

ORIGINALE

COMUNE di ALBISSOLA MARINA
Provincia di Savona

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Num. 120 del Registro

OGGETTO: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. DI CONVENZIONE AGGIUNTIVA INERENTE L'ATTUAZIONE DEL P.R.U. DEL DISTRETTO DT2 DI P.U.C., PER IL RECUPERO DI UN EDIFICIO SITO IN VIA BARILE DA DESTINARSI A CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE.

L'anno DUEMILAVENTI, addì TREDICI del mese di OTTOBRE alle ore 11.00 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 COMUNALE

PREMESSO:

- che l'immobile, oggetto di convenzionamento, fa parte di un più ampio compendio immobiliare, da tempo oggetto di strumentazione urbanistica attuativa, nella forma del 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 il predetto S.U.A., alquanto datato ed ormai in fase finale di attuazione, è stato oggetto di una successiva modifica, mediante nuovo Accordo di programma, concluso tra Comune di Albissola Marina e Regione Liguria;
- che, più precisamente, il procedimento volto 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 3 marzo 2017 è stato formalmente sottoscritto il nuovo Accordo di programma;
- che le modifiche apportate all'Accordo hanno stabilito 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 e all'esecuzione di

- altre opere di urbanizzazione, analiticamente elencate nell'atto d'obbligo integrativo alla Convenzione Rep. 649 del 14/12/2001, allegato sub B della deliberazione C.C. n. 34 del 3 agosto 2016;
- che, inoltre, la variante ha sancito la ripermimetrazione del P.R.U., onde escludere l'area originariamente destinata ad ospitare la nuova palestra ed ha disciplinato le destinazioni d'uso degli edifici compresi;
 - che nel P.R.U., stanti le pertinenti destinazioni d'uso consentite, per l'immobile in oggetto è possibile il recupero sia ad uso ricettivo che residenziale (v. art. 13 lett. a) – c) della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.);
 - che in data 27/02/2018 con deliberazione di Giunta Comunale n. 31 era stato approvato il testo della convenzione aggiuntiva inerente l'attuazione del P.R.U. del distretto di trasformazione DT2 di PUC per il recupero dell'immobile denominato ex palazzina uffici in via Barile, da destinarsi ad uso ricettivo;
 - che detta convenzione non è stata successivamente firmata in quanto sono intervenute necessità di modifica al progetto in corso che non consentivano più la realizzazione di R.T.A.;
 - che il soggetto attuatore, pur potendo appunto dar corso al recupero dell'edificio a destinazione senz'altro residenziale, a seguito di incontri con la Civica Amministrazione e dei relativi auspici manifestati al riguardo, ha acconsentito a che l'immobile oggetto dell'intervento progettato sia invece destinato, per un dato periodo, a finalità turistiche, implementando l'offerta ricettiva, in particolare prospettando l'insediamento ed il mantenimento in loco di un'attività di) case e appartamenti per vacanze, come definita e disciplinata dalla legge regionale 12 novembre 2014, n. 32 (recante il "TESTO UNICO IN MATERIA DI STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E NORME IN MATERIA DI IMPRESE TURISTICHE", il cui art. 22 ("Case e appartamenti per vacanze") prevede testualmente che "1. Sono case e appartamenti per vacanze le unità immobiliari di civile abitazione ubicate in immobili esistenti, composte ciascuna da uno o più locali, arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale, per l'affitto a turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a dodici mesi consecutivi. 2. L'utilizzo delle predette unità immobiliari secondo le modalità previste nella presente legge non ne comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso. 3. Nelle strutture di cui al comma 1 è consentita la presenza di

unità abitative costituite da camere non dotate di cucina o angolo cottura nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 40 per cento di quella complessiva dell'esercizio con esclusione dei posti letto aggiuntivi definiti dalle disposizioni attuative.”;

