

ORIGINALE

COMUNE di ALBISSOLA MARINA
Provincia di Savona

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Num. **30** del Registro

OGGETTO: APPROVAZIONE AI SENSI ART. 49 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. E DELL'ART. 12 DELLA L.R. 10/2012, DI BOZZA DI CONVENZIONE ACCESSORIA A TITOLO EDILIZIO PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA DELLA SOCIETA' E.S.I. spa SITA NEL COMUNE DI ALBISSOLA MARINA, VIA DELLE INDUSTRIE- DISTRETTO DT2 DEL PUC.

L'anno DUEMILADICIOTTO, addì VENTISETTE del mese di FEBBRAIO alle ore 12.15 nella Sede Comunale, si è riunita

LA GIUNTA COMUNALE

Risultano:

N.			Presente	Assente
1	Sindaco	Gianluca NASUTI	SI	
2	Assessore	Nicoletta NEGRO	SI	
3	"	Dario NAVONE	SI	
4	"	Luisa SICCARDI		SI
5	"	Luigi SILVESTRO	SI	
Totale N.			QUATTRO	UNO

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Giovanni PUCCIANO.

Il Sig. Gianluca NASUTI - Sindaco, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica in oggetto segnata all'ordine del giorno.

Oggetto: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA L.R. 36/1997 E S.M.I. E DELL'ART. 12 DELLA L.R. 10/2012 DI BOZZA DI CONVENZIONE ACCESSORIA A TITOLO EDILIZIO PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA DELLA SOCIETA' ESI S.P.A.. SITA NEL COMUNE DI ALBISSOLA MARINA VIA DELLE INDUSTRIE DISTRETTO DT2 DI PUC

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 del 22/12/2015 avente ad oggetto: PRESA D'ATTO VERBALE RIUNIONE COLLEGIO DI VIGILANZA DEL 23.7.2015 E CONSEGUENTE ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL SUA DEL PRU EX ARCOS AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. E RELATIVI ADEMPIMENTI;

VISTA la deliberazione di consiglio Comunale n° 21 del 27/04/2016: PRESA D'ATTO ESCLUSIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE AL SUA PRU ZONA EX ARCOS AI FINI DELL'ITER DI VAS DALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' PREVISTA DALL'ART. 13 DELLA L.R. 32/2012 – SPECIFICAZIONI IN MERITO ALLA DESTINAZIONE D'USO DELLA EX PALAZZINA UFFICI COMPARTO 5;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 29 del 27/06/2016: INTEGRAZIONE VARIANTE PARZIALE AL SUA DEL PRU EX ARCOS A SEGUITO DI MODIFICA E SPECIFICAZIONI DEGLI ELABORATI ED ALLEGATI ADOTTATI CON LA DELIBERA DI C.C. N° 33 DEL 22/12/2015;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 del 03/08/2016: VARIANTE AL SUA ACCORDO DI PROGRAMMA P.R.U. EX ARCOS – APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE E TESTO ACCORDO DI PROGRAMMA MODIFICATI;

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n° 1352 del 30/12/2016 avente ad oggetto "Comune di Albissola Marina - Modifica all'accordo di programma ai sensi dell'art. 58 della L.R. 36/97 e s.m.i. e dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, avente ad oggetto il PRU della zona Ex arcos comportante variante al PUC ;

VISTO l'accordo di programma così come variato firmato tra Comune di Albissola Marina e Regione Liguria in data 03/03/2017;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 101 del 11/07/2017 aventa ad oggetto " Richiesta di valutazione preliminare ai sensi dell'art 35 comma 3 della L.R. 16/2008 e s.m.i. intervento di

ampliamento ESI e recupero ad uso ricettivo ex palazzina uffici nell'ambito del Pru Ex Arcos – indirizzi “ con cui l'Amministrazione comunale ha espresso parere favorevole in ordine alla citata richiesta di valutazione preventiva dell'intervento in oggetto;

VISTA la documentazione allegata alla suddetta istanza di valutazione preventiva relativa all'esecuzione di ampliamento dell'attività produttiva della società E.S.I. s.p.a. sita nel Comune di Albissola Marina – Via delle Industrie – Distretto DT2 del PUC che comprende:

bozza di convenzione

relazione tecnica

elaborato planimetrico

ATTESO:

- che è stato ritenuto modello procedimentale idoneo quello prefigurato dall'art. 12 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10, e s.m. (recante “Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico”), laddove vengono disciplinati gli “Interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti”);

- che in quella sede, a date inderogabili condizioni di cui infra, si consente di dar corso, anche in deroga ai Piani vigenti, ad interventi volti al miglioramento delle attività produttive, “mediante interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e di nuova costruzione da realizzare all'interno del lotto di proprietà”;

che le condizioni per potere accedere alla indicata procedura legittimante sono:

