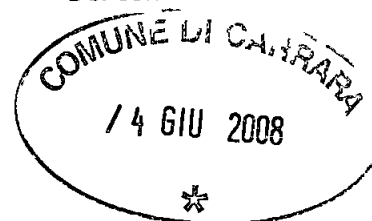


COMUNE DI CARRARA		Cil
14 GIU 2008		Cl s
Prot n° 25470		

Al Settore Urbanistica

Del Comune di Carrara



Oggetto Richiesta cambio di intestazione

Il sottoscritto Vernazza Marco nato a Viareggio (LU) il 26/09/1965 C F VRN MRC 65P26 L833T, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "PROGETTO MARINA S r l" con sede in Carrara, Frazione Marina, Piazza Nazioni Unite n 15, codice fiscale 01174170454,

CHIEDE

In virtù di atto di compravendita stipulato tra la suddetta società ed il sig Bigazzi Gino nato a Carrara il 28/02/1927 C F BGZ GNI 27B28 B832U, dal notaio Dott Carlo Frati in data 28/05/2008 che sia eseguito il cambio di intestazione del progetto depositato presso il vostro ufficio, intestato attualmente al sig Bigazzi Gino, la nuova intestazione dovrà essere la seguente "PROGETTO MARINA S r l" Piazza Nazioni Unite n 15, 54036 Marina di Carrara (MS) Distinti Saluti

Carrara li 04/06/2008

PROGETTO MARINA S r l

Fernand

Repertorio n 8706

Raccolta n 3129

TRANSAZIONE - COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno ventotto del mese di maggio

28 maggio 2008

In Carrara, Piazza 2 Giugno, nel Palazzo Comunale

Avanti a me Avvocato CARLO FRATI, Notaio in Carrara, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti della Spezia e Massa, senza la presenza dei testi, non avendone fatto richiesta i Comparenti infrascritti,

sono comparsi i Signori

- Bigazzi Gino, nato a Carrara il 28 febbraio 1927, residente in New South Wales (Australia) Unit 292 294 Victoria RD Darlinghurst nsw 2010, che dichiara di essere domiciliato ai fini del presente atto in Carrara, frazione Marina, Via Bassagrande n 69, codice fiscale BGZ GNI 27B28 B832U e dichiara altresì essere beni personali quelli in parola infra descritti,

- Borghini Paolo, nato a Carrara il 28 ottobre 1956, che dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto della società a responsabilità limitata "MARBO S R L", con sede in Carrara, Via Carriona n 230, ove domicilia per la carica, capitale sociale di Euro 70 000,00 (settantamila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Massa Carrara 00518900451, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della medesima società, a quanto infra in esecuzione del deliberato del detto Consiglio in data 12 maggio 2008

- Vernazza Marco, nato a Viareggio il 26 settembre 1965, residente a Camaiore, Frazione Lido, Via del Secco n 100, codice fiscale VRN MRC 65P26 L833T, il quale dichiara di intervenire al presente atto sia in proprio sia in nome e per conto della società "PROGETTO MARINA SRL", con sede in Carrara, Frazione Marina, Piazza Nazioni Unite n 15, ove domicilia per la carica, capitale sociale di Euro 100 000,00 (centomila virgola zero zero) versato per Euro 25 000,00 (venticinquemila virgola zero zero), codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Massa Carrara 01174170454, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della medesima società, a quanto infra in esecuzione del deliberato del detto Consiglio in data 13 maggio 2008

Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, i quali anzitutto confermano le rispettive generalità e codici fiscali indicati in comparizione e quindi mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale premettono

- che con atto autenticato dal Notaio Luigi Cattaneo il 5 maggio 2006 repertorio n 12 946, registrato a Massa il 10