ATTESO che il soggetto attuatore ha quindi sottoposto all'Amministrazione comunale un progetto di recupero in tal senso, con correlata convenzione urbanistica volta sia ad assicurare il predetto utilizzo a scopo imprenditoriale di tipo ricettivo per un periodo minimo di dieci anni, sia ad assolvere integralmente agli obblighi contributivi correlati all'intervento ed a garantire in quota parte (e senza responsabilità in caso di inadempienze di terzi per ulteriori e/o comunque diversi obblighi) i residui impegni urbanizzativi di P.R.U., in misura corrispondente alla superficie dell'immobile oggetto di intervento ed in proporzione rispetto agli altri interventi compresi nel Piano;

ATTESO altresì che, con l'occasione, si intende anche puntualizzare tra le parti l'assetto dei parcheggi, pubblici e privati, presenti e/o da realizzare sull'area interessata, anche tenendo conto degli obblighi già assunti dalla Società a supporto dell'intervento in corso di ultimazione in posizione latitante da parte della Società A.M.G. (Gruppo E.S.I.), avendo essa sottoscritto, unitamente ad A.M.G. e ad E.S.I., la apposita convenzione (ricevuta dal Segretario comunale in data 26 giugno 2018) in qualità di proprietaria interessata dalle previste cessioni;

DATO ATTO che, in particolare, fermi il rispetto dell'entità di parcheggi pubblici assicurata in quella sede e l'esigenza di dotare anche il nuovo intervento dei previsti spazi pubblici e privati a parcheggio in ossequio alla vigente normativa, si è convenuto di operare alcune sostituzioni di posti auto pubblici e privati, al fine di pervenire ad un assetto più razionale e fruibile delle relative dotazioni e che, all'uopo, è stato redatto un apposito elaborato, denominato "Assetto finale dei parcheggi pubblici privati ed aree di accesso e manovra", allegato B alla presente Deliberazione e trattenuto agli atti

VISTA la bozza di convenzione allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sub A ;

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 relativo schema planimetrico (trattenuto agli atti) sia meritevole di approvazione in quanto, in

dipendenza dell'intervento di cui in premessa, il Soggetto attuatore si obbliga, per sé ed aventi causa ad ogni titolo, a realizzare e a cedere in proprietà (ove non si tratti di aree già pubbliche), quale urbanizzazione primaria le seguenti opere:

- a. manutenzione straordinaria area a verde di uso pubblico, per € 12.039,49;
- b. modifica incrocio Via Don Murialdo – Via delle Industrie, per € 7.639,33;
- c. asfaltatura strade interne comparto via Don Murialdo – Via Giovanni Paolo II – strada esterna Via delle industrie tratto da Tabaccheria fino a incrocio con Via Rogazioni, per € 71.230,60;
- d. eventuale monetizzazione di parte/tutto o in alternativa l'Amministrazione si impegna ad indicare eventuali ulteriori opere a scomputo di pari importo da realizzarsi prima dell'ultimazione lavori, per euro € 31.005,57;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica e contabile espresso ai soli fini interni, rispettivamente dal Responsabile del Servizio interessato, dal Responsabile di ragioneria e dal responsabile del Settore Polizia Municipale 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 relativo schema planimetrico (trattenuto agli atti) relativa all'attuazione di intervento di recupero dell'edificio denominato Ex Palazzina Uffici in Via Barile da destinare ad uso residenziale con destinazione per i primi dieci anni a case e appartamenti per vacanze, come definita e disciplinata dalla legge regionale 12 novembre 2014, n. 32 (recante

il "TESTO UNICO IN MATERIA DI STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E NORME IN MATERIA DI IMPRESE TURISTICHE";

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.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ALBISSOLA MARINA

(Provincia di Savona)

CONVENZIONE

aggiuntiva inerente l'attuazione del P.R.U. del Distretto DT2 di P.U.C., per il recupero di un edificio sito in Via Barile, da destinare a case e appartamenti per vacanze.

