

ORIGINALE

COMUNE di ALBISSOLA MARINA
Provincia di Savona

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Num. 59 del Registro

OGGETTO: Approvazione atto unilaterale d'obbligo e annesso schema di convenzione ai sensi dell'art.49 della legge regionale 03/09/1997 n. 36 e ss.mm.ii per "Demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico ai sensi della L.R. 49/2009 e s.m.i dell'ex albergo Villa Verde e dell'edificio residenziale annesso ai fini di realizzare un edificio residenziale in via Gentile" (PE 4777)

L'anno DUEMILAVENTI, addì DICIOOTTO del mese di GIUGNO alle ore 11.30 nella Sede Comunale, si è riunita

LA GIUNTA COMUNALE

Risultano:

N.			Presente	Assente
1	Sindaco	Gianluca NASUTI	si	
2	Assessore	Nicoletta NEGRO	si	
3	"	Davide BATTAGLIA	si	
4	"	Luigi SILVESTRO	si	
5	"	Elisa TOMAGHELLI	si	
Totale N.			cinque	

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.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che:

- a) che la società Delta del Caminetto di Nano Valter & C. S.A.S. come sopra rappresenta dal legale rappresentante sig. Nano Valter, è proprietaria degli immobili censiti al Catasto Fabbricati:
- 1) Fg.4 mapp.217 e 1592 sub.1 e 2, Categoria Catastale D/2 – Alberghi e pensioni;
 - 2) Fg.4 mapp.196 sub.1, 2, 3 e 4, Categoria Catastale A3 – Abitazioni di tipo economico;
 - 3) Fg.4 mapp.li 195 – 197;
- riconducibili al Fg.4 All. A mapp.195 – 196 – 197 – 217 – 955 – 1529 del NCT di Albissola Marina, per una superficie complessiva misurata su rilievo pari a di mq 1.416,70 mq;
- b) che gli immobili di cui sopra ricadono in Ambito CR2 del vigente Piano Urbanistico Comunale di Albissola Marina (PUC);
- c) che la disciplina urbanistico-edilizia per tale ambito è quella di cui all'art.9 delle Norme di Attuazione di PUC vigente;
- d) che ai sensi dell'art.8 della L.R. 49/2009 secondo la quale è stata presentata l'istanza, le previsioni insediative si attuano mediante Permesso di costruire convenzionato, senza richiedere l'approvazione del Consiglio Comunale;
- e) che ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche sopra richiamate è stato redatto il prescritto progetto edilizio, presentato al Comune in data 13/12/2018 ed acquisito in atti al prot.n.17678 del 13/12/2018 (pratica n.4777), costituito dai seguenti elaborati, a firma dell'arch. Andrea Berruti con studio in Corso Italia 8 int.A – 17100 Savona, iscritto all'Ordine degli Architetti di Savona, al n.816:
- che detto progetto prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 49/09 e ss.mm.ii. dell'ex albergo Villa Verde e dell'edificio residenziale limitrofo ai fini di realizzare un edificio residenziale in via Gentile, nonché delle relative opere di urbanizzazione, per cui, a corredo dello stesso, viene altresì presentato l'allegato atto unilaterale con il quale il soggetto attuatore si obbliga fin per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Albisola Marina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, della legge regionale 3 settembre 1997 n. 36 e s.m.i. e della disciplina di cui al Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, a sottoscrivere la convenzione di cui allo schema allegato al presente atto quale

sua parte integrante e sostanziale, agli effetti del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento in oggetto indicato.

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/04/2019 che così recita :

“La commissione esprime parere favorevole “PARERE FAVOREVOLE ”;

VISTA la nota prot. 7329 del 17/05/2019 di richiesta documentazione integrativa a completamento della pratica per il rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi della L.R. 49/2009 e 36/1997 e ss.mm.ii.;

VISTA la documentazione integrativa presentata tra cui l'atto unilaterale d'obbligo con annessa convenzione attuativa;

VISTA la bozza di atto unilaterale d'obbligo che si allega alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale, predisposta ai sensi dell'art. 35 della L.R. 36/97 nel quale viene previsto:

- a) esecuzione del progetto ed opere di urbanizzazione;
- b) contributo concessorio per l'attuazione dell'intervento edificatorio;
- c) attuazione dell'intervento edilizio;
- d) destinazioni urbanistiche e norme edilizie;
- e) termini di esecuzione delle opere di uso pubblico e relativa verifica;
- f) garanzie;
- g) inadempimenti;
- h) trasferimenti e successioni a titolo particolare.

ATTESO che il soggetto attuatore, oltre agli obblighi urbanizzativi di cui ai precedenti articoli ed a quelli contributivi di cui infra, si impegna a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione del progetto edilizio di cui in premessa, le seguenti opere aggiuntive per un importo complessivo di € 381.247,80 (vedi computo metrico allegato) , più esattamente individuate nelle tavole 6, 13, 18, 25, 28 del progetto stesso, le cui caratteristiche principali sono indicate negli elaborati di dettaglio:

- a) *sistemazione della viabilità pubblica di via Durazzo comprensiva di segnaletica, per una superficie di mq 345;*
- b) *rifacimento parcheggi pubblici in fregio a via Durazzo lato nord, comprensivi di segnaletica ed area verde di contorno, per una superficie di mq 115;*

- c) sistemazione parcheggio in fregio alla galleria ex tracciato ferroviario comprensiva di segnaletica, illuminazione e strutture di contenimento a perimetro, per una superficie di mq 655;
- d) opere di rifacimento grigliato esistente su via ex Ferrovia;
- e) installazione ringhiera su via ex Ferrovia;

RITENUTO che tale bozza di atto d'obbligo sia meritevole di approvazione;

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

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnico e contabile espresso rispettivamente dal Responsabile del Servizio interessato e dal Responsabile di Ragioneria ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgvo. 267 del 18/08/2000;

RITENUTO, per le motivazioni indicate in premessa, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D.Lgvo. 267 del 18/08/2000;

A VOTI unanimi espressi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

Di approvare la bozza di atto di d'obbligo redatto ai sensi della L.R. 49/2009 e s.m.i. (allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale) relativo al permesso di costruire P.E. n° 4777 con i relativi allegati ovvero:

realizzazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi degli artt. 6 – 7 della L.R. 49/2009 e s.m.i. Fg.4 mapp.217 e 1592 sub.1 e 2, Categoria Catastale D/2 – Alberghi e pensioni;

Fg.4 mapp.196 sub.1, 2, 3 e 4, Categoria Catastale A3 – Abitazioni di tipo economico;

Fg.4 mapp.li 195 – 197 riconducibili al Fg.4 All. A mapp.195 – 196 – 197 – 217 – 955 – 1529 del NCT di Albissola Marina, per una superficie complessiva misurata su rilievo pari a di mq 1.416,70 mq;

Di incaricare il responsabile del servizio per quanto di competenza a predisporre ed

espletare gli atti necessari scaturiti dal presente atto;

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.

