

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA PER "INTERVENTO A6"

ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale 3 settembre 1997, N. 36 e successive modificazioni, ai fini del rilascio del Titolo Edilizio convenzionato per attuare un intervento di nuova costruzione, con realizzazione di opere di urbanizzazione, così come previsto dal Progetto Urbanistico Operativo del sub-ambito A.U. 2.1 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.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di dell'anno 2024 in e

Innanzi a me dottor, Notaio residente in, con studio in, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile di Savona,

SONO PRESENTI**DA UNA PARTE**

Il "COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE" con sede in Albisola Superiore (SV) alla Piazza della Libertà n. 19 (Codice Fiscale: 00340950096), di seguito indicato anche come "Comune", rappresentato dal Signor: il quale dichiara di intervenire al presente atto non in nome e per conto proprio, ma nella sua qualità di rappresentante del Comune di Albisola Superiore, autorizzato alla stipulazione del presente atto dagli artt. 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi ed in virtù di delibera di Giunta comunale in data N° che in copia conforme, omissane la lettura per espressa e concorde rinuncia dei componenti, con il mio consenso, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

DALL'ALTRA PARTE

- la Sig.ra Rocchello Serafina nata a Gela (CL) il 08/10/1957, c.f. RCC SFN 57R48 D960L, residente in Albisola Superiore, Via Giambattista Bicchio 1/5, in qualità di proprietaria degli appezzamenti di terreno siti in questo comune e identificati al C.T. al fg. 28 particelle 1102-1103-1238-1240 per la quota di 1/4 – (nel prosieguo: "Soggetto Attuatore");

- la Sig.ra Rocchello Rosa nata a Gela (CL) il 26/07/1954, c.f. RCC RSO 54L66 D960B, residente in Albisola Superiore, Via, in qualità di proprietaria degli appezzamenti di terreno siti in questo comune e identificati al C.T. al fg. 28 particelle 1102-1103-1238-1240 per la quota di 1/4 – (nel prosieguo: "Soggetto Attuatore");

- il Sig. Rocchello Paolo nato a Gela (CL) il 31/03/1960, c.f. RCC PLA 60C31 D960K, residente in Albisola Superiore, Via, in qualità di proprietario degli appezzamenti di terreno siti in questo comune e identificati al C.T. al fg. 28 particelle 1102-1103-1238-1240 per la quota di 1/4 – (nel prosieguo: "Soggetto Attuatore");

- la Sig.ra Rocchello Giuseppa nata a Gela (CL) il 21/01/1962, c.f. RCC GPP 62A61 D960Q, residente in Albisola Superiore, Via , in qualità di proprietaria degli appezzamenti di terreno siti in questo comune e identificati al C.T. al fg. 28 particelle 1102-1103-1238-1240 per la quota di 1/8 in comunione legale dei beni con Aloisio Carmelo – (nel prosieguo: “Soggetto Attuatore”);

- il Sig. Aloisio Carmelo nato a Catania (CT) il 17/07/1961, c.f. LSA CML 61L17 C351C, residente in Albisola Superiore, Via , in qualità di proprietario degli appezzamenti di terreno siti in questo comune e identificati al C.T. al fg. 28 particelle 1102-1103-1238-1240 per la quota di 1/8 in comunione legale dei beni con Rocchello Giuseppa – (nel prosieguo: “Soggetto Attuatore”);

I suddetti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale

PREMESSO CHE

- il Piano Urbanistico Comunale del "COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE", vigente dal 16 giugno 2004, individua il sub-ambito AU 2.1;

- per tale area di intervento il P.U.C. vigente prevede la redazione di un Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.);

- il P.U.O. del sub-ambito AU 2.1 prevede la realizzazione di alcuni interventi di nuova costruzione e, per quanto oggetto della presente Convenzione, dell'intervento denominato "A6" per una superficie complessiva di mq. 320 (SA);

- i Soggetti Attuatori sono proprietari e/o hanno la giuridica disponibilità delle seguenti aree, censite al Foglio 28 del Catasto Terreni del Comune di Albisola Superiore e più precisamente:

- N.C.T. mappale n. 1102 parte, avente una superficie di 465 mq cr;

- N.C.T. mappale n. 1103, avente una superficie di 38 mq;