L'anno duemilaventi, il giorno del mese di, in....., innanzi a me,, 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:

Arch. Laura Pasero, nato a Genova il 13/05/1959 e domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, in Albissola Marina, Piazza del Popolo 12., il quale interviene al presente atto, agisce e stipula nella sua qualità di Funzionario Responsabile del Settore urbanistica Territorio Attività Produttive 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 atto di nomina n. 14/2020 prot. 9500 del 31/07/2020, parimenti allegato in copia conforme;

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 Albisola Superiore, C.so Ferrari 76/6, d'ora innanzi anche indicata come "Società" o "Soggetto attuatore",

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

premettono:

- che la Società, come da atto di acquisto a rogito Notaio Ruegg, Rep. 45070 del 18 ottobre 2017, è proprietaria, in Albissola Marina, zona DT2 di P.U.C., di un fabbricato destinato ad uffici, con latitante

area di pertinenza, sito in Via Barile, catastalmente individuato al foglio 2, mapp. n. 1043, sub. 3;

- che l'immobile fa parte di un più ampio compendio immobiliare, da tempo oggetto di strumentazione urbanistica attuativa, nella forma del 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 il predetto S.U.A., alquanto datato ed ormai in fase finale di attuazione, è stato oggetto di una successiva modifica, mediante nuovo Accordo di programma, concluso tra Comune di Albissola Marina e Regione Liguria;
- che, più precisamente, il procedimento volto 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 3 marzo 2017 è stato formalmente sottoscritto il nuovo Accordo di programma;
- che le modifiche apportate all'Accordo hanno stabilito 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 e all'esecuzione di altre opere di urbanizzazione, analiticamente elencate nell'atto d'obbligo integrativo alla Convenzione Rep. 649 del 14/12/2001, allegato *sub B* della deliberazione C.C. n. 34 del 3 agosto 2016;
- che, inoltre, la variante ha sancito la ripermimetrazione del P.R.U., onde escludere l'area originariamente

destinata ad ospitare la nuova palestra ed ha disciplinato le destinazioni d'uso degli edifici compresi;

- che nel P.R.U., stanti le pertinenti destinazioni d'uso consentite, per l'immobile di proprietà della Società è possibile il recupero sia ad uso ricettivo che residenziale (v. art. 13 lett. a) – c) della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.);
- che la Società, anche anticipatamente rispetto alla nuova attuazione complessiva del P.R.U. (per quanto ancora da eseguire) prefigurata in sede di variante - con la programmata sottoscrizione di una nuova convenzione recante obblighi a carico del Soggetto attuatore Edilemarina S.r.l. -, intende subito dare corso alle relative previsioni urbanistiche e procedere al recupero dell'edificio, assumendosi i propri coerenti obblighi urbanizzativi;
- che la Società, pur potendo appunto dar corso al recupero dell'edificio a destinazione senz'altro residenziale - e senza quindi alcun obbligo di supportare l'offerta ricettiva del contesto comunale -, a seguito di incontri con la Civica Amministrazione e dei relativi auspici manifestati al riguardo, ha acconsentito a che l'immobile oggetto dell'intervento progettato sia invece destinato, per un dato periodo, a finalità turistiche, implementando l'offerta ricettiva, in particolare prospettando l'insediamento ed il mantenimento *in loco* di un'attività di case e appartamenti per vacanze, come definita e disciplinata dalla legge regionale 12 novembre 2014, n. 32 (recante il "*TESTO UNICO IN MATERIA DI STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E NORME IN MATERIA DI IMPRESE TURISTICHE*"), il cui art. 22 ("*Case e appartamenti per vacanze*") prevede testualmente che "*1. Sono case e appartamenti per vacanze le unità immobiliari di civile abitazione ubicate in immobili esistenti, composte ciascuna da uno o più locali, arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale, per l'affitto a turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a dodici mesi consecutivi. 2. L'utilizzo delle predette unità immobiliari secondo le modalità previste nella presente legge non ne comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso. 3. Nelle strutture di cui al comma 1 è consentita la presenza di unità abitative costituite da camere non dotate di cucina o angolo cottura nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 40 per cento di quella complessiva dell'esercizio con esclusione dei posti letto aggiuntivi definiti dalle disposizioni attuative.*";
- che la Società ha quindi sottoposto all'Amministrazione comunale un progetto di recupero in tal senso, con correlata convenzione urbanistica volta sia ad assicurare il predetto utilizzo a scopo imprenditoriale di tipo ricettivo per un periodo minimo di dieci anni, sia ad assolvere integralmente agli obblighi contributivi

