

1

Repertorio numero 12.541 Raccolta numero 4.785

LOTTIZZAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 28 DELLA LEG-

GE 17.8.42, N. 1150 E DELL'ARTICOLO 8 DELLA LEGGE

6.8.67, N. 765 - TERRENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIE-

TA' COVETTA S.R.L. - IN CARRARA, LOCALITA' AVENZA

VIA MONZONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantuno, il mese di maggio,  
il giorno otto.

( 8 . 5 . 1991 )

In Carrara, nella Casa Comunale.

Innanzi a me, Dottor GIULIO FAGGIONI, Notaio in

Carrara, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili

Riuniti di La Spezia e di Massa, sono presenti i

Signori: Andrea Angelo Zubbani, nato a Carrara l'un-

dici novembre millenovecentocinquatatré,

per la carica domiciliato ove appresso, il quale

interviene al presente atto nella sua qualità di

Vice Sindaco e Assessore Delegato del:

- COMUNE DI CARRARA, codice fiscale 00079450458;

giusta delibera del Consiglio Comunale in data 27

giugno 1989, numero 89, esecutiva ai sensi di

legge, che, in copia autentica, si allega al pre-

sente atto sotto la lettera "A";

REGISTRATO A CARRARA  
il 23-05-1991  
n. 0504  
L. 302000

Trascritto a MASSA  
il 28-05-1991  
N. 2858

- Gianfranco Bolognini, nato a Carrara il diciannove ottobre millenovecentoquarantasette, per la carica domiciliato ove appresso, il quale interviene al presente atto in nome e per conto della Società a responsabilità limitata:

- "COVETTA - S.R.L.", con sede in Carrara - Avenza, Via Covetta angolo Via Monzone, capitale sociale Lire 20.000.000, iscritta al numero 3.918 del Registro Società presso il Tribunale di Massa Carrara, codice fiscale 00416740454 (che nel prosieguo del presente atto sarà chiamato anche lottizante);

nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società stessa, giusta i poteri spettantigli a norma di Statuto Sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia, di comune accordo, all'assistenza dei testimoni,

P R E M E T T O

- che la Società "COVETTA - S.R.L.", è proprietaria di un terreno ubicato in Carrara - Avenza, Via Covetta - angolo Via Monzone, confinante con Via Covetta verso mare, Via Monzone verso Sarzana e proprietà Spazzafumo verso monti, salvi altri, distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 80,

con i mappali: 517 e 518;

- che la Società "COVETTA - S.R.L." ha manifestato la volontà di effettuare una lottizzazione edilizia sui predetti terreni a norma dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, numero 1.150 e successive modificazioni;

- che il COMUNE DI CARRARA è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Decreto Ministeriale numero 2.755 del 2 agosto 1971;

- che il compendio che si intende edificare è stato oggetto di variante al Piano Regolatore Generale del 1971, vigente, adottata dal Consiglio Comunale ed approvata ai sensi dell'articolo 9 della legge Regionale numero 74/84, finalizzata a regolarizzare le forme zonizzative e ad adeguare lo strumento attuativo alle realtà di fatto, conseguente alle recenti realizzazioni infrastrutturali;

- che l'area di cui sopra, interessata dall'edificazione, è classificata dalla variante di adeguamento come "Zona Edilizia D", disciplinata dall'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale del 1971 e successive modificazioni;

- che il Piano Pluriennale di Attuazione (P.P.A.),

<p>effettuato ai sensi dell'articolo 13 della Legge 28 gennaio 1977, numero 10, approvato definitiva- mente dal Consiglio Comunale con delibera numero 150 del 19 aprile 1984, divenuta esecutiva per decorrenza dei termini, stabilisce all'articolo 3, comma 2/a, che per le lottizzazioni relative alla "Zona Edilizia D", il rilascio delle singole con- cessioni è subordinato alla presentazione di un progetto organico di intervento, che dovrà interes- sare la superficie indicata nelle tavole di proget- to del P.P.A.;</p> <p>- che lo stesso articolo 3 delle N.T.A. del P.P.A., al III comma, stabilisce che per la "Zona Edilizia D" il rilascio delle singole concessioni edilizie verrà dilazionato nel tempo nel rispetto degli indici volumetrici e di superficie individua- ti nelle tavole di progetto del P.P.A. e negli eventuali suoi aggiornamenti;</p> <p>- che nelle tavole di progetto del P.P.A. approva- to è previsto il rilascio, nel periodo di validità del primo P.P.A., di concessioni edilizie, nell'a- rea di proprietà della lottizzazione, per metri cubi 6.122;</p> <p>- che, in considerazione di quanto sopra, appare utile e necessario procedere a redigere apposita</p>	
--	--

<p>fiducia e in piccola parte scritto di mio pugno, occupa sedici pagine di quattro fogli.</p> <p>FIRMATO A NORMA DI LEGGE ZUBBANI ANGELO ANDREA BOLOGNINI GIANFRANCO N.O. GIULIO FAGGIONI NOTAIO</p>	
---	--

dei singoli fabbricati.