“a) contestuale ammodernamento tecnologico degli impianti, miglioramento della qualità degli ambienti di lavoro e dell'aspetto esteriore delle costruzioni;

b) conformità alla destinazione d'uso prevista dalla pianificazione urbanistica comunale, salvi i casi di ampliamenti da localizzare in area contigua, purché di superficie non superiore al 30 per cento del lotto su cui insiste l'attività produttiva esistente, avente destinazione d'uso diversa e comunque non gravata da vincoli di inedificabilità assoluta in base a normative statali o regionali o ad atti di pianificazione urbanistica o territoriale;

c) conformità alla vigente programmazione commerciale e urbanistica emanata dalla Regione;

d) conformità delle distanze minime dalle costruzioni stabilite dalla strumentazione urbanistica comunale o dalla vigente legislazione in materia e, per le costruzione da realizzare, dell'altezza massima di sei metri rispetto all'altezza degli edifici esistenti nell'insediamento produttivo oggetto di intervento, con esclusione degli eventuali impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell'attività;

- e) conformità con la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, dei Piani di Bacino e dei Piani Regolatori Portuali; in presenza di discipline che stabiliscono parametri massimi di impermeabilizzazione del suolo, gli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti possono, in alternativa all'applicazione di tali discipline, adottare modalità esecutive tali da assicurare la ritenzione temporanea delle acque piovane attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;
- f) salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento;
- g) negli ampliamenti degli insediamenti industriali ed artigianali, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, siano poste a dimora alberature d'alto fusto per la mitigazione degli impatti visivi;
- h) per gli ampliamenti degli alberghi tradizionali, delle strutture turistico ricettive e delle strutture socio-assistenziali la progettazione architettonica degli interventi assicuri un armonico inserimento rispetto alla costruzione esistente;
- i) per gli ampliamenti degli edifici utilizzati per l'attività di agriturismo siano rispettate le tipologie edilizie degli edifici esistenti.”;
- che “gli interventi” in questione, stante la norma di riferimento, “sono realizzabili mediante presentazione allo SUAP di DIA obbligatoria (oggi, stante l'abrogazione della D.I.A. quale titolo abilitativo in edilizia, mediante ordinario permesso di costruire; n.d.r. oppure S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire) in deroga alla disciplina dei piani urbanistici e territoriali vigenti e/o operanti in salvaguardia, fatto salvo in ogni caso il rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali previsti dalla disciplina urbanistico comunale, nonché della dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici necessari da regolare in apposito atto convenzionale da allegare alla DIA obbligatoria e contenente gli impegni del soggetto attuatore, nonché le modalità, i termini per l'esecuzione delle opere non oltre quelli di validità della DIA obbligatoria e le garanzie per la loro realizzazione. In tale ipotesi l'efficacia della DIA obbligatoria resta sospesa fino all'avvenuta stipulazione con il Comune dell'atto convenzionale.”;
- che, sempre secondo la norma di riferimento, “La destinazione d'uso urbanistica degli edifici oggetto degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 aventi ad oggetto attività artigianali, industriali, agricole, agrituristiche e commerciali deve essere mantenuta per venti anni sulla base dell'atto convenzionale da allegare alla DIA obbligatoria e da trascrivere nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dei lavori, pena l'inefficacia della DIA;

VISTA la bozza di convenzione allegata alla suddetta istanza su cui l'amministrazione comunale si era già espressa favorevolmente;

VISTO l'art. 49 della L.R. 36/97 e s.m.i. che prevede che l'approvazione delle convenzioni o atto d'obbligo è competenza della Giunta Comunale;

RITENUTO che la bozza di convenzione allegata alla presente deliberazione sub A e relativi schemi planimetrici e computo metrico estimativo delle opere a scomputo (trattenuti agli atti) sia meritevole di approvazione;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica e contabile espresso ai soli fini interni, rispettivamente dal Responsabile del Servizio interessato e dal Responsabile di ragioneria ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del d.lgs. n° 267 del 18/08/2000;

RITENUTO di dichiarare la presente Delibera immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'Art. 134 del d.lgvo n° 267 del 18.08.2000;

A VOTI unanimi espressi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

- 1) - Di approvare la bozza di atto di d'obbligo (allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale) sub A e relativi schemi planimetrici e computo metrico estimativo delle opere a scomputo (trattenuti agli atti) relativa all'esecuzione di interventi di ampliamento dell'attività produttiva della Società E.S.I. s.p.a. sita nel Comune di Albissola Marina – Via delle Industrie – Distretto di trasformazione DT2 del PUC in vigore;
- 2) - Di incaricare il responsabile del servizio per quanto di competenza a predisporre ed espletare gli atti necessari scaturiti dal presente atto;
- 3) - DI DICHIARARE, con successiva votazione unanime e palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del 4 comma dell'art. 134 del D.Lgvo. 267 del 18/08/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Gianluca NASUTI

IL SEGRETARIO COMUNALE

Giovanni PUCCIANO

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LVO 267 DEL 18.08.2000

REGOLARITA' TECNICA: il sottoscritto esprime parere favorevole ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.lvo 267 del 18.08.2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO: Laura PASERO

REGOLARITA' CONTABILE: il sottoscritto esprime parere favorevole ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.lvo 267 del 18.08.2000.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI: Marcella SABATINI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica - su espressa attestazione del Responsabile del procedimento - che il presente provvedimento viene pubblicato all'albo pretorio on line di questo Comune in data odierna per rimanervi 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000.

