



BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER **INTERVENTO A7**

(aggiornamento dicembre 2011)

REP. N.

**COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE**

Provincia di Savona

**REPUBBLICA ITALIANA**

**CONVENZIONE URBANISTICA**

**ai sensi dell'art. 49 della legge regionale 3 settembre 1997, n. 36, e successive modificazioni, ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato per attuare un intervento di nuova costruzione, con realizzazione di opere di urbanizzazione, previste dal PUO del sub-ambito A.U. 1.2 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Albisola Superiore, con ricorso al procedimento di cui all'articolo 59 della Legge Regionale 3 settembre 1997, n. 36 e ss. mm. ii.**

\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., negli uffici comunali, avanti a me, Dr. Giovanni Pucciano, Segretario Generale del Comune di Albisola Superiore, autorizzato *ex lege* a rogare gli atti ove sia parte il Comune, senza l'assistenza di testimoni, avendovi le parti rinunciato con il mio consenso, sono comparsi i Signori:

- Arch. Roberto Delucis nato a Savona il 18 maggio 1961, Responsabile dell'Area Territorio ed Urbanistica, il quale dichiara di intervenire nel presente atto come



rappresentante del Comune di Albisola Superiore (nel prosieguo anche “Comune”),  
autorizzato alla stipulazione del presente atto come da ordine di servizio n..... del  
....., prot. .... del ....., domiciliato per la funzione esercitata  
presso il Comune di Albisola Superiore – Piazza della Libertà 19 – Codice Fiscale e  
Partita IVA n. 00340950096;

**e**

- ....., nato a ..... il ..... (C.F.  
.....) e ....., nato .....  
(C.F. ....), entrambi domiciliati per la carica presso  
....., in qualità ....., legittimati alla sottoscrizione in  
quanto ..... come si  
desume....., nel prosieguo del presente atto denominati  
anche, per brevità, “Soggetto Attuatore”,

### **PREMESSO**

- che il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Albisola Superiore, vigente dal 16 giugno 2004, individua il sub-ambito AU 1.2.;
- che per tale area di intervento il P.U.C. vigente prevede la redazione di un Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.);
- che il PUO del sub-ambito AU 1.2 prevede la realizzazione di alcuni interventi di nuova costruzione, e per quanto di cui si tratta dell'intervento denominato **A7** per una superficie complessiva di mq **428** (SA);
- che i Soggetti Attuatori sono proprietari e/o hanno la giuridica disponibilità delle seguenti aree, censite al foglio n° 27 del N.C.T. del Comune di Albisola Superiore e più precisamente:
  - Mappale 306 per una superficie di 2105 mq di proprietà .....
  - Mappale 307 per una superficie di 145 mq di proprietà .....



- per una superficie complessiva di 2250 mq.
- che dette aree risultano meglio individuate con campitura in rosso nella planimetria di cui all'allegato n° 1 al presente atto;
- che, essendone legittimati, i Soggetti Attuatori intendono promuovere l'attuazione del predetto P.U.O. all'uopo predisposto dalla Pubblica Amministrazione, sottoscrivendo l'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 50, 2° comma punto f, della legge regionale 04.09.1997 n° 36;
- che il progetto di P.U.O. è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo:
  - Relazione illustrativa e relazione finanziaria
  - Norme tecniche di attuazione
  - Relazione Paesistica
  - Valutazione Ambientale Strategica - Verifica di assoggettabilità- Rapporto preliminare
  - Documentazione fotografica dei muri delle crose ricompresi nel PUO AU 2.1:
  - Via Fodrato, Via Piave, Via Eugenia, Via Spotorno
  - Bozze di Convenzione
  - Schede delle Unità d'intervento (U.I.)
  - Tav. A Stato di fatto: Inquadramento urbanistico scale varie
  - Tav. B Stato di fatto: Individuazione elementi di valore storico sc. 1:1000
  - Tav.1 Stato di fatto: Rilievo murario degli edifici sc. 1:1000
  - Tav.2 Stato di fatto: Pianta coperture sc. 1:1000
  - Tav.3 Stato di fatto: Prospetti principali sc. 1:1000
  - Tav.4 Stato di fatto: Consistenza piani-volumetrica sc. 1:1000 degli edifici
  - Tav.5 Stato di fatto: Stato di conservazione degli edifici sc. 1:1000
  - Tav.6 Stato di fatto: Stato d'uso delle unità edilizie al piano terra sc. 1:1000
  - Tav.7 Stato di fatto: Localizzazione attività pubbliche e commerciali sc. 1:1000
  - Tav.8 Stato di fatto: Quadro sinottico delle tipologie edilizie sc. 1:200
  - Tav.9 Stato di fatto: Individuazione delle tipologie edilizie nel tessuto urbano sc. 1:1000