maggio 2006 al n 260 ed ivi trascritto il 13 maggio 2006 al
 n 4204 di reg part , atto ben noto a tutti i Comparenti che
 qui confermano, il Signor Bigazzi Gino prometteva di vendere
 al Signor Vernazza Marco ed alla società "MARBO S R L ", che
 promettevano di acquistare per se, persone o enti che si
 sarebbero riservati di nominare al momento dell'atto notarile
 di trasferimento, le seguenti unita immobiliari site in
 Comune di Carrara, località Marina, Via Bassagrande e
 precisamente il terreno edificabile della superficie
 catastale di mq 4 624 (quattromilaseicentoventiquattro),
 censito a Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 87,
 particelle 701 di mq 511 e 703 di mq 4 113, infra meglio
 descritte, il tutto per il complessivo prezzo di Euro
 1 675 000,00 (unmilionesecientosessantacinquemila virgola
 zero zero) di cui Euro 275 000,00 (duecentosessantacinquemila
 virgola zero zero) pagati, a titolo di caparra confirmatoria,
 in sede di sottoscrizione del contratto preliminare medesimo,
 - che, con domanda giudiziale Tribunale di Massa, Sezione
 Distaccata di Carrara, in data 28 febbraio 2008, repertorio
 1303/2008 del 5 marzo 2008, trascritta a Massa il 7 marzo
 2008 al n 1745 di reg part , ben nota al Signor Bigazzi
 Gino, come questi qui conferma, il Signor Vernazza Marco e la
 società "MARBO S R L " hanno citato il medesimo Signor
 Bigazzi Gino a comparire dinanzi al Tribunale di Massa,
 Sezione Distaccata di Carrara, all'udienza del 14 novembre
 2008 per ottenere disposto il trasferimento della titolarità
 del terreno oggetto del piu volte richiamato contratto
 preliminare in favore degli attori a fronte del pagamento
 della somma che risulterà giusta ed equa tenendo conto dei
 parametri di riferimento considerati dalle parti al momento
 della stipula del preliminare, nel presupposto di una non
 corrispondenza tra quanto promesso in vendita col citato
 contratto preliminare e quanto invece trasferibile in
 esecuzione di quell'accordo relativamente alle strutture
 realizzabili, nel rispetto dello strumento urbanistico
 vigente, sui terreni oggetto del preliminare stesso =====
 - che e intenzione delle parti transigere definitivamente la
 controversia nascente dalla citata domanda giudiziale =====
 - che inoltre il Signor Vernazza Marco e la società "MARBO
 S R L ", sciogliendo la riserva fatta nel citato contratto
 preliminare per autentica Notaio Luigi Cattaneo del 5 maggio
 2006, hanno manifestato l'intenzione di nominare la società
 "PROGETTO MARINA SRL quale soggetto che deve acquistare i
 diritti ed assumere gli obblighi nascenti dal contratto
 preliminare medesimo =====
 - che la società "PROGETTO MARINA SRL ha manifestato
 l'intenzione di voler acquistare i diritti ed assumere gli
 obblighi nascenti dal citato contratto preliminare =====
 Tanto premesso, quale parte integrante e sostanziale del
 presente atto, detti Comparenti stipulano e convengono quanto

Impc
 form
 Le
 nell
 comm
 suss
 All'
 la (
 data
 sube
 impe
 pre
 Sono
 risp
 cent
 Si
 con
 Lul
 reg
 son
 (mi
 1 3
 det
 pre
 La
 fis
 ter
 com
 red
 ass
 di
 I
 dal
 esa
 =
 10
 al
 dic
 cor
 tre
 Cor
 mi
 ol
 F
 FR

Banca CR Firenze S p A , Filiale di Viareggio, in data 2 maggio 2006, ciascuno di Euro 10 000,00 (diecimila virgola zero zero), numeri 55 00 379 052-12, 55 00 379 051-11, 55 00 379 054-01 e 55 00 379 056-03, tutti all'ordine di Bigazzi Gino =====

- quanto ad Euro 7 500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero) mediante n 3 (tre) assegni circolari, emessi da Banca CR Firenze S p A , Filiale di Viareggio, in data 2 maggio 2006, ciascuno di Euro 2 500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), numeri 35 00 673 802-02, 35 00 673 799-12 e 35 00 673 803-03, tutti all'ordine di Bigazzi Gino, =====

- quanto ad Euro 90 000,000 (novantamila virgola zero zero zero) mediante n 9 (nove) assegni circolari, emessi da Banca CR Firenze S p A , Filiale di Viareggio, in data 2 maggio 2006, ciascuno di Euro 10 000,00 (diecimila virgola zero zero), numeri 55 00 379 053-00, 55 00 379 046-06, 55 00 379 058-05, 55 00 379 055-02, 55 00 379 057-04, 55 00 379 050-10, 55 00 379 049-09, 55 00 379 048-08, 55 00 379 047-07, tutti all'ordine di Bigazzi Gino =====

- quanto ad Euro 1 250 000,00 (unmilione duecentocinquantomila virgola zero zero) mediante n 5 (cinque) assegni circolari, non trasferibili, emessi da Banca CR Firenze S p A , Filiale di Viareggio, in data 28 maggio 2008, ciascuno di Euro 250 000,00 (duecentocinquantomila virgola zero zero), numeri 75 00 041 276-00, 75 00 041 277-01, 75 00 041 278-02, 75 00 041 279-03 e 75 00 041 280-04, tutti all'ordine di Bigazzi Gino, =====

- quanto ai residui Euro 50 000,00 (cinquantamila virgola zero zero) mediante assegno circolare, non trasferibile, emesso da Banca CR Firenze S p A , Filiale di Viareggio, in data 28 maggio 2008, numero 65 00 138 329-09, all'ordine di Bigazzi Gino =====

In conformità a quanto disposto dalla vigente normativa, le parti, ai sensi e per gli effetti di cui al D P R 28 dicembre 2000 n 445, da me Notaio previamente richiamate circa la responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, nonché consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la loro personale responsabilità, dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile =====

Gli effetti utili ed onerosi della presente vendita decorrono da oggi sempre da oggi l'immissione nel possesso =====

La presente vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, conosciuto e accettato dalla parte

acquirente, come questa dichiara, con tutte le relative accessioni e pertinenze, diritti, azioni, ragioni, parti comuni come per legge e/o per destinazione, oneri e servitu attive e passive di qualsiasi genere =====

La parte venditrice dichiara che quanto sopra descritto le pervenne per acquisto fattone con atto Notaio Francesco Zuccarino del 23 marzo 1974 repertorio 142 388, registrato a Carrara il 12 aprile 1974 al n 480 vol 169 e trascritto a Massa il 22 aprile 1974 al n 2366 =====