Li, 21 GIU 2018

IL RESP. LE DEL PROCEDIMENTO

Iris SCAVARDA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Giovanni PUCCIANO



Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal al ai sensi dell'art. 124 del D.lvo 267 del 18.08.2000;

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.lvo 267 del 18.08.2000;

è divenuta esecutiva il giorno
essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del D.lvo 267 del 18.08.2000;

Albissola Marina,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Giovanni PUCCIANO



REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI ALBISSOLA MARINA
(Provincia di Savona)

CONVENZIONE

ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10 e s.m,
accessoria a titolo edilizio per l'esecuzione di interventi di ampliamento
dell'attività produttiva della Società E.S.I. S.p.a., sita nel Comune di
Albissola Marina, in Via delle Industrie, Distretto DT2 di P.U.C..

L'anno duemiladiciotto, il giorno del mese di,
in....., innanzi a me,, Notaio in, senza
l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia dei comparenti, in
possesso dei requisiti di legge, e con il mio consenso,

sono comparsi i Signori:

....., nato aile domiciliato per la carica
presso la sede dell'Ente, in Albissola Marina, Piazza, il
quale interviene al presente atto, agisce e stipula nella sua qualità di
..... del Comune di Albissola Marina - d'ora innanzi
denominato anche "*Comune*" -, debitamente legittimato alla sottoscrizione
in forza della deliberazione di Giunta Comunale n. ... del, che si allega
al presente atto in copia conforme all'originale, nonchè dell'atto di nomina e
conferimento dei poteri, assunto con, parimenti allegato in
copia conforme;

e

Dott. Antonio Maria Galleano, nato a Cairo Montenotte, il 22 giugno 1943, il quale interviene al presente atto, agisce e stipula nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante in carica delle Società A.M.G. S.r.l., con sede in Albisola, C.so Ferrari ed E.S.I. S.p.A., con sede Albissola Via delle Industrie 1, d'ora innanzi anche indicate unitariamente come “Società” o “Soggetti attuatori”,

e

Marcello Galleano, nato a Genova 10 Luglio 1971, il quale interviene al presente atto, agisce e stipula nella sua qualità di amministratore delegato della Società My Lux Residence con sede in C.so Ferrari 76/6,

*** ***** ***

Detti componenti, della cui identità personale, qualità e poteri, io Notaio sono certo,

premesse:

- che le Società A.M.G. ed E.S.I., appartenenti al medesimo gruppo imprenditoriale e facenti capo ad un'unica proprietà, svolgono nel Comune di Albissola Marina, da lungo tempo, la propria attività d'impresa, diretta alla produzione e alla commercializzazione, su scala nazionale ed internazionale, di prodotti specializzati nel settore dei supporti fitoterapici, della integrazione alimentare e della dietetica,
- che, più precisamente, la Società A.M.G. è titolare degli *assets* immobiliari del gruppo, disponendo quindi della proprietà degli immobili

- dove E.S.I. svolge poi la sua attività di produzione e commercializzazione dei propri prodotti;
- che, recentemente, E.S.I. ha maturato l'esigenza e l'intenzione di ampliare la propria attività, volendo preliminarmente vagliare la possibilità che ciò potesse avere corso *in loco*, vale a dire nel Comune di Albissola Marina, dove essa ha ormai storicamente la sua sede ed è radicata ormai da decenni, rappresentando una importante realtà sociale ed una eccellenza sul piano imprenditoriale. Questo pur dinanzi ad allettanti ipotesi alternative di trasferimento altrove;
 - che, in tale prospettiva, la Società, d'intesa con il soggetto proprietario a quel momento dell'area, ha sottoposto al Comune di Albissola Marina e agli altri Enti competenti una propria ipotesi operativa in tal senso;
 - che, in particolare, è stata palesata l'intenzione di realizzare un nuovo edificio industriale, in posizione latitante l'attuale compendio aziendale, sito in Albissola Marina, in Via delle Industrie;
 - che l'area oggetto di intervento era a quel momento nella titolarità della Società Edilemarina S.r.l. (già Pesce Pietro Mare S.r.l.), soggetto promotore ed attuatore dello S.U.A. di cui *infra*;
 - che detta area, a suo tempo, è stata infatti oggetto, unitamente ad altre facenti parte di un più vasto compendio, di uno strumento urbanistico attuativo (P.R.U. ex art. 2, comma 2, della legge 17 febbraio 1992 n. 179 e s.m. ed ii.), approvato nell'anno 2001 mediante Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (recante il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali) e dell'art. 58 della legge urbanistica regionale, 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.;