- N.C.T. mappale n. 1238, avente una superficie di 1.469 mq;

- N.C.T. mappale n. 1240, avente una superficie di 46 mq;

- dette aree risultano meglio individuate con perimetrazione in rosso nella planimetria che, previa lettura e visione, si allega al presente sotto la lettera "B";

- essendo legittimato, il Soggetto Attuatore intende promuovere l'attuazione del predetto P.U.O. all'uopo predisposto dalla Pubblica Amministrazione, sottoscrivendo la presente convenzione di cui all'art. 50, 2° comma punto f, della Legge Regionale 4 settembre 1997 Numero 36;

- il progetto prevede un intervento di nuova costruzione edilizia, come meglio precisato negli elaborati di progetto;

- a servizio del suddetto insediamento, il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione;

- 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, Numero 36;

- il procedimento concertativo si è concluso con Conferenza di Servizi deliberante in data 20.12.2011;
 - con provvedimento DT. 07/10/2012 è stata assunta la determinazione conclusiva del procedimento di approvazione del P.U.O. e si rende necessaria la stipulazione di una apposita convenzione, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 49 della Legge Regionale 3 settembre 1997 Numero 36 e s.m.i.;
 - che il Soggetto Attuatore intende far apportare variante al P.U.O. assentito - intervento A6 - proponendo in alternativa alla costruzione di due fabbricati a blocco bifamiliari l'edificazione di un unico fabbricato plurifamiliare;
 - che il Soggetto Attuatore intende procedere con la presentazione del progetto edilizio dopo l'avvenuta approvazione della variante al P.U.O. di cui sopra;
 - che il Soggetto Attuatore intende incominciare i lavori di costruzione di un fabbricato plurifamiliare in seguito al rilascio del pertinente titolo edilizio soggetto alla presente convenzione;
- tutto ciò premesso e confermato, quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il Comune di Albisola Superiore, come sopra rappresentato, e i Soggetti Attuatori privati, ciascuno per i propri diritti

CONVENGONO

Articolo 1- Oggetto della convenzione

Il Soggetto Attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli stessi, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

E' vietata l'alienazione parziale delle aree oggetto della presente convenzione, interessate dalle opere di urbanizzazione e/o oggetto di cessione al Comune e il conseguente trasferimento parziale degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore.

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche inerenti l'intervento A6 di cui in premessa, riguardante il P.U.O. del sub-ambito A.U. 2.1, del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Albisola Superiore, meglio specificate negli elaborati grafici e descrittivi, approvati dalla Conferenza di Servizi in seduta deliberante in data 20.12.2011 e da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2 - Opere di urbanizzazione e altre opere

Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Albisola Superiore a realizzare a propria cura e spese, reperire o monetizzare in puntuale attuazione delle previsioni del progetto del P.U.O. di cui in premessa, le opere di urbanizzazione afferenti il Lotto A6 parametrate a 18mq/ab nella misura prevista dalla seguente tabella:

a) Opere urbanizzazione primaria:

CALCOLO STANDARD URBANIZZAZIONE PUO A6					
<i>sigla</i>	D.M. 1444/68	ridistribuzione <i>Istruzione</i>	totale	abitanti previsti dal PUO <i>960/100</i>	totale <i>mq</i>
P	2,50		2,50	10,00	25,00
V	9,00	2,25	11,25	10,00	112,50
IC	2,00	2,25	4,25	10,00	42,50
istruzione	4,50				
TOTALE	18,00		18,00		180,00

(Il calcolo degli abitanti teorici del PUO è stato calcolato come individuato nel PUO AU 2.1. : parametro utilizzato volume lordo/100).

- b) contributo pro-quota, pari a € 35.392,00 per il rifacimento della pavimentazione del centro storico e restauro dei muri delle crose.
- c) Illuminazione pubblica di Via Spotorno lungo tutto il tratto a confini con la proprietà fino al voltino che confluisce in Via V. Veneto (€ 20.500,00).

Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere non di urbanizzazione e pertanto non scomputabili:

- 1) gli allacci alla rete del pubblico Acquedotto;
- 2) le reti di distribuzione dell'energia elettrica (compresa quota parte della 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, numero 25, non sono considerate opere di urbanizzazione.
- 3) Spazio/piazzuola per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati secondo il regolamento edilizio tipo comunale vigente nonché dei rifiuti. (ai sensi dell'art. 14 del Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti)

Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere al Comune le opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 49 della Legge Urbanistica Regionale n. 36 del 1997 e s.m.i..