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO E ANNESSO SCHEMA DI CONVENZIONE
A CORREDO DI ISTANZA DI
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

presentato ai sensi dell'art. 49 della legge regionale 3 settembre 1997 n. 36 e smi e della disciplina di cui al Piano Urbanistico Comunale (PUC), a corredo dell'istanza del **permesso di costruire convenzionato** per la "Demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 49/09 e ss.mm.ii. dell'ex albergo Villa Verde e dell'edificio residenziale limitrofo ai fini di realizzare un edificio residenziale in via Gentile" ricadente in ambito CR2 – ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC.

Ill.mo Signor Sindaco

del Comune di

ALBISSOLA MARINA

Il sottoscritto Nano Valter nato a San Salvatore Monferrato (AL) il 18/10/1939 – c.f.NNAVTR39R18I144V – residente in Corso Matteotti, 27 – 15048 Valenza (AL), nella sua qualità di legale rappresentante della società Delta del Caminetto di Nano Valter & C. S.A.S. con sede legale in Corso Garibaldi, 53 – 15048 Valenza (AL) – P.Iva e c.f. 00355570060, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri conferitigli dagli atti sociali, che per estratto si allegano al presente atto in copia conforme all'originale sotto la lettera A, a formarne parte integrante ed essenziale;

PREMESSO

- a) che la società Delta del Caminetto di Nano Valter & C. S.A.S. come sopra rappresenta dal legale rappresentante sig. Nano Valter, è proprietaria degli immobili censiti al Catasto Fabbricati:
- 1) Fg.4 mapp.217 e 1592 sub.1 e 2, Categoria Catastale D/2 – Alberghi e pensioni;
 - 2) Fg.4 mapp.196 sub.1, 2, 3 e 4, Categoria Catastale A3 – Abitazioni di tipo economico;
 - 3) Fg.4 mapp.li 195 – 197;

riconducibili al Fg.4 All. A mapp.195 – 196 – 197 – 217 – 955 – 1529 del NCT di Albissola Marina, per una superficie complessiva misurata su rilievo pari a di mq 1.416,70 mq;

- b) che gli immobili di cui sopra ricadono in Ambito CR2 del vigente Piano Urbanistico Comunale di Albissola Marina (PUC);
- c) che la disciplina urbanistico-edilizia per tale ambito è quella di cui all'art.9 delle Norme di Attuazione di PUC vigente;
- d) che ai sensi dell'art.8 della L.R. 49/2009 secondo la quale è stata presentata l'istanza, le previsioni insediative si attuano mediante Permesso di costruire convenzionato, senza richiedere l'approvazione del Consiglio Comunale;
- e) che ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche sopra richiamate è stato redatto il prescritto progetto edilizio, presentato al Comune in data 13/12/2018 ed acquisito in atti al prot.n.17678 del 13/12/2018 (pratica n.4777), costituito dai seguenti elaborati, a firma dell'arch. Andrea Berruti con studio in Corso Italia 8 int.A – 17100 Savona, iscritto all'Ordine degli Architetti di Savona, al n.816:
 - 1) *Elaborato 0A.2 – Relazione tecnico illustrativa – 13 maggio 2020;*
 - 2) *Relazione Geologica – dicembre 2018;*
 - 3) *Relazione Geotecnica;*
 - 4) *Relazione tecnica di cui al comma 1 dell'articolo 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici;*
 - 5) *Tavola 1 – Stato attuale: pianta piano seminterrato, pianta piano terra – 26 agosto 2019;*
 - 6) *Tavola 2 – Stato attuale: pianta piano primo, pianta piano secondo – 26 agosto 2019;*
 - 7) *Tavola 3 – Stato attuale: pianta piano terzo – 26 agosto 2019;*
 - 8) *Tavola 4 – Stato attuale: pianta coperture (planimetria generale) – 26 agosto 2019;*
 - 9) *Tavola 5 – Stato attuale: prospetti e sezioni – 26 agosto 2019;*
 - 10) *Tavola 6 – Stato attuale parcheggio pubblico: prospetti e sezioni – 26 agosto 2019;*
 - 11) *Tavola 7 – Progetto: pianta piano interrato (livello -2), pianta piano interrato (livello -1) – 26 agosto 2019;*
 - 12) *Tavola 8 – Progetto: pianta piano terra residenziale, pianta piano tipo residenziale – 26 agosto 2019;*
 - 13) *Tavola 9 – Progetto: pianta piano attico residenziale – 26 agosto 2019;*
 - 14) *Tavola 10 – Progetto: pianta coperture (planimetria generale) – 26 agosto 2019;*
 - 15) *Tavola 11 – Progetto edificio residenziale: prospetti – 26 agosto 2019;*
 - 16) *Tavola 12 – Progetto edificio residenziale: sezioni longitudinali e trasversali – 26 agosto 2019;*
 - 17) *Tavola 13 – Progetto parcheggio pubblico: sezioni longitudinali e trasversali – 26 agosto 2019;*