- che, anche in considerazione degli intenti di cui sopra manifestati dalla Società, il predetto S.U.A., alquanto datato ed ormai in fase finale di attuazione, è stato oggetto di una recente modifica, mediante nuovo Accordo di programma, concluso tra Comune di Albissola Marina e Regione Liguria;
- che, più precisamente, il procedimento prodromico alla modifica del Piano attuativo ha avuto inizio, come per legge, mediante atto di impulso comunale, adottato con deliberazione consiliare n. 33 del 22 dicembre 2015;
- che, successivamente, si sono tenute due Conferenze di servizi referenti, in data 5 aprile 2016 e 5 luglio 2016, ed il Consiglio comunale si è nuovamente pronunciato, per aspetti di dettaglio, con deliberazioni n. 21 del 27 aprile 2016, n. 29 del 27 giugno 2016 e n. 34 del 3 agosto 2016, prestando quindi l'assenso alla variante al P.R.U. – come definitivamente configurata nell'ambito del procedimento concertativo - ed a tutti i correlati documenti, progettuali e convenzionali;
- che, per parte sua, la Regione Liguria si è pronunciata favorevolmente sul nuovo Accordo di programma, con deliberazione G.R. n. 1352 del 30 dicembre 2016;
- che, in data 3 marzo 2017, si è tenuta la Conferenza di Servizi deliberante, con esito unanime favorevole, a cui hanno partecipato, debitamente legittimati, la Regione Liguria ed il Comune di Albissola Marina;
- che in data 03/03/2017 è stato sottoscritto l'Accordo di programma;
- che, in sintesi, le modifiche apportate all'Accordo hanno stabilito, in

- primo luogo, un mutato assetto delle urbanizzazioni ancora da eseguire, con conversione dell'obbligo originario di realizzare *in loco* un nuovo edificio pubblico da destinare a palestra in impegni urbanizzativi di pari entità finalizzati alla rifunzionalizzazione dell'attuale palestra comunale ed all'esecuzione di altre opere di urbanizzazione, analiticamente elencate nella Nota comunale prot. n. 18317 del 13 dicembre 2016;
- che, inoltre, la variante ha sancito la ripermimetrazione del P.R.U., onde escludere l'area originariamente destinata ad ospitare la nuova palestra. Questo sia coerentemente con il venir meno del relativo obbligo, sia per consentire il previsto ampliamento dell'attività E.S.I.;
 - che tale ultima finalità sottesa al nuovo Accordo è stata formalmente espressa, previa manifestazione di intenti E.S.I. in data 22 settembre 2015, sia dal Comune di Albissola Marina (v., per tutte, deliberazione C.C. n. 33 del 22 dicembre 2015), sia dalla Regione Liguria (v. deliberazione G.R. 1352 del 30 dicembre 2016 e relativi allegati);
 - che, in tale contesto, l'area precedentemente destinata ad ospitare l'edificio pubblico, non più contemplata dal P.R.U., è stata inclusa, sotto l'aspetto urbanistico, nel sub distretto 2 del DT2 e disciplinata con regole compatibili all'insediamento autonomo di nuove attività produttive in generale e di quella ipotizzata da E.S.I. in particolare;
 - che, più precisamente, come sancito dalla Regione Liguria in sede di assenso alla variante, è stata all'uopo stabilita la seguente previsione urbanistica generale vincolante, introdotta nel P.U.C. all'art. 19.4. delle N.C.C.: *"Nell'ambito del sub distretto 2 potrà essere localizzata una struttura industriale di ampliamento dell'insediamento industriale"*

- adiacente per una SA su due piani pari a 5.000 mq*” (art. 19.4 punto 2);
- che, in tale contesto, A.M.G. S.r.l., nell’interesse di E.S.I., ha quindi definito le proprie trattative per l’acquisto dell’area interessata ed idonea alla programmata estensione imprenditoriale, acquistando da Edilemarina S.r.l. il compendio immobiliare interessato, con atto a rogito Notaio Ruegg, rep. n. 45069, in data 18 ottobre 2017;
 - che le Società intendono ora dar corso al programmato intervento di estensione dell’attività, d’intesa con il Comune di Albissola Marina;
 - che, allo scopo, è stato ritenuto modello procedimentale idoneo quello prefigurato dall’art. 12 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10, e s.m. (recante *“Disciplina per l’esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico”*), laddove vengono disciplinati gli *“Interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti”*);
 - che in quella sede, a date inderogabili condizioni di cui *infra*, si consente di dar corso, anche in deroga ai Piani vigenti, ad interventi volti al miglioramento delle attività produttive, *“mediante interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e di nuova costruzione da realizzare all’interno del lotto di proprietà”*;
 - che le condizioni per potere accedere alla indicata procedura legittimante sono:
 - “a) contestuale ammodernamento tecnologico degli impianti, miglioramento della qualità degli ambienti di lavoro e dell’aspetto esteriore delle costruzioni;*
 - b) conformità alla destinazione d’uso prevista dalla pianificazione urbanistica comunale, salvi i casi di ampliamenti*