Il presente atto di convenzione sarà trascritto contro il lottizzante ed a favore del COMUNE DI CARRARA per le parti che dovranno via via essere operanti nel contesto dei P.P.A. e comunque per il momento solo relativamente all'area ed alle opere previste dal presente P.P.A..

18) Tutte le spese inerenti e conseguenti si intendono a carico del lottizzante, il quale richiede l'applicazione del trattamento tributario di cui all'articolo 20 della Legge 28 gennaio 1977, numero 10, che richiama l'articolo 32, comma 2° del Decreto del Presidente della Repubblica 29.9.1973, numero 601, che stabilisce l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dall'imposta ipotecaria.

19) Si rinuncia ad ogni ipoteca legale. Il certificato di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, numero 47 si allega al presente atto sotto la lettera "I".

I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Del presente atto è stata data, da me Notaio, lettura ai componenti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

In gran parte dattiloscritto da persona di mia

convenzione, che disciplini l'intera lottizzazione, fermo restando che il rilascio delle singole concessioni edilizie avverrà nel rispetto del disposto dell'articolo 3 delle N.T.A. del P.P.A..

Quanto sopra premesso, fra il Signor Angelo Andrea Zubbani, sopra generalizzato, che interviene al presente atto nella sua qualità di Vice Sindaco e Assessore Delegato

del COMUNE DI CARRARA, a ciò autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 89 del 27 giugno 1989, ed il Signor Gianfranco Bolognini, sopra generalizzato, che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della "COVETTA S.R.L."

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

1) Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

2) La Società "COVETTA S.R.L.", come sopra rappresentata, cede gratuitamente e trasferisce al COMUNE DI CARRARA che, come sopra rappresentato, accetta, tutte le aree che nella planimetria, che si allega al presente atto sotto la lettera "B" (Tavola 4/B), perché ne faccia parte integrante, sono evidenziate con coloritura blu e verde, per una

superficie di circa metri quadrati 2.050 (duemila-	
cinquanta), che sarà individuata catastalmente con	
successivo tipo di frazionamento.	
Le parti danno atto che su tali aree dovranno	
essere realizzate a cura della Società lottizzan-	
te, le opere di urbanizzazione individuate dall'ar-	
ticolo 4 della Legge numero 847 del 29 settembre	
1964 e successive modifiche.	
3) Poiché sulle aree individuate al punto 2) do-	
vranno essere eseguite le opere di urbanizzazione	
primaria, che in seguito saranno specificate a	
cura e spese del lottizzante, quest'ultimo rimane	
in possesso delle aree stesse sino al momento	
della presa in visione delle opere ultimate da par-	
te dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redigerà	
apposito verbale di consegna. Di conseguenza, ogni	
responsabilità civile e penale, anche nei confron-	
ti dei terzi, connessa alla custodia delle aree	
stesse, farà carico al lottizzante, sino al momen-	
to della consegna delle opere come sopra indicato.	
Da tale momento, anche l'onere per la manutenzione	
ordinaria e straordinaria delle opere stesse passe-	
rà al COMUNE DI CARRARA.	
4) Il lottizzante si impegna ad eseguire tutte le	
opere di urbanizzazione primaria di cui all'artico-	