Durante l'esecuzione dei lavori potranno essere manomesse le reti esistenti (fognature bianche e nere, servizi ecc.) con l'obbligo però di garantirne la fruibilità. Dovranno comunque essere ripristinate prima della fine dei lavori.

Le opere da realizzare devono intendersi a corpo e non a misura, pertanto il Soggetto attuatore si impegna alla loro realizzazione anche nel caso in cui nelle fasi di progettazione di dettaglio dovessero risultare di importo superiore.

Articolo 3 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2 è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore.

La progettazione, ritenuta idonea dagli Uffici Comunali, dagli organi competenti e dagli enti ed Aziende erogatori di servizi, dovrà essere approvata dai competenti organi del Comune.

Il progetto esecutivo di tutte le opere elencate all'art. 2 dovrà essere consegnato al Comune, per gli atti conseguenti di approvazione, entro **60 gg.** giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Gli oneri relativi alla redazione delle eventuali varianti necessarie per il buon compimento dell'opera saranno interamente a carico del Soggetto Attuatore e nessun onere potrà essere richiesto al Comune.

Il Soggetto Attuatore nominerà il progettista del livello esecutivo, nonché il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, il direttore dei lavori. I relativi onorari saranno corrisposti direttamente ai professionisti dal Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore comunica al Comune i nominativi dei soggetti incaricati entro 30 giorni dalla data di stipula della presente convenzione, il Comune ha diritto di non accettare la nomina e di chiederne la modifica.

L'approvazione da parte del Comune della progettazione è vincolata dalla comunicazione da parte del progettista incaricato del pagamento della prestazione professionale relativa.

Qualora non vengano rispettati i termini di cui sopra il Comune metterà in mora il soggetto attuatore concedendo ulteriori 30 giorni di tempo, qualora non venga rispettato il secondo termine, il Comune procederà alla escussione della cauzione di cui all'art. 18 (Garanzie).

Articolo 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Per le OOUU primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'art. 16, c. 2 bis, del DPR 380/2001, è a carico del titolare del titolo edilizio abilitativo la realizzazione dell'intervento e non trova applicazione il D.lgs. 36/23.

Le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore l'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal suddetto soggetto attuatore.

L'Amministrazione per intervenuti motivi di interesse pubblico può richiedere il versamento totale o parziale degli importi relativi alle opere previste all'art. 2 della presente convenzione, qualora le opere non abbiano avuto inizio. In tal caso il Soggetto Attuatore dovrà versare tali somme entro 60 giorni dalla richiesta.

In luogo della realizzazione parziale o totale delle opere di urbanizzazione previste, potrà essere versata la somma relativa agli importi di cui ai C.M.E., qualora concordato con l'Amministrazione Comunale.

Qualora non vengano rispettati i termini di cui sopra, il Comune metterà in mora il Soggetto Attuatore concedendo ulteriori 30 giorni di tempo, qualora non venga rispettato il secondo termine il Comune procederà alla escussione della cauzione di cui all'art. 18.

Articolo 5 - Controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione

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 spese del soggetto attuatore e dalle autorità eventualmente competenti in materia con il supporto della Direzione Lavori. A tal fine il Comune segnalerà preventivamente al Soggetto Attuatore il nominativo dei funzionari e/o dei professionisti incaricati delle funzioni di controllo tecnico i quali, pertanto, potranno in ogni momento presentarsi alla Direzione di cantiere, onde effettuare i sopralluoghi in contraddittorio.

Articolo 6 – modalità di esecuzione delle opere, cronoprogramma e responsabilità relative

Entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore presenterà al Comune un dettagliato Cronoprogramma della tempistica di esecuzione delle opere previste nel presente atto, questo dovrà essere approvato dal Comune. In ogni caso la data di inizio dei lavori delle opere di cui al precedente articolo 2 dovrà essere anteriore o contemporanea alla realizzazione degli interventi privati previsti dalla presente convenzione.