da localizzare in area contigua, purché di superficie non superiore al 30 per cento del lotto su cui insiste l'attività produttiva esistente, avente destinazione d'uso diversa e comunque non gravata da vincoli di inedificabilità assoluta in base a normative statali o regionali o ad atti di pianificazione urbanistica o territoriale;

c) conformità alla vigente programmazione commerciale e urbanistica emanata dalla Regione;

d) conformità delle distanze minime dalle costruzioni stabilite dalla strumentazione urbanistica comunale o dalla vigente legislazione in materia e, per le costruzioni da realizzare, dell'altezza massima di sei metri rispetto all'altezza degli edifici esistenti nell'insediamento produttivo oggetto di intervento, con esclusione degli eventuali impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell'attività;

e) conformità con la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, dei Piani di Bacino e dei Piani Regolatori Portuali; in presenza di discipline che stabiliscono parametri massimi di impermeabilizzazione del suolo, gli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti possono, in alternativa all'applicazione di tali discipline, adottare modalità esecutive tali da assicurare la ritenzione

temporanea delle acque piovane attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;

f) salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento;

g) negli ampliamenti degli insediamenti industriali ed artigianali, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, siano poste a dimora alberature d'alto fusto per la mitigazione degli impatti visivi;

h) per gli ampliamenti degli alberghi tradizionali, delle strutture turistico ricettive e delle strutture socio-assistenziali la progettazione architettonica degli interventi assicuri un armonico inserimento rispetto alla costruzione esistente;

i) per gli ampliamenti degli edifici utilizzati per l'attività di agriturismo siano rispettate le tipologie edilizie degli edifici esistenti.”;

- che “*gli interventi*” in questione, stante la norma di riferimento, “*sono realizzabili mediante presentazione allo SUAP di DIA obbligatoria (oggi, stante l’abrogazione della D.I.A. quale titolo abilitativo in edilizia, mediante ordinario permesso di costruire; n.d.r.) in deroga alla disciplina dei piani urbanistici e territoriali vigenti e/o operanti in salvaguardia, fatto salvo in ogni caso il*

rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali previsti dalla disciplina urbanistico comunale, nonché della dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici necessari da regolare in apposito atto convenzionale da allegare alla DIA obbligatoria e contenente gli impegni del soggetto attuatore, nonché le modalità, i termini per l'esecuzione delle opere non oltre quelli di validità della DIA obbligatoria e le garanzie per la loro realizzazione. In tale ipotesi l'efficacia della DIA obbligatoria resta sospesa fino all'avvenuta stipulazione con il Comune dell'atto convenzionale.”;

- *che, sempre secondo la norma di riferimento, “La destinazione d'uso urbanistica degli edifici oggetto degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 aventi ad oggetto attività artigianali, industriali, agricole, agrituristiche e commerciali deve essere mantenuta per venti anni sulla base dell'atto convenzionale da allegare alla DIA obbligatoria e da trascrivere nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dei lavori, pena l'inefficacia della DIA”;*
- *che le condizioni oggettive per accedere al procedimento de quo sono state evidenziate nell'apposita relazione tecnica accedente l'istanza di titolo abilitativo edilizio, dove in particolare si è dato conto del “contestuale ammodernamento tecnologico degli impianti, miglioramento della qualità degli ambienti di lavoro e dell' aspetto*

estere delle costruzioni”, della “conformità alla vigente programmazione commerciale e urbanistica emanata dalla Regione”, della “conformità alla destinazione d’uso prevista dalla pianificazione urbanistica comunale”, della conformità rispetto all’“altezza massima di sei metri rispetto all’altezza degli edifici esistenti nell’insediamento produttivo oggetto di intervento, con esclusione degli eventuali impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell’attività;”, della “conformità con la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, dei Piani di Bacino e dei Piani Regolatori Portuali;”, della “salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell’area di intervento;”, del fatto che “la progettazione architettonica degli interventi assicuri un armonico inserimento rispetto alla costruzione esistente;”, del “rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali previsti dalla disciplina urbanistico comunale, nonché della dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici necessari”;

- che la Società, sebbene ciò non sia dovuto (stante lo stralcio dal P.R.U. dell’area di intervento e la compatibilità con la nuova disciplina di P.U.C. appositamente introdotta, nonché – comunque – alla luce della portata derogatoria della norma *de qua* rispetto alla pianificazione comunale; v. comma 2 dell’art. 12 della legge

regionale n. 10 del 2012), si è detta disponibile nei confronti del Comune, attesa la non ancora avvenuta sottoscrizione della convenzione inerente il P.R.U. come modificato dall'Accordo di programma in data 03/03/2017 da parte del relativo Soggetto attuatore deputato (Edilemarina), a garantire la Civica Amministrazione per una somma pari al valore d'estimo dell'area di sedime impegnata, convenzionalmente stabilito in euro 150.000,00, garanzia da liberarsi alla firma della convenzione di cui sopra, ovvero – in difetto di tale adempimento alla data del 31 dicembre 2018 - con il versamento al Comune da parte dei Soggetti attuatori A.M.G. ed E.S.I. di una somma corrispondente, a titolo di delegazione di debito (convenuta, in quel limite, tra le parti nel sopra citato atto di acquisto) per quanto ancora dovuto da Edilemarina per urbanizzazioni;