- Tav.10 Progetto: Individuazione unità minime e nuove aree di intervento sc. 1:1000
- Tav.11 Progetto: Planimetria di progetto su base catastale sc. 1:1000
- Tav.12 Progetto: Planimetria di progetto nuovi interventi ed aree a servizi sc. 1:1000
- Tav.13 Progetto: Prospetti principali sc. 1:1000
- Tav.14 Progetto: Aree a servizi pubblici sc. 1: 500
- Tav.15 Progetto: Schema rete acque nere sc. 1:1000
- Tav.16 Progetto: Schema rete acque bianche sc. 1:1000
- Tav.17 Progetto: Schema impianto di illuminazione sc. 1:1000
- Tav.18 Progetto: Schema delle nuove pavimentazioni sc. 1:1000
- Tav.19 Progetto: Schema viabilità sc. 1:1000
- Tav.20 A-B- Progetto: Tipologie edilizie nuovi interventi sc. 1:200
- Tav.20 C Progetto: Tipologie edilizie - Interventi di ampliamento edifici pubblici sc. 1:200
- Tav. 21 Progetto: Stralcio PUC con raffronto perimetrazione PUO anni 2004 2007 -2011 sc. 1:2000
- Tav. 22 Progetto: Posizionamento e caratteristiche cabina ENEL sc. 1:500
- Allegato 1: Piano del Colore di via Della Rovere
- Indagine geologica - tecnica e idrogeologica
- Parere Area LL.PP. e Comando di Polizia Municipale del ....., prot. -  
Parere Commissione Igienico Edilizia Integrata del .....
- Nulla osta dell'Acquedotto di Savona espresso nella seduta referente della conferenza dei servizi
- Nulla osta ENEL del ....., prot. ....
- Nulla osta ITALGAS del ....., prot. ....
- Nulla osta di ATA S.p.A. ...., prot. ....
- Parere con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici del  
..... prot. ....
- Parere favorevole della Provincia espresso con atto dirigenziale n. .... del  
..... del Settore Difesa del Suolo e Tutela Ambientale



- Parere favorevole della Regione Liguria.....
- che il progetto prevede un intervento di sostituzione edilizia, come meglio precisato negli elaborati di progetto;
- che a servizio del suddetto insediamento, il progetto prevedeva la realizzazione di date opere di urbanizzazione;
- che il progetto e le correlate varianti urbanistiche sono stati oggetto di favorevole vaglio mediante procedimento concertativo, ai sensi dell'articolo 59 della legge regionale 3 settembre 1997, n. 36;
- che a tale procedimento hanno partecipato i seguenti soggetti pubblici, esprimendo i pertinenti atti di assenso, come da indicazioni a Verbale e relativi allegati:
  - o Comune di Albisola Superiore;
  - o Regione Liguria;
  - o Provincia di Savona;
  - o Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria;
  - o Enel Distribuzione spa;
  - o Italgas;
  - o ATA S.p.A.;
  - o Società Acquedotto
- che il procedimento concertativo ha visto una seduta di Conferenza di Servizi in sede referente (in data ..... ) e si è concluso con Conferenza di Servizi deliberante in data .....;
- che per l'emanazione da parte del Comune - in conformità della determinazione conclusiva in tal senso assunta dalla Conferenza dei Servizi deliberante - del provvedimento finale previsto dall'art. 14-ter, comma 9, della legge n. 241 del



1990 e s.m. e, come tale, sostitutivo di tutti gli atti necessari per giungere alla realizzazione della opere in progetto, si rende necessaria la stipulazione di una apposita convenzione, conforme allo schema presentato ed approvato, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 49 della legge regionale 3 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.;  
**tutto quanto ciò premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il Comune di Albisola Superiore, come sopra rappresentato, ed il Soggetto Attuatore privato convengono e stipulano quanto segue**