La parte venditrice assume nei confronti della parte acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando che quanto oggetto della presente vendita è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, anche ai sensi della legge 19 maggio 1975 n 151, ed è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione agraria, sequestri, pignoramenti, privilegi anche fiscali e pesi o vincoli di sorta, eccezione fatta per quanto segue =====

- contratto preliminare di compravendita trascritto a Massa Carrara il 13 maggio 2006 al n 4204 piu volte richiamato in premessa, =====

- domanda giudiziale trascritta a Massa il 7 marzo 2008 al n 1745 piu volte richiamata in premessa, =====

- Convenzione stipulata con il Comune di Carrara con atto a mio rogito in data odierna in corso di registrazione e trascrizione =====

La società acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte il testo della sopracitata Convenzione stipulata con il Comune di Carrara con tutto quanto allegatovi ed al riguardo, per effetto del presente atto, dichiara di subentrare in tutti gli obblighi, impegni, patti, condizioni, limiti e servitu discendenti dalla medesima, compreso tra l'altro anche l'obbligo di presentare al Comune di Carrara il regolamento d'uso della realizzanda struttura turistico-alberghiera, manlevando il Signor Bigazzi Gino da ogni responsabilita al riguardo Dal canto suo la parte venditrice autorizza la variazione dell'intestazione, a favore della parte acquirente, nel rilascio del relativo emanando atto autorizzativo da parte del Comune di Carrara ==

Al sensi e per gli effetti di cui alla vigente legislazione dettata in materia edilizio-urbanistica, la parte venditrice consegna a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica dell'area in oggetto n 78/CDU/2008, rilasciato dal Comune di Carrara in data 11 marzo 2008, prot n 10933 810, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", dichiarandomi che dalla data del rilascio non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti ==

La parte venditrice dichiara altresì che l'appezzamento di terreno sopra venduto non è stato percorso da fuoco e non è soggetto al vincolo indicato dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n 353 =====

in appresso =====

I =====

Il Signor Bigazzi Gino, da un lato, ed il Signor Vernazza Marco e la società "MARBO S R L", dall'altro lato, nel presupposto di una non corrispondenza tra quanto promesso in vendita con il contratto preliminare autenticato dal Notaio Luigi Cattaneo il 5 maggio 2006 in premessa citato e quanto invece trasferibile in esecuzione di quell'accordo relativamente alle strutture realizzabili, nel rispetto dello strumento urbanistico vigente, sui terreni oggetto del preliminare medesimo, a titolo di definitiva ed irretrattabile transazione della controversia originata dall'atto di citazione presentato da questi ultimi con domanda giudiziale Tribunale di Massa, Sezione distaccata di Carrara, in data 28 febbraio 2008, repertorio 1303/2008 del 5 marzo 2008, trascritta a Massa il 7 marzo 2008 al n 1745 di reg part, dichiarano, danno atto e riconoscono che il prezzo di vendita dei terreni oggetto del detto contratto preliminare debba ridursi dell'importo di Euro 100 000,00 (centomila virgola zero zero) e quindi debba risultare pari ad Euro 1 575 000,00 (unmilione cinquecento settantacinquemila virgola zero zero) e non più, come convenuto nel detto contratto preliminare, pari ad Euro 1 675 000,00 (unmilione sei-cento settantacinquemila virgola zero zero), convenendo inoltre quanto segue =====

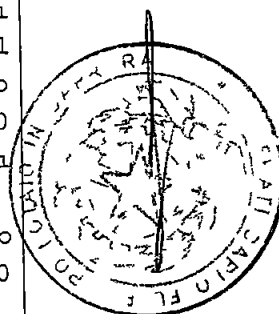
- le spese di detta causa e degli intervenuti procuratori delle parti si intendono integralmente compensate, così come le spese della presente transazione, relative e dipendenti, ==
- rinunciano le parti agli effetti degli atti processuali iniziati e abbandonano il giudizio definitivamente, =====
- gli attori Signor Vernazza Marco e la società "MARBO S R L" consentono che la trascrizione della suddetta citazione eseguita all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Massa con nota n 1745 del 7 marzo 2008 venga, a richiesta di chiunque, annotata di totale cancellazione =====

II =====

Anzitutto il Signor Vernazza Marco e la società 'MARBO S R L' dichiarano di nominare come nominano, ai sensi degli artt 1 401 e seguenti del codice civile, la società "PROGETTO MARINA SRL" quale soggetto che deve acquistare i diritti ed assumere gli obblighi nascenti dal contratto preliminare autenticato dal Notaio Luigi Cattaneo il 5 maggio 2006 repertorio n 12 946 in premessa citato =====

La società "PROGETTO MARINA SRL" accetta la dichiarazione del Signor Vernazza Marco e della società "MARBO S R L", dichiara pertanto di acquistare ed assumere, come acquista ed assume, i diritti e gli obblighi nascenti dal citato contratto preliminare =====

Indi il Signor Bigazzi Gino cede, vende e trasferisce alla società "PROGETTO MARINA SRL", che, come sopra rappresentata,



accetta ed acquista, le seguenti unita immobiliari =====
===== Nel Comune di Carrara, località Marina, =====
===== Via Bassagrande =====

