ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

per la stipula della convenzione di cui all'art. 50, comma 6 della legge regionale 4 settembre 1997. n° 36, per l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo d'iniziativa privata relativo al Distretto di Trasformazione B3 settore 1 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Brugnato.

La sottoscritta:

Acconci Amelia Marina nata a Sarzana (SP) il 16/12/1957 in qualità di Amministratore Delegato della San Mauro srl, con sede in Genova, Via dei Franzoni 6, iscritta al Registro Imprese CCIA di Genova al n. 445274, CF e Partita IVA 01918380997, domiciliata per la carica presso la sede sociale e debitamente autorizzato in forza degli atti sociali.

nel seguito denominata semplicemente "Soggetto attuatore"

Premesso

a) che il vigente P.U.C. del Comune di Brugnato, individua in Loc. "Le Fondeghe" un Distretto di Trasformazione T denominato B3/AP settore 1 con edificazione di carattere commerciale/artigianale/produttivo/direzionale/terziario;

b) che ai sensi dell'art. 64 delle norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. vigente la zona di cui sopra si attua mediante PUO;

c) che il soggetto attuatore ha la disponibilità delle aree interessate dal PUO di iniziativa privata di cui sopra censite al Fg. 6 del Comune di Brugnato:

- mappali:

272-273-559-1109-275-338-337-567-339-347-346-902-905-723-685-348-646-518-349-422-357-936-355-356-937-359-360-362-525-526-702-703-705-358-426-427-619-423-424-425-1105-594-468-429-430-428-431-473-477-530-450-449-983-527-528-704-614-361-507-514-433-370-435-621-436-620-437-434-616-439-652-653-590-565-563

d) che dette aree risultano meglio individuate con campitura in rosso nella planimetria in scala 1:2000 che, previa sottoscrizione, si allega al presente atto d'obbligo sotto la lettera A)

affinché ne faccia parte integrante e sostanziale;

e) che le aree suddette rappresentano il 100 % per cento del valore, calcolato in base all'imponibile catastale, degli immobili ricadenti nel comprensorio di cui al Piano Particolareggiato infra specificato;

g). che il soggetto attuatore ha predisposto un Progetto Urbanistico Operativo redatto dall'Ing. Marco Traversone e Arch. Marco Tognetti rispettivamente iscritti all'Ordine degli Ingegneri della Spezia al n°. 909 e Ordine degli Architetti della Spezia n°. 252;

h) Tale PUO, giusta le previsioni contenute nel PUC del Comune di Brugnato, entrato in vigore il 11.08.2005, definisce, in coerenza con quanto prescritto dall'articolo 50 della L.R. 36/1997 e s.m.i.:

1) i contenuti progettuali della trasformazione dell'area interessata e la conseguente realizzazione di una nuova volumetria, con conseguente riqualificazione dell'area come sopra classificata dal PUC e delimitata nella tavola n. 1 degli elaborati del PUO, attraverso le soluzioni progettuali definite negli schemi planivolumetrici di cui alle tavole e la disciplina contenuta nelle Norme di Attuazione;

2) le garanzie finanziarie e le modalità per assicurare l'attuazione del PUO e degli obblighi derivanti dalla convenzione;

3) la realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti alla nuova volumetria nonché la realizzazione di ulteriori opere pubbliche indicate nel successivo art. 3 e i conseguenti impegni a carico del soggetto attuatore;

i) che detto Progetto Urbanistico Operativo prevede la costruzione di nuovi insediamenti per mq 18.474,00 circa, con destinazione commerciali, direzionali, artigianali i e servizi in conformità delle previsioni del P.U.C. vigente

i) che il Progetto Urbanistico Operativo come sopra depositato è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo;