### **Articolo primo**

#### **Oggetto della convenzione**

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanizzative inerenti **l'intervento A7** di cui in premessa, riguardante il PUO del sub-ambito A.U. 1.2, del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Albisola Superiore, meglio specificate nei suindicati elaborati grafici e descrittivi, approvati dalla Conferenza di Servizi in seduta deliberante in data ..... e da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **Articolo secondo**

#### **Opere di Urbanizzazione**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Albisola Superiore a realizzare, a propria cura e spese ed in attuazione delle previsioni del progetto di cui in premessa, le seguenti opere di urbanizzazione:

a - contributo pro-quota, pari a € 107.000,00 per il rifacimento della rete delle acque bianche e nere, restauro rete storica acque bianche e successiva



ripavimentazione per il tratto di via Piave che vada dall'intervento A8 al ponte sul Riobasco, da dividersi tra gli interventi A2, A3, A4, A5, A7, A8 per una superficie complessiva di circa mq. 1838 per € 600.000,00;

b - contributo pro-quota, pari a € 60.000,00 per il rifacimento della pavimentazione del centro storico e restauro dei muri delle croce.

**Opere considerate non di urbanizzazione:**

Il Soggetto Attuatore si obbliga, altresì, a realizzare a propria cura e spese:

- 1) Allacci alla rete del Pubblico Acquedotto
- 2) Reti di distribuzione dell'energia elettrica (compresa cabina di trasformazione), del gas 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 considerate opere di urbanizzazione.

Tutti i titoli edilizi abilitativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere ritirati prima o contestualmente al rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'insieme previsto.

**2.** Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere al Comune le opere di cui al precedente comma, ai sensi dell'articolo 49 della legge urbanistica regionale n. 36 del 1997, se non già di proprietà pubblica, secondo quanto meglio precisato al successivo articolo quarto, comma 6.

**3.** Per le opere di urbanizzazione sopra indicate è previsto il seguente importo di spesa:

opere secondo progetto esclusa I.V.A € .....

I.V.A. 10% € .....

Importo totale con I.V.A. 10% € .....

**4.** Il Soggetto Attuatore si obbliga, altresì, a realizzare e/o a ripristinare a propria



cura e spese le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni e servizi, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione ai fini degli scomputi di cui al successivo articolo settimo della presente convenzione.

5. Il Soggetto attuatore nominerà, in accordo con il Comune, il progettista, il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, l'eventuale direttore artistico, il direttore dei lavori e l'eventuale assistente ai lavori, delle opere di cui sopra; i relativi onorari, calcolati secondo la tariffa professionale, saranno corrisposti direttamente ai professionisti dal Soggetto Attuatore.

### **Articolo terzo**

#### **Affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione dovrà avvenire nel rispetto del D.lgs. 12.04.2006 n. 163 e ss.mm.ii. (recante il "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, definito di seguito anche "Codice").

2. All'uopo si precisa che le pertinenti procedure comparative ad evidenza pubblica imposte dalla legge, per l'affidamento in appalto, ai sensi degli artt. 32 e 122 del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i., per l'attuazione della presente convenzione verranno indette e definite dal Soggetto attuatore, a propria integrale cura, spese e responsabilità (anche in caso di contenzioso per l'affidamento), per il complesso delle opere di urbanizzazione convenute, ai sensi dell'art. 57, comma 6 del Codice,





con invito ad almeno 5 soggetti debitamente qualificati, ricadendo le stesse al di sotto della soglia comunitaria (cfr art. 122 D.lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i.).

3. Il Soggetto attuatore dovrà dare conto al Comune dell'avvenuto espletamento delle procedure comparative nelle forme di legge, dell'importo dell'appalto e di eventuali varianti in corso d'opera rilevatesi necessarie e commissionate nel rispetto della normativa in materia di lavori pubblici, comunicando infine, con la debita documentazione a supporto, l'importo complessivo corrisposto all'appaltatore per l'esecuzione.

4. Ad affidamento concluso dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere consegnata al Comune una dichiarazione sottoscritta dal Soggetto Attuatore titolare dei titoli edilizi abilitativi, attestante l'esecuzione della procedura negoziata (trattandosi di opere sotto la soglia comunitaria) ed il rispetto delle norme del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i. vigenti, sia per l'affidamento dei lavori e sia per gli eventuali subappalti affidati dagli appaltatori; da tale dichiarazione dovrà risultare l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a ribasso, il soggetto vincitore con il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163.