correlati all'intervento ed a garantire in quota parte (e senza responsabilità in caso di inadempienze di terzi per ulteriori e/o comunque diversi obblighi) i residui impegni urbanizzativi di P.R.U., in misura corrispondente alla superficie dell'immobile oggetto di intervento ed in proporzione rispetto agli altri interventi compresi nel Piano;

- che tutto ciò avviene allo scopo, condiviso, di dar corso celermente al recupero dell'edificio di proprietà e di iniziare la programmata attività ricettiva, conseguendo al contempo il Comune rilevanti somme a titolo di contributi di costruzione, oltre a vedersi già garantiti in quota parte i residui obblighi urbanizzativi di P.R.U.;
- che il Comune ha inteso aderire a tale prospettiva operativa, anche alla luce della valenza positiva turistica della proposta ricettività, nell'intesa che la Società - visti gli obblighi urbanizzativi complessivi residui per l'attuazione del P.R.U. prefigurati in sede di nuova convenzione urbanistica accedente al Piano - garantisca appunto in quota parte le relative obbligazioni, sulla base di una quantificazione parametrata proporzionalmente alla superficie agibile di progetto, in rapporto a quella complessiva;
- che, con l'occasione, si intende anche puntualizzare tra le parti l'assetto dei parcheggi, pubblici e privati, presenti e/o da realizzare sull'area interessata, anche tenendo conto degli obblighi già assunti dalla Società a supporto dell'intervento in corso di ultimazione in posizione latitante da parte della Società A.M.G. (Gruppo E.S.I.), avendo essa sottoscritto, unitamente ad A.M.G. e ad E.S.I., la apposita convenzione (ricevuta dal Segretario comunale in data 26 giugno 2018) in qualità di proprietaria interessata dalle previste cessioni;
- che, in particolare, fermi il rispetto dell'entità di parcheggi pubblici assicurata in quella sede e l'esigenza di dotare anche il nuovo intervento dei previsti spazi pubblici e privati a parcheggio in ossequio alla vigente normativa, si è convenuto di operare alcune sostituzioni di posti auto pubblici e privati, al fine di pervenire ad un assetto più razionale e fruibile delle relative dotazioni;
- che, all'uopo, è stato redatto un apposito elaborato, denominato "*Assetto finale dei parcheggi pubblici privati ed aree di accesso e manovra*", documento di progetto costituente parte integrante e sostanziale della presente convenzione;
- che il relativo assetto delle aree a parcheggio verrà attuato, con i necessari collaudi e cessioni al Comune, in adempimento della presente convenzione ed entro i termini di cui *infra*;
- che, in coerenza con tutto ciò, la Società ha presentato, in data _____, presso l'Ufficio S.U.A.P.

del Comune, il progetto di recupero, unitamente alla bozza di convenzione, recante i suindicati contenuti e le relative garanzie;

- che il progetto predisposto è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

- a)
- b)
- c)

- che, prima di assentire e dare esecuzione all'intervento, occorre quindi formalizzare la sottoscrizione della prevista convenzione, nel testo presentato, condiviso e deliberato;
- che, stante la competenza della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 49 della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m. (nonché, ove reputato pertinente, del successivo art. 51), il testo finale della convenzione è stato approvato con deliberazione G.M., esecutiva ai sensi di legge;
- che le aree e l'immobile interessati dal progetto di intervento sono nella giuridica disponibilità del Soggetto attuatore, talché il firmatario del presente atto dispone dei poteri di sottoscrivere ed eseguire tutti gli ulteriori atti necessari a pervenire all'attuazione degli interventi progettati e all'adempimento dei pertinenti obblighi;
- che, come risulta dalla documentazione in atti e dall'allegata dichiarazione sostitutiva di certificazione:
 - a) non sussiste nei confronti del Soggetto attuatore alcuno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 d.lgs. n. 50 del 2016 ostativi o limitativi alla capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e che si è proceduto alla relativa verifica dei relativi requisiti, nei confronti dei *".... membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con numero di soci pari o inferiore a quattro."* Le verifiche sono state estese anche nei confronti dei cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di sottoscrizione della convenzione;
 - b) non sussistono nei confronti del Soggetto attuatore le cause di divieto, di decadenza o di