- terreno edificabile della superficie catastale di metri quadrati 4 624 (quattromilaseicentoventiquattro) =====
Confini particelle 287, 317 del foglio 87, Via Bassagrande, particelle 628, 509, 541, 507, 242, 386, 246 e 247 del foglio 87, salvo se altri e/o piu attuali o piu precisi confini =====
Nel Catasto Terreni del Comune di Carrara il terreno in oggetto è distinto al foglio 87 e seguenti particelle =====
- particella 701, ente urbano, mq 511, senza redditi, =====
- particella 703, prato, classe 3, mq 4 113, R D Euro 8,71, R A Euro 5,31 =====

Il prezzo della presente vendita è stato pattuito e viene a me Notaio dichiarato in complessivi Euro 1 575 000,00 (unmilione cinquecento settantacinquemila virgola zero zero), somma che la parte venditrice dichiara esserle stata corrisposta come infra indicato dalla parte acquirente a cui favore rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero da ogni responsabilità al riguardo per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari =====

In conformità a quanto disposto dalla vigente normativa le parti, ai sensi e per gli effetti di cui al D P R 28 dicembre 2000 n 445, da me Notaio previamente richiamate, circa la responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, nonché consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la loro personale responsabilità, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento =====

- quanto ad Euro 17 500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mediante n 4 (quattro) assegni circolari, emessi da Cassa di Risparmio di Carrara S p A , Filiale di Carrara in data 2 maggio 2006 di cui i primi tre di Euro 2 500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ciascuno, n 31 00268318-04, n 31 00268319-05 e 31 00268317-03 ed il quarto di Euro 10 000,00 (diecimila virgola zero zero), n 41 00368590-06, tutti all'ordine di Bigazzi Gino =====

- quanto ad Euro 120 000,00 (centoventimila virgola zero zero) mediante n 2 (due) assegni circolari, non trasferibili, emessi da Cassa di Risparmio di Lucca S p A , Filiale di Carrara, in data 2 maggio 2006 di cui il primo di Euro 100 000,00 (centomila virgola zero zero) n V 64-00094023 11 ed il secondo n T 63-00225775 12, entrambi all'ordine di Bigazzi Gino, =====

- quanto ad Euro 40 000,000 (quarantamila virgola zero zero zero) mediante n 4 (quattro) assegni circolari, emessi da

Imposte e spese della presente vendita e delle dipendenti formalità sono a carico della parte acquirente =====
Le parti richiedono l'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento) ai sensi dell'art 1, comma 25, della Legge 24 dicembre 2007 n 244, dichiarando sussistere tutti i requisiti previsti da detta norma
All'uopo, la parte venditrice dichiara di avere sottoscritto la Convenzione con il Comune di Carrara di cui al mio atto in data odierna sopracitato - nei cui obblighi ed impegni subentra la parte acquirente - e la parte acquirente si impegna a completare l'intervento cui è finalizzato il presente trasferimento entro cinque anni da oggi =====
Sono altresì dovute le imposte ipotecaria e catastale nelle rispettive misure del 3% (tre per cento) e dell'1% (uno per cento) =====

Si da atto che il presente contratto è stato preceduto dal contratto preliminare autenticato nelle firme dal Notaio Luigi Cattaneo in data 5 maggio 2006, rep n 12946, registrato a Massa il 10 maggio 2006 al n 260, per il quale sono stati corrisposti complessivi Euro 1 543,00 (millecinquecentoquarantatre virgola zero zero) di cui Euro 1 375,00 (milletrecentosettantacinque virgola zero zero) da detrarsi dall'imposta di registro dovuta in forza del presente acquisto =====

La parte venditrice dichiara di ben conoscere la normativa fiscale relativa alle plusvalenze in caso di cessione di terreni edificativi e da atto al riguardo che i beni qui compravenduti sono stati oggetto della perizia di stima redatta dall'architetto Bianca Maria Torri e dalla medesima asseverata con giuramento avanti la Cancelleria del Tribunale di Massa con verbale in data 8 maggio 2006 cron 1352 =====

I Componenti mi dispensano espressamente e concordemente dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza =====

===== E richiesto,
io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai Componenti, i quali da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, approvato e confermato, e quindi lo sottoscrivono con me Notaio alle ore tredici =====

Consta di tre fogli scritti in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno per nove pagine intere oltre la presente fino a qui =====

F to Bigazzi Gino, Paolo Borghini, Vernazza Marco, CARLO FRATI NOTAIO L S =====

Copia conforme all'originale che si rilascia
per gli usi consentiti dall'art 1464