5. Il ribasso d'asta, dovrà essere versato al comune dopo l'espletamento della procedura di evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori ed entro i successivi 30 giorni.

6 In luogo della realizzazione parziale o totale delle opere di urbanizzazione o pubbliche previste, potrà essere versata la somma relativa agli importi di cui ai C.M.E., qualora sia richiesto dall'Amministrazione Comunale.



### **Articolo terzo bis**

#### **Controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, sarà effettuata sotto il controllo tecnico dell'Ufficio Comunale competente (o di professionisti all'uopo nominati dal Comune a proprie spese) e dalle autorità eventualmente competenti in materia, con il supporto della Direzione Lavori. I funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai cantieri

### **Articolo quarto**

#### **Modalità e termini di cessione, gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione, assicurazione, gestione e manutenzione del verde pubblico e privato**

1. Il contratto definitivo necessario alla cessione delle opere di cui all'articolo secondo, comma 1, sarà stipulato ad avvenuta ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto in premessa indicato e comunque non oltre quattro anni dal ritiro dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione dell'edificio privato e alle opere di urbanizzazione.

E' fatta salva la possibilità di proroga, al sussistere delle condizioni di legge.

2. Gli oneri relativi alle eventuali cessioni di aree al Comune saranno a carico del Soggetto Attuatore. Il Comune nominerà i professionisti incaricati per le predette cessioni, e le relative spese saranno a carico del Soggetto Attuatore.

3. Nel tipo di frazionamento catastale, da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore, avuto riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, saranno indicate le superfici esatte oggetto di costituzione di servitù e/o cessione, nel rispetto delle



vigenti prescrizioni relative alle superfici minime.

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 al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento degli atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

5. Si dà atto che la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, essendo sostitutive di prestazioni non imponibili, non sono soggette all'I.V.A., salvo sopravvenuta diversa norma.

#### **Articolo quattro bis**

##### **Collaudo statico delle opere di urbanizzazione**

1. Il Comune nominerà il collaudatore statico.

2. Le spese di collaudo statico, comprensive di eventuali collaudi in corso d'opera, calcolati secondo la tariffa professionale, saranno a carico del Soggetto Attuatore e saranno corrisposti direttamente ai professionisti dallo stesso.

#### **Articolo quattro tris**

##### **Collaudo amministrativo delle opere di urbanizzazione**

1. Il Comune nominerà il collaudatore amministrativo incaricato del collaudo definitivo e di eventuali collaudi in corso d'opera, ed eventuali assistenti ai collaudi.

2. Le spese di collaudo amministrativo, eventuali collaudi in corso d'opera, eventuale assistenza ai collaudi, saranno a carico del Soggetto attuatore; i relativi onorari, calcolati secondo la tariffa professionale, saranno corrisposti direttamente ai professionisti dal Soggetto attuatore salvo che l'Amministrazione intenda o debba procedere ad una selezione ad evidenza pubblica per la scelta dei professionisti; in



tale caso il soggetto attuatore verserà gli onorari relativi all'affidamento dell'incarico.

**3.** Il Collaudatore verificherà anche in corso d'opera la rispondenza delle opere di urbanizzazione al progetto esecutivo approvato.

**4.** Detto tecnico, entro tre mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, provvederà a redigere una relazione circa la regolare esecuzione delle opere, con particolare riferimento alla loro conformità al progetto esecutivo approvato, ed alle eventuali varianti, anche per quanto concerne qualità, quantità e prezzi. Il Soggetto attuatore metterà a disposizione tutta la documentazione necessaria richiesta dal collaudatore.

**5.** Le opere di urbanizzazione si considereranno come idonee alle funzioni per le quali sono state convenute e realizzate con l'approvazione della relazione del Collaudatore da parte del Civico Settore competente.

**6.** Nel caso di esito negativo della relazione, il Comune comunicherà al Soggetto Attuatore le proprie osservazioni entro il termine di sessanta giorni, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessarie, indicati dal Collaudatore; ogni onere per tali lavori o modifiche saranno a completo carico del Soggetto Attuatore, anche per quelle per forza maggiore. Il Soggetto Attuatore si obbliga a dar corso immediatamente a tutti i lavori occorrenti, prescritti dal Comune ed idonei ad eliminare le cause che hanno prodotto le osservazioni ed ad eseguirli entro il termine di 3 mesi dalla comunicazione, salvo proroghe dell'Amministrazione Comunale.