Indice degli elaborati costitutivi del piano

1.	TAV. A	Relazione Tecnico Illustrativa
2.	TAV. B	Tabella dati di Progetto
3.	TAV. C	Studio Organico di Insieme S.O.I.

4.	TAV. D	Abaco Piantumazioni
5.	TAV. E	Documentazione Catastale
6.	TAV. F	Variante Urbanistica
7.	TAV. G	Verifica di assoggettabilità a VAS
8.	TAV. G.1	Verifica-Screening Via
9.	TAV. H	Norme di Attuazione
10.	TAV. I	Schema atto unilaterale d'obbligo
11.	TAV. L	Schede Sinottiche Edifici
12.	TAV. M	Rispondenza criteri L.R. 01/2007 (Testo Unico del Commercio)
13.	TAV. N	Relazione Zonizzazione Acustica
14.		Relazione Geologica
15.		Analisi di impatto e ricadute sul territorio del Progetto – Politecnico di Milano
16.		Studio impatto su viabilità esistente.
17.		Verifica preventiva dell'interesse archeologico;
18.		Valutazione previsionale del clima acustico
19.	TAV. 1	Inquadramento Urbanistico - Territoriale Documentazione Fotografica
20.	TAV. 2	Planimetria generale stato attuale
21.	TAV. 2.1	Fabbricati esistenti da riutilizzare ai sensi della scheda 18 p.to 1.9.2
22.	TAV. 3	Sezioni stato attuale
23.	TAV. 4	Planimetria destinazione d'uso suolo
24.	TAV. 5	Planimetria generale di progetto
25.	TAV. 5.1	Planimetria generale su catastale
26.	TAV. 5.2	Planimetria generale – Riferimenti Paesaggistici
27.	TAV. 6	Planimetria Piano Terra e prospetti interni
28.	TAV. 7	Planimetria Piano primo e prospetti esterni
29.	TAV. 8	Sezioni stato di progetto
30.	TAV. 9	Planimetria materiali e finiture
31.	TAV. 10	Cultura del progetto: riferimenti – esempi citazioni
32.	TAV. 11	Simulazione Render e Fotomontaggi
33.	TAV. 12	Sistemazione del Verde
34.	TAV. 13	Planimetria opere di urbanizzazione Primaria
35.	TAV. 14	Planimetria Standards Urbanistici Parcheggi Pertinenziali Parcheggi Sosta e Merci
36.	TAV. 14.1	Opere di Urbanizzazione oggetto di scomputo OO.UU.
37.	TAV. 14.2	Opere di Urbanizzazione oggetto di

		scomputo OO.UU. – Via Nuova Antica Romana
38.	TAV. 14.3	Opere di Urbanizzazione oggetto di scomputo OO.UU. - Rotatoria incrocio strada provinciale Via S. Lazzaro e strada comunale Via Nuova Antica Romana
39.	TAV. 14.4	Opere di Urbanizzazione oggetto di scomputo OO.UU. – Svincolo autostradale Casello Brugnato
40.	TAV. 15	Planimetria generale Viabilità Distanze e servitù
41.	TAV. 15.1	Planimetria infrastrutture di accessibilità
42.	TAV. 15.2	Planimetria percorsi e collegamenti con tessuto urbano
43.	TAV. 16	Planimetria percorsi disabili
44.	TAV. 17	Funzionamento Bioclimatico
45.	TAV. 18.1 18.n 18.19	Piante – Prospetti – Sezioni Edifici C1 -….Cn….- C17 (Scala 1:200)
46.	TAV. 19	Planimetria generale di raffronto
47.	TAV. 20	Sezioni stato di raffronto

- **quanto sopra premesso**, il sottoscritto Soggetto attuatore, come in epigrafe del presente atto rappresentato e costituito, per l' ipotesi di conseguita approvazione, esecutività ed efficacia del Progetto Urbanistico Operativo di cui sopra, intende fin d'ora obbligarsi, per sé e propri aventi causa, nei confronti del Comune di Brugnato e ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 50, comma 6 della legge regionale 4 settembre 1997. n° 36 e successive modificazioni ed integrazioni, a sottoscrivere la presente

CONVENZIONE

ARTICOLO PRIMO

Le su esposte premesse, confermate dalle parti, costituiscono parte integrante e sostanziale dalla presente convenzione, unitamente alle Norme di Attuazione e agli elaborati costitutivi del PUO, anche prescindendo dalla loro materiale allegazione.