sospensione previste dal D.Lgs. n. 159/2011;

- c) il Soggetto attuatore si impegna ad assoggettarsi integralmente a tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui l'art. 3 della legge n. 136 del 13 agosto 2010 e s.m., e si impegna altresì a dare immediata comunicazione al Comune di Albissola Marina della notizia dell'inadempimento della propria eventuale controparte (appaltatore/subappaltatore) agli obblighi di tracciabilità finanziaria;
- d) il Soggetto attuatore si impegna ad assoggettarsi agli obblighi di acquisizione del CIG e pagamento del contributo in favore dell'ANAC, in ottemperanza a quanto indicato nel Comunicato del Presidente dell'ANAC del 16 ottobre 2019;
- e) il Soggetto attuatore non ravvisa alcuna situazione di conflitto anche potenziale di interessi - come definito dal comma 14 dell'art. 53 d. lgs. n. 165 del 2001 - con il Comune di Albissola Marina;

Tutto quanto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il Comune di Albissola Marina e la Società indicata in epigrafe convengono e stipulano quanto segue:

Articolo primo

Oggetto della convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del progetto di recupero ad uso casa e appartamenti per vacanze dell'edificio di proprietà della Società di cui in premessa, segnatamente per l'attuazione dei relativi obblighi contributivi ed urbanizzativi e per assicurare per un periodo di anni dieci l'esercizio della indicata attività ricettiva extralberghiera.

Articolo secondo

Urbanizzazione

1. In dipendenza dell'intervento di cui in premessa, il Soggetto attuatore si obbliga, per sé ed aventi causa ad ogni titolo, a realizzare e a cedere in proprietà (ove non si tratti di aree già pubbliche), quale urbanizzazione primaria le seguenti opere:

- e. manutenzione straordinaria area a verde di uso pubblico, per € 12.039,49;
- f. modifica incrocio Via Don Murialdo – Via delle Industrie, per € 7.639,33;
- g. asfaltatura strade interne comparto via Don Murialdo – Via Giovanni Paolo II – strada esterna Via delle industrie tratto da Tabaccheria fino a incrocio con Via Rogazioni, per € 71.230,60;
- h. eventuale monetizzazione di parte/tutto o in alternativa l'Amministrazione si impegna ad indicare eventuali ulteriori opere a scomputo di pari importo da realizzarsi prima dell'ultimazione lavori, per euro € 31.005,57

2. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione, che deve essere oggetto dei prescritti assenti edilizi ai sensi di legge, è subordinata alla predisposizione di una corretta progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese del Soggetto attuatore, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti e aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere.

Articolo terzo

Contributo di costruzione e scomputi

1. In relazione all'intervento di cui in premessa, il Soggetto attuatore, fatto salvo quanto *infra* stabilito in tema di scomputo, si obbliga 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 149.535,89, di cui euro 121.914,99 a titolo di contributi di urbanizzazione ed euro 27.620,90 quanto alla quota riferita al costo di costruzione.

2. Dalla quota del contributo relativa a all'incidenza delle opere di urbanizzazione sarà scomputato, con le prescrizioni e le modalità previste dalle leggi regionali 7 aprile 1995, n. 25 e 6 giugno 2008, n. 16., il costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto attuatore si è impegnato ad eseguire individuate al precedente articolo secondo. Si precisa che dette opere, di urbanizzazione primaria e funzionali, non sono

qualificabili come anche di interesse generale in relazione alla loro scomputabilità dalla corrispondente quota, ai sensi della citata legge regionale 7 aprile 1995, n. 25.

