così come la DD.LL. e il coordinamento della sicurezza in sede esecutiva.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere comunicati i nominativi e relativi depositi al Comune unitamente alla figura del Direttore di Cantiere e responsabile dei lavori ai sensi del Dlgs 81/88, fatte salve le prerogative e possibilità poste in capo al Comune di Sarzana di cui alla presente convenzione al fine di rendere omogenea la realizzazione delle opere e di tutte le procedure progettuali ed organizzative.

Il Soggetto Attuatore, che assume il ruolo di stazione appaltante e si obbliga ad assegnare i lavori ai sensi dell'art.16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001, così come modificato dall'art. 45 del Decreto Legge 201/2011. Di tali adempimenti forniranno tempestivamente prova all'Ufficio Tecnico del Comune di Sarzana che monitorerà le procedure.

Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, approvata dall'Ufficio Tecnico, ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento e ad inserire, nel contratto con l'impresa individuata per lo svolgimento dei lavori, l'assunzione, in modo integrale e senza riserve, degli obblighi, relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dal presente atto, ivi compreso il rispetto dei tempi di realizzazione, come definiti in base al cronoprogramma approvato.

A dimostrazione del rispetto di quanto previsto al presente articolo, il Soggetto Attuatore fornirà tempestivamente all'Ufficio Tecnico del Comune copia dei relativi contratti.

L'intervento è previsto per lotti funzionali, denominati sub settori nella tav 1 allegata sub ...

- sub settore 2.1- Villa Storica: sono di pertinenza a scomputo dei relativi oneri le seguenti opere di urbanizzazione: Ristrutturazione strutturale Casa del Custode (adeguamento sismico) e sistemazione superficiale parcheggio pubblico esterno.
- Sub settore 2.2 – Case nel bosco: sono di pertinenza a scomputo dei relativi oneri le seguenti opere di urbanizzazione: manutenzione straordinaria della Limonaia e del giardino storico.

Le opere di urbanizzazione potranno anche essere eseguite in anticipazione, come specificato nel successivo art. 15.

Resta salvo che le opere relative al parcheggio pubblico dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di

cui al rilascio del primo permesso a costruire. L' area – in proprietà del Comune – su cui il Soggetto Attuatore dovrà realizzare le opere relative al parcheggio pubblico dovrà essere consegnata a quest' ultimo, libera da persone e cose, nei termini di cui al successivo art. 11 bis

#### **Articolo undicesimo**

##### **Modalità e prescrizioni nella esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto Attuatore ricadenti in aree di proprietà comunale.**

Fermo restando quanto disciplinato al precedente articolo ottavo, poiché il Soggetto Attuatore ha l'onere della esecuzione di opere di urbanizzazione ricadenti in aree di proprietà del Comune (sistemazione superficaria dell' area da destinare a parcheggio pubblico), è fatto obbligo prima dell'inizio dei lavori di mettere a disposizione le aree interessate dai lavori al fine di garantire, la conforme e regolare esecuzione di tutte le previsioni urbanizzative, previste in progetto e indicate al precedente articolo terzo.

Ai fini della concretizzazione dell'onere di messa a disposizione delle aree, verrà sottoscritto apposito verbale con elaborato grafico quotato tra il Soggetto Attuatore e il Comune contenente l'indicazione precisa dei confini di intervento.

In particolare si precisa che i lavori riguardanti la sistemazione superficaria dell'area da destinare a parcheggio pubblico potranno essere realizzate dal Soggetto Attuatore che, a norma della presente convenzione ne ha l'onere, solo dopo la messa a disposizione delle stesse da parte del Comune di Sarzana.

La messa a disposizione delle aree comporta che le stesse debbano essere pienamente utilizzabili e fruibili dal Soggetto Attuatore, mentre sono a carico dello stesso tutte le opere o lavori riguardanti la formazione dei cantieri con relative delimitazioni di sicurezza, le modalità di accesso agli stessi con opportuni percorsi dei mezzi d'opera che non interferiscano, per quanto possibile, con la viabilità veicolare principale, la cartellonistica informativa e segnaletica orizzontale e verticale, e tutte le altre predisposizioni (permessi, autorizzazioni ecc.) che siano necessarie al regolare svolgimento dei lavori, esclusi ovviamente i titoli abilitativi degli stessi.

