

REP. N.

**CITTA' DI ALBISOLA SUPERIORE
Provincia di Savona
CONVENZIONE URBANISTICA**

ai sensi, per l'attuazione, relativo a

*** ***** ***

L'anno duemila....., il giorno del mese di, presso, avanti a me, Dr....., Notaio, senza l'assistenza di testimoni, avendovi le parti rinunciato con il mio consenso, sono comparsi:

- il sig., nato a il, Dirigente Responsabile del, 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, il quale dichiara di intervenire nel presente atto come rappresentante del Comune di Albisola Superiore (nel prosieguo anche "Comune"), domiciliato per la funzione esercitata presso il Comune di Albisola Superiore – Piazza della Libertà 19 – Codice Fiscale e Partita IVA n. 00340950096;

- il Sig. nato a il nella qualità di della Soc. – (nel prosieguo: "Soggetto Attuatore") con sede legale in, Via, P.IVA in qualità di Soggetto avente la giuridica disponibilità delle aree in quanto infra autorizzato in forza de in data n° che per estratto autentificato da, omessane la lettura e concorde rinuncia da parte dei comparenti con il mio assenso, si allega al presente atto sotto la lettera A;

PREMESSO che:

a) il Comune di Albisola Superiore è dotato di Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore in data 16 giugno 2004, ove è individuata una zona denominata in area

b) il Soggetto Attuatore ha la giuridica disponibilità delle seguenti aree, censite al foglio n. del Comune di Albisola Superiore:

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

c) il Soggetto Attuatore ha promosso l'approvazione di un Progetto di per la realizzazione di

d) il progetto è stato presentato dal Soggetto Attuatore al Comune di Albisola Superiore, unitamente a bozza di Convenzione Urbanistica, in data: acquisita al protocollo e quindi successivamente integrato;

e) il Comune di Albisola Superiore con delibera di Consiglio comunale n° del ha adottato il progetto di presentato composto dagli elaborati meglio elencati nella suddetta delibera di C.C.;

f) con atto DT del il Comune di Albisola Superiore ha determinato la conclusione del procedimento di approvazione dell'intervento in oggetto, a seguito di favorevole conclusione della conferenza dei servizi deliberante tenuta in data, dando atto altresì che il

progetto di P.U.O. è costituito dagli elaborati meglio elencati al punto del citato atto e trattenuti agli atti;

g) tale progetto di è stato elaborato con riferimento alle aree a disposizione del Soggetto Attuatore individuate al precedente punto b), meglio individuate nella planimetria denominata "Tavola – Consistenza intervento su mappa catastale" cui agli elaborati approvati con la citata determinazioneDT..... del, che costituiscono la totalità delle superfici interessate dal perimetro di P.U.O. (.....);

h) tutte le aree interessate dal progetto di intervento sono nella disponibilità (proprietà) del Soggetto Attuatore, il quale dispone dei poteri di sottoscrivere ed eseguire tutti gli atti necessari per l'attuazione degli interventi progettati e di trasferimento della proprietà come da atto allegato alla presente convenzione sotto la lettera B;

i) il progetto di P.U.O. (.....) prevede degli interventi su aree di proprietà del Comune di Albisola Superiore e su una piccola porzione di terreno di proprietà privata, per la quale il Comune con atto ha definito con il proprietario la cessione bonaria in capo al Comune di detta porzione in cambio di lavorazioni previste nel suddetto progetto;

j) il Soggetto Attuatore, stante l'intervenuta approvazione e l'efficacia del Progetto Urbanistico Operativo, intende quindi procedere all'attuazione del P.U.O. stesso, in conformità alle previsioni e prescrizioni ivi stabilite, delle quali dichiara di aver preso piena, integrale e perfetta conoscenza;

k) con delibera di G.C. del è stata approvata una modifica alla convenzione approvata con la citata delibera di C.C. n°, prevedendo la realizzazione di opere di urbanizzazione diverse da quelle originariamente previste;

l) per l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo (.....) è necessaria la stipula della convenzione urbanistica, conforme a quella in ultimo approvata, (in caso di PUO) ai sensi di quanto stabilito dall'art. 50 della legge regionale 3 settembre 1997, n. 36 e successive modifiche ed integrazioni.

TUTTO CIÒ PREMESSO LE PARTI STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Tutte le premesse sono parte integrante e sostanziale delle presente convenzione urbanistica, che regola contenuti, modalità attuative e la realizzazione degli interventi previsti dal P.U.O. in oggetto.