- che, inoltre, la Società, sempre senza esservi tenuta, solo per autonoma volontà negoziale ed aderendo ad una richiesta dell'Amministrazione, ha acconsentito ad introdurre in sede di convenzione, oltreché i doverosi standard urbanistici ed il parimenti doveroso vincolo di destinazione d'uso di durata ventennale (v. art. 12, comma 4, legge regionale n. 10 del 2012), un impegno in tema di obblighi formativi in relazione alle nuove assunzioni da effettuarsi in

dipendenza dell'ampliamento, cui si darà corso con modalità tali da dar luogo a ricadute anche a vantaggio dei non assunti;

- che, sulla base di quanto sopra, la Società, in data, ha presentato al Comune di Albissola Marina, Ufficio S.U.A.P., istanza di titolo edilizio, ai sensi del citato art. 12 della legge regionale n. 10 del 2012, unitamente alla bozza di convenzione, recante i suindicati contenuti e le relative garanzie;

- che il progetto presentato si compone dei seguenti elaborati:

All. A) Relazione generale

All. B) Relazione geologica

All. C) Relazione geotecnica e strutturale

All. D) Relazione sul contenimento dei consumi energetici

All. E) Prevenzione incendi: Relazione tecnica

All. F) Relazione sugli impianti

All. G) Opere a scomputo: elenco prezzi unitari

All. H) Opere a scomputo: computo metrico estimativo

Tav. 01) Inquadramento cartografico

Tav. 02) Documentazione fotografica

Tav. 03) Calcolo superfici di riferimento

Tav. 04) Planimetria generale e sezioni - stato attuale

Tav. 05) Planimetria generale e sezioni - stato di progetto

Tav. 06) Planimetria generale e sezioni – raffronto

- Tav. 07) Pianta piano terra
- Tav. 08) Pianta piano primo e soppalco
- Tav. 09) Pianta piano coperture
- Tav. 10) Sezioni e prospetti
- Tav. 11) Foto-simulazioni dell'intervento
- Tav. 12) Prevenzione incendi: Pianta piano terra
- Tav. 13) Prevenzione incendi: Pianta piano primo e soppalco
- Tav. 14) Prevenzione incendi: Pianta piano coperture
- Tav. 15) Barriere architettoniche: Planimetrie
- Tav. 16) Schema smaltimento acque

- che, prima di dare inizio all'intervento, occorre quindi dar corso alla sottoscrizione della prevista convenzione, nel testo presentato, condiviso e deliberato, ai sensi del citato art. 12, comma 2, della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10 e s.m.;
- che la Società My Lux Residence prende parte alla presente convenzione in quanto proprietaria del sedime di alcune aree dove si collocano le opere di urbanizzazione pattuite, al fine di assicurare per parte sua il rispetto degli obblighi di cessione in uso pubblico perpetuo di tali aree di cui *infra*;
- che, stante la competenza della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 49 della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m, il

testo definitivo della convenzione è stato approvato con atto G.M.
....., esecutivo ai sensi di legge;

- che le aree e gli immobili interessati dal progetto di intervento sono nella giuridica disponibilità dei Soggetti attuatori e della Società My Lux Residence, talché i firmatari del presente atto dispongono dei poteri di sottoscrivere ed eseguire tutti gli atti necessari a pervenire all'attuazione degli interventi progettati e all'adempimento dei pertinenti obblighi;

Tutto quanto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente addenda convenzionale, il Comune di Albissola Marina e le Società indicate in epigrafe, come sopra rappresentati, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo primo

Oggetto della convenzione.

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del progetto di ampliamento dell'attività produttiva della Società E.S.I. S.p.a. di cui in premessa, promosso ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10, segnatamente per l'attuazione dei relativi obblighi urbanizzativi e di interesse pubblico e per il rispetto ventennale della prevista destinazione d'uso.

Articolo secondo

Urbanizzazione

1. In dipendenza dell'intervento di ampliamento dell'attività produttiva della Società E.S.I. S.p.a. di cui in premessa, anche ai fini del reperimento degli standard urbanistici richiesti ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (pari a 365 mq.), i Soggetti attuatori di cui in epigrafe, in solido, si obbligano, per sé ed aventi causa ad ogni titolo, a realizzare e a cedere in proprietà o vincolare ad uso pubblico perpetuo (ed a questo si obbliga anche My Lux Residence, per le parti di competenza), quale urbanizzazione primaria, con obbligo di manutenzione ed eventuale rifacimento in capo ad essi per le opere cedute solo in uso pubblico:

- a) viabilità pubblica, da cedere in proprietà, per mq. 1.486,64;
- b) parcheggi pubblici, da vincolare ad uso pubblico, per mq. 632,50;
- c) verde attrezzato, da vincolare ad uso pubblico, per mq. 218,65;
- d) marciapiede, da vincolare ad uso pubblico, per mq. 78,34
- e) nuova condotta fognaria, per metri lineari 220 circa, su sedime di proprietà, da cedere in proprietà al Comune o suo avente causa gestore del servizio.

2. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione, che deve essere oggetto dei prescritti assensi edilizi ai sensi di legge, è subordinata alla

predisposizione di una corretta progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese dei Soggetti attuatori, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti e aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere. I parcheggi pubblici di cui al precedente comma, lett. b), saranno adibiti gratuitamente alla libera fruizione degli utenti, senza alcuna limitazione oraria.

Articolo terzo

Contributo di costruzione e scomputi

1. In relazione all'intervento di ampliamento dell'attività produttiva di cui in premessa, i Soggetti attuatori si obbligano a corrispondere al Comune, in ossequio a quanto previsto dall'art. 38 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, e dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, il contributo di costruzione, secondo la tariffa urbanistica in vigore alla data di presentazione della richiesta di titolo abilitativo e conformandosi alle deliberazioni comunali attuative della citata disciplina di legge. L'importo all'uopo dovuto è pari ad Euro 431.600,00.
2. Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione sarà scomputato, con le prescrizioni e le modalità previste dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, il costo delle opere che il Soggetti attuatori si sono impegnati ad eseguire individuata al precedente articolo secondo.
3. Il contributo di costruzione, nella quota non scomputata, verrà

corrisposto in ossequio a quanto previsto dalla legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, con rateizzazione, in quattro rate a cadenza trimestrale da concludersi entro il 20/12/2018, la prima da versarsi anteriormente al rilascio del titolo edilizio.

4. A garanzia del pagamento delle rate differite di cui al precedente comma, i Soggetti attuatori costituiranno idonea garanzia all'atto del rilascio del pertinente permesso di costruire, nei medesimi modi previsti dal successivo articolo settimo.

5. I Soggetti attuatori si impegnano ad eseguire le opere di urbanizzazione assunte a carico e a cederle in uso pubblico al Comune secondo quanto previsto dal presente atto anche se il relativo costo complessivo dovesse risultare in qualsiasi modo superiore all'importo del contributo dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio.

6. Attesa la loro natura di opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi dell'articolo 16, comma 2 *bis*, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. ed in conformità alla Deliberazione AVCP n. 46 del 3 maggio 2012, non trova applicazione il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (cfr. art. 36). Pertanto le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione potranno essere realizzate direttamente dai Soggetti attuatori o da loro esecutore tecnicamente idoneo liberamente reperito. Trattandosi di opere di interesse

pubblico, la relativa esecuzione, ove necessiti di momentanee occupazioni di suolo pubblico comunale, non verrà gravata di oneri economici a nessun titolo, purché circoscritta allo stretto indispensabile.

Articolo quarto

Termini e verifiche

I Soggetti attuatori s'impegnano a completare ed a cedere in proprietà o ad uso pubblico (ed a questo si obbliga anche My Lux Residence, per le parti di competenza) le opere di urbanizzazione previste al precedente articolo secondo nel termine di quattro anni dalla sottoscrizione della presente convenzione. Le opere di urbanizzazione saranno oggetto di collaudo a cura e spese dei Soggetti attuatori e verranno ritenute idonee all'uso, alla consegna e alla cessione solo con l'approvazione del collaudo da parte del Comune.

Articolo quinto

Vincolo di destinazione

In ossequio all'art. 12 della legge regionale n. 10 del 2012 si conviene che la destinazione d'uso urbanistica degli immobili oggetto dell'intervento di cui in premessa risultante dal titolo edilizio rilasciato deve essere mantenuta per venti anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Articolo sesto

Obblighi formativi

1. La Società E.S.I. si obbliga, in relazione alle necessità di implementazione del personale correlato al programmato ampliamento, a darvi luogo, quanto ad operai, magazzinieri, carrellisti e manutentori, mediante procedure selettive precedute da un corso di formazione, di durata almeno settimanale, aperto ad un numero di aderenti non inferiore al triplo delle assunzioni previste, ad esito del quale verranno assunti i soggetti reputati, ad insindacabile giudizio del selezionatore, più idonei. Agli altri partecipanti verrà rilasciato attestato di partecipazione al corso di formazione.

2. La Società, sia quanto all'accesso ai corsi di formazione, sia all'atto delle assunzioni, si obbliga, a parità di *curriculum* e competenze, a scegliere, per un cinquanta per cento dei posti disponibili arrotondato per difetto, aspiranti residenti nel Comune di Albissola Marina, se disponibili.