- 18) *Tavola 14 – Raffronto: pianta piano interrato, pianta piano terra – 26 agosto 2019;*
- 19) *Tavola 15 – Raffronto: planimetria generale – 26 agosto 2019;*
- 20) *Tavola 16 – Raffronto edificio residenziale: prospetti – 26 agosto 2019;*
- 21) *Tavola 17 – Raffronto edificio residenziale: sezioni longitudinali e trasversali – 26 agosto 2019;*
- 22) *Tavola 18 – Raffronto parcheggio pubblico: sezioni longitudinali e trasversali – 26 agosto 2019;*
- 23) *Tavola 19 – Conteggio volumetrico di stato attuale: piante e prospetti – 26 agosto 2019;*
- 24) *Tavola 20 – Conteggio volumetrico a progetto: piante e prospetti – 26 agosto 2019;*
- 25) *Tavola 21 – Conteggio Superficie Utile (SU) e Superficie Accessoria (SA): piante piani residenziali – 26 agosto 2019;*
- 26) *Tavola 22 – Reperimento standard urbanistici e individuazione regime giuridico dell'area: piante – 26 agosto 2019;*
- 27) *Tavola 23 – Schemi per il superamento delle barriere architettoniche: piante – 26 agosto 2019;*
- 28) *Tavola 24 – Progetto edificio residenziale: render e viste prospettiche – 26 agosto 2019;*
- 29) *Tavola 25 – Progetto parcheggio pubblico: render e viste prospettiche – 26 agosto 2019;*
- 30) *Tavola 26 – Schemi allacci e scarichi intervento residenziale - 26 agosto 2019;*
- 31) *Tavola 27 – Schemi allacci e scarichi parcheggio pubblico - 26 agosto 2019;*
- 32) *Tavola 28 – Sistemazione aree pubbliche su via ex Ferrovia – 26 agosto 2019;*
- 33) *Elaborato CME – Computo Metrico Estimativo relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo dal contributo di costruzione ed alle opere per prestazioni aggiuntive. Riferimento prezzario opere edili ed impiantistiche – Regione Liguria – 2019 – 11 maggio 2020;*
- 34) *Relazione tecnica – Progetto: Impianti elettrici autorimessa – febbraio 2019;*
- 35) *Elaborato E1 – Disposizione planimetrica impianti e apparecchiature elettriche autorimessa – Piani interrato -1 e -2 – febbraio 2019;*
- 36) *Relazione tecnica – Impianto fotovoltaico Villa Verde – febbraio 2019;*
- 37) *Elaborato E2 – Disposizione planimetrica impianto fotovoltaico – Planimetria generale coperture – febbraio 2019.*

f) che detto progetto prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 49/09 e ss.mm.ii. dell'ex albergo Villa Verde e dell'edificio residenziale limitrofo ai fini di realizzare un edificio residenziale in via Gentile, nonché delle relative opere di urbanizzazione, per cui, a corredo dello stesso, viene altresì presentato il presente atto unilaterale con il quale il sottoscritto,

SI OBBLIGA

fin d'ora per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Albisola Marina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, della legge regionale 3 settembre 1997 n. 36 e smi e della disciplina di cui al Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, a sottoscrivere la convenzione di cui allo schema allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, agli effetti del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento in oggetto indicato.

data *****

Firme:

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

da stipularsi ai sensi dell'art. 49 della legge regionale 3 settembre 1997 n. 36 e smi e della disciplina di cui al Piano Urbanistico Comunale (PUC), in vista dell'approvazione del progetto per la "Demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 49/09 e ss.mm.ii. dell'ex albergo Villa Verde e dell'edificio residenziale limitrofo ai fini di realizzare un edificio residenziale in via Gentile" ricadente in ambito CR2 – ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC.

Il giorno **, del mese **, dell'anno 20**, innanzi a me, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia dei comparenti che hanno i requisiti di legge e il mio consenso, sono comparsi

Per una parte

il signor Nano Valter nato a San Salvatore Monferrato (AL) il 18/10/1939 – c.f.NNAVTR39R18I144V – residente in Corso Matteotti, 27 – 15048 Valenza (AL), nella sua qualità di legale rappresentante della società Delta del Caminetto di Nano Valter & C. S.A.S. con sede legale in Corso Garibaldi, 53 – 15048 Valenza (AL) – P.Iva e c.f. 00355570060, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri conferitigli dagli atti sociali (denominato, per brevità, nel prosieguo del presente atto, "parte privata")

Per l'altra parte

il Sig. *****, nato a ****, il *****, e residente in ****, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di rappresentante del Comune di Albissola Marina, C.F.00333890093, autorizzato ai sensi dell'art. *** del vigente statuto comunale e del TU

sull'ordinamento degli enti locali (approvato con D.P.R. n. 267 in data 18.8.2000), come da delega conferita con ordinanza sindacale n.*** del ****, che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera ***** e che nel prosieguo del presente atto, per brevità denominato Comune.

PREMESSO

a) che la società Delta del Caminetto di Nano Valter & C. S.A.S. come sopra rappresenta dal legale rappresentante sig. Nano Valter, è proprietaria degli immobili censiti al Catasto Fabbricati:

- 1) *Fg.4 mapp.217 e 1592 sub.1 e 2, Categoria Catastale D/2 – Alberghi e pensioni;*
- 2) *Fg.4 mapp.196 sub.1, 2, 3 e 4, Categoria Catastale A3 – Abitazioni di tipo economico;*
- 3) *Fg.4 mapp.li 195 – 197;*

riconducibili al Fg.4 All. A mapp.195 – 196 – 197 – 217 – 955 – 1529 del NCT di Albissola Marina, per una superficie complessiva misurata su rilievo pari a di mq 1.416,70 mq;

b) che gli immobili di cui sopra ricadono in Ambito CR2 del vigente Piano Urbanistico Comunale di Albissola Marina (PUC);

c) che la disciplina urbanistico-edilizia per tale ambito è quella di cui all'art.9 delle Norme di Attuazione di PUC vigente;

d) che ai sensi dell'art.8 della L.R. 49/2009 secondo la quale è stata presentata l'istanza, le previsioni insediative si attuano mediante Permesso di costruire convenzionato, senza richiedere l'approvazione del Consiglio Comunale;

e) che ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche sopra richiamate è stato redatto il prescritto progetto edilizio, presentato al Comune in data 13/12/2018 ed acquisito in atti al prot.n.17678 del 13/12/2018 (pratica n.4777), costituito dai seguenti elaborati, a firma dell'arch. Andrea Berruti con studio in Corso Italia 8 int.A – 17100 Savona, iscritto all'Ordine degli Architetti di Savona, al n.816:

- 4) *Elaborato 0A.2 – Relazione tecnico illustrativa – 13 maggio 2020;*
- 5) *Relazione Geologica – dicembre 2018;*
- 6) *Relazione Geotecnica;*
- 7) *Relazione tecnica di cui al comma 1 dell'articolo 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici;*
- 8) *Tavola 1 – Stato attuale: pianta piano seminterrato, pianta piano terra – 26 agosto 2019;*
- 9) *Tavola 2 – Stato attuale: pianta piano primo, pianta piano secondo – 26 agosto 2019;*
- 10) *Tavola 3 – Stato attuale: pianta piano terzo – 26 agosto 2019;*