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 nel Comune di Albisola Superiore in zona del P.U.C., specificate negli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse, cui all'atto conclusivo del procedimento a seguito di favorevole conclusione della Conferenza dei Servizi approvativa tenuta in data, da considerarsi integralmente richiamati ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non allegati (ovvero a seguito di provvedimento definitivo).

ARTICOLO 2 – URBANIZZAZIONI E ALTRE OPERE

Il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa si obbligano, ognuno per la propria quota di proprietà, solidalmente tra di loro, nei confronti del Comune di Albisola Superiore a realizzare a propria cura e spese ed in puntuale attuazione del P.U.O. (.....) di cui in premessa, le seguenti opere:

a)-Opere urbanizzazione primaria:

A., scomputabili/non scomputabili dalla quota come da Computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione sotto la lettera D;

B., scomputabili/non scomputabili dalla quota come da Computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione sotto la lettera D;

C., scomputabili/non scomputabili dalla quota come da Computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione sotto la lettera D;

b)-Altre urbanizzazioni - considerate di interesse generale;

Le seguenti opere di urbanizzazione dichiarate di interesse generale saranno realizzate su aree che saranno e/o sono già a disposizione del Comune di Albisola Superiore:

D., come da Computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione sotto la lettera D, scomputabili/non scomputabili dalla quota B2 in quanto opera riconosciuta di interesse generale;

E., come da Computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione sotto la lettera D, scomputabili/non scomputabili dalla quota B2 in quanto opera riconosciuta di interesse generale;

c)-Altre opere considerate non di urbanizzazione;

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

- allacci alla rete del pubblico acquedotto;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica (compresa cabina di trasformazione) del gas e delle telecomunicazioni.

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.

Le opere sono identificate nella tavola allegata sotto la lettera alla presente convenzione.

Il costo complessivo delle opere sopra descritte ammonta a €, come da seguente quadro economico:

A - .....	.....
B - .....	.....
C - .....	.....
sommano	.....
i.v.a. 10%	.....
Sommano	.....
.....
.....
.....
.....
iva 22%	.....
Sommano	.....
Totale	.....
Imprevisti 20%	.....
spese tecniche 10%	.....
TOTALE	.....

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 definitiva ed esecutiva da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore.

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

Il progetto definitivo 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.

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 comunicazione di avvenuta approvazione del progetto definitivo.

Il progetto esecutivo potrà comportare piccole modifiche al progetto definitivo approvato, con eventuali variazioni quantitative e qualitative.

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 definitivo e di quello 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 comunicherà al Comune i nominativi dei soggetti incaricati entro 10 giorni dalla data 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, ovvero non vengano presentate le liberatorie dei professionisti incaricati, 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. 26, incaricando in via diretta il progettista dell'opera.

ARTICOLO 4 – AFFIDAMENTO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla soglia comunitaria, non trova applicazione il D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 ai sensi dell'art. 45 del D.L. 06.12.2011 n. 201 convertito in L. 22.12.2011 n. 214. Pertanto le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione possono essere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore l'intervento edilizio, purché questo sia 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.

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. 26.

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 proprie spese) 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 STATICO E TECNICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune nominerà l'eventuale collaudatore statico delle opere in c.a. e i collaudatori tecnici delle opere di urbanizzazione soggette a certificazione speciale (impianti tecnici).

Le spese e gli oneri conseguenti a tali collaudi saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore verserà anticipatamente al Comune le spese per le parcelle professionali relative affinché quest'ultimo possa corrisponderle direttamente al professionista.

ARTICOLO 8 – COLLAUDO AMMINISTRATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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.

Il Soggetto Attuatore 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 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.

I certificati di agibilità delle costruzioni previste dal P.U.O. potranno essere rilasciati, con atto formale o mediante assenso tacito, una volta ultimate e collaudate.

ARTICOLO 9 – TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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 2 "Urbanizzazioni", entro il termine di 3 anni dal ritiro dei titoli abilitativi relativi agli interventi privati.

ARTICOLO 10 – MODALITÀ E TERMINI DELLA COSTITUZIONE DEL VINCOLO AD USO PUBBLICO O DI CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RELATIVE AREE

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente in favore del Comune di Albisola Superiore le opere e i terreni su cui insistono le opere di cui al precedente articolo 2, come meglio identificate allegato della presente Convenzione dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H-..... entro il termine di 3 mesi dalla approvazione degli atti di collaudo amministrativo.