La data di inizio dei lavori delle opere dovrà essere comunicata al Comune con preavviso di almeno dieci giorni.

Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori il nominativo l'Impresa esecutrice delle opere, eventualmente anche diverso dallo stesso ma in possesso dei requisiti necessari, affinché il Comune possa procedere al controllo preventivo antimafia, cui le indicazioni del Ministero dell'Interno prot. 11001/119/20(8) del 20.5.2014.

Fino alla consegna delle opere al Comune, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere.

Le opere suddette saranno soggette alle certificazioni ed alle verifiche di legge, da espletarsi a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori, con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dall'esecuzione delle opere previste dall'intervento e di cui al presente atto.

Articolo 7 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il Comune nominerà l'eventuale collaudatore statico.

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.

Il Comune nominerà il collaudatore amministrativo incaricato del collaudo definitivo, eventualmente anche in corso d'opera. Le spese e gli oneri conseguenti al collaudo amministrativo, eventualmente in corso d'opera, saranno a carico del Soggetto attuatore, che verserà anticipatamente al Comune le spese per le parcelle professionali relative, affinché quest'ultimo possa corrisponderle direttamente al professionista.

Il Collaudatore verificherà anche in corso d'opera la rispondenza delle opere di urbanizzazione al progetto esecutivo approvato, pertanto avrà libero accesso ai cantieri. Il Soggetto attuatore metterà a disposizione tutta la documentazione necessaria richiesta dal collaudatore.

Nel caso di esito negativo del Collaudo, il Comune comunicherà al soggetto obbligato 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 sarà a completo carico dei Soggetti attuatori, anche per quelli originati da cause di 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 e ad eseguirli entro il termine di 3 mesi dalla comunicazione.

Articolo 8 - Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere concluse entro il termine massimo di 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il termine di 45 giorni dalla comunicazione da parte del Comune di avvenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse.

Il Soggetto attuatore comunica al Comune i dati delle Imprese individuate per l'esecuzione di lavori.

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

Articolo 9 - Contributo di costruzione

Fermo il disposto di cui al successivo articolo 10 "Scomputi", 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, numero 25 - da una quota relativa al costo di costruzione e da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Gli importi del contributo sono 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 conguaglio in sede di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dei lavori, sono le seguenti:

A - Costo di costruzione (non scomputabile - da versare) = € 15.160,00.

B1 - Quota per opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore (soggetti a scomputo) = € 33.608,00.

B2 - Quota per opere di interesse generale (soggetti a scomputo) = € 18.090,00.

La quota di contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione verrà integralmente scomputata dal contributo pro-quota descritto al successivo art. 13.

La quota di contributo relativa all'incidenza del costo di costruzione verrà corrisposta in una unica rata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. Numero 380 del 2001 e s.m.i.

Articolo 10 - Adeguamento alle prescrizioni imposte dagli Enti in sede di conferenza deliberante e contenute nei relativi pareri – ulteriori oneri.

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé ed i propri aventi causa, ad accettare incondizionatamente e a ottemperare a tutti gli obblighi derivanti dalle prescrizioni imposte dai vari Enti in sede di conferenza deliberante nelle sedute del 20.11.2011 e 22.12.2011, nel verbale della stessa e nei suoi allegati e nei pareri pervenuti, che si intendono allegati alla presente convenzione, anche se non materialmente.

- Il Soggetto Attuatore si impegna a trovare soluzioni migliorative relativamente agli accessi carrai, in concerto con gli uffici comunali preposti; si impegna altresì, nel caso si rendesse necessario, a corrispondere al Comune la quota parte relativa all'intervento A6 del costo di realizzazione della Cabina di trasformazione Enel con i connessi oneri tecnici, prevista dal PUO in ragione percentuale della superficie agibile (s.a. ai sensi della L.R. 16/2008) da realizzare.

Tutti gli oneri conseguenti all'applicazione del presente articolo saranno a carico del soggetto attuatore.

Articolo 11 - Scomputi

Dalla quota del contributo di costruzione per opere di urbanizzazione B1 e B2, così come determinato al precedente articolo "Contributo di costruzione" con riferimento all'attuazione del progetto di cui in premessa, al momento del rilascio del titolo abilitativo sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore si è impegnato a realizzare, individuate al precedente articolo 2, con le modalità di cui al presente articolo.