dall'articolo 23 che dall'articolo 28 della Legge	
17 agosto 1942, numero 1150, avvalendosi per la	
rivalsa della somma spesa sulla cauzione anzidet-	
ta, senza bisogno alcuno di autorizzazione da par-	
te dei depositanti e con il pieno diritto di adire	
le vie legali, per ottenere il rimborso delle	
eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria	
come sopra costituita. Valgono inoltre le disposi-	
zioni di cui all'articolo 5 delle N.T.A. del	
P.P.A. in riferimento all'articolo 13 della Legge	
28 gennaio 1977, numero 10, e le procedure di cui	
all'articolo 9 della Legge Regionale numero 41/84.	
La presente convenzione e tutti gli atti da essa	
citati divengono operanti all'atto della approva-	
zione della lottizzazione da parte del Sindaco ed	
hanno validità per i firmatari e per gli altri	
aventi causa.	
16) Il presente atto e gli estremi di approvazione	
del medesimo dovranno essere citati in tutti gli	
atti di passaggio di proprietà inerenti sia i	
fondi rustici che gli immobili di cui alla lottiz-	
zazione.	
17) Le condizioni della presente lottizzazione non	
infirmanno la potestà dell'Amministrazione di farne	
condizione di dettaglio in sede di approvazione	

pletate contemporaneamente al fabbricato di pertinenza, pena, per l'inadempienza, il rifiuto dell'abitabilità comunale.

12) A garanzia degli impegni assunti con la presente convenzione, il lottizzante dovrà depositare fideiussione bancaria o polizza fideiussoria o cauzione per l'importo di Lire 165.590.395, come emerse dai vari computi metrici estimativi di cui all'articolo 4.

13) La presente convenzione prende atto ed incorpora per quanto sopra detto, gli accordi intervenuti con l'ENEL, TIRRENIA GAS, AMIA, SIPTEL (Soc. Eserc. Telef.) ed i conseguenti impegni si interderanno operanti immediatamente al momento dell'autorizzazione comunale ad effettuare la lottizzazione.

14) La lottizzazione di cui alla presente convenzione ha validità di 10 anni dalla data della stipula della convenzione stessa.

15) Nel caso di inadempienza da parte del lottizzante e degli aventi causa, l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con un termine di 6 mesi, avrà la facoltà di sostituirsi ai lottizzanti inadempienti nel completamento della lottizzazione, ai sensi ed in analogia con quanto previsto sia

lo 4 della Legge numero 847/64 e successive modifiche, meglio indicate con colore blu e verde nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" (Tavola 4/B).

In particolare, per quanto riguarda le modalità tecniche ed esecutive ed i materiali da impiegarsi, il lottizzante si impegna:

a) per quanto riguarda i manufatti stradali ed opere accessorie, ivi compresi i parcheggi, e per quanto riguarda le opere di fognatura, a rispettare rigorosamente i capitolati che, in copia autentica dal Comune di Carrara, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "C" e "D" (numeri 5/6), ivi compresi gli allacciamenti alla rete pubblica;

b) per le opere di illuminazione pubblica e per l'impianto idropotabile, a rispettare rigorosamente i capitolati che, in copia autenticata dal Comune di Carrara, si allegano al presente atto sotto la lettera "E" (numeri 3/4);

c) per l'impianto di erogazione dell'energia elettrica, ivi comprese le eventuali cabine di trasformazione, ad attenersi alle direttive che a tal fine verranno impartite dall'E.N.E.L., e comunque secondo il capitolato che, in copia autenticata

dal Comune di Carrara, si allega al presente atto sotto la lettera "F";	- impianto di erogazione energia elettrica e rete telefonica entro le predisposte canalizzazioni;	
d) per l'impianto di erogazione del gas-metano, ivi compresi i relativi accessori e per l'impianto del servizio telefonico, a rispettare le direttive che verranno impartite a tale scopo dalle Società erogatrici, e comunque secondo i capitolati che, in copia autenticata dal Comune di Carrara, si allegano al presente atto, rispettivamente, sotto le lettere "G" ed "H";	- sistemazione delle aree di Verde Pubblico Attrezzato con manto erboso, siepi, camminamenti, panchine, attrezzature varie, giochi dei bambini, eccetera;	
e) nelle aree destinate a verde pubblico indicate con colore verde nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" (Tavola 4/B), ad eseguire le opere secondo l'apposito progetto e capitolato d'oneri redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.	- segnaletica stradale definitiva verticale e orizzontale.	
5) Per quanto riguarda gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria, il lottizzante dovrà provvedere alla realizzazione delle opere in esecuzione della Legge Regionale 41/84 ed al versamento agli Enti ed alle Aziende erogatrici del costo degli impianti e delle opere, la cui esecuzione è delegata ad essi.	Ad eccezione delle aree di Verde Pubblico Attrezzato e delle reti di erogazione, le opere della seconda fase dovranno essere completate entro 24 mesi dal completamento della prima fase o meglio eseguite in concomitanza con l'ultimazione dei lavori dei singoli fabbricati.	
Per quanto concerne il costo di costruzione di cui all'articolo 6 della Legge 10/77, il lottizzante	Entro ciascun termine di ultimazione dei suelencati lavori, dovrà essere richiesto - a cura degli interessati - verbale di collaudo delle opere da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, A.M.I.A., FIR-RENIA GAS, ENEL, SIP.	
	Entro analogo scadenza dovrà essere redatto verbale di consegna delle opere pubbliche al Comune.	
	11) Le opere di natura privata, quali giardini condominiali ed altre opere connesse ai fabbricati (quali parcheggi di cui all'articolo 18 della Legge numero 765/67), dovranno essere eseguite e com-	