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a asservire all'uso pubblico le aree destinate acolorate in campitura di colore giallo nell'allegato C1

della presente Convenzione, entro il termine di 3 mesi dalla approvazione degli atti di collaudo amministrativo.

Tutti gli oneri relativi e conseguenti alla presente cessione (atti notarili, frazionamenti, trascrizioni, ecc.), ovvero anche quelli necessari al compimento di tutte le opere previste all'art. 2 anche tra soggetti proprietari di terreni esterni al perimetro del P.U.O. (.....), saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Qualora richiesto dal Comune il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa si impegnano a cedere al Comune le opere anche prima del collaudo amministrativo,.

La superficie delle aree da cedersi o da gravarsi da vincolo di uso pubblico come meglio indicata nell'allegato C1 ha valore indicativo, dovendosi fare rinvio per la sua esatta definizione e misura al tipo di frazionamento catastale da redigersi a spese del Soggetto Attuatore, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree. In quella sede saranno indicate le superfici esatte oggetto di costituzione di servitù o di cessione, fatte salve le superfici minime previste dalle vigenti norme e dalla progettazione presentata. Gli atti di frazionamento, prima della presentazione, dovranno essere sottoposti all'approvazione del Comune.

Le aree e le opere all'interno del P.U.O. dovranno essere cedute o asservite a destinazione pubblica libere da oneri, vincoli, ipoteche, prescrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate gratuitamente al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento degli atti di cessione o servitù e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti. Nel caso di opere insistenti su sedimi già di proprietà comunale, si darà luogo – una volta eseguite le previste verifiche di conformità – solo a verbale di riconsegna.

ARTICOLO 11 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

Il Soggetto Attuatore dovrà costituire nelle forme di legge vincolo di pertinenzialità per la totalità dei box e/o posti auto privati realizzati che verranno asserviti alle unità immobiliari.

Il Comune di Albisola Superiore in ogni caso concede al Soggetto Attuatore la possibilità di rendere pertinenziali i posti auto realizzati sino al tempo limite di anni tre dalla fine dei lavori di realizzazione edilizia. Trascorso tale termine, se il Soggetto Attuatore non avrà reso la completa pertinenzialità dei posti auto, provvederà al pagamento del contributo di costruzione per la parte restante. La garanzia di tale pagamento è contenuta nella garanzia prevista all'art. relativa al costo di costruzione e pertanto questa non verrà svincolata sino alla completa definizione del vincolo di pertinenzialità previsto al comma 1.

Il Soggetto attuatore trasmette al Comune entro 30 giorni dalla stipula, gli atti di vendita con vincolo di pertinenzialità.

ARTICOLO 12 - ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI IMPOSTE DAGLI ENTI IN SEDE DI CONFERENZA DELIBERANTE E CONTENUTE NEI RELATIVI PARERI

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 13 – IMPEGNI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono a carico perpetuo del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa solidalmente tra di loro, la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'eventuale totale rifacimento, l'alimentazione della rete della pubblica illuminazione all'interno e lo spazzamento, di aree, opere e manufatti sottoposti a vincolo di destinazione all'uso pubblico.

Sono a carico del Comune la gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, l'eventuale totale rifacimento, alimentazione della rete della pubblica illuminazione esterna ai lotti residenziali, la nettezza urbana e spazzamento delle opere e manufatti che acquisirà gratuitamente.

ARTICOLO 14 - MANUTENZIONE E GESTIONE DEL VERDE

Il verde ad uso pubblico ed il verde privato, dovranno essere mantenuti secondo le modalità del Regolamento del verde urbano comunale vigente.

Il Soggetto Attuatore per la manutenzione e gestione del verde di uso pubblico si impegna a non usare fitofarmaci, pesticidi e diserbanti o comunque qualsiasi altra sostanza che possa nuocere alla salute in tutta l'area nella quale è consentito unicamente l'utilizzo dei metodi della lotta biologica e/o di misure tecniche e meccaniche.

ARTICOLO 15 – COSTITUZIONE IN CONDOMINIO

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

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 beneplacito del Comune e verrà modificato in conformità agli eventuali rilievi formulati dal Comune stesso.

Il Condominio assumerà tutti gli obblighi di gestione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ed eventuale totale rifacimento delle opere di urbanizzazione ad uso pubblico individuati dalla presente convenzione, compresa la quota percentuale relativa al Lotto A.