Ai fini dello scomputo, il costo delle opere che il Soggetto Attuatore si è impegnato a realizzare è stimato sulla base dei computi allegati alla presente convenzione con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari del Prezzario Regione Liguria 2024; in mancanza, il prezzo sarà determinato sulla base di un'accurata e documentata analisi dei prezzi rilevati al momento della presentazione della documentazione integrativa di progetto.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare tutte le opere indicate nel precedente Articolo 2 - Opere di urbanizzazione e altre opere, anche se il costo complessivo delle opere predette

dovesse risultare superiore sia all'importo complessivo del contributo afferente alla SCIA alternativa al permesso di costruire dovuto al Comune e sia all'importo stimato a progetto delle opere.

Articolo 12 - Standard Urbanistici e monetizzazione

Gli eventuali standard urbanistici che il Soggetto Attuatore dovrà reperire (o monetizzare) saranno parametrati alla misura di mq. 18 per abitante insediabile, come previsto dal P.U.C. vigente.

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)), potranno essere 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, potrà essere eventualmente monetizzata, al valore di Euro 1.000,00 al mq. di parcheggio, senza indicizzazione, oppure potrà essere commutata 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).

c) la quota minima di 9 (nove) 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), le quote commutate nel suddetto standard di cui la precedente punto sub lett.b) e le parti di standard ulteriormente mancanti, dovranno essere monetizzate al valore di Euro 260,00 al mq., senza indicizzazione.

La somma da corrispondere per la monetizzazione degli standard, sulla base del progetto di P.U.O. approvato e dei criteri sopra indicati è meglio precisata nella tabella seguente:

	DM 1444/68	ridistribuzione Istruzione	totale	abitanti previsti dal PUO A6 960/100	totale mq	monetizzazione €/mq	TOTALE €
P	2,50		2,50	10,00	25,00	1.000,00	25.000,00
V	9,00	2,25	11,25	10,00	112,50	260,00	29.250,00
IC	2,00	2,25	4,25	10,00	42,50	260,00	11.050,00
istruzione	4,50						
TOTALE	18,00		18,00		180,00		65.300,00

Articolo 13 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione e monetizzazione

Il **contributo pro-quota** per le opere di urbanizzazione oggetto di scomputo ammonta a:

a)- contributo pro-quota, pari a € 35.392,00 per il rifacimento della pavimentazione del centro storico e restauro muri delle crose.

b)- contributo per la realizzazione dell'illuminazione di Via Spotorno lungo tutto il tratto a confini con la proprietà (compresa) fino al voltino che confluisce in Via V. Veneto pari a € 20.500,00.

per un totale di € 55.892,00 .

Tale somma verrà così corrisposta:

- 1) un quarto di detta somma pari a € 13.973,00, prima del rilascio o efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dei lavori degli interventi in oggetto secondo la tempistica prevista all'art. 21, previa presentazione di garanzia fideiussoria pari alle tre rate differite nei modi previsti all'art. 23, detta garanzia potrà essere ridotta e, infine, estinta, con il progressivo pagamento delle rate;
- 2) un quarto di detta somma pari a € 13.973,00, entro il termine di 6 mesi dalla data del primo pagamento;
- 3) un quarto di detta somma pari a € 13.973,00, entro il termine di 12 mesi dalla data del primo pagamento;
- 4) un quarto a saldo di quanto dovuto pari a € 13.973,00, entro il termine di 18 mesi dalla data del primo pagamento;

Le somme relative al **contributo di costruzione** (quota costo di costruzione), fatto salvo l'aggiornamento previsto al terzo comma dell'art. 9 "Contributo di costruzione" ammonta a complessivi € 15.160,00 (diconsi euro quindicimilacentosessanta/00).