provvisoria realizzata mediante stesa di misto di fume e rifiorimento di inerti quali pietrischetto e graniglia.

Le essenze saranno piantumate ed ubicate nel numero, nella posizione e nella tipologia di cui ad apposito progetto redatto entro 12 mesi dall'approvazione della prima fase; i lavori di piantumazione saranno eseguiti entro 24 mesi dalla stipula della presente convenzione e per la totalità dell'area di previsione, a causa della sua posizione, che impone la realizzazione completa di detti lavori, per il rispetto del decoro cittadino.

9) All'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere, sarà redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalle altre Società sopra elencate - su richiesta degli interessati - verbale di collaudo, elemento discriminante per dare inizio alla fase di finitura.

10) Nella seconda fase saranno eseguite le restanti opere e precisamente:

- opere stradali: manto d'usura carreggiata, pavimentazione marciapiedi, zonelle;
- impianto di illuminazione: armatura apparecchi luminosi ed allacciamenti necessari a rendere funzionante l'illuminazione pubblica;

dovrà provvedere al versamento dello stesso secondo l'ammontare e con le modalità stabilite dalle disposizioni vigenti al momento del rilascio della singola concessione edilizia.

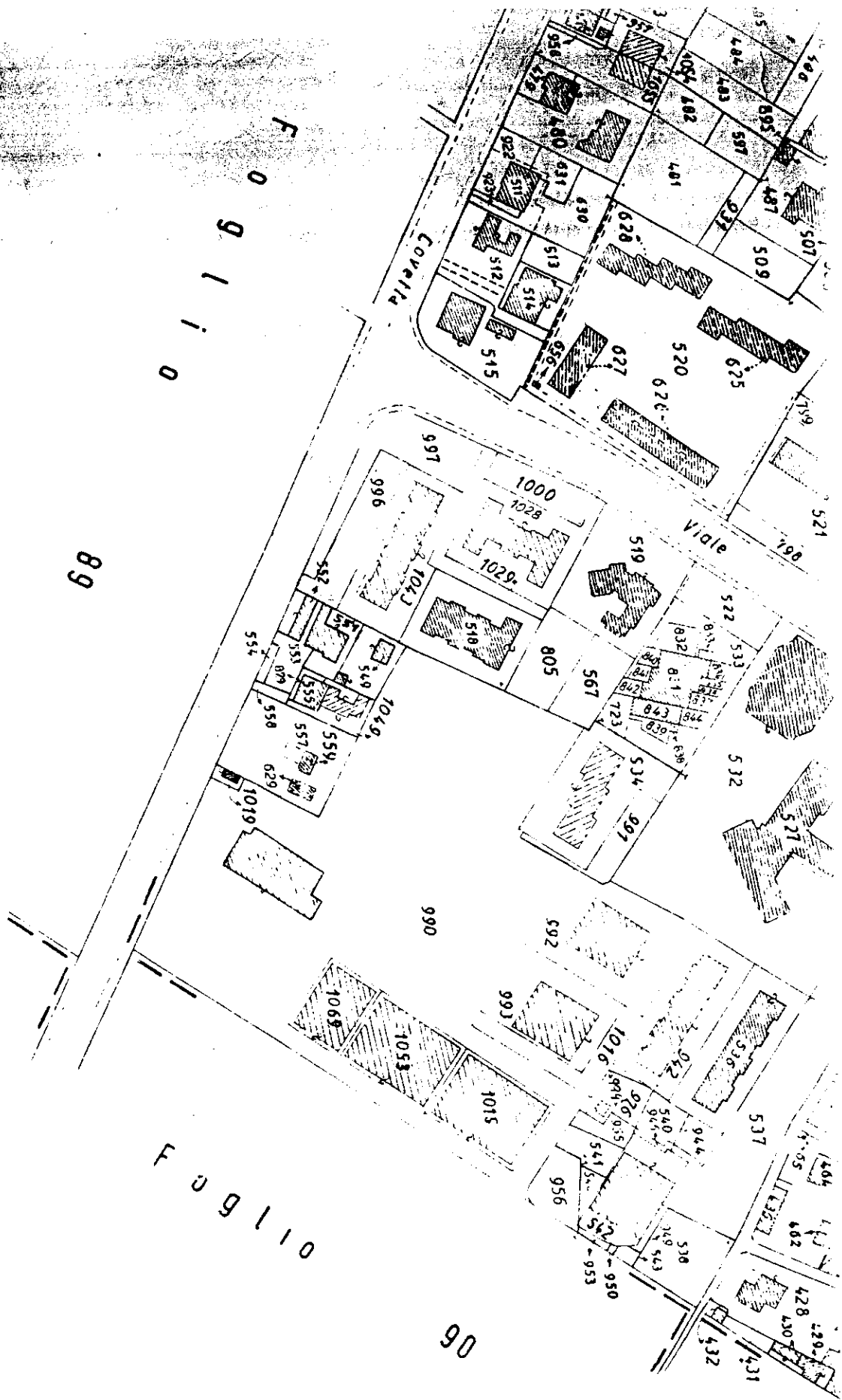
6) Per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria, non essendo le stesse individuate dal vigente strumento urbanistico nell'area oggetto della presente lottizzazione, il lottizzante dovrà provvedere al versamento della somma a tale titolo dovuta per l'ammontare secondo le leggi oggi in vigore di Lire 165.590.395 (centosessantacinquemilidicinquacentonovantamilatrecentonovantacinque), al momento del ritiro delle singole concessioni delle somme versate, quali oneri di concessione già anticipate, sarà effettuato conguaglio.