Tali adempimenti saranno concordati anche con il locale Comando di Polizia Municipale.

#### **Art 11 bis**

##### **Utilizzo di area comunale per parcheggi pubblici**

Il Comune metterà a disposizione del soggetto attuatore, entro 10 giorni dalla richiesta dello stesso e comunque dopo l'approvazione del progetto esecutivo ed il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione del parcheggio pubblico in fregio a Viale Mazzini, l'area di proprietà comunale di circa mq.1000 identificata al Fg.... mapp..... da destinarsi, secondo le previsioni del SUA approvato, a Parcheggio Pubblico. Tale area, una volta realizzato il Parcheggio Pubblico, sarà restituita al comune con specifico verbale di consegna comprensivo delle certificazioni e collaudi delle opere ed impianti realizzati nei modi e termini di cui ai successivi articoli.

#### **Articolo dodicesimo**

##### **Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi.**

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per quanto attiene l'esecuzione di opere ed impianti e/o spostamento di armadi, quadri, linee o quant'altro necessario per la esecuzione dei lavori 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.

In particolare il Soggetto Attuatore delle opere di cui ai punti precedenti dovrà tempestivamente avviare contatti con le Aziende in modo tale da fornire all'Amministrazione un quadro progettuale delle soluzioni tecniche da realizzarsi per ogni servizio, che costituisca elemento probante e guida nei rapporti con le aziende medesime che dovrà essere sottoscritto dal Soggetto Attuatore, dagli Enti gestori e dal Comune di Sarzana.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a richiedere agli Enti ed Aziende, che gestiscono i pubblici servizi di rete e le infrastrutture viarie e tecnologiche, le prescrizioni tecniche necessarie ad assicurare la corretta esecuzione delle opere ed a conformarvisi.

Detti soggetti si intendono anche soggetti terzi rispetto al Comune di Sarzana, anche se costituiti o partecipati dallo stesso Comune.

La nuova realizzazione di opere impiantistiche o lo spostamento di linee o apparecchiature dovrà essere oggetto di specifica progettazione con oneri a carico del Soggetto Attuatore con certificazioni finali e/o collaudo da parte dei gestori degli stessi.

#### **Articolo tredicesimo.**

##### **Destinazioni urbanistiche e norme edilizie.**

La superficie del comprensorio interessato dallo SUA sarà destinata agli usi specificati nelle NTA dello SUA. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti destinati ad opere di urbanizzazione resteranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto.

Le domande per il rilascio del permesso di costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizione di legge vigenti in materia.

**Articolo quattordicesimo.**  
**Attuazione e validità del progetto**

Il progetto e il conseguente titolo abilitativo necessario all'attuazione dello SUA devono rispondere le disposizioni contenute nella L.R. n.16/2008 e s.m.i. e nel D.P.R. 380/2001 e nel rispetto delle Norme di Attuazione.

Lo SUA si attuerà in unica fase, fermi restando i lotti funzionali delle opere di urbanizzazione a scomputo connessi ai singoli permessi a costruire come specificati all' art. 10.

Sarà comunque consentita l'attuazione frazionata degli interventi del settore 2 e 3.

Le parti si impegnano a valutare preventivamente e congiuntamente eventuali esigenze di modifica agli interventi previsti dal SUA, con l'obiettivo di pervenire alla regolare attuazione nei termini di efficacia dello SUA stesso, fermo restando il riconoscimento al soggetto attuatore, nell'ambito del completamento dello SUA, delle opere di urbanizzazione sino al momento realizzate.