Tale somma verrà così corrisposta:

- 1) un quarto di detta somma pari a € 3.790,00, prima del rilascio o efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dei lavori degli interventi in oggetto secondo la tempistica prevista all'art. 21, previa presentazione di garanzia fideiussoria pari alle tre rate differite nei modi previsti all'art. 23, detta garanzia potrà essere ridotta e, infine, estinta, con il progressivo pagamento delle rate;
- 2) un quarto di detta somma pari a € 3.790,00, entro il termine di 6 mesi dalla data del primo pagamento;
- 3) un quarto di detta somma pari a € 3.790,00, entro il termine di 12 mesi dalla data del primo pagamento;
- 4) un quarto a saldo di quanto dovuto pari a € 3.790,00, entro il termine di 18 mesi dalla data del primo pagamento;

Si dà atto sin da ora che il Soggetto attuatore, visto le ridotte dimensioni dell'area di intervento, intende monetizzare la quota di opere soggette a **Standard Urbanistici** dovute (pari a € 65.300,00).

Le parti danno atto che il Soggetto Attuatore verserà per la monetizzazione standard non prodotti la somma di € 65.300,00 nel seguente modo:

- 1) un quarto di detta somma pari a € 16.325,00, prima del rilascio o efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dei lavori degli interventi in oggetto secondo la tempistica prevista all'art. 21, previa presentazione di garanzia fideiussoria pari alle tre rate differite nei modi previsti all'art. 23, detta garanzia potrà essere ridotta e, infine, estinta, con il progressivo pagamento delle rate;
- 2) un quarto di detta somma pari a € € 16.325,00, entro il termine di 6 mesi dalla data del primo pagamento;
- 3) un quarto di detta somma pari a € € 16.325,00, entro il termine di 12 mesi dalla data del primo pagamento;
- 4) un quarto a saldo di quanto dovuto pari a € 16.325,00, entro il termine di 18 mesi dalla data del primo pagamento.

Il tutto è meglio riassunto nel quadro riepilogativo che si allega al presente atto sotto la lettera "C"

Articolo 14 - Parcheggi pertinenziali

I posti auto pertinenziali alle unità immobiliari previste nell'intervento (così come prescritti dalla L.R. 16/2008) sono quelli all'uopo indicati in progetto.

Eventuali modifiche al numero o al posizionamento non costituiranno variante alla presente convenzione purché il numero dei parcheggi e la superficie complessiva risulti uguale o maggiore.

Il Soggetto Attuatore si obbliga entro la data di ultimazione dei lavori, a formalizzare l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità dei parcheggi rispetto alle unità immobiliari. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

A garanzia di quanto sopra il Soggetto Attuatore rilascerà una garanzia fideiussoria a favore dell'Amministrazione comunale di € 3.566,08, importo pari al contributo di costruzione (mq. 112 x € 31.84).

Articolo 15 - Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

Il Soggetto Attuatore si obbliga a richiedere gli assensi necessari per l'esecuzione di opere e impianti relativi a servizi pubblici erogati da Enti e Aziende, anche non comunali, nonché a eseguire le opere e gli impianti stessi nel rispetto degli atti abilitativi e delle prescrizioni tecniche applicabili.

Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a procedere, a sua cura e spese, ai necessari spostamenti e rimozioni dei sotto servizi interessati dalle opere oggetto della presente convenzione.

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 16 - Destinazioni urbanistiche e norme relative

La superficie dei manufatti realizzati in forza della presente Convenzione è destinata agli usi specificati nel progetto approvato o modificato entro i margini di flessibilità ammessi dalle norme vigenti.

Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e 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 approvato o modificato entro i margini di flessibilità ammessi dalle norme vigenti, anche in conformità alla presente convenzione e ai relativi allegati.

Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, non ceduti o asserviti all'uso pubblico, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati e la destinazione urbanistica non potrà essere mutata se non con assenso della Amministrazione comunale.

Articolo 17 - Trasferimento degli immobili a terzi

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.

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. Nell'atto dovrà specificarsi che trattasi di obbligazione ambulatoria *-propter rem-* che l'avente causa dovrà a sua volta impegnarsi ad inserire nei successivi atti di trasferimento del proprio diritto reale. L'obbligazione andrà trascritta specificamente alla Conservatoria dei Registri immobiliari e riportata espressamente nella relativa nota di trascrizione.

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 nelle relative obbligazioni. 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.

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 ("Garanzie").