7) Le opere di urbanizzazione primaria previste dalla variante al Piano Regolatore Generale, approvata in occasione del presente strumento attuativo e più precisamente individuate con colore blu nella planimetria allegata sotto la lettera "B" (Tavola 4/B), costituenti piazzale in adiacenza alla Via Covetta, dovranno essere eseguite entro anni uno dalla stipula della presente convenzione.

Tali opere in particolare consistono in:

a) opere inerenti la realizzazione della sede stra-

dale pubblica (piazze), ivi comprese sedi meccanizzate pedonali e parcheggi;		tutte le parti interessanti il compendio lottizzato, espletandosi la loro organicità nell'interezza della rete viaria di lottizzazione, saranno realizzate in due fasi ed in particolare:
b) opere inerenti l'aiola sparti-traffico in fregio alla Via Covetta;		- rete di fognatura stradale al completo;
c) opere di fognatura per acque meteoriche connesse alle sedi stradali della Via Covetta e Via Monzone;		- rete di fognatura acque nere al completo;
d) allacciamenti eventuali interessanti tali spazi pubblici connessi alla lottizzazione e pertinenti alle fognature domestiche, reti di erogazione varia;		- opere stradali: tutte ad eccezione del manto d'usura della carreggiata, della pavimentazione, dei marciapiedi e delle zonelle;
e) opere di illuminazione pubblica e relativa rete di erogazione secondo il capitolato AMIA;		- impianto di illuminazione pubblica, palificazione, eventuali canalizzazioni e cabina di trasformazione;
f) canalizzazioni ENEL, rete idropotabile e del gas-metano secondo disciplinari imposti da aziende erogatrici, canalizzazione telefonica secondo disciplinare della SIP.		- rete impianto idropotabile secondo il capitolato AMIA;
L'esecuzione di dette opere al totale dovrà avvenire prima della suddivisione dell'area in lotti e comunque entro anni uno dalla stipula della convenzione.		- canalizzazione per la distribuzione di energia elettrica e di servizio telefonico ENEL e SIP;
8) Le altre opere di urbanizzazione primaria previste nella planimetria (Tavola 4/B), allegata al presente atto sotto la lettera "B", e colorate con velatura arancione e realizzate al completo per		- impianto distribuzione gas-metano come da capitolo della "TIRRENTIA GAS".
		Per quanto relativo alla sistemazione delle aree adibite a Verde Pubblico attrezzato in fregio alla Via Monzone (esclusa l'aiola stradale in fregio alla Via Covetta) colorata in verde nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" (Tavola 4/B), nella prima fase saranno previsti i marciapiedi di perimetro con pavimentazione



89

90

Fog. 80