- 11) *Tavola 4 – Stato attuale: pianta coperture (planimetria generale) – 26 agosto 2019;*
- 12) *Tavola 5 – Stato attuale: prospetti e sezioni – 26 agosto 2019;*
- 13) *Tavola 6 – Stato attuale parcheggio pubblico: prospetti e sezioni – 26 agosto 2019;*
- 14) *Tavola 7 – Progetto: pianta piano interrato (livello -2), pianta piano interrato (livello -1) – 26 agosto 2019;*
- 15) *Tavola 8 – Progetto: pianta piano terra residenziale, pianta piano tipo residenziale – 26 agosto 2019;*
- 16) *Tavola 9 – Progetto: pianta piano attico residenziale – 26 agosto 2019;*
- 17) *Tavola 10 – Progetto: pianta coperture (planimetria generale) – 26 agosto 2019;*
- 18) *Tavola 11 – Progetto edificio residenziale: prospetti – 26 agosto 2019;*
- 19) *Tavola 12 – Progetto edificio residenziale: sezioni longitudinali e trasversali – 26 agosto 2019;*
- 20) *Tavola 13 – Progetto parcheggio pubblico: sezioni longitudinali e trasversali – 26 agosto 2019;*
- 21) *Tavola 14 – Raffronto: pianta piano interrato, pianta piano terra – 26 agosto 2019;*
- 22) *Tavola 15 – Raffronto: planimetria generale – 26 agosto 2019;*
- 23) *Tavola 16 – Raffronto edificio residenziale: prospetti – 26 agosto 2019;*
- 24) *Tavola 17 – Raffronto edificio residenziale: sezioni longitudinali e trasversali – 26 agosto 2019;*
- 25) *Tavola 18 – Raffronto parcheggio pubblico: sezioni longitudinali e trasversali – 26 agosto 2019;*
- 26) *Tavola 19 – Conteggio volumetrico di stato attuale: piante e prospetti – 26 agosto 2019;*
- 27) *Tavola 20 – Conteggio volumetrico a progetto: piante e prospetti – 26 agosto 2019;*
- 28) *Tavola 21 – Conteggio Superficie Utile (SU) e Superficie Accessoria (SA): piante piani residenziali – 26 agosto 2019;*
- 29) *Tavola 22 – Reperimento standard urbanistici e individuazione regime giuridico dell'area: piante – 26 agosto 2019;*
- 30) *Tavola 23 – Schemi per il superamento delle barriere architettoniche: piante – 26 agosto 2019;*
- 31) *Tavola 24 – Progetto edificio residenziale: render e viste prospettiche – 26 agosto 2019;*
- 32) *Tavola 25 – Progetto parcheggio pubblico: render e viste prospettiche – 26 agosto 2019;*
- 33) *Tavola 26 – Schemi allacci e scarichi intervento residenziale - 26 agosto 2019;*
- 34) *Tavola 27 – Schemi allacci e scarichi parcheggio pubblico - 26 agosto 2019;*
- 35) *Tavola 28 – Sistemazione aree pubbliche su via ex Ferrovia – 26 agosto 2019;*
- 36) *Elaborato CME – Computo Metrico Estimativo relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo dal contributo di costruzione ed alle opere per prestazioni aggiuntive.*

Riferimento prezziario opere edili ed impiantistiche – Regione Liguria – 2019 – 11 maggio 2020;

37) Relazione tecnica – Progetto: Impianti elettrici autorimessa – febbraio 2019;

38) Elaborato E1 – Disposizione planimetrica impianti e apparecchiature elettriche autorimessa – Piani interrato -1 e -2 – febbraio 2019;

39) Relazione tecnica – Impianto fotovoltaico Villa Verde – febbraio 2019;

40) Elaborato E2 – Disposizione planimetrica impianto fotovoltaico – Planimetria generale coperture – febbraio 2019.

- f) che detto progetto prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 49/09 e ss.mm.ii. dell'ex albergo Villa Verde e dell'edificio residenziale limitrofo ai fini di realizzare un edificio residenziale in via Gentile, nonché delle relative opere di urbanizzazione;
- g) che a corredo di detto permesso di costruire, presentato al Comune in data 13/12/2018 ed acquisito in atti al prot.n.17678 del 13/12/2018 (pratica n.4777), viene presentato il presente Schema di Convenzione Urbanistica sta stipularsi con il Comune in vista del rilascio del relativo permesso di costruire;
- h) che detto progetto si pone in deroga alla disciplina del vigente Piano urbanistico comunale (PUC), e specificatamente alla disciplina urbanistico – edilizia per l'ambito CR2 – *ambiti di conservazione e riqualificazione*, come previsto dall'art.7 della L.R. nr. 49/2009;
- i) che il progetto presentato in data 13/12/2018 è stato esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 28/01/2019, formulando osservazioni e richieste integrative;
- j) che, a seguito delle integrazioni presentate dal progettista arch. Andrea Berruti in data 25/03/2019, il progetto è stato riesaminato dalla Commissione edilizia nella seduta del 15/04/2019 ottenendo parere favorevole;
- k) che, si è proceduto pertanto alla sottoposizione del suddetto schema di convenzione urbanistica alla Giunta Comunale che lo ha approvato con propria deliberazione n. **** in data *****;
- l) che in vista della definitiva approvazione del progetto come sopra presentato, mediante rilascio del relativo permesso di costruire a norma dell'art.13 del T.U. 380/2001 si rende necessaria la stipulazione di una apposita convenzione, conforme allo schema come sopra approvato, secondo il combinato disposto di cui all'art.8 della L.R. nr. 49/2009 e dell'art. 49 della legge regionale 3 settembre 1997 n.36 e smi e dalla disciplina di cui al PUC vigente.