**7.** In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, i certificati di agibilità delle opere previste in attuazione della presente convenzione potranno essere rilasciati, con atto formale o mediante assenso tacito, una volta



ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative alle fognature e alla viabilità.

#### **Articolo quattro quater**

##### **Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a completare, a rendere agibili e funzionali impianti e manufatti di cui al precedente articolo “Urbanizzazioni”, entro il termine di 3 anni dal ritiro dei titoli abilitativi relativi agli interventi privati ed alle opere di urbanizzazione. E’ fatta salva la possibilità di proroghe, al sussistere delle condizioni di legge.

#### **Articolo quinto**

##### **Contributo di costruzione**

1. Fermo il disposto di cui al successivo articolo settimo (Scomputo dalla quota del contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione del costo delle opere eseguite per urbanizzazione), il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di costruzione dovuto per gli interventi oggetto della presente convenzione, costituito - in base al T.U. sull'edilizia e alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 – da una quota relativa al costo di costruzione e da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

2. Gli importi del contributo vengono determinati in base alla tariffa in vigore alla data di presentazione dell'istanza di permesso di costruire, in conformità alle disposizioni della citata legge regionale n. 25 del 1995 ed alle deliberazioni comunali attuative della stessa. Le somme a titolo di contributo concessorio dovute dal Soggetto Attuatore, salvo calcolo più preciso in sede di rilascio del titolo



abilitativo per la realizzazione dei lavori, sono le seguenti:

Contributi Concessori (arrotondati all'euro)	Importo
A – Costo di costruzione (non scomputabile – da versare)	€
B1 - Quota per opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore (concordati, <u>soggetti</u> a scomputo totale o parziale)	€
B2 - Quota per opere di interesse generale (concordati, <u>non</u> <u>soggetti</u> a scomputo – da versare)	€

3. La quota di contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nell'importo che eventualmente risultasse dovuto all'atto del rilascio del permesso di costruire una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo settimo, potrà essere corrisposto in due rate semestrali, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.; anche la quota relativa al costo di costruzione potrà essere corrisposta in due rate semestrali, con le stesse modalità.

4. Resta inteso che, al rilascio del titolo abilitativo, il Soggetto Attuatore, qualora voglia giovare della suddetta facoltà di rateizzazione, dovrà presentare polizza fidejussoria di primario istituto di credito o compagnia assicurativa a garanzia dell'esatto adempimento della propria obbligazione, di caratteristiche analoghe a quelle indicate al successivo articolo tredicesimo (Garanzie).

#### **Articolo quinto bis**

##### **Adeguamento alle prescrizioni imposte dagli Enti in sede di conferenza deliberante e contenute nei relativi pareri**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé ed i propri aventi causa, ad accettare incondizionatamente ed ad ottemperare a tutti gli obblighi derivanti dalle



prescrizioni imposte dai vari Enti in sede di conferenza deliberante, nel verbale della stessa e nei suoi allegati, e nei pareri pervenuti.

#### **Articolo sesto**

##### **Scomputo dalla quota del contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione del costo delle opere eseguite per urbanizzazione**

1. Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo sesto con riferimento all'attuazione del progetto di cui in premessa, al momento del rilascio del relativo permesso sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore si è impegnato a realizzare, individuate al precedente articolo secondo, con le modalità di cui al presente articolo. Non saranno operati scomputi dall'importo della quota di interesse generale (B2 di cui alla tabella All. B alla legge regionale n. 25 del 1995), che verrà interamente versata.

2. Ai fini dello scomputo, il costo delle opere scomputabili che il Soggetto Attuatore si è impegnato a realizzare viene stimato sulla base del progetto esecutivo delle stesse, con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari dell'UNIONCAMERE della Liguria e, per quanto in esso non previsto, applicando il prezziario Opere Edili edito dalla C.C.I.A.A. di Milano o in mancanza, sulla base di una accurata e documentata analisi dei prezzi rilevati al momento della presentazione della documentazione integrativa di progetto. Detti importi sono diminuiti del ribasso d'asta.