ARTICOLO SECONDO

Oggetto della convenzione

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed

urbanistiche del Progetto Urbanistico Operativo per il Distretto B3/AP settore 1 di cui agli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. La presente convenzione sarà registrata e trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO TERZO

Urbanizzazione primaria e secondaria

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Brugnato a realizzare, a propria cura e spese ed in attuazione del Progetto Operativo di cui alle premesse, le seguenti opere d'urbanizzazione primaria e secondarie individuate nella tavole n. 13 – 14 – 14.1 – 14.2 del piano stesso, che previa sottoscrizione della Parte, si allega al presente atto affinché ne faccia parte integrante e sostanziale:

a)- rete di raccolta e smaltimento acque bianche e nere, comprensiva di collettori, pozzetti e caditoie;

b) - rete di distribuzione acqua potabile, gas energia elettrica e telefonica;

c) - Realizzazione nuova strada comunale a senso unico per realizzazione anello di collegamento con Via Nuova Antica Romana;

d) - Nuova rotatoria per la regolamentazione del traffico su incrocio Via Nuova Antica Romana – Strada Provinciale 566 (Via S. Lazzaro);

e) – Riorganizzazione svincolo autostradale sulla Provinciale in prossimità dell'uscita del casello di Brugnato.

f) - Adeguamento e potenziamento strada comunale Via Nuova Antica Romana

g) - Riqualificazione di Via Fondeghe, Via Bedelli (strada vicinale di uso pubblico) e tratto di via Nuova Antica Romana (CLB – incrocio via Antica Romana);

h) Illuminazione pubblica;

Le opere indicate sub d), e), f), g) e h) devono considerarsi opere di interesse generale.

Le aree identificate interessate dalla realizzazione delle opere di cui sopra poste all'esterno del perimetro del PUO verranno acquisite e/o messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale direttamente dai proprietari delle aree medesime, e messe a disposizione del

Soggetto Attuatore contestualmente al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione della stessa.

2. L'esecuzione delle predette opere d'urbanizzazione, è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese dei Soggetti attuatori, ritenuta idonea dal Comune e/o dagli Enti ed Aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere.

3. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite a partire dalla data di inizio lavori del primo permesso di costruire rilasciato dal Comune di Brugnato, e completate nel termine di anni tre previa stesura di apposito cronoprogramma da concordarsi tra A.C. e Soggetto Attuatore, con possibilità di concessione di un'eventuale proroga motivata se richiesta dagli interessati.

ARTICOLO QUARTO

Vincoli e cessioni delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione

1. Il soggetto attuatore si obbliga in solido a **porre il vincolo di destinazione d'uso pubblico, sulle aree destinate a spazi pubblici individuate nella tavola n° 14** del citato Progetto Urbanistico Operativo e precisamente:

- Viabilità pubblica per una superficie complessiva di mq 6.355,00
- Parcheggi pubblici per una superficie complessiva di mq 17.095,00
- Verde pubblico per una superficie complessiva di mq. 7.848,70

La manutenzione di tali aree resta a carico dei Soggetti Attuatori e/o loro aventi causa.

ARTICOLO QUINTO

Contributo per oneri d'urbanizzazione

1. In relazione all'intervento edificatorio previsto dal PUO e fermo il disposto di cui al successivo articolo sesto , il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere in favore del Comune di Brugnato all'atto del rilascio ed ai fini dell'assentimento del responsabile dell'Ufficio Tecnico dei permessi di costruire relativi agli edifici come sopra previsti dal Progetto Urbanistico Operativo, il contributo per oneri di urbanizzazione, dovuto secondo

quanto previsto dalla L:R. 7.04.1995 n. 25 nonché dalla relativa deliberazione comunale attuativa che il Soggetto attuatore dichiara di ben conoscere.