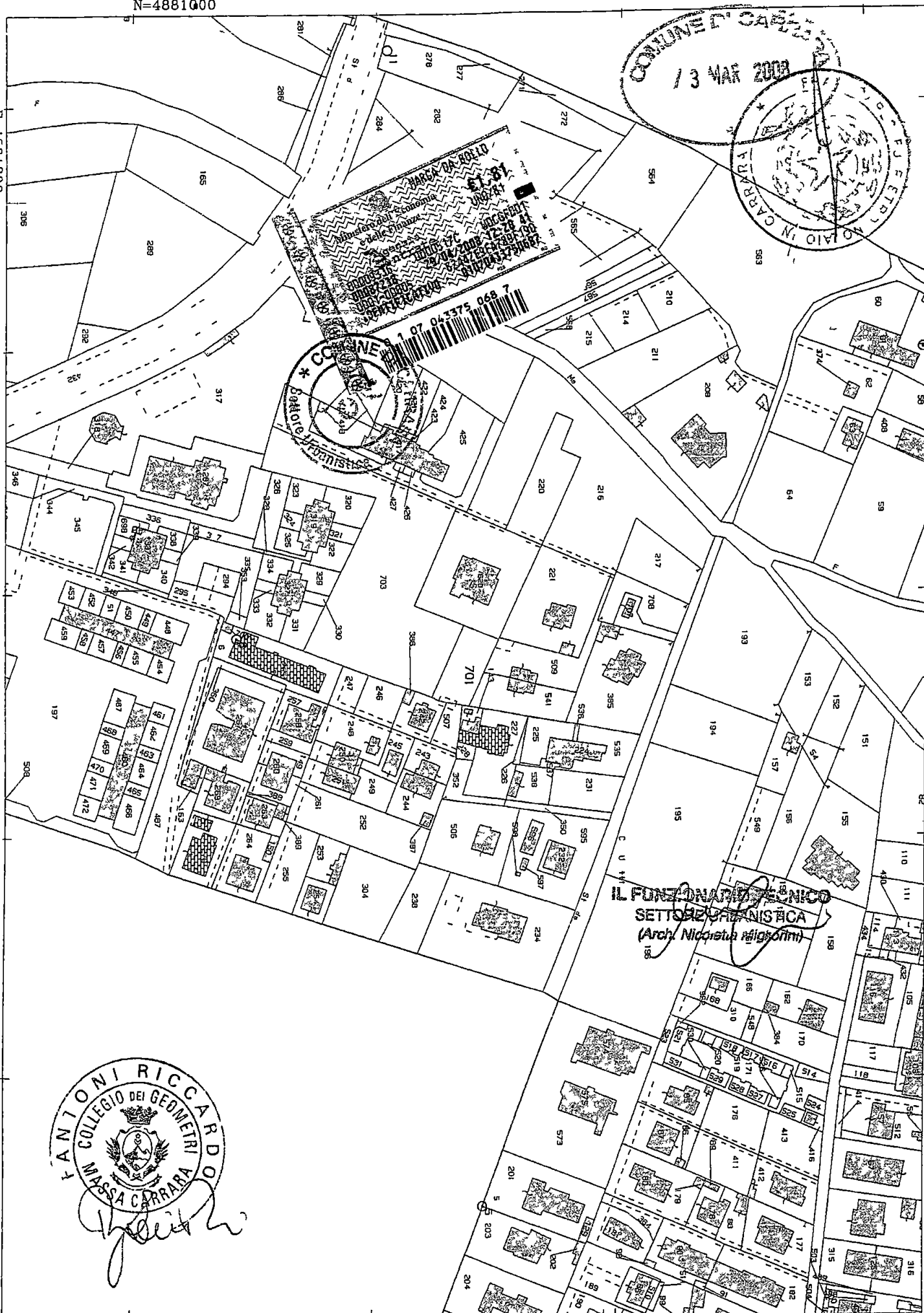
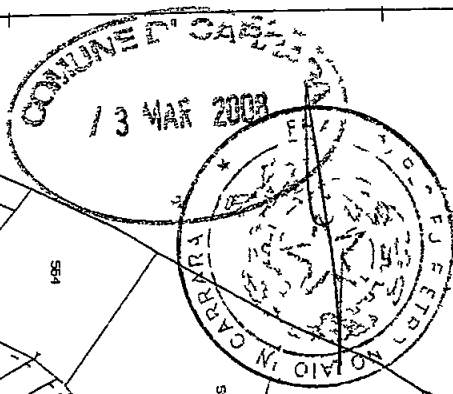
[Firma] 30 maggio 2008



N=4881000

D=1581800

Agenzia del Territorio - Ufficio di MASSA - Direttore ANDREANI ANNA MARIA PIA



IL FUNZIONARIO TECNICO
SETTORE CATASTRALE
(Arch. Nicola Mignoni)



Per Visura

Comune CARRARA
Foglio 87
Richiedente FREDIANI

Scala originale 1 2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

3-Mar-2008 11 06
Prot n MS0028146/2008

COMUNE DI CARRARA
SETTORE URBANISTICA

Prot n 10933 810

Certificato di destinazione urbanistica n 78/CDU/2008
(Art 30 D P R 06/06/2001 n°380)

Allegato "A" AL N 8706/3129

COMUNE DI CARRARA
14 GIU 2008

Vista la domanda presentata il 04/03/2008 da BIGAZZI GINO, nato a CARRARA, il 28/02/1927, residente in 292 VICTORIA STREET SIDNEY AUSTRALIA (C F BGZGNI27B28B832U) con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art 30 D P R 06/06/2001 n°380, relativo al terreno in localita Marina di Carrara distinto in Catasto al fg. 87 mappale/1 701-703 cosi' come evidenziato in colore Giallo nell'allegata planimetria consegnata in duplice copia,

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune,

SI CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche di questo Comune, riguardanti l'area distinta in Catasto terreni di Carrara come sopra descritto e come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e controfirma dal sottoscritto, sono le seguenti