3. Il costo effettivo delle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo sarà quantificato definitivamente in un momento successivo al rilascio dei titoli abilitativi interessati dallo scomputo, sulla base delle risultanze delle doverose procedure di affidamento in appalto, ai sensi degli artt. 32 e 122 del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i.,



debitamente dimostrato e comunicato al Comune da parte del Soggetto Attuatore. All'uopo si precisa che le pertinenti procedure comparative ad evidenza pubblica imposte dalla legge per l'attuazione della presente convenzione verranno indette e definite dal Soggetto Attuatore, a loro integrale cura, spese e responsabilità (anche in caso di contenzioso per l'affidamento), per il complesso delle opere di urbanizzazione a scomputo convenute, ai sensi dell'art. 57, comma 6 del Codice , con invito ad almeno 5 soggetti debitamente qualificati, ricadendo le stesse al di sotto della soglia comunitaria (cfr art. 122 D.lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i.);

**4.** Il Soggetto Attuatore dovrà dare conto al Comune dell'avvenuto espletamento delle procedure comparative nelle forme di legge, dell'importo dell'appalto e di eventuali varianti in corso d'opera rilevatesi necessarie (che rimarranno a completo carico del Soggetto Attuatore) e commissionate nel rispetto della normativa in materia di lavori pubblici, comunicando infine, con la debita documentazione a supporto, l'importo complessivo corrisposto all'appaltatore per l'esecuzione.

**5.** L'importo degli scomputi sarà comunque quantificato al netto delle spese tecniche (progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, spese di appalto, direzione lavori, assistenza ai lavori, collaudo) e dell'I.V.A., se dovuta, che rimangono a carico del Soggetto Attuatore.

**6.** Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare tutte le opere indicate nel precedente articolo secondo, nonché a vincolare ad uso pubblico o a cedere dette opere e le corrispondenti aree, secondo quanto previsto nella presente convenzione, anche se il costo complessivo delle opere predette dovesse risultare superiore sia all'importo complessivo del contributo afferente al permesso di costruire dovuto al Comune, sia all'importo stimato a progetto delle opere dedotti i relativi ribassi conseguiti per l'affidamento della realizzazione delle opere stesse, senza nulla avere a pretendere





dal Comune a titolo di conguaglio.

### **Articolo sesto bis**

#### **Standard Urbanistici e Monetizzazione**

1. Gli standard urbanistici che il soggetto attuatore dovrà reperire (o monetizzare) saranno parametrati alla misura di mq. 25 per abitante insediabile, come previsto dal P.U.C. vigente, pertanto in quantità maggiore rispetto a quanto previsto dal D.M. n. 1444 del 1968.

2. Trattandosi di area di intervento di ridotte dimensioni, in un contesto già urbanizzato, e nel quale sono previste nelle aree adiacenti o immediatamente prossime, opere di urbanizzazione di rilevante interesse di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d), del D.M. 1444/1968, si precisa sin d'ora che:

a) la quota di "aree per l'istruzione" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera a) e la quota non prodotta di "aree per attrezzature di interesse comune" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera b), saranno commutate in "aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il giuoco e lo sport" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera c) o quale "spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale" (legge regionale n. 25 del 1995, art. 4)

b) la quota di aree per parcheggi pubblici necessaria per raggiungere la quota minima di 2,5 metri quadri per abitante insediabile "aree per parcheggi pubblici" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera d) per la parte in cui il progetto è carente, dovrà essere eventualmente monetizzata, al valore di € 1000 al mq. di parcheggio, senza indicizzazione.

c) la quota minima di 9 metri quadri per abitante insediabile "aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il giuoco e lo sport" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera c) o "spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale" (legge regionale n. 25 del 1995, art. 4) dovrà essere monetizzata per la parte di cui il progetto è carente al valore di €



260 al mq., senza indicizzazione.

3. La somma da corrispondere per la monetizzazione degli standard, sulla base del progetto approvato, e dei criteri sopra indicati, risulta preventivamente determinata in 1.000.000 di euro e sarà aggiornata solo nell'ipotesi in cui la successiva definizione progettuale evidenzia la necessità di rivedere la quota di cui allo stato il progetto risulti carente.