**Articolo quindicesimo.**

**Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree e fabbricati.**  
**Consegna anticipata.**

Con riferimento a ciascun lotto delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa si obbligheranno a completare ed a rendere agibili le opere di urbanizzazione ed a riconsegnarle al Comune di Sarzana, compresi impianti e manufatti, realizzati conformemente agli atti progettuali approvati, entro i termini previsti nel cronoprogramma allegato al titolo edilizio.

Nell'ambito di ogni intervento dovranno essere rispettati i termini temporali per la realizzazione descritti in calce al titolo abilitativo salvo le eventuali proroghe motivate che il Soggetto Attuatore potrà richiedere rigorosamente prima della scadenza dei tempi massimi di esecuzione delle opere stesse.

In caso di varianti alle Opere Pubbliche necessarie e concordate che comportino lavori e tempi di esecuzione diversi da quelli stabiliti nel suddetto cronoprogramma, queste dovranno essere condivise con gli Uffici tecnici del Comune e assoggettate all'approvazione da parte della Amministrazione Comunale.

La cessione delle aree e dei fabbricati soggetti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno avvenire entro i termini del permesso di costruire (tre anni salvo proroghe) completa della documentazione progettuale di rito, certificata, da un verbale di consegna provvisorio indicante, dettagliatamente le caratteristiche tecniche delle opere, le dimensioni precise, la dotazione di certificazioni di collaudo e collaudo statico o documentazione equipollente, i frazionamenti catastali, e tutto ciò che riguarda il regolare rapporto con gli Enti erogatori dei servizi. Dovrà essere inoltre presentata una documentazione impiantistica con disegni dell'eseguito (*as built*) e fotografie.

La mancata consegna di detta documentazione costituirà motivo ostativo allo svincolo delle polizze prestate a garanzia.

Fatto salvo quanto previsto infra, resteranno nella responsabilità del Soggetti Attuatore la gestione, il controllo e la sicurezza delle opere realizzate fino alla definitiva consegna al Comune.

Al fine di favorire la fruizione pubblica del giardino storico, anticipatamente rispetto alla realizzazione degli interventi privati previsti nel settore 2 dello SUA, CDP Immobiliare eseguirà gli interventi di ristrutturazione della Limonaia e del Giardino Storico, con installazione in quest'ultimo dell'impianto di illuminazione, come meglio descritti nell' allegato ZZ, una volta ottenute le necessarie autorizzazioni. Al termine dei lavori, che avverrà presumibilmente entro 6 mesi dal rilascio delle autorizzazioni dagli enti competenti, il Soggetto Attuatore concederà a titolo di comodato gratuito al Comune di Sarzana il Giardino Storico e la Limonaia e la Casa del Custode. Le suddette opere di urbanizzazione, in anticipazione rispetto agli interventi privati previsti nel settore 2, consistono in particolare in:

- Manutenzione straordinaria del giardino storico, per € 66.000 di cui alla "Relazione Opere di Urbanizzazione" (Elaborato n. 23)
- Manutenzione straordinaria della Limonaia, per € 94.000 di cui alla "Relazione Opere di Urbanizzazione" (Elaborato n. 23)

restando da realizzare gli altri interventi previsti ai precedenti art. 3 e 4 (Interventi di consolidamento della Casa del Custode e sistemazione superficiale del parcheggio pubblico esterno) successivamente al rilascio del titolo edilizio relativo agli interventi privati previsti nel settore 2.

Per tutta la durata del comodato, il Soggetto Attuatore risulterà privo di responsabilità in ordine agli immobili concessi, ed il Comune – anche in ragione delle condizioni degli edifici e del Giardino - provvederà alle opere indispensabili ai fini del loro utilizzo, assumendone la piena ed esclusiva custodia.

All'atto della presa in consegna, il Comune dovrà comunque provvedere ad eliminare situazioni di pericolo per la

Casa del Custode, disponendo in modo che ne sia precluso l'accesso a terzi non autorizzati.