ARTICOLO 16 – STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE

Gli standard urbanistici che il Soggetto Attuatore deve reperire sono parametrati sia alle misure di mq. 18 per abitante insediabile e sia rispetto a quanto previsto dal D.M. n°1444/1968.

Trattandosi di aree 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 conviene che:

a) la quota minima di 4,50 mq di "Aree per l'istruzione" (D.M. 1444/1968 – art. 3 lettera a) e la quota minima di 2,00 mq 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 gioco e lo sport" (D.M. 1444/1968 – art. 3 lettera c) o quale "spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale" (L.R. 25/1995, art. 4) e o in "aree per parcheggi" (D.M. 1444/1968 – art. 3 lettera d);

b) la quota minima di 2,50 mq per abitante insediabile "aree per parcheggi" (D.M. 1444/1968 – art. 3 lettera d) per la parte in cui il progetto è carente, dovrà essere monetizzata al valore di € 1.000,00/mq di parcheggio senza indicizzazione;

c) la quota minima di 9,00 mq. per abitante insediabile "aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport" (D.M. 1444/1968 – art. 3 lettera c) o "spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale" (L.R. n° 25/1995 art. 4) dovrà essere monetizzata per la parte di cui il progetto è essere carente al valore di € 260,00/mq., senza indicizzazione o potrà essere commutata in "area per parcheggi" (D.M. 1444/1968 – art. 3 lettera d).

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

Standard	mq. Richiesti	mq. Prodotti	mq. Diff.	€/mq. mon.	€ Prodotto
Servizi pubblici					
Parcheggi					

TOTALE

ARTICOLO 17 - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, suoi successori ed aventi causa ai fini dell'assentimento degli interventi edilizi come sopra previsti a corrispondere al Comune di Albisola Superiore, il contributo di costruzione dovuto in base all'articolo 38 della L.R. 16/2008 e art. 2 della L.R. 7 aprile 1995 n° 25 nell'importo determinato in base alla tariffa in vigore alla data di presentazione delle relative istanze ed in conformità alle disposizioni della citata legge regionale ed alle deliberazioni comunali attuative della stessa.

Le somme a titolo di contributo di costruzione sono meglio descritte nell'allegato E alla presente convenzione e sono così riassunte:

€ Totale

A – Costo di costruzione

B1 – O.U. interesse esclusivo

B2 – O.U. interesse generale

Le somme indicate dovranno essere aggiornate in base alle tariffe in vigore in sede di rilascio o efficacia dei titoli autorizzativi edilizi per la realizzazione dei lavori.

L'importo delle opere oggetto di scomputo, pari al solo importo dei lavori previsti con l'esclusione delle somme a disposizione (spese tecniche, IVA, ecc.) come descritte all'art. 2 della presente convenzione, sono così riassunte:

- opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore (B1), oggetto di scomputo dai contributi di costruzione per opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore (B1), ammontano ad €
- opere di urbanizzazione di interesse generale (B2), oggetto di scomputo dai contributi di costruzione per opere di urbanizzazione di interesse generale (B2) ammontano ad €

Dedotti tali importi dalle somme a titolo di contributo di costruzione, meglio descritte nell'allegato E resta da pagare a saldo la somma di € (euro), fatto salvo l'aggiornamento.

ARTICOLO 18 - MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE

La somma relativa al contributo di costruzione sarà così pagata, fatto salvo l'aggiornamento:

- 1) un quarto di detta somma pari a €, 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 €, entro il termine di 6 mesi dalla data del primo pagamento;
- 3) un quarto di detta somma pari a €, entro il termine di 12 mesi dalla data del primo pagamento;
- 4) un quarto a saldo di quanto dovuto pari a €, entro il termine di 18 mesi dalla data del primo pagamento;

La quota relativa alla monetizzazione degli standard non prodotti di cui all'art. 19 sarà corrisposta con le medesime modalità e scadenze previste per il pagamento del Contributo di costruzione al comma 1 del presente articolo e perciò:

- 1) un quarto di detta somma pari a €, prima del rilascio o efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dei lavori degli interventi in oggetto secondo la tempistica prevista all'art.;
- 2) un quarto di detta somma pari a €, entro il termine di 6 mesi dalla data del primo pagamento;
- 3) un quarto di detta somma pari a €, entro il termine di 12 mesi dalla data del primo pagamento;
- 4) un quarto a saldo di quanto dovuto pari a €, entro il termine di 18 mesi dalla data del primo pagamento.