#### **Articolo settimo**

##### **Parcheggi pertinenziali**

1. I posti auto pertinenziali alle unità immobiliari previste nell'intervento (così come prescritti dalla Legge 122/1989) sono definitivamente quelli all'uopo indicati in progetto.

#### **Articolo ottavo**

##### **Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a richiedere gli assensi necessari per l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi pubblici 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. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a procedere, a sua cura e spese, ai necessari spostamenti e rimozioni dei sottoservizi interessati dalle opere oggetto della presente convenzione.

3. Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali, i Consorzi tra Comuni per la gestione dei servizi pubblici e le Società pubbliche o a partecipazione pubblica di cui all'art. 113 del T.U.E.L. debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Albisola Superiore.



## **Articolo nono**

### **Destinazioni urbanistiche e norme relative**

1. La superficie dei manufatti interessati è destinata agli usi specificati nel progetto approvato.
2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

## **Articolo decimo**

### **Attuazione del progetto**

1. La realizzazione dell'intervento in premessa indicato dovrà rispettare i seguenti criteri:
  - a) il fabbricato e tutte le opere dovranno conseguire preventivo permesso di costruire;
  - b) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificata ed attestata dal Direttore dei Lavori e collaudata dal collaudatore.

## **Articolo undicesimo**

### **Trasferimento degli immobili a terzi**

1. Il Comune presta fin d'ora, per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore in forza della presente convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare oggetto della convenzione medesima ad altro soggetto.
2. Negli atti di trasferimento a terzi il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico



degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, 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 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 successivo articolo tredicesimo (Garanzie).

**5.** In occasione della prima cessione di immobili ricompresi nell'area del progetto in argomento, il Soggetto Attuatore dovrà promuovere la costituzione di un Condominio, con la nomina di un amministratore che sarà l'unico interlocutore con l'Amministrazione comunale per gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

**6.** L'amministratore dovrà predisporre un regolamento, che dovrà sancire a carico dei condomini l'assunzione di tutti gli impegni previsti nella presente convenzione. Il testo del regolamento verrà preventivamente sottoposto al benestare del Comune e verrà modificato in conformità agli eventuali rilievi formulati dal Comune stesso.

## **Articolo dodicesimo**

### **Garanzie**



**1.** Il Soggetto Attuatore, 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 del titolo abilitativo, idonea garanzia cauzionale a prima e semplice richiesta prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia di assicurazioni o istituto di credito autorizzati, operante con sede o filiale o agenzia in Provincia di Savona, di gradimento del Comune, alle condizioni stabilite dal competente Civico Settore. La garanzia dovrà avere efficacia fino allo svincolo da parte del Comune beneficiario. L'eventuale mancato pagamento del premio da parte dell'assicurato non potrà essere opposto al Comune beneficiario stesso. L'istituto bancario o assicurativo verserà a semplice e prima richiesta del Comune beneficiario ed entro i termini indicati dallo stesso, l'indennizzo dovuto in conseguenza dell'inadempienza del contraente.

**2.** L'importo della garanzia sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione (comprensivo di IVA e maggiorato di una percentuale del 5% - cinqueper cento - per oneri amministrativi e tecnici) che il Soggetto Attuatore si è impegnato a realizzare ai sensi della presente convenzione, quale risultante dai computi metrici e dagli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai progetti approvati dal Comune e stimati con le modalità indicate dal precedente articolo sesto. Detto importo, ove necessario, 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 per le opere 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 90% (novantaper cento) del costo delle opere cui si riferiscono per quote di volta in volta non inferiori al 30%



(trentapercento) del costo delle stesse opere. Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dal Soggetto Attuatore con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro trenta giorni dal ricevimento della medesima, subordinatamente all'accertamento, da parte dello stesso Comune, dell'avvenuta esecuzione delle opere in misura corrispondente all'importo di cui si chiede lo svincolo.

**4.** Il restante 10% (diecipercento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione o, in caso di consegna anticipata, fino all'approvazione da parte del Civico Settore competente della relazione di cui al precedente articolo terzo, comma 9.

**5.** Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore ed alla cessione delle relative aree, quest'ultimo si obbliga ad integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

**6.** Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul Soggetto Attuatore in forza della presente convenzione.

**7.** In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo - sul cui testo sarà preventivamente acquisito l'assenso del 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.