Resta inteso che le opere realizzate da CDP Immobiliare S.r.L., come sopra indicate, saranno considerate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Entro trenta giorni dalla comunicazione di rilascio del titolo edilizio, dovranno essere riconsegnati al Soggetto Attuatore gli immobili su cui dovranno essere realizzate le restanti opere di urbanizzazione di cui al relativo lotto funzionale.

#### **Articolo sedicesimo**

##### **Esecuzione dei lavori e responsabilità relative.**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà supervisionata dal competente Ufficio Tecnico del Comune, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal Comune e dalle altre Autorità eventualmente competenti per materia. I Funzionari ed i Tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai cantieri. La data di inizio dei lavori relativa ad ogni intervento previsto e soggetto a rilascio di specifico titolo abilitativo dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni, redatta sui moduli in possesso all'Ufficio Tecnico.

Il Comune, in ragione delle proprie competenze, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'art. 21-quinquies della legge n.241/1990. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché la conformità delle opere al progetto.

Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera, in conformità alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, da parte di un professionista incaricato dalla Civica Amministrazione e ponendo gli oneri finanziari a carico del Soggetto Attuatore.

La scelta del collaudatore che dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori, sarà fatta a minor costo sulla base di indagini di mercato tramite apposite procedure.

Anche per gli eventuali collaudi statici dei manufatti assoggettati a particolari procedure, il Comune si riserva la nomina del collaudatore.

Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico delle parti private.

Il Soggetto Attuatore, manleva in toto il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine alla tenuta e all'esecuzione dei lavori stessi e a garantire la piena sicurezza degli impianti e delle lavorazioni in rapporto a tutte le normative che attualmente regolano l'attività edilizia, a rendere edotto il Comune di ogni e qualsiasi modifica proposta al progetto autorizzato la cui richiesta pervenga anche da Enti esterni al Comune, ad informare tempestivamente il Comune di ogni e qualsiasi impedimento tecnico alla regolare e sicura esecuzione dei lavori che provenga da iniziative non debitamente autorizzate, da accadimenti occasionali per inefficienza delle maestranze e dei Responsabili dei lavori, per violazione delle norme di sicurezza, igiene e ambiente vigenti e applicabili all'intervento autorizzato.

In conformità alle disposizioni sulla gestione dei cantieri e degli interventi soggetti a permesso di costruire o altro titolo, è fatto obbligo ai Soggetti Attuatori della posa in opera, contemporaneamente all'inizio dei lavori, dell'apposito cartello indicante in maniera completa tutti i responsabili dei lavori, sicurezza ecc., in posizione visibile al pubblico e di adeguate dimensioni.

#### **Articolo diciassettesimo**

##### **Modalità della eventuale consegna delle aree, delle opere e degli impianti o dell'imposizione servitù d'uso pubblico sugli stessi.**

Il contratto od i contratti definitivi necessari per il trasferimento dei diritti al Comune riguardo aree, opere ed impianti, di cui ai precedenti articoli secondo e terzo, saranno stipulati su semplice richiesta del Comune, ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dagli specifici titoli abilitativi rilasciati e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere da attuarsi secondo le normative specifiche idonee per ogni opera realizzata al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo.

La superficie delle aree ad uso pubblico, descritta negli elaborati grafici allegati al presente atto, ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale che, laddove necessario, sarà redatto tra le Parti - ma a spese dei Soggetti Attuatori - avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree e comprendente eventuali varianti nel frattempo intervenute. Le opere o impianti previsti passeranno in consegna al Comune di Sarzana, in perfetto stato di conservazione e

manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione o imposizione di servitù di uso pubblico e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle Parti, senza onere o spesa alcuna a carico del Comune di Sarzana

Sempre a carico del Soggetto Attuatore le certificazioni che le opere eseguite sono conformi a quanto previsto dal titolo abilitativo rilasciato: è fatto obbligo allegare alle suddette certificazioni anche tutti progetti tecnici relativi all' impiantistica di competenza pubblica, debitamente sottoscritti da tecnici abilitati certificatori e i dati per l'eventuale volturazione di forniture di servizi. Tali aree ed opere conseguenti sono, per quanto concerne la stipula della seguente convenzione, determinate e specificate secondo quanto previsto dal comma 2° del presente articolo.