Articolo settimo

Garanzie

1. I Soggetti attuatori, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegnano realizzare ed a trasferire in proprietà o in uso pubblico con la presente convenzione, consegneranno al Comune, prima dell'inizio dei lavori, idonea garanzia cauzionale, prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia di assicurazioni o istituto di credito autorizzati, di gradimento del Comune, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Comunali.

2. L'importo della garanzia è commisurato al costo presunto delle opere di urbanizzazione promessa, aggiunto il valore dell'area, somma maggiorata di I.V.A e di un ulteriore 5% - cinqueper cento - per oneri amministrativi e tecnici, così per un totale già stabilito di euro L'importo verrà maggiorato della somma corrispondente alle rate di contributo differite, secondo quanto previsto al precedente articolo terzo.
3. La garanzia prestata verrà svincolata dal Comune, su apposita istanza inviata con lettera raccomandata, alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione, successiva alla cessione in proprietà o in uso pubblico.
4. Nel contratto fideiussorio di cui al presente articolo dovrà essere previsto l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.
5. In caso di inadempimento, la garanzia di cui ai commi precedenti potrà essere incamerata in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

Articolo ottavo

Garanzia supplementare e delegazione di obbligazione Edilemarina

1. A.M.G. si obbliga, prima dell'inizio dei lavori oggetto della presente convenzione, a costituire, con le medesime modalità e forme di cui al precedente articolo settimo, una ulteriore autonoma garanzia in favore del

Comune di Albissola Marina, pari al valore del sedime di proprietà originariamente deputato ad ospitare la nuova palestra comunale.

2. La garanzia di cui al precedente comma, pari ad euro 150.000,00, verrà liberata alla sottoscrizione da parte del Soggetto attuatore interessato (Edilemarina S.r.l) o suoi aventi causa della convenzione accedente al P.R.U., come modificato in sede di Accordo di programma in data 2017. , ovvero – in difetto di tale adempimento alla data del 31 dicembre 2018 - con il versamento al Comune da parte dei Soggetti attuatori A.M.G. ed E.S.I. di una somma corrispondente, a titolo di delegazione di debito (convenuta, in quel limite, tra le parti in sede di atto di acquisto) per quanto ancora dovuto da Edilemarina per urbanizzazioni.

3. Anche a fronte di quanto stabilito dal presente articolo, il Comune di Albissola, con la sottoscrizione della presente convenzione, da atto dello stralcio ad ogni effetto di legge dell'area di proprietà di A.M.G. dal P.R.U., con una nuova previsione urbanistica esauriente di livello generale, e della conseguente estraneità della Società e suoi aventi causa rispetto a qualsiasi obbligo, passato, presente e futuro, anche solo solidale o di garanzia, per gli obblighi urbanistici e/o contributivi inerenti l'attuazione del P.R.U. gravanti sulla attuatrice Pesce Pietro Mare S.r.l. (oggi Edilemarina S.r.l) e suoi aventi causa, restando quindi inteso che con la corretta attuazione della presente convenzione le Società firmatarie avranno assolto ogni loro obbligo verso il Comune, non potendo quest'ultimo agire nei loro confronti per ragioni

diverse, riferite o riferibili alla pregressa pianificazione attuativa e al relativo convenzionamento, nonché alla successiva variante e al relativo convenzionamento.

Articolo nono

Inadempienze

1. In caso di inadempienza da parte dei Soggetti attuatori e loro aventi causa alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero progetto o a quelle che riterrà interessate dagli inadempimenti.
2. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.
3. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno dei Soggetti attuatori, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione di diritto della presente convenzione, previa contestazione e diffida ad adempiere in un termine non inferiore a quindici giorni, nei seguenti casi:
 - a) mancato rispetto dei termini fissati nella presente convenzione per l'attuazione di quanto previsto, salvo i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
 - b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai

- progetti approvati;
- c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione, ovvero di provvedere alla consegna delle aree degli immobili, con le modalità e nei termini della presente convenzione;
- d) reiterati e gravi violazioni della altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo decimo

Valore della convenzione rispetto ai contratti da essa previsti

La presente convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti ed ai contratti necessari per la costituzione in favore del Comune del diritto di uso pubblico perpetuo o di proprietà sulle opere e sulle aree costituenti urbanizzazione, di cui al precedente articolo 2.

Articolo undicesimo

Trascrizione

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta a cura e spese dei Soggetti attuatori, anche nei riguardi di My Lux Residence, senza alcun aggravio od onere a carico del Comune.

Articolo dodicesimo

Spese

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione, trascrizione ed attuazione della presente convenzione sono a carico dei Soggetti attuatori, il

quale chiede, per tutti gli adempimenti, le agevolazioni ed i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge e da quelle eventualmente successive più favorevoli.

Articolo tredicesimo

Elezione di domicilio

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, i Soggetti attuatori dichiarano di eleggere domicilio in Albisola Superiore, Corso Ferrari, 74/6.
2. 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 Albisola Superiore con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Articolo quattordicesimo

Controversie

Ai sensi dell'art. 133 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione mediante Collegio Arbitrale.