2. Tale contributo, nell'importo che eventualmente risultasse dovuto all'atto del rilascio del permesso di costruire, una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo sesto, verrà corrisposto al ritiro del relativo titolo abilitativo. Inoltre il Soggetto Attuatore potrà avvalersi della rateizzazione dell'importo con modi e tempi da definirsi successivamente, come stabilito dalla L.R. 16/2008.
3. Alla data di approvazione del P.U.O da parte delle Amministrazioni preposte, il Soggetto Attuatore produrrà apposita fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da Compagnia di Assicurazioni autorizzata per il ramo di cauzioni, aventi agenzie presenti su tutto il territorio nazionale, di importo stabilito dalla Amministrazione Comunale a garanzia di acconto sugli oneri di urbanizzazione da versarsi all'atto del rilascio del definitivo Permesso di Costruire, nelle modalità definite al comma 2.

ARTICOLO SESTO

Scomputo dal contributo del costo delle opere d'urbanizzazione eseguite per la formazione di spazi pubblici.

1. Dal contributo dovuto dal Soggetto attuatore al Comune, nella misura determinata dal precedente articolo quinto, al momento del rilascio del singolo permesso di costruire relativo agli edifici previsti nel PUO, sarà scomputato fino alla concorrenza dello stesso, il costo delle opere di urbanizzazione;
2. Il costo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, sarà stimato sulla base del progetto esecutivo delle opere stesse, con riferimento al prezziario Regionale Opere Edili dell'Unione Regionale CCI Liguria.
3. Costituiscono opere da realizzare a scomputo le seguenti opere di urbanizzazione meglio individuate nella Tav. 14.1 del PUO:

   a) - Realizzazione nuova strada comunale a senso unico per realizzazione anello di collegamento con Via antica Nuova Romana;

   b) - Nuova rotatoria per la regolamentazione del traffico su incrocio Via Nuova Antica Romana – Strada Provinciale 566 (Via S. Lazzaro);

c) - Riorganizzazione svincolo autostradale sulla Provinciale in prossimità dell'uscita del casello di Brugnato;

d) - Adeguamento e potenziamento strada comunale Via Nuova Antica Romana

e) - Riqualificazione di Via Fondeghe, Via Bedelli (strada vicinale di interesse pubblico) e tratto di via Nuova Antica Romana (CLB – incrocio via Antica Romana);

Le opere indicate sub b) c) d) ed e) devono considerarsi opere di interesse generale.

4. I certificati di agibilità degli interventi previsti dal PUO, potranno essere rilasciati una volta ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione di pertinenza dell'ambito in cui sono conclusi gli interventi medesimi
4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, dovrà avvenire in conformità alla disciplina di cui al combinato disposto degli artt. 32 e 122, comma 8, del DLgs. 163/2006, fatta salva la facoltà di cui alla lett. g) del ridetto art. 32
5. Il Soggetto Attuatore, in ogni caso, si obbliga ad eseguire le opere tutte di urbanizzazione ed a cedere e/o a porre il vincolo di destinazione d'uso pubblico al Comune dette opere e le corrispondenti aree, secondo quanto previsto dai precedenti articoli, anche se il costo complessivo delle aree e delle predette dovesse risultare superiore all'importo complessivo dei contributi dovuti al Comune, senza nulla aver a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del Comune.
6. Il costo delle opere di urbanizzazione (risultante dagli esecutivi delle opere stesse), determinati con le modalità di cui al precedente secondo comma, sarà scomputato in misura proporzionale al contributo da corrispondere.
7. In relazione all'importo del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, e finché lo stesso non verrà scomputato, il soggetto attuatore presenterà idonea garanzia fidejussoria con clausola di immediata esecuzione nei confronti della compagnia e riscossione anche in caso di decadenza del permesso di costruire a causa della realizzazione parziale della lottizzazione. La polizza fidejussoria verrà svincolata solo ed esclusivamente quando il soggetto attuatore avrà realizzato le opere a scomputo e versato totalmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se ancora dovuti e il relativo costo di costruzione.

ARTICOLO SETTIMO

Costo di costruzione

Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Brugnato all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici previsti dal PUO, il pertinente contributo per il costo di costruzione, secondo quanto previsto dalla L:R. 7.04.1995 n. 25 nonché dalla relativa deliberazione comunale attuativa che il Soggetto attuatore dichiara di ben conoscere.