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 de gli immobili stessi, per i fini previsti dalla presente convenzione ovvero per fini pubblici. La presente Convenzione, inoltre, costituisce titolo per la trascrizione immediata nei Pubblici Registri Immobiliari a favore del Comune di Sarzana, delle servitù ivi previste così come descritte graficamente negli allegati, ed in particolare alla tavola allegata sub "A".

E' consentito il rilascio dell'agibilità agli immobili anche per singole porzioni purché siano completate e rese funzionali le opere pertinenziali esterne ed interne, gli standards urbanistici di competenza e le sistemazioni esterne funzionalmente legate all'immobile da autorizzare.

#### **Articolo diciottesimo**

##### **Trasferimento degli immobili a terzi.**

Tutti gli obblighi la cui esigibilità sorgerà con l'ottenimento dei titoli edilizi faranno capo ai soggetti che li richiederanno e, in solido con questi, a coloro che proseguiranno nell'attività edilizia, da intendersi cumulativamente "Soggetto Attuatore".

CDP si impegna a richiamare la presente convenzione e gli obblighi in essa contenuti nei contratti di compravendita degli immobili ricompresi nel SUA, con ciò liberandosi dalle obbligazioni assunte come sottoscrittore della presente, fatto salvo quanto le derivasse dalla sua eventuale qualità di Soggetto Attuatore.

Restano ferme in capo a CDP Immobiliare S.r.L. le obbligazioni immediatamente esigibili assunte con la sottoscrizione del presente atto, e segnatamente quanto previsto in tema di consegna anticipata della Limonaia, della Casa del Custode e del Giardino Storico e le relative opere in anticipazione descritte nell' allegato ZZ.

#### **Articolo diciannovesimo**

##### **Garanzie**

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore si obbliga a consegnare al Comune, al momento del rilascio pertinente titolo abilitativo, idonea garanzia cauzionale, con scadenza incondizionata o a tempo determinato per minimo anni 3 (tre) con obbligo di tacito rinnovo anche in caso di mancato pagamento del premio da parte del contraente, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune prestata alternativamente da:

- Istituto Bancario autorizzato all' esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs 385/1993;
- 
- Impresa di Assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del D.Lgs 209/2005;
- 
- Società di intermediazione finanziaria iscritta all'elenco speciale di cui all'art.107 del D.Lgs 385/1993 in possesso di apposita autorizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nel rispetto dei criteri di cui al D.P.R. 115/2004.

Le polizze dovranno riportare l'autentica notarile della firma e delle qualità di agente del sottoscrittore.

L'importo della garanzia sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i Soggetti attuatori si impegnano a realizzare, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione così come definiti dal precedente articolo quinto, oltre iva nella misura di legge. Tale fidejussione riguarda anche il pagamento di penali non versate e stabilite dalla presente convenzione oltre a spese per progetti e collaudi non eseguiti.

Il costo delle opere di urbanizzazione dovrà risultare, preliminarmente, dai conteggi contenuti negli elaborati relativi alle Opere di Urbanizzazione di cui all'art.2 della presente Convenzione: tali importi saranno soggetti ad adeguamenti finanziari in ragione dell'eventuale maggior costo delle stesse come definitivamente calcolato a seguito dell'elaborazione del computo metrico di cui agli articoli precedenti.

Dette garanzie cauzionali potranno essere ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere cui si riferiscono a fronte di collaudo parziale, secondo modalità da concordarsi con il Comune di Sarzana 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 dal Soggetto Attuatore al Comune, attestante il positivo collaudo delle opere. 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.

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 ed alla cessione delle aree relative, il Soggetto Attuatore stesso si obbliga solidamente a provvedere ad integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.

Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sul Soggetto Attuatore e contenuti nella presente.