Tutto quanto ciò premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il Comune di Savona, come sopra rappresentato, e la parte privata

**convengono e stipulano
quanto segue**

Articolo 1

Oggetto della convenzione

1. - Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del progetto edilizio per la *“Demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 49/09 e ss.mm.ii. dell'ex albergo Villa Verde e dell'edificio residenziale limitrofo ai fini di realizzare un edificio residenziale in via Gentile”* ricadente in ambito CR2 – ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC vigente, specificato negli elaborati grafici e descrittivi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

Urbanizzazione

1. - La parte privata si obbliga nei confronti del Comune a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione del progetto edilizio in premessa indicato le seguenti opere di urbanizzazione primaria, più esattamente individuate nelle tavole del progetto stesso, le cui caratteristiche principali sono indicate negli elaborati di dettaglio:

- a) *rete idrica;*
- b) *rete fognaria per la raccolta delle acque bianche;*
- c) *tratti di collettore fognario per la raccolta delle acque nere;*
- d) *viabilità pubblica e di uso pubblico su via Durazzo, con relativi spazi complementari, per una superficie di mq 160 circa, , impianto di illuminazione e segnaletica;*
- e) *spazi e percorsi pedonali su via Durazzo e su via Gentile, comprensivi di segnaletica, illuminazione ed arredo urbano per una superficie di mq 190;*
- f) *spazi di manovra, sosta o di parcheggio su via Durazzo per una superficie di mq 95;*
- g) *spazi di verde sistemato a complemento degli spazi e percorsi pedonali e della viabilità e delle aree a parcheggio per una superficie di mq 175 circa, e relativo impianto di illuminazione e arredo urbano;*

2. - La parte privata si obbliga a vincolare a destinazione d'uso pubblico i manufatti e le aree di cui alle lettere d), e), f), g) del precedente comma 1, in luogo della cessione, ai sensi dell'articolo 49, comma 2, lettera b) della legge urbanistica regionale n.36/1997, secondo quanto precisato nella *Tavola 22 – Reperimento standard urbanistici e individuazione regime*

giuridico dell'area: piante;

3. - La parte privata si impegna a eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 secondo quanto definito nella presente convenzione;

4. - Per le predette opere di urbanizzazione, laddove oggetto di scomputo nei termini di cui agli artt.6 e 7 della presente convenzione, è prevista l'esecuzione diretta a carico della parte privata, in quanto opere di urbanizzazione primaria (ai sensi dei commi 7 e 7 bis dell'art. 16 del DPR 380/2001) con importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, c1, lettera a) del Decreto legislativo 18.04.2016 n.50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" (di seguito denominato anche *Codice dei contratti pubblici* o *Codice*), non trovando applicazione il suddetto DLGS 50/2016, secondo quanto disposto dall'art. 36, comma 4 dello stesso decreto e dall'art. 16, comma 2 bis del DPR 6.6.2001 n. 380 e smi.

5.- La parte privata si obbliga, altresì, a realizzare a propria cura e spese le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono oggetto dello scomputo di cui al successivo articolo 6 della presente convenzione.

6.- La parte privata in sede di consegna delle opere convenute, dovrà rilasciare al Comune l'intera documentazione progettuale e tecnica inerente le opere di urbanizzazione realizzate.

Articolo 3

Monetizzazioni

1. - La parte privata si obbliga a corrispondere al Comune di Albissola Marina l'importo dovuto per la monetizzazione della quota di standards pubblici non reperita, quantificata sulla base dei parametri stabiliti dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 per la destinazione residenziale, come di seguito determinata sulla scorta di quanto riportato nell'allegata *Tavola 22 – Reperimento standard urbanistici e individuazione regime giuridico dell'area: piante – 29 agosto 2019*:

Standards da monetizzare: Standards dovuti – standards progetto = 1314mq – 768mq = 546mq

Al fine della monetizzazione saranno applicate le tariffe determinate dal Comune di Albissola Marina con riferimento alla data di presentazione dell'istanza del titolo abilitativo. In base alle tariffe parametriche approvate dal Comune di Albissola Marina nell'ambito del Pru Ex-Arcos in data 12/12/2001 aggiornate all'indice ISTAT al 31/05/2020 il costo parametrico della monetizzazione ammonta a € 120,55/mq pertanto la monetizzazione ammonta a complessivi € 65.820,30.

2. - L'importo delle monetizzazioni non è rateizzabile e dovrà essere corrisposto e ve essere

corrisposto preventivamente al rilascio del titolo abilitativo.

Articolo 4

Prestazioni aggiuntive

1. - In adempimento degli impegni assunti di cui in premessa, il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Albissola Marina, oltre agli obblighi urbanizzativi di cui ai precedenti articoli ed a quelli contributivi di cui infra, a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione del progetto edilizio di cui in premessa, le seguenti opere aggiuntive per un importo complessivo di € 381.247,80 (vedi computo metrico allegato) , più esattamente individuate nelle tavole 6, 13, 18, 25, 28 del progetto stesso, le cui caratteristiche principali sono indicate negli elaborati di dettaglio:

- a) sistemazione della viabilità pubblica di via Durazzo comprensiva di segnaletica, per una superficie di mq 345;*
- b) rifacimento parcheggi pubblici in fregio a via Durazzo lato nord, comprensivi di segnaletica ed area verde di contorno, per una superficie di mq 115;*
- c) sistemazione parcheggio in fregio alla galleria ex tracciato ferroviario comprensiva di segnaletica, illuminazione e strutture di contenimento a perimetro, per una superficie di mq 655;*
- d) opere di rifacimento grigliato esistente su via ex Ferrovia;*
- e) installazione ringhiera su via ex Ferrovia;*

2. - La parte privata si obbliga a cedere al Comune le opere, i manufatti e gli impianti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d) ed e) del presente articolo, realizzate su aree in disponibilità del Comune di Albissola Marina, secondo quanto precisato nella *Tavola 22 – Reperimento standard urbanistici e individuazione regime giuridico dell'area: piante;*

3. - La parte privata si impegna a eseguire tutte le opere aggiuntive di cui al comma 1 secondo quanto definito nella presente convenzione.

4. - Per l'esecuzione delle opere aggiuntive è prevista l'esecuzione diretta a carico della parte privata ai sensi dell'art.20 del Decreto legislativo 18.04.2016 n.50, in quanto opere pubbliche realizzate a spese del privato.

5. - La parte privata in sede di consegna delle opere convenute, dovrà rilasciare al Comune l'intera documentazione progettuale e tecnica inerente le opere aggiuntive realizzate.

Articolo 5

Contributo di costruzione afferente al permesso di costruire

1. - Fermo restando il disposto di cui al successivo articolo 7, la parte privata si obbliga a corrispondere al Comune di Albissola Marina, ai fini dell'assentimento degli interventi edilizi previsti, il contributo di costruzione dovuto costituito, ai sensi dell'art. 16 del Testo unico per l'edilizia DPR 380/2001 e dell'articolo 2 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione pari a B1 € 90.984,27 – B2 48.999,85 – incrementi € 83.428,16 e da una quota concernente il costo di costruzione pari a € 255.421,01, nell'importo determinato in base alla tariffa in vigore alla data di presentazione delle istanze di permesso di costruire ed in conformità alle disposizioni della citata legge regionale e delle deliberazioni comunali attuative della stessa.