ARTICOLO OTTAVO

Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

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

ARTICOLO NONO

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. La superficie del comparto è destinata agli usi specificati nel Progetto Urbanistico Operativo in premessa indicato.
2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate alla presente convenzione ed ai relativi allegati.
3. La domanda di permesso di costruire seguirà le ordinarie norme e disposizioni di legge , di S.U.G. vigente e di regolamento, vigenti in materia.
4. Le tipologie non espressamente indicate come tassative nel Progetto Urbanistico Operativo non sono da intendersi rigidamente prescrittive, ma potranno essere modificate, in rapporto alle esigenze di carattere esecutivo, in sede di approvazione del progetto esecutivo relativo al permesso di costruire, per quanto riguarda le caratteristiche compositive e ferme restando le volumetrie e le altezze massime stabilite; quanto sopra sempre nel rispetto del vigente PUC e di tutte le disposizioni urbanistiche e regolamentari vigenti.

ARTICOLO DECIMO

Attuazione del piano

La realizzazione del Progetto Urbanistico Operativo in premessa dovrà rispettare i seguenti criteri:

a) il progetto dei fabbricati e delle opere saranno oggetto di un unico permesso di costruire o in alternativa di due di cui il secondo potrà essere riferito esclusivamente alla realizzazione del fabbricato denominato con. il n. 17;

b) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere verifìcata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli quattordicesimo e quindicesimo, dall'Ufficio Tecnico Comunale;

ARTICOLO UNDICESIMO

Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative

Il Soggetto attuatore si obbliga a completare, a rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a cedere e/o porre il vincolo di destinazione d'uso pubblico al Comune di Brugnato le relative opere ed aree di cui ai precedenti articoli della presente convenzione nei termini previsti dai precedenti articoli.

ARTICOLO DODICESIMO

Esecuzione dei lavori e responsabilità relative

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione, attuate con le modalità di cui all'art. 32 del D.Lgs n. 163/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs n. 152/2008, sarà controllata 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 dovrà essere comunicata al Comune, con preavviso di almeno dieci giorni.

2. Le opere suddette saranno soggette a collaudo da eseguirsi a cura del soggetto attuatore.

3. In ogni caso**, il Soggetto Attuatore** manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.

ARTICOLO TREDICESIMO

Modalità della cessione delle aree, delle opere e degli impianti

1. Il contratto od i contratti definitivi necessari per il trasferimento e/o per porre il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle proprietà al Comune delle aree, opere ed impianti, di cui ai precedenti articoli, saranno stipulati su semplice richiesta del Comune, ad ultimazione di tutte le opere previste dal PUO, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere, al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo.

2. La superficie delle aree di cui agli articoli precedenti ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti - ma a spese del Soggetto attuatore -, avuto anche riguardo all' effettivo tracciamento delle aree, fatte salve le superfici minime comunque previste dal PUO.

3. Gli immobili dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie da evizione

4. Gli immobili suddetti passeranno in consegna al Comune di Brugnato, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e/o vincolo e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti, senza onere o spesa alcuna a carico del Comune di Brugnato.

In ogni caso, il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata, ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, nel caso che si ravvisi la necessità di un'urgente utilizzazione degli immobili stessi, per i fini previsti dalla presente convenzione ovvero per fini pubblici.

ARTICOLO QUATTORDICESIMO

Trasferimento degli immobili a terzi

In caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del Progetto Urbanistico Operativo, il Soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi fino alla completa esecuzione del PUO.

ARTICOLO QUINDICESIMO

Garanzie

1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione e di tutti gli altri obblighi stabiliti nel presente atto, che il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare e cedere e/o ha porre il vincolo di destinazione d'uso pubblico, nei modi e nei termini previsti dalla convenzione, il Soggetto attuatore stesso si obbliga a consegnare al Comune, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici previsti dal Progetto Urbanistico Operativo, idonea garanzia cauzionale, prestata anche mediante polizza bancaria o assicurativa rilasciata da Compagnia di Assicurazioni autorizzata per il ramo di cauzioni, aventi agenzie presenti su tutto il territorio nazionale.
2. L'importo della garanzia sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione (Comprensivo di Iva) che il Soggetto attuatore s'impegna a realizzare, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione così come definiti dal precedente articolo sesto.