In tutti i contratti fideiussori od assicurativi di cui al presente articolo dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art.1944 C.C. e della decadenza di cui all'art.1957 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Dette garanzie cauzionali potranno essere sostituite da depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti ed in titoli del debito pubblico dello Stato al portatore o garantiti dallo Stato al portatore o garantite dallo Stato, titoli valutabili secondo il corso del giorno del deposito, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali 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 ventesimo 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, il Dirigente Area 3, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero intervento oggetto del titolo abilitativo violato, ovvero alla zona che lo stesso - a proprio giudizio - riterrà interessata dalle inadempienze.

Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori del Permesso di costruire.

Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del Soggetto Attuatore, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente convenzione, previa diffida, nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo quattordicesimo per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità anche parziali dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- e) rifiuto di provvedere alla consegna delle aree e/o degli immobili, con le modalità e nei termini della presente convenzione;
- d) mancato inserimento da parte del Soggetto Attuatore negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui ai precedenti articoli;
- e) reiterati e gravi violazioni delle altrenorme contenute nella presente convenzione;
- f) immotivata e priva delle competenti autorizzazioni modifica di destinazione d'uso, dimensione e tipologia degli immobili e delle aree destinate a standards urbanistici, così come previste negli elaborati di Progetto, rispetto a quelle indicate all'art.12 della presente convenzione, realizzata anche senza il concorso di opere e/o lavori edili.

#### **Articolo ventunesimo**

##### **Clausola compromissoria ed elezione di domicilio.**

Salvo quanto previsto dall'art.16 della legge 28 gennaio 1977, n.10, tutte le contestazioni che potessero sorgere in ordine all'attuazione della presente convenzione saranno decise in diritto, da un Collegio arbitrale presieduto da un Arbitro nominato dal Presidente del Tribunale di La Spezia e composto da altri due arbitri, nominati rispettivamente dal Sindaco del Comune di Sarzana e - unitariamente - dal Soggetto Attuatore, nel rispetto delle norme di cui agli artt.810 e ss. c.p.c..

Il Collegio arbitrale osserverà nel procedimento le norme di cui all'art.816 c.p.c. e seguenti ed il lodo come sopra pronunciato sarà impugnabile nei casi e con i mezzi previsti dall'art.827 c.p.c..

In deroga alla pattuita clausola compromissoria, la Parte attrice avrà facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo domanda davanti al Giudice competente a norma del codice di procedura civile.

Analogamente, la parte convenuta nel giudizio arbitrale avrà facoltà di escludere la competenza degli Arbitri. A tal fine, entro sessanta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato sarà onere della Parte convenuta, di notificare la propria determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre la domanda davanti il Giudice competente a norma del codice di procedura civile.

Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse

alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede legale. 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 Sarzana, con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto dell'intervento. Per espressa volontà delle parti la forma della comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.

#### **Articolo ventiduesimo.**

##### **Trascrizione.**

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.

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

#### **Articolo ventitreesimo**

##### **Spese**

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.

Restano altresì a carico dei Soggetti attuatori:

- a) i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari;
- b) le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla convenzione e conseguenti nonché quelle relative alla picchettazione, frazionamento, misurazione, quantificazione, delle aree cedute e/o quelle su cui graverà la servitù di uso pubblico. c) sono posti a carico del Soggetto Attuatore anche gli oneri connessi o derivanti a qualunque titolo del passaggio di proprietà delle aree, dalla costituzione di servitù, ancorché la normativa li ponga a carico del Comune.