Articolo 6

Modalità di pagamento del contributo afferente al permesso di costruire

1. - La quota del contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo 7, verrà corrisposta in quattro rate semestrali, ai sensi dell'articolo 16 del Testo unico per l'edilizia, DPR 6.6.2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni; in ogni caso il corrispettivo pari alle prime due rate comprensivo della quota di monetizzazione delle aree a standards non reperibili, dovrà essere versato entro il 31/12/2020.

2. - La quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, determinato dal Comune ai sensi dell'articolo 16 del Testo unico per l'edilizia, DPR 6.6.2001 n. 380, e della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, sarà corrisposta nella misura e con le modalità stabilite in conformità alla legislazione vigente.

3. - A garanzia del pagamento delle rate differite la parte privata costituirà idonea garanzia all'atto del rilascio del permesso di costruire nei modi previsti dal successivo articolo 12 della presente convenzione.

4. - L'importo complessivo da versare comprensivo di Costo di Costruzione – Incremento zona Cr2 – monetizzazione standard pari a € 404.669,47 come sopra esplicitato potrà essere rateizzato ma la quota parte pari a € 202.334,98 dovrà comunque essere versata entro il 31/12/2020

Articolo 7

Scomputo dal contributo di costruzione del costo delle opere di urbanizzazione

1. - Dalla quota del contributo di costruzione afferente al permesso di costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nella misura determinata ai sensi del precedente

articolo 6, sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si è impegnata a realizzare, con le modalità di cui al presente articolo di cui al computo metrico allegato per un importo complessivo di € 212.162,88. Per cui sono scomputabili integralmente B1 € 90.984,27 e B2 € 48.999,85 , resta da versare la quota di incremento pari a € 83.428,16

2. - Dall'importo della quota di interesse generale (voce B2 di cui alla tabella All. B della legge regionale n. 25/1995) e fino alla concorrenza della stessa sarà scomputato il costo delle opere indicate al precedente comma 1 che la parte privata si è impegnata a realizzare e che il Comune dichiara di interesse generale con l'approvazione e la sottoscrizione del presente atto.

3. - Dall'importo della quota di interesse esclusivo dell'operatore (voce B1 di cui alla tabella All. B della citata legge regionale n. 25/1995) e fino alla concorrenza della stessa sarà scomputato il costo residuo delle opere che la parte privata si è impegnata a realizzare ai sensi dell' articolo 2, eccettuata l'opera di cui al comma 1, lettera a, che si dichiara convenzionalmente non scomputabile, ivi compreso il costo delle opere di interesse generale eccedente l'importo già oggetto di scomputo secondo quanto previsto al comma che precede.

4. - Scomputo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2.

4a) - Il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 2 che la parte privata si è impegnata a realizzare e oggetto di scomputo ai sensi del presente articolo, è stimato sulla base del progetto esecutivo delle stesse, con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari del PREZZARIO OPERE EDILI ED IMPIANTISTICHE della REGIONE LIGURIA e, per quanto in esso non previsto, applicando l'analogo prezzario della Regione Lombardia, operanti al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, o in ultimo, determinato sulla base di una accurata e documentata analisi dei prezzi rilevati al momento della richiesta del permesso di costruire.

Detti importi saranno diminuiti in misura pari alla percentuale media di ribasso praticato nelle gare di appalto, aggiudicate dal Comune di Albissola Marina nei sei mesi precedenti a detta richiesta di scomputo. Qualora in detto periodo non siano stati aggiudicati appalti, si farà riferimento al primo semestre utile antecedente. L'importo stimato delle opere di urbanizzazione primaria oggetto di scomputo, come desunto dal progetto esecutivo delle stesse, sarà calcolato al lordo delle spese tecniche (progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori, collaudi, ecc: tali spese tecniche non potranno superare il cinque per cento dell'importo stimato delle opere al lordo del ribasso) e dell'IVA, se dovuta.

4b) - La parte privata si obbliga a eseguire tutte le opere indicate nel precedente articolo 2, nonché a cedere al Comune ovvero a vincolare ad uso pubblico dette opere e le corrispondenti aree, secondo quanto previsto nella presente convenzione, anche se il costo complessivo delle opere predette oggetto di scomputo dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo di costruzione dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere dal Comune a titolo

di conguaglio, fatta salva la possibilità di rateizzare la differenza, nei modi e nei termini di legge.

4c) - All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione primaria risulti inferiore a quello stimato ai fini dello scomputo, la parte privata e suoi eventuali aventi causa dovranno versare la eventuale quota di contributo fatta oggetto di scomputo sine titolo.

Articolo 8

Rapporti con aziende ed erogatori di servizi

1. - La parte privata si obbliga a richiedere gli assensi necessari per l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende anche non comunali nonché ad eseguire le opere e gli impianti stessi nel rispetto degli atti abilitativi e delle prescrizioni tecniche applicabili.
2. - Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali e i Consorzi tra Comuni per la gestione dei servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Albissola Marina.

Articolo 9

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. - La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel progetto edilizio in premessa indicato.
2. - Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel suddetto progetto edilizio, ovvero alle altre destinazioni consentite dallo strumento urbanistico generale, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

Articolo 10

Esecuzione delle opere di urbanizzazione ed aggiuntive

1. - La parte privata si obbliga per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a completare ed a rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione ed aggiuntive, di cui agli articoli 2 e 4 della presente convenzione, entro i termini previsti dal permesso di costruire, che sarà non superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, salva la facoltà di proroga come prevista dalla normativa vigente.
2. - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed aggiuntive, che dovrà essere oggetto del prescritto assenso edilizio, è subordinata alla predisposizione della relativa progettazione nella

forma di progetto esecutivo, corredata dall'elenco dei materiali e prezzi, da redigersi a cura e spese della parte privata, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti e Aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi.

3. - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed aggiuntive sarà controllata dal civico Settore Lavori Pubblici ed Ambiente e dalle altre autorità eventualmente competenti. A tal fine, i funzionari ed i tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri.

4. - La data di inizio dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione ed aggiuntive dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo lettera raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni, nonché le date di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere, con obbligo da parte del Direttore dei Lavori di fornire al Comune ogni dato ed informazioni utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza sui lavori.

5. - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed aggiuntive dovrà comunque essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio previsto dalla presente convenzione.

6. - Le modalità e la tempistica dell'esecuzione di dette opere dovranno essere preventivamente concordate con il civico Settore Lavori Pubblici ed Ambiente, sulla base del cronoprogramma allegato alla richiesta del titolo edilizio, che potrà essere aggiornato in corso d'opera.

7. - La parte privata si impegna comunque a completare e rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione ed aggiuntive anteriormente o contestualmente all'ultimazione delle altre opere previste.

8. - Eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere indicate dal Comune, ove tecnicamente possibile e compatibilmente con le esigenze del cantiere, in attuazione di previsioni del PUC vigente o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione, per quanto riguarda i termini di consegna delle opere o di cessione di aree.

9. - Opere di urbanizzazione primaria ed aggiuntive di cui ai precedenti articoli 2 e 4:

9 a) - Le opere di urbanizzazione primaria ed aggiuntive di cui agli articoli 2 e 4 eseguite dalla parte privata saranno soggette alle verifiche di legge da eseguirsi a cura e spese della stessa parte privata, che assume anche gli oneri relativi alle prestazioni professionali di un tecnico abilitato nominato ed incaricato dal Comune che, per conto dello stesso Comune, verifichi, anche in corso d'opera, la rispondenza delle opere di urbanizzazione al progetto esecutivo approvato.

9 b) - Detto tecnico, entro sei mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, provvederà a redigere il certificato di collaudo tecnico - amministrativo finale delle opere, con riferimento anche alla conformità delle stesse al progetto esecutivo approvato ed alle modifiche in corso

d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune, anche per quanto riguarda qualità, quantità e prezzi.

Il soggetto attuatore dovrà fornire la massima collaborazione ed assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte del soggetto attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente applicazione, da parte del Comune e a carico del soggetto attuatore, delle sanzioni di cui agli articoli seguenti. Il Direttore dei Lavori e/o soggetto attuatore dovrà consegnare gli elaborati "as built" che rappresentano esattamente quanto realizzato, ivi compresa la localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione per le opere/impianti individuati dal Comune, sia su base informatica che su base cartacea.

9c) – Le opere di urbanizzazione si considerano come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate con l'approvazione del certificato di collaudo di cui al precedente comma 9b) da parte del civico Settore Lavori Pubblici ed Ambiente.

9d) - Nel caso di esito negativo dello stesso certificato il Comune comunicherà alla parte privata le proprie osservazioni entro il termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

10. La parte privata manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.

11. - In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, potrà essere presentata la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 e smi, una volta comunque ultimate tutte le opere di urbanizzazione e gli allacci.

12. - Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo del soggetto attuatore.

Articolo 11

Modalità e termini per la cessione al Comune delle aree e degli impianti e per la costituzione dei vincoli di destinazione relativi alle opere di urbanizzazione

1. – La parte privata si obbliga a cedere o a vincolare ad uso pubblico le opere, i manufatti e gli impianti di cui agli articoli secondo e terzo della presente convenzione, nonché le relative aree.

2.- Il contratto od i contratti definitivi necessari al trasferimento della proprietà al Comune delle aree e degli impianti ovvero alla costituzione dei vincoli di destinazione all'uso pubblico, relativi alle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dal progetto edilizio e comunque non oltre sei mesi dall'esito favorevole dell'ultimo certificato e/o delle operazioni di collaudo cui al precedente

articolo 10.

3. - Nel tipo di frazionamento catastale, da redigersi a cura e spese della parte privata e concordato con il Comune, avuto riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, saranno indicate le superfici esatte oggetto di cessione o di costituzione di servitù, nel rispetto delle vigenti prescrizioni relative alle superfici minime di legge. Gli atti catastali dovranno individuare precisamente la localizzazione e la qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, ecc.).

Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione e/costituzione della servitù di uso pubblico a favore del Comune sono a carico del soggetto attuatore.

4. - Le aree e le opere dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, prescrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate, con apposito verbale sottoscritto dalle parti, al Comune, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento degli atti di cessione.

5. - Fino alla consegna delle opere al Comune, anche nel caso di consegna anticipata, la parte privata dovrà provvedere alla custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci e pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo. L'approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate. La presa in carico da parte del Comune e la loro apertura all'uso pubblico comporta la contestuale attribuzione delle responsabilità conseguenti all'uso medesimo nonché della manutenzione.

Qualora il Comune ravvisi la necessità, per esigenze di pubblica utilità, di prendere in consegna anticipata le opere di cui agli articoli 2 e 4, verrà redatto apposito verbale dalla data del quale avranno effetto gli impegni relativi alla manutenzione di cui al presente articolo, purché il Soggetto Attuatore abbia provveduto alla consegna al collaudatore individuato ed incaricato dal Comune di tutta la documentazione progettuale, tecnica e contabile inerente i manufatti e le opere realizzati (as – built) comprendenti tutte le certificazioni/dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali e progetti per consentire il collaudo parziale delle opere. In caso contrario, il Soggetto Attuatore rimarrà responsabile delle opere eseguite nonché al mantenimento delle stesse, fermo restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentire la fruizione pubblica delle opere di cui si chiede la consegna anticipata. Conseguentemente saranno applicate le penali/sanzioni di cui ai seguenti articoli.

All'atto della presa in consegna delle opere purché collaudate anche solo parzialmente, il Comune provvederà senza indugio ad attivare le procedure per la volturazione delle utenze che dovranno passare a carico dell'Amministrazione Comunale ai sensi del successivo articolo 12, fermo restando l'obbligo del Soggetto Attuatore di farsi carico degli oneri fino al compimento delle volture. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare utenze specifiche e separate a servizio delle reti pubbliche.

6. - Si dà atto che la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, essendo sostitutiva di prestazione non imponibile, non è soggette all'I.V.A..

Articolo 12

Impegni relativi alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione

1. - La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, nonché la pulizia, dei manufatti e degli impianti ceduti in proprietà al Comune ai sensi degli articoli 2 e 4 è a carico del Comune.

2. - E' invece a carico della parte privata, in perpetuo, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere e manufatti sottoposti a vincolo di destinazione all'uso pubblico nonché la fornitura dell'acqua ad uso irriguo, ad esclusione della nettezza urbana, che rimane invece a carico del Comune; la sola alimentazione di energia elettrica della rete di illuminazione di tali aree, opere e manufatti è a carico del Comune.