3. Il contributo di costruzione per urbanizzazione, nella quota eventualmente non scomputata, verrà corrisposto in ossequio a quanto previsto dalla legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, con rateizzazione, in quattro rate a cadenza semestrale, la prima da versarsi anteriormente al rilascio del titolo edilizio.

4. Il Soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune, relativamente all'intervento oggetto del presente atto, la quota del contributo di costruzione concernente il costo di costruzione, nella misura e secondo quanto previsto dagli articoli 38 e segg. della legge regionale 16 giugno 2008, n. 16 e s.m. e i. e dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, nei termini e con le modalità stabiliti in sede di permesso di costruire, conformemente alla legislazione vigente.

5. A garanzia del pagamento delle eventuali rate differite di cui al presente articolo, il Soggetto attuatore costituirà idonea garanzia all'atto del rilascio del pertinente permesso di costruire, nei medesimi modi previsti dal successivo articolo sesto.

6. Il Soggetto attuatore si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione assunte a carico e a cederle 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.

7. 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 dal Soggetto attuatore o da suo 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 , verifiche e cessioni

- 1.** Il Soggetto attuatore s'impegna a completare ed a cedere in proprietà (se ricadenti in aree di proprietà del soggetto attuatore) le opere di urbanizzazione previste al precedente articolo secondo, nonché le aree a parcheggio pubblico di cui al successivo articolo settimo, nel termine di tre anni dalla sottoscrizione della presente convenzione. Le opere di urbanizzazione saranno oggetto di collaudo o di certificato di regolare esecuzione a cura e spese del Soggetto attuatore e verranno ritenute idonee all'uso, alla consegna e alla cessione solo con l'approvazione del collaudo o del certificato da parte del Comune.
- 2.** Fino alla consegna delle opere al Comune, il Soggetto attuatore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, dopodiché ogni onere manutentivo ed ogni spesa di gestione, illuminazione, pulizia ed eventuale ripristino graverà sul Comune proprietario e gestore.
- 3.** 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 al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento degli atti di cessione (se ricadenti in aree di proprietà del Soggetto attuatore). Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata, qualora ravvisi la urgente necessità di utilizzare le aree e le opere prima del perfezionamento degli atti di trasferimento, per fini previsti dalla presente convenzione o per altre ragioni di pubblica utilità.
- 4.** Si dà atto che la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite autonomamente dal Soggetto attuatore, essendo sostitutive di prestazioni non imponibili, non sono soggette all'I.V.A.. L'importo di tale imposta, pertanto, non sarà considerato ai fini degli scomputi di cui all'articolo quarto.

Articolo quinto

Obbligo di destinazione a casa e appartamenti per vacanze

1. Il Soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, si obbliga, per sé ed eventuali aventi causa, ad insediare nell'edificio oggetto di recupero, immediatamente dopo la conseguita agibilità ed ottenute le ulteriori abilitazioni all'uso necessarie, una attività di case e appartamenti per vacanze, come definita e disciplinata dalla legge regionale 12 novembre 2014, n. 32 e, segnatamente, dal relativo art. 22 e s.m. ed i., destinando quindi l'intero edificio a tale uso e gestendo il tutto in forma imprenditoriale per il periodo minimo di cui al successivo comma 3.
2. Le modalità di gestione dell'attività, compatibile con la destinazione residenziale dell'edificio, saranno oggetto, prima del suo inizio, di più specifica disciplina regolamentare redatta a cura della Società, da sottoporre al Comune, volta a garantire la prevalente offerta ricettiva al pubblico.
3. L'obbligo di destinazione di cui al presente articolo ha durata decennale a partire dall'inizio dell'attività di impresa programmata, termine trascorso il quale l'edificio potrà essere adibito agli usi compatibili con la propria destinazione edilizia, *ivi* compresa la prosecuzione dell'attività di casa e appartamenti per vacanze.