Anche successivamente alla stipula della presente convenzione, ma entro il termine di validità della stessa, le parti potranno individuare in un raggio di 100 m al di fuori del perimetro di P.U.O. (.....) aree in proprietà che potranno compensare gli standard a verde pubblico o a parcheggio pubblico di cui l'intervento di P.U.O. (.....) risulta carente. In tale ipotesi il Soggetto Attuatore si impegna a redigere la progettazione, all'esecuzione dei lavori di trasformazione e farsi carico di ogni altro onere connesso, con le medesime modalità già previste per le opere di cui all'art. 2. In tale ipotesi la somma dovuta per la corresponsione della monetizzazione degli standard come prevista all'art. sarà ricalcolata e aggiornata all'atto dell'approvazione del progetto definitivo degli interventi di compensazione degli standard.

ARTICOLO 19 - RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI

Il Soggetto Attuatore si obbliga a richiedere gli assenti 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 autorizzativi e delle prescrizioni tecniche applicabili.

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.

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 20 - DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

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 21 – TEMPI DI ATTUAZIONE

Il P.U.O. (.....) sarà attuato in ottemperanza alla presente convenzione e dovrà rispettare, per quanto riguarda le opere previste, il cronoprogramma di cui all'art 6.

I titoli edilizi relativi agli interventi privati, ovvero le comunicazioni propedeutiche all'attività edilizia, dovranno essere presentate entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. Entro la medesima data dovranno essere pagati il contributo di costruzione e la monetizzazione degli standard secondo le modalità stabilite all'art.

ARTICOLO 22 - 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, ad altro Soggetto.

In caso di trasferimento delle unità immobiliari oggetto del PUO (.....), il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi fino alla completa esecuzione del P.U.O. (.....).

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.

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".

L'avvenuto trasferimento deve essere notificato al Comune entro 20 giorni dalla stipulazione del relativo contratto.

Resta inteso che, nel caso di subentro di un diverso proprietario prima della stipula della convenzione, quest'ultima verrà sottoscritta, quale Soggetto Attuatore, direttamente dal proprietario subentrante, come tale unico titolare dei poteri di assumere gli obblighi oggetto delle clausole convenzionali.

ARTICOLO 23 – GARANZIE PER OPERE

L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore relative alla realizzazione delle opere previste all'art. 2 ammonta a € (euro un) pari al totale del quadro economico.

A garanzia degli obblighi assunti il Soggetto Attuatore presenterà, entro il termine previsto al comma 2 dell'art. 21 per il ritiro dei titoli edilizi, adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria/polizza assicurativa

con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. La garanzia finanziaria dovrà riportare il numero di repertorio e la data di stipula della presente convenzione e dovrà contemplare la competenza del Foro di Savona per la risoluzione di eventuali controversie.

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 previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

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 e 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 copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti.

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 caso di inadempimento, la garanzia cauzionale potrà essere incamerata in tutto o in parte previa diffida ad adempiere entro il termine indicato nella diffida stessa da notificarsi al Soggetto Attuatore da parte del Comune.

Alla data dell'apposizione del vincolo di asservimento all'uso pubblico di cui al 2° comma dell'art. 10 dovrà essere operante polizza assicurativa di responsabilità civile per un valore massimale di risarcimento di almeno € da aggiornarsi ogni 5 anni con l'indicizzazione I.S.T.A.T., a cura dell'amministratore.

ARTICOLO 24 - GARANZIA SU ONERI E MONETIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore a garanzia del pagamento dei contributi di costruzione e della monetizzazione degli standard presenterà, entro il termine previsto al comma 2 dell'art. 24 per il ritiro dei titoli edilizi, garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa, con indicazione della data e del repertorio della presente convenzione, per € (euro) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente con lettera liberatoria da parte del Comune e contemplante la competenza del Foro di Savona per la risoluzione di eventuali controversie.

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.

La garanzia sarà via via ridotta in proporzione alle rate pagate.

ARTICOLO 25 - IMPEGNI CONTRIBUTIVI

Si dà atto che i titoli autorizzativi necessari per la realizzazione degli interventi contemplati verranno rilasciati solo al momento in cui il Soggetto Attuatore darà adempimento a tutti gli impegni assunti in merito al versamento dei contributi di costruzione ed alla consegna delle fideiussioni per le opere di urbanizzazione previste.