Articolo 13

Garanzie

1. – La parte privata, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegna a realizzare con la presente convenzione, consegnerà al Comune, prima del rilascio dei permessi di costruire, *idonea/e garanzia/e cauzionale/i prestata/e* mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciate da compagnia di assicurazioni o istituto di credito autorizzati, di gradimento del Comune, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Comunali.

Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui la parte privata sia dichiarata fallita o sottoposta a procedure concorsuali o posta in liquidazione.

2. - L'importo delle garanzie sarà commisurato relativamente alle opere di urbanizzazione primaria ed aggiuntive al costo delle stesse (detto costo sarà maggiorato delle spese tecniche nella misura massima del cinque per cento dell'importo al lordo del ribasso e comprensivo dell'IVA) che la parte privata si impegna a realizzare ai sensi della presente convenzione, quale risultante dai computi metrici e dagli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai progetti esecutivi approvati dal Comune e stimati con le modalità indicate dal precedente articolo 7. Detto importo sarà aggiornato automaticamente ogni tre anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT.

3. - Le garanzie prestate verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere, secondo modalità da concordarsi con il Comune, e saranno svincolate, nel limite del 75% (settantacinqueper cento) del costo delle opere cui si riferiscono per quote di volta in volta non inferiori al 25% (venticinqueper cento) del costo delle stesse opere. Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dalla parte privata con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro trenta giorni dal ricevimento

della medesima, subordinatamente all'accertamento, da parte dello stesso Comune e del collaudatore incaricato, dell'avvenuta esecuzione delle opere in misura corrispondente all'importo di cui si chiede lo svincolo.

4.- Il restante 25% (venticinqueper cento) sarà trattenuto a garanzia degli obblighi in capo al Soggetto Attuatore sulla base della presente Convenzione, fino alla stipula degli atti di cessione e/o costituzione di servitù di uso pubblico delle opere in questione.

5. - In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo (il cui testo sarà preventivamente approvato dal Comune) 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.

6.- In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

7. - In caso di incameramento anche parziale delle fideiussioni a seguito di inadempienze, la parte privata dovrà provvedere alla loro integrazione. In mancanza di adempimento a tale obbligo si procederà ai sensi del seguente art.15.

Articolo 14

Asservimento delle aree necessarie all'edificazione e costituzione del vincolo a parcheggio privato

1. - La parte privata con la sottoscrizione della presente convenzione e successiva registrazione e trascrizione nei Registri Immobiliari, dichiara:

a) di asservire, come asserve, a favore del Comune di Albissola Marina, le aree necessarie all'edificazione ai sensi della Normativa generale di attuazione del vigente PUC, per una superficie complessiva di mq 1.416,70 e precisamente :

- Fg.4 All. A mapp.li 195 – 196 – 197 – 217 – 955 – 1529 del NCT di Albissola Marina.

Detta area asservita risulta meglio evidenziata in colore rosso nella planimetria che al presente atto si allega sotto la lettera B.

b) di vincolare alla destinazione d'uso di parcheggio privato la superficie reperita ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dall'art. 2, comma 2 della legge 24/3/1989 n. 122 e dall'art. 12, comma 9 della legge 28.11.2005 n. 246, l'area di mq 855, meglio evidenziata nella *Tavola 22 – Reperimento standard urbanistici e individuazione regime giuridico dell'area: piante.*

Articolo 15

Inadempienze

1. - In caso di inadempimento da parte della parte privata alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero Permesso di Costruire Convenzionato o a quelle parti 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 della parte privata, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione della presente convenzione, previa contestazione e diffida ad adempiere in un termine non inferiore a quindici giorni, accompagnata dall'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si dichiarerà la presente convenzione risolta con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento e senz'altro preavviso, nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, salvi 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 a provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, nei termini e con le modalità pattuite nella presente convenzione;
- d) mancato inserimento, da parte della parte privata, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo articolo 16, comma 2;
- e) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate;
- f) mancata consegna da parte del Soggetto Attuatore di tutta la documentazione necessaria per consentire il collaudo delle opere ed in particolare tutte le certificazioni dei materiali e/o opere, dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti complete di tutti gli allegati obbligatori, as_built delle opere ed impianti realizzati, collaudi statici ove presenti, completi della documentazione presentate al competente ufficio della Provincia di Savona, frazionamento ed accatastamento delle nuove opere di urbanizzazione;
- g) mancato reintegro delle polizze fideiussorie nei casi di cui al precedente art. 13.

4. - In caso di inadempienze da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione il Comune, previa diffida ad adempiere, procederà all'escussione della fideiussione prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Articolo 16

Elezione di domicilio

1. - Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente convenzione, la parte privata dichiara di eleggere domicilio presso *****.
2. - Qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e /o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto edilizio in premessa indicato.

Articolo 17

Trasferimento

1. - Il Comune presta fin d'ora, e per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dalla parte privata in forza della presente convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare oggetto della convenzione ad altro soggetto.
2. - Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto del progetto in argomento, la parte privata si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligata, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione delle opere di cui al progetto.
3. - Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente si intenderà accolta ove il Comune non comunichi il proprio motivato dissenso nel termine di trenta giorni dalla presentazione a mezzo lettera raccomandata. Tale dissenso potrà essere opposto dal Comune solo in presenza di gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.
4. - Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente art.13.

Articolo 18

Valore della convenzione rispetto ai contratti da essa previsti

1. - La presente convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti ed ai contratti necessari per il trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle aree di cui è prevista la cessione, nonché ai fini della costituzione dei previsti vincoli di destinazione all'uso pubblico o di altri eventuali diritti reali.

Articolo 19

Trascrizione

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta a cura dell'Amministrazione.

Articolo 20

Spese

1. - Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico della parte privata, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

2. - Sono a carico della parte privata i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari, nonché le spese relative alla picchettazione, misurazione, consegna delle aree oggetto di cessione al Comune.

Articolo 21

Controversie

1- Ai sensi del Codice del processo amministrativo approvato con Dlgs 104 del 2.7.2010, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione saranno devolute alla giurisdizione del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione delle stesse mediante loro deferimento a Collegio Arbitrale.

data, *****

Firme

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 SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO: 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, **23 GIU 2020**

IL RESP.LE DEL PROCEDIMENTO
Ivana VIGO

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