**8.** In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti



potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

### **Articolo tredicesimo**

#### **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 la costituzione in favore del Comune del diritto di proprietà sulle opere e sulle aree costituenti urbanizzazione, di cui al precedente articolo secondo.

### **Articolo quattordicesimo**

#### **Inadempienze**

1. In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il competente Dirigente del Comune di Albisola Superiore, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione di lavori relativamente all'intero intervento o ad una porzione di questo se – a proprio giudizio – li riterrà interessati da inadempienze.

2. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del Soggetto Attuatore, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente convenzione - anche senza previa diffida - nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati dalla presente convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la stipula degli atti di cessione, salvo i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai



progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

- c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione o di asservimento, ovvero di provvedere alla consegna delle aree, con le modalità e nei termini indicati nella presente convenzione;
- d) mancato inserimento da parte del Soggetto Attuatore negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo dodicesimo (Trasferimento degli immobili a terzi);
- e) reiterate e gravi violazioni delle altre prescrizioni contenute nella presente convenzione.

### **Articolo quindicesimo**

#### **Trascrizione**

1. La presente convenzione, a norma dell'art. 49, comma 4, della legge regionale 3 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni, sarà integralmente registrata e trascritta, a cura del Soggetto Attuatore.

### **Articolo sedicesimo**

#### **Elezione di domicilio**

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere domicilio presso ....., con sede in .....

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 diciassettesimo**

### **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 del Soggetto Attuatore, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

2. Restano altresì a carico del Soggetto Attuatore:

- a) i compensi e le spese, comprese quelle di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione dei lavori, eventuale assistenza ai lavori, eventuale direzione artistica e collaudo, nonché gli oneri tributari;
- b) le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla convenzione e conseguenti;
- c) eventuali copie della documentazione necessaria per la procedura;
- d) tutte le spese necessarie per la pubblicazione per l'intervento in oggetto;
- e) tutte le somme a titolo di contributo concessorio indicato;
- f) tutti i diritti di segreteria previsti.

### **3 - Diritti di segreteria e istruttoria**

1. – I soggetti attuatori si faranno carico di corrispondere i diritti di segreteria nella misura prevista per il permesso a costruire in relazione a ciascuna istanza di titolo abilitativo presentata ed eventuali diritti di segreteria ed istruttoria per l'approvazione del P.U.O. o permesso di costruire convenzionato con ricorso a procedura straordinaria di conferenza di servizi previsti da atti e provvedimenti amministrativi vigenti alla data del rilascio dei titoli edilizi per l'esecuzione dei lavori.



#### **Articolo diciottesimo**

##### **Copia informatizzata**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a fornire copia informatizzata di tutti gli elaborati del progetto di intervento in oggetto e dei progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli edilizi per la realizzazione dei lavori, anche per le eventuali future varianti, per formazione del catasto informatico dei piani e dei progetti dell'Area Territorio ed Urbanistica del Comune.

#### **Articolo diciannovesimo**

##### **Controversie**

1. Ai sensi della legge 21 luglio 2000, n. 205, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione saranno devolute alla giurisdizione del Giudice Amministrativo.

#### **Articolo ventesimo**

##### **Varianti al Permesso di Costruire Convenzionato, Variazioni o Atti Aggiuntivi della presente Convenzione**

1. Ai sensi della (L.U.R.) L.R. 4 settembre 1997, n. 36 e ss.mm.ii. art. 49 le Variazioni o Atti Aggiuntivi della presente Convenzione sono approvati dalla Giunta Comunale.

#### **Articolo ventunesimo**

##### **Carattere prioritario dell'intervento**

1. L'Amministrazione Comunale, riconosciuto l'interesse pubblico, conferisce all'intervento carattere di priorità rispetto alle pratiche ordinarie.

#### **Articolo ventiduesimo**



**Valore della convenzione a fini fiscali**

1. Ai fini fiscali si dichiara in € ..... IVA esclusa, il valore del presente contratto.

Il presente contratto si compone di n. .... pagine e della ventottesima fin qui.

Letto, confermato e sottoscritto.

Albisola Superiore, li .....

IL COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

IL SOGGETTO ATTUATORE

Il responsabile

.....

dell'Area Territorio e Urbanistica

.....

Arch. Roberto Delucis

.....

.....

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giovanni Pucciano

.....