ARTICOLO 26 - DIRITTI DI SEGRETERIA E ISTRUTTORIA

Il Soggetto Attuatore si farà carico di corrispondere i diritti di segreteria previsti da atti e provvedimenti amministrativi vigenti alla data del rilascio dei titoli edilizi, nella misura prevista per il titolo autorizzativo in relazione a ciascuna istanza, ed eventuali diritti di segreteria ed istruttoria per l'approvazione del P.U.O. o titolo autorizzativo convenzionato con ricorso a procedura straordinaria di conferenza di servizi.

ARTICOLO 27 - VALORE DELLA CONVENZIONE RISPETTO AI CONTRATTI DA ESSA PREVISTI
La presente convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti ed ai contratti necessari per la costituzione in favore del Comune del diritto di uso pubblico perpetuo o di proprietà sulle opere e sulle aree costituenti urbanizzazione, di cui al precedente articolo 2.

ARTICOLO 28 - INADEMPIENZE

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 nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze.

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

Il Comune potrà chiedere, in danno del Soggetto Attuatore, l'adempimento, ovvero dichiarare la risoluzione di diritto della presente convenzione, previa diffida, nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati nella presente convenzione per l'attuazione di quanto previsto, salvo i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) inottemperanza agli obblighi di rifusione e di garanzia di cui al precedente articolo "Garanzie";
- d) rifiuto a stipulare gli atti di cessione o di asservimento, ovvero di provvedere alla consegna delle aree degli immobili, con le modalità e nei termini della presente convenzione;
- e) mancato inserimento, da parte del Soggetto Attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole all'uopo previste dalla presente convenzione;
- f) reiterati e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

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 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 18;
- e) reiterate e gravi violazioni delle altre prescrizioni contenute nella presente convenzione.

In caso di risoluzione rimarranno definitivamente e gratuitamente acquisiti al Comune le opere di urbanizzazione, manufatti, aree e impianti ad esso pervenuti per effetto della presente convenzione, senza che il Soggetto Attuatore e i suoi aventi causa possano chiederne al Comune la restituzione, il rimborso o il pagamento.

ARTICOLO 29 – ASSERVIMENTO DELLE AREE NECESSARIE ALL’EDIFICAZIONE

Il Soggetto Attuatore si obbliga, prima del rilascio del titolo autorizzativo relativo ai fabbricati, ad asservire a favore del Comune le aree necessarie all’edificazione, con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a propria cura e spesa.

ARTICOLO 30 - TRASCRIZIONE

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura del Comune con spese a carico del Soggetto Attuatore, a norma dell’articolo 49, comma 4, della Legge Regionale n°36/ 1997 e ss.mm.ii.

ARTICOLO 31 - ELEZIONE DI DOMICILIO

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

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, anche per l’ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del Progetto Urbanistico Operativo.

ARTICOLO 32 - SPESE

Tutte le spese, tributi ed importi inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione ed ogni altra cosa accessoria, inerente e conseguente sono a carico del Soggetto Attuatore, il quale chiede tutte le agevolazioni ed i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge e da quelle eventuali successive più favorevoli.

Restano altresì a carico del Soggetto Attuatore:

- a) i compensi e le spese, comprese quelle di progettazione e relative varianti, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione dei lavori, eventuale assistenza ai lavori, collaudi, eventuale assistenza ai collaudi, nonché gli oneri tributari;
- b) le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla convenzione e conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, frazionamento ecc. delle aree;
- c) eventuali copie della documentazione necessaria per la procedura;
- d) tutte le spese necessarie per la pubblicazione del P.U.O.;
- e) tutti i diritti di segreteria ed istruttoria previsti;
- f) tutte le somme a titolo di contributo di costruzione indicato.

ARTICOLO 33 - COPIA INFORMATIZZATA

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

ARTICOLO 34 – VARIANTI A TITOLI AUTORIZZATIVI, VARIAZIONI O ATTI AGGIUNTIVI DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Ai sensi della (L.U.R.) Legge Regionale 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 35 - CONTROVERSIE

**CONVENZIONE TIPO
da adattare al progetto**

Ai sensi della Legge 205/2000, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente Convenzione saranno devolute alla giurisdizione del Giudice Amministrativo.

APPROVAZIONE ESPRESSA DELLE CLAUSOLE CHE ABBISOGNANO DELLA DOPPIA SOTTOSCRIZIONE

La presente convenzione si compone di n. articoli e n. allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

Albisola Superiore, li/...../20....

IL COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

.....

IL SOGGETTO ATTUATORE

.....