3. Il costo delle opere di urbanizzazione dovrà risultare dai computi metrici nonché dagli elenchi dei materiali e dei prezzi di cui dovranno essere corredati i progetti esecutivi, stimati.

4. Dette garanzie cauzionali potranno essere ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere cui si riferiscono , secondo modalità da considerarsi con il Comune di Brugnato e saranno svincolate , nel limiti del 90% del costo delle opere cui si riferiscono, entro 30 giorni dal ricevimento della lettera raccomandata indirizzata dai Soggetti attuatori al Comune, attestante l'ultimazione dei lavori.

5. Il restante 10 % 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 proporzionatamente 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 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 adempimento degli obblighi tutti gravanti sul Soggetto attuatore e contenuti nella presente convenzione con

particolare riguardo al disposto di cui al precedente articolo decimo

9. In tutti i contratti fìdeiussori od assicurativi di cui al presente articolo dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna 1'Istituto fìdeiussore a soddisfare 1'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con 1' esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e della de cadenza di cui all'art. 1957 C.C. e senza la pronuncia del Giudice,

10. 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, 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. I

11. 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 SEDICESIMO

Inadempienze e penali

In caso di inadempienza da parte de Soggetto Attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo, previa diffida, potrà sospendere 1'esecuzione dei lavori relativamente all'intero Progetto Urbanistico Operativo ovvero porzioni di esso nelle quali si verificheranno le inadempienze.

Avvenuto 1' adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei permessi di costruire.

Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del Soggetto Attuatore, 1' adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente convenzione - anche senza previa diffida- nei seguenti casi:

a) mancato rispetto dei termini fissati dal precedente art. decimo per 1' attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;

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

e) rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero di provvedere alla consegna delle aree, 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 al precedente articolo tredicesimo;
e) reiterati e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione e delle altre norme pubblicistiche relative alla materia (art. 1455 c.c.)

ARTICOLO DICIASSETTESIMO

Clausola compromissoria ed elezione di domicilio

1. 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, di diritto, da un Collegio arbitrale presieduto da un Arbitro nominato dal Presidente del Tribunale della Spezia e composto di altri due arbitri, nominati rispettivamente dal sindaco del Comune dì Brugnato e dal Soggetto Attuatore, nel rispetto delle norme di cui agli Art. 810 e ss. c.p.c.
2. Il Collegio arbitrale osserverà nel procedimento Ie norme di cui all'art. 816 c.p.c. e seguenti ed il lodo come sopra pronunciato sarà imputabile nei casi e con i mezzi previsti dall'art. 827 c.p.c.
3. E' del pari facoltà delle parti escludere la devoluzione in arbitri della vertenza, comunicando all'altra parte le proprie determinazioni entro sessanta giorni dalla notificazione dell'atto di devoluzione, rimanendo in facoltà della parte istante che voglia proseguire il giudizio proponendo la domanda nanti il Giudice competente a norma del codice di procedura civile.
4. Per tutte la 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 sede sociale.
5. Le Parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non sia previamente comunicata al Comune di Brugnato con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per 1' ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del Progetto Urbanistico Operativo. Per espressa volontà delle Parti la forma della comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.

6. Le comunicazioni indirizzate al domicilio eletto dal soggetto attuatore, ai sensi del precedente quarto comma del presente articolo, per espressa volontà delle parti si intendono effettuate nei confronti dei soggetti attuatori, che si obbligano, anche in caso di variazione dello stesso, a conservare e/o eleggere domicilio unitariamente ai fini delle notificazioni e/o comunicazioni comunque dipendenti dalla presente convenzione.

ARTICOLO DICIOTTESIMO

Trascrizione

1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del Soggetto attuatore a norma dell'art. 50, comma 6 della legge regionale 4 settembre 1997. n° 36.
3. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento della proprietà delle aree e delle opere di cui è previsti la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

ARTICOLO DICIOTTESIMO

Spese generali

1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti, sono a carico del Soggetto attuatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

2. Restano altresì a carico del Soggetto attuatore:

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, misurazione ecc. delle aree cedute.

Il Soggetto Attuatore