Per effetto del Regolamento Urbanistico approvato con atto di C C n°64 del 08/04/98 modificato con Variante approvata con Delibera di C C n° 69 del 05/08/2005

- Zona D4 Turistico Produttive per attrezzature alberghiere (Tit IV Art 12 lettera "d" delle NTA) Mapp 701p-703p, - Area H3 Verde Privato (Tit IV Art 15 lettera "c" delle NTA) e/o manufatto pertinenziale o non pertinenziale (Tit IV Art 16 delle NTA) Mapp 701p 703p

Vincoli Vincolo Idrogeologico L N 3267 del 30 12 1923 (Tav 19 P S) Tutti i mappali, - Vincolo Idrogeologico L N 3267 del 30 12 1923 (Tav 19 P S) Tutti i mappali

Altri Condizionamenti - Area a pericolosità Idraulica molto elevata PIME Tit II Art 5 delle norme di piano di Assetto Idrogeologico di cui alla delibera di G R T n°11 del 25 01 05 pubblicazione B U R T n°7 del 16 02 05 Mapp 703p

Il Presente certificato, compilato in ogni sua parte, viene rilasciato insieme all'allegata planimetria munita di data e timbro d'Ufficio

Questo documento e valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che l'interessato firmi la dichiarazione di seguito riportata

Carrara 11/03/2008

Il Funzionario Tecnico
Arch Nicoletta Mighorini

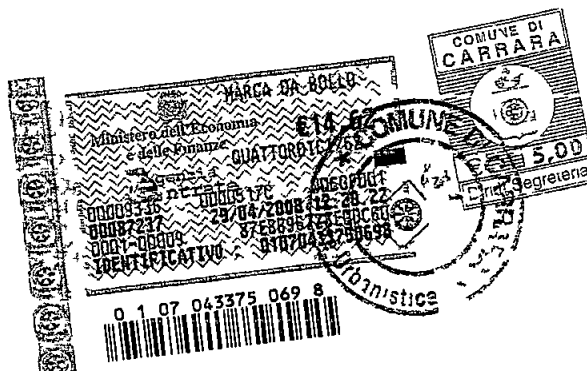
Il sottoscritto BIGAZZI GINO nato a CARRARA il 28/02/1927 C F BGZGNI27B28B832U, residente in 292 VICTORIA STREET SIDNEY AUSTRALIA nella qualita di (a) _____ del (b) _____ dichiara formalmente che per l'area sopra specificata, non sono intervenute o adottate modificazioni agli strumenti urbanistici

Carrara, _____

(firma per esteso)

a) Proprietario condividendo

b) dell'intera area del certificato ovvero dell'area di mq _____ individuata al Catasto al fg _____ particella _____ di cui all'allegata planimetria e ricompresa nell'area di cui al presente certificato



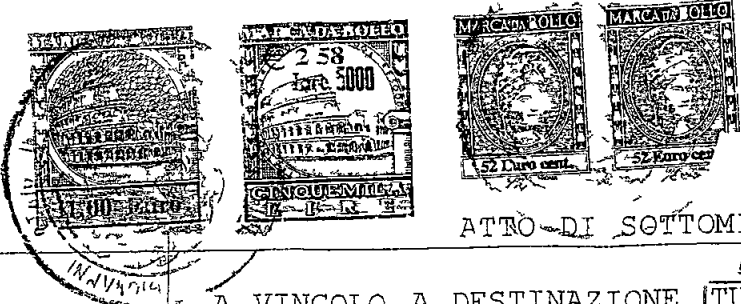
1

2

3

4

5



ATTO DI SOTTOMISSIONE

A VINCOLO A DESTINAZIONE TURISTICO - RICETTIVA

"LE ROSE S R L "

Il sottoscritto

- Franco Soldati, nato a Carrara il diciotto settembre millenovecentotrentaquattro, per la carica domiciliato ove appresso, nella sua qualita di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato e Legale Rappresentante della Societa a responsabilita limitata

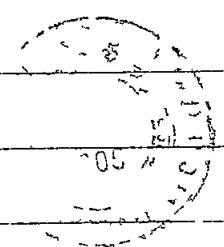
- "LE ROSE S R L ", con sede in Carrara, frazione Avenza, Via Illice n 17, capitale sociale Euro 10 400,00, versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Massa Carrara, numero di iscrizione e codice fiscale 00590920450,

p r e m e t t e

- che la Societa "LE ROSE S R L " ha presentato istanza al Comune di Carrara ed ottenuto dallo stesso parere favorevole per il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di immobile a destinazione turistico - ricettiva, come contemplato dall'articolo 12 del Regolamento urbanistico comunale "Zone D 4", relativamente ai beni posti in Marina di Carrara, Viale C Colombo, distinti nel Catasto Terreni del Comune di

246
188,2

2



Carrara al foglio 101, con i mappali 682, 683,
684 e 685

Quanto sopra premesso e da considerarsi parte integrante del presente atto, la Societa "LE ROSE S R L", in persona di cui sopra, con il presente atto si impegna, per se e propri aventi causa, nei confronti del COMUNE DI CARRARA, a mantenere la destinazione ad attivita ^(A) ⁽¹⁾ turistico - ricettiva dell'immobile che verra realizzato ove sopra, in dipendenza della concessione edilizia che verra rilasciata