Articolo sesto

Garanzie

1. Il Soggetto attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegna a realizzare ed a trasferire con la presente convenzione, consegnerà 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.
2. L'importo della garanzia è commisurato al costo presunto delle opere di urbanizzazione promesse, 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 140.811,81. L'importo verrà maggiorato della somma corrispondente alle rate di contributo differite se richieste, 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.

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 settimo

Assetto delle aree di manovra e dei parcheggi pubblici e privati.

1. Richiamata la convenzione sottoscritta dal Soggetto attuatore unitamente ad A.M.G. e ad E.S.I.. (ricevuta dal Segretario comunale in data 26 giugno 2028), in qualità di proprietaria interessata dalla cessione dei parcheggi pubblici, si conviene tra le parti che l'assetto finale delle aree di sosta e di manovra interessate, ricadenti nella proprietà del Soggetto attuatore, sarà quella definita nell'elaborato di progetto denominato "*Assetto finale dei parcheggi pubblici privati ed aree di accesso e manovra*", costituente parte integrante della presente convenzione.

Articolo ottavo

Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

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

2. Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali, le Società a capitale pubblico, anche minoritario, ed i Consorzi tra Comuni per la gestione di servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Albissola Marina.

Articolo nono

Garanzia urbanizzativa aggiuntiva

1. La Società si obbliga a contribuire, per quanto di competenza, ai residui impegni di urbanizzazione ancora da assolvere nell'ambito del P.R.U. di cui in premessa, come riconfigurato a seguito dell'Accordo di programma sottoscritto in data 3 marzo 2017, con obbligo parametrato alla superficie dell'intervento di recupero di suo interesse in rapporto alla superficie complessiva edificatoria espressa dal Piano.

2. L'obbligo di cui al precedente comma, pari ad Euro 150.000,00, è stato assolto con il versamento al Comune da parte della Società My Lux Residence della indicata somma, a titolo di delegazione di debito (convenuta, in quel limite, tra le parti in sede di atto di acquisto con il precedente proprietario, Edile Marina S,r,l.) per quanto ancora dovuto da Edilemarina per urbanizzazioni, con versamento effettuato da MyLux residence in data 21 marzo 2019, sulla base di quanto previsto nella Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 27 febbraio 2018.

3. A fronte di quanto stabilito dal presente articolo, il Comune di Albissola Marina, con la sottoscrizione della presente convenzione, da atto della (e, ove occorra, acconsente alla) estraneità della Società e suoi aventi causa rispetto a qualsiasi diverso o ulteriore e obbligo, passato, presente e futuro, anche solo solidale o di garanzia, per gli impegni urbanizzativi e/o contributivi inerenti l'attuazione del P.R.U. e relative modifiche gravanti sul Soggetto attuatore Pesce Pietro Mare S.r.l. (oggi Edilemarina S.r.l) e suoi aventi causa, restando quindi inteso che con il corretto adempimento della presente convenzione la Società firmataria avrà assolto ogni suo obbligo verso il Comune, non potendo quest'ultimo agire verso di essa per causali diverse, in particolare riferite o riferibili alla pregressa pianificazione attuativa e al relativo convenzionamento e/o alla variante recentemente approvata e al relativo convenzionamento.

Articolo decimo

Inadempienze

1. In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore e suoi 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.

Articolo undicesimo

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 proprietà sulle opere e sulle aree costituenti urbanizzazione, di cui al precedente articolo 2.

Articolo dodicesimo

Trascrizione

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta a cura e spese del Soggetto attuatore, senza alcun aggravio od onere a carico del Comune.

Articolo tredicesimo

Spese

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione, trascrizione ed attuazione della presente convenzione sono a carico del Soggetto attuatore, 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 quattordicesimo

Elezione di domicilio

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, il Soggetto attuatore dichiara 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 quindicesimo

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.

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 SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO: Laura PASERO

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 SETTORE VIGILANZA: Marina BRIANO

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, **15 OTT 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