Articolo 18 - Garanzie

L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore ammonta a € 121.192,00 (centoventunomilacentonovantadue/00) pari al totale del quadro economico delle opere di urbanizzazione da monetizzare previste all'art. 2.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria, che dovrà riportare nell'oggetto "a garanzia di tutte le previsioni della convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione, così come previsto dal Progetto Urbanistico Operativo del sub-ambito A.U. 2.1 del PUC del Comune di Albisola Superiore intervento A6" per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria/polizza assicurativa per € 90.894,00 pari all'importo preventivato decurtato della prima rata della monetizzazione standard come previsto all'art 13 ($121.192 - 30.298 = 90.894,00$ €) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune da prestare contestualmente all'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dei lavori degli interventi.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione e rilasciato nulla osta.

Ovvero verrà riparametrata a seguito dei successivi versamenti delle rate previste all'art. 13.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*.

La garanzia si estingue per il 90% (novanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi

sui lotti del Soggetto Attuatore o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole.

La garanzia residua copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura dell'attuatore ed aventi causa intercorrente tra la fine dei lavori e l'effettiva consegna, che dovrà intervenire entro tre mesi dal positivo collaudo salvo anticipata consegna chiesta dal Comune

L'importo delle opere di urbanizzazione, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere.

Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito.

Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

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.

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

Articolo 19 - 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 secondo.

Articolo 20 - Inadempienze

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 interessati da inadempienze.

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

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

- a) mancato rispetto dei termini fissati dalla presente convenzione per la presentazione delle progettazioni, 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 inerente 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 15;
- e) reiterate e gravi violazioni delle altre prescrizioni contenute nella presente convenzione dopo la seconda intimazione inviata con raccomandata a/r-pec.

Articolo 21 - Trascrizione

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 22 - Elezione di domicilio

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

.....
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 23 - Spese

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 chiede tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

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) eventuali copie della documentazione necessaria per la procedura;
- c) tutte le spese necessarie per la pubblicazione per l'intervento in oggetto;
- d) tutte le somme a titolo di contributo concessorio indicato.
- e) tutti i diritti di segreteria ed istruttoria previsti.

Articolo 24 - Copia informatizzata

Il Soggetto Attuatore si obbliga a fornire copia informatizzata di tutti gli elaborati 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 del Settore del Comune, sia in formato vettoriale che pdf o equivalenti.

Articolo 25 - Controversie

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 26 - Varianti al Permesso di Costruire convenzionato, Variazioni o Atti Aggiuntivi della presente Convenzione

Ai sensi della (L.U.R.) L.R. 4 settembre 1997, Numero 36 e ss. mm. ii. le Variazioni o Atti Aggiuntivi della presente Convenzione dovranno essere preventivamente approvati dalla Giunta Comunale.

Articolo 27 - Valore della convenzione a fini fiscali

Ai fini fiscali si dichiara in € 90.894,00 (novantamilaottocentonovantaquattro/00) pari all'importo a garanzia prestata cui all'art. 18 comma 2.

I comparenti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Savona, con rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale.

Le spese del presente atto e sue inerenti o conseguenti sono a carico del Soggetto attuatore che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'edilizia convenzionata prima casa secondo la normativa vigente.

Le Parti richiedono le agevolazioni fiscali di cui agli articoli 73 e 74 della Legge 22 ottobre 1971 N. 865, nonché del D.P.R. 29 settembre 1973 N. 601 salvo altre e migliori.

Del presente atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia ed in parte a penna di mio pugno su fogli per facciate più quanto della, ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio, alle ore ... e minuti primi.

Albissola Superiore il .../.../2024

Convenzione urbanistica per gli intervento A6 del P.U.O.
del sub- ambito A.U.2.1 del P.U.C.