La Società "LE ROSE S R L", in persona di cui
sopra, con il presente atto si obbliga, altresì,
a riportare negli atti che dovessero essere sti-
pulati successivamente, le clausole del presente
atto d'obbligo

Questo atto sara trascritto a cura e spese della
Societa "LE ROSE S R L " che, in persona di cui
sopra, si impegna a produrne un originale all'Au-
torita Comunale

ALBERCHIERA - Postella approssimativa
fabbricati per C

Repertorio numero 32242

Repertorio n 8705

Raccolta n 3128

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno ventotto del mese di maggio

28 maggio 2008

In Carrara, Piazza 2 Giugno, nel Palazzo Comunale

Innanzi a me Avvocato CARLO FRATI, Notaio in Carrara, iscritto presso il Collegio Notazile dei Distretti Riuniti della Spezia e Massa, senza la presenza dei testi, non avendone fatto richiesta i Comparenti infrascritti, sono presenti

- Bigazzi Gino, nato a Carrara il 28 febbraio 1927, residente in New South Wales (Australia) Unit 292 294 Victoria RD Darlinghurst nsw 2010, che dichiara di essere domiciliato ai fini del presente atto in Carrara, frazione Marina, Via Bassagrande n 69, codice fiscale BGZ GNI 27B28 B832U

- Bacicalupi Claudio, nato a Carrara il 1° gennaio 1948, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Carrara, con sede in Carrara, Piazza 2 Giugno, ove domicilia per la carica, codice fiscale 00079450458, nella sua qualità di Dirigente del Settore Urbanistica - S U A P e Legale Rappresentante, autorizzato a quanto segue a norma dell'articolo 6 del Regolamento Comunale

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono

- che con il vigente Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale ha destinato l'area individuata presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, Comune di Carrara, Catasto Terreni di detto Comune al foglio 87, particelle 701 (ente urbano, mq 511, senza redditi) e 703 (prato, classe 3, mq 4 113, R D Euro 8,71, R A Euro 5,31) ad attività ricettiva alberghiera, tale area, disciplinata dall'art 12 delle N T A del Regolamento Urbanistico vigente e approvato, è classificata come segue "Sottozona D4 - Turistico Produttiva per attrezzature alberghiere"

- che in data 6 ottobre 2006 il Signor Bigazzi Gino, in qualità di proprietario del lotto di terreno posto in Carrara, località Marina, Via Bassagrande, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Carrara al foglio 87, particelle 701 e 703, di cui sopra ha presentato al Comune di Carrara un progetto relativo alla realizzazione di un fabbricato ad uso Residenza Turistico Alberghiera, Prot gen n 21323 Prot 18/07/SUAP, attualmente in attesa di rilascio del relativo permesso di costruire, avendo già ottenuto pareri e nulla osta favorevoli da tutti gli uffici preposti, a seguito di Conferenza dei Servizi in data 24 ottobre 2007, -
- che il Signor Bigazzi Gino, inoltre, sempre nell'ambito del medesimo intervento edificatorio di cui alla richiesta del

Registrato a Carrara
il 30 maggio 2008
al n 1031 Serie 17

Trascritto presso il R.R. II
di Massa Carrara
il 3 giugno 2008
RG n 6846
RP n 3888

permesso di costruire sopra citato, intende altresì impegnarsi e obbligarsi, anche per suoi eventuali aventi causa, con le modalità e garanzie che il Comune vorrà stabilire, a cedere gratuitamente, previo frazionamento, al Comune di Carrara una porzione (meglio evidenziata con la legenda "porzione da cedere al Comune di Carrara" in colore arancione e confinata in color nero nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A") del terreno di sua proprietà il medesimo Signor Bigazzi Gino si impegna altresì per sé ed eventuali successivi aventi causa a realizzare, ove richiesto dal Comune di Carrara, sul detto terreno e sui terreni adiacenti opera di urbanizzazione primaria consistente nel tratto di viabilità (strada carrabile) previsto dal Regolamento Urbanistico che dovrà congiungere Via Comano con Via Bassagrande, -----

- che il progetto presentato prevede la realizzazione di un complesso residenziale turistico alberghiero (RTA) di SUL pari a circa mq 2 800 (duemilaottocento) ed un volume pari a circa a mc 10 017 (diecimiladiciassette), composta da -----
 * n 50 camere (altezza interna pari a ml 2,80) destinate alla clientela, poste su tre piani fuori terra di superficie netta pari a circa mq 38 00 ciascuna -----

Le camere sono progettate con la tipologia del monolocale così suddiviso ingresso, bagno corredato di vasca e/o doccia, doppio lavabo, angolo cottura e area pernottamento ==
 Le unità poste al piano primo e al piano secondo saranno dotate di "terrazza", mentre quelle poste a piano terra, ove possibile, saranno corredate di piccolo giardino di superficie variabile, delimitato da recinzione costituita da cordolo in cls ed elementi metallici integrati ad essenze arboree, -----

* area destinata ad ingresso - reception/zona comune ed a collegamento tra i due blocchi dell'edificio, posta a piano terra del fabbricato, di SUL pari a circa mq 100 (altezza interna pari a ml 2,80), -----