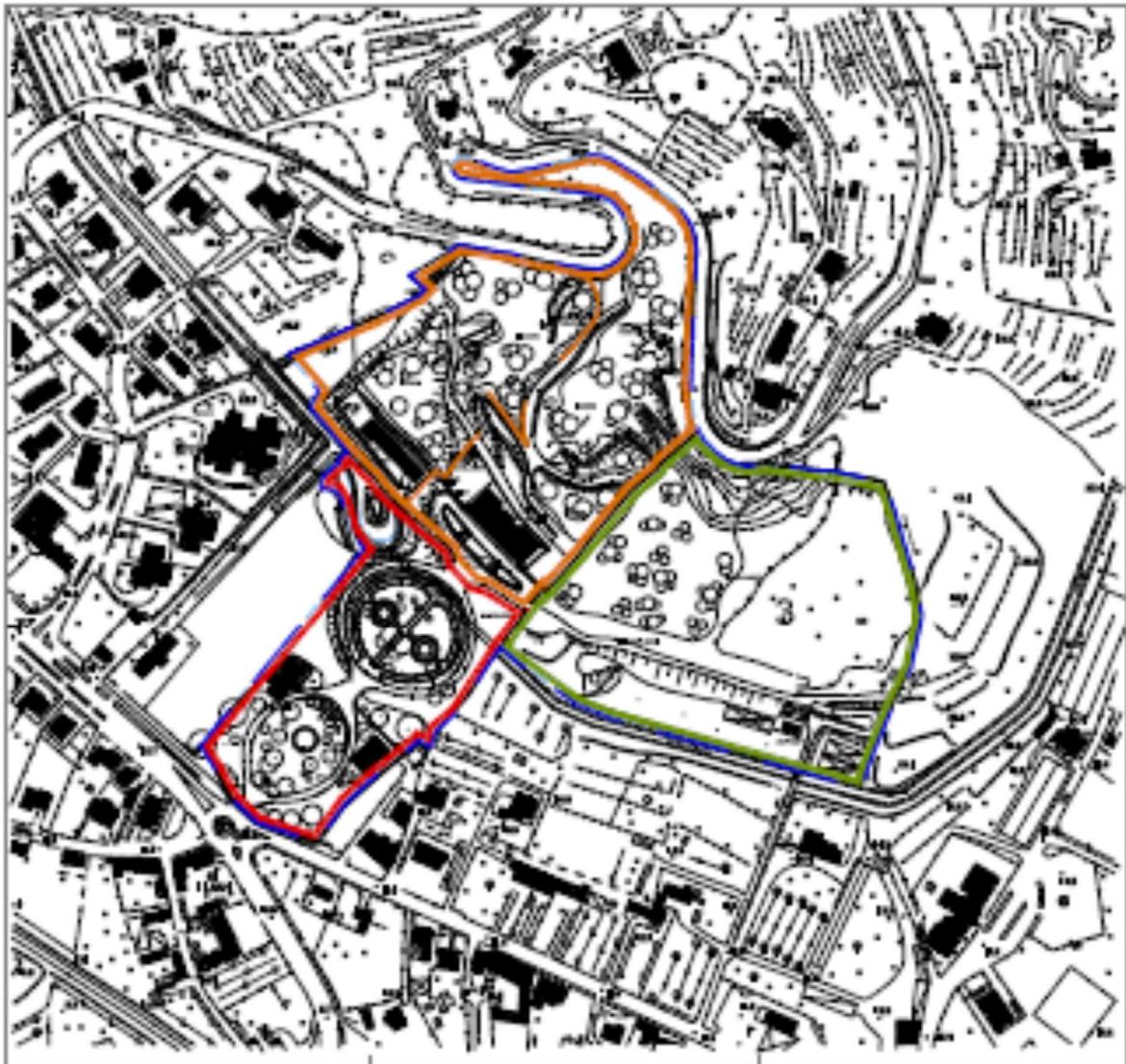
Il Soggetto Attuatore si impegna a trasmettere al Comune di Sarzana n.3 copie della presente convenzione, completa degli allegati, di cui una in bollo e munita degli estremi di trascrizione e registrazione.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli per facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore

Firmato

SETTORI E SUB AMBITI



- — — — — Limite dello S.U.A.
- — — — — 1 - Giardino Storico (Parco Urbano)
- — — — — 2 - Ambito di Intervento Privato a Dest. Residenziale
  - 2.1 - Villa Storica
  - 2.2 - Case nel Bosco
- — — — — 3 - Azienda Agricola