Planimetria intervento A6

AII. B

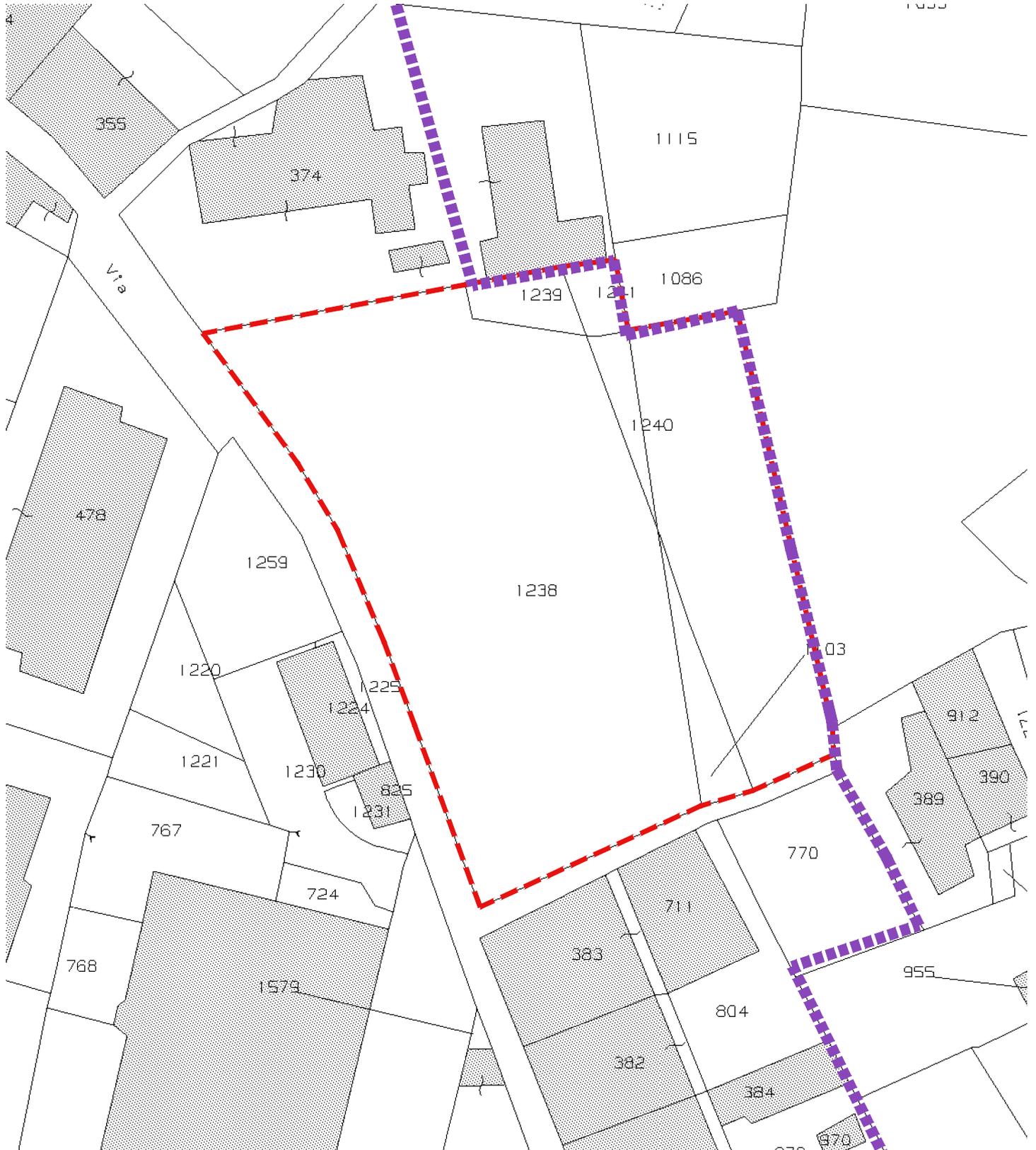
Soggetto Attuatore
Sigg. ROCCELLO e ALOISIO
17011 ALBISOLA SUPERIORE (SV)

progettisti:
geom. Emiliano BOTTA
Via A. Colla 13/2, 17014 CAIRO MONTENOTTE (SV)

arch.Gabriella SARACCO
Via N. Sauro 4/5a, 17100 SAVONA

LEGENDA

-  perimetro di P.U.O. sub ambito AU 2.1 intervento A6 mq. 2.093 cr.
-  confine P.U.O. sub ambito AU 2.1



ALLEGATO C

Quadro riepilogativo

QUADRO RIEPILOGATIVO		
	oneri dell'intervento	oggetto di scomputo <i>(dai 55,892,00)</i>
monetizzazione standard	65.300,00	
quota costo di costruzione (A)	15.160,00	
quota opere di urbanizzazione (B)	51.700,00	51.700,00
contributo pro-quota previsto dal PUO	35.392,00	
illuminazione	20.500,00	
TOTALE	188.052,00	51.700,00
TOTALE DA VERSARE AL COMUNE	136.352,00	