* piano seminterrato destinato a garage per n 40 posti auto ed a locali tecnici alloggiati in appositi vani (ascensori/quadri elettrici) -----

Tutto ciò premesso, detti Comparenti stipulano e convengono quanto in appresso -----

Art 1) Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione -----

Art 2) Nella realizzazione del complesso residenziale turistico alberghiero articolato in unità abitative/camera, il Signor Bigazzi Gino si impegna a garantire i requisiti minimi richiesti per tali strutture ricettive, anche sotto l'aspetto tecnico-edilizio, igienico-sanitario e di sicurezza, come specificatamente previsti dalla normativa vigente in materia -----

Art 3) Il Signor Bigazzi Gino si impegna a presentare al

Comune di Carrara un Regolamento d'uso della struttura turistico-ricettivo che assicuri l'utilizzo delle unità abitative in modo conforme alla destinazione urbanistica ad R T A

In particolare, e per quel che qui più interessa, il Regolamento dovrà contenere le seguenti prescrizioni

- l'obbligo di gestione unitaria dell'attività turistico-ricettiva anche in caso di eventuale frazionamento della proprietà, attuato nei modi consentiti dalla vigente normativa in materia. Anche in tal caso il gestore dell'azienda turistico-ricettiva-alberghiera rimarrà solo ed esclusivo titolare dell'azienda turistico-ricettiva e della relativa licenza di esercizio;

- ogni unità abitativa sarà a disposizione dell'azienda turistica alberghiera sia in caso di proprietà indivisa sia in caso di proprietà divisa, ogni proprietario dovendo, per specifico obbligo da inserire in ogni eventuale atto di trasferimento della proprietà, conferire procura al gestore dell'azienda alberghiera perché possa procedere, mediante stipulazione di contratti di albergo, alla locazione ricettiva delle singole unità immobiliari. La procura dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche

1 La durata della procura sarà pari alla durata dell'attività ricettiva alberghiera

2 Per tutta la durata la procura sarà irrevocabile, perché conferita anche nell'interesse del mandatario e cioè del titolare dell'azienda turistico-ricettiva, gestore della medesima

3 La procura dovrà essere conferita con specifico obbligo a carico del gestore di rendicontare l'attività e di versare a favore dei proprietari dei beni locati una percentuale, concordata tra le parti, dell'importo derivante dalla locazione turistica delle unità abitative, trattenendo la percentuale restante a titolo di rimborso delle spese di contabilità, di svolgimento dei servizi obbligatori e di utile di gestione

4 Nell'applicazione del prezzo da porre a carico dei clienti dell'Albergo il gestore dovrà fare riferimento ai prezzi minimi di corrispondenti unità ricettive alberghiere, come praticati nella Provincia di Massa Carrara

5 Il divieto di riservare a chicchessia, anche se proprietario, il diritto di alloggiare nell'Albergo in periodi determinati, salvo ovviamente il regime delle prenotazioni dovendo la intera struttura essere permanentemente offerta al pubblico

Art 4) Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione da parte del Comune di Carrara del Regolamento d'uso

Art 5) Il Signor Bigazzi Gino si impegna a rispettare ed a far rispettare anche ad eventuali terzi che si rendessero

cessionari dei suoi diritti, a qualunque titolo, il Regolamento d'uso esso, unitamente alla presente convenzione, dovrà costituire elemento essenziale di eventuali contratti di compravendita ed entrambi dovranno essere espressamente accettati dagli acquirenti, con espresso impegno di osservarli e farli osservare da eredi e aventi causa

Art 6) Il Signor Bigazzi Gino si impegna, anche per i suoi aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Carrara una porzione del terreno di sua proprietà posta sul confine lato mare della stessa Tale area, che risulta evidenziata con la legenda "porzione da cedere al Comune di Carrara", colorata in color arancione e confinata in color nero nella allegata planimetria, è necessaria per creare un ampio collegamento tra la strada di piano prevista dall'attuale piano regolatore e il vicolo Bassagrande, attualmente senza sbocco

Il Signor Bigazzi Gino si impegna fin d'ora altresì a realizzare, qualora richiesto dal Comune di Carrara, tutte le opere necessarie di urbanizzazione, ivi compresa la medesima strada di collegamento prevista dal piano che collega Via Bassagrande a Via Comano, meglio evidenziata in colore azzurro nella allegata planimetria tali opere di urbanizzazione saranno realizzate, si ripete se richiesto dal Comune, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Carrara medesimo

Art 7) La presente convenzione, così come il vincolo di destinazione alberghiera, ha durata ventennale

Art 8) Tutte le spese del presente atto, ivi comprese quelle di registrazione, sono poste a completo carico del Signor Bigazzi Gino

Al fini fiscali le parti sottoscritte dichiarano che il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'articolo 32 D P R numero 601 del 29 settembre 1973

Si omette la lettura dell'allegato per espressa volontà dei comparenti

E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai Comparenti, i quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, approvato e confermato, e quindi lo sottoscrivono con me Notaio alle ore dodici e minuti cinquanta

Consta di due fogli scritti in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno per sei pagine intero oltre la presente fino a qui

F to Bacicalupi Claudio, Bigazzi Gino, CARLO FRATI NOTAIO
L S