STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VOLTO ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VIA TRENTO TRIESTE, VIA CESARE BATTISTI E PIAZZA MARCONI

Ubicazione	COMUNE DI BORGIO VEREZZI
Codice commessa	
Committente	BLAU BORGIO SRL
Oggetto elaborato	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - SCHEMA DI CONVENZIONE
Numero elaborato	D20 rev. 1
Nome file	D20-1 AUO_schemaconv.doc
Scala	-
Progettisti responsabili	architetto Massimo Armellino architetto Fabio Poggio
Coordinatore aspetti urbanistici	architetto Luciano Campagnolo





consegna

	data	note	elaborato da	verificato da
	06.03.2012		arch. L.Campagnolo	arch. L.Campagnolo

revisioni

		data	note	elaborato da	verificato da
1		16.07.2012		arch. L.Campagnolo	arch. L.Campagnolo
2					
3					
4					
5					

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

Azienda con Sistema di Gestione per la Qualità Certificato UNI EN ISO 9001: 2008 n. 10.003/03
RINA Member of CISQ Federation
Certified Quality System

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it
Via Martiri della Libertà 11, 12079 Saliceto - CN, Tel. e Fax 0174-98609/98610
Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ai sensi dell'art. 18, 2° comma, della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e successive modificazioni per l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo (SUA) relativo alla ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f) DPR 6 giugno 2010 n. 380 e dell'art. 16 legge regionale 6 giugno 2008 n. 16, delle nuove sottozone B1 ter, B1 quater e BT bis del Piano regolatore generale del Comune di Borgio Verezzi.

Ill.mo Signor

Sindaco del Comune

di Borgio Verezzi

I sottoscritti

- Pierangelo Ottonello, nato a Pietra Ligure, il 2 novembre 1961, in qualità Amministratore unico della Società Blau Borgio Srl, con sede legale in Milano, via Fantoli n.6, CF e partita IVA 05076880961 (d'ora innanzi anche denominato *Soggetto attuatore*)
  - proprietario degli immobili censiti:
    1. al catasto terreni del Comune di Borgio Verezzi al Foglio 1, mappali 382, 418, 486, 488, 489;
    2. al catasto fabbricati del Comune di Borgio Verezzi al Foglio 1, particelle 446, 485 sub 7, 504, 505, 506, 595, al Foglio 3, particella 75, subalterno 2;
  - proprietario dei dritti volumetrici afferenti all'area censita al catasto terreni del Comune di Borgio Verezzi al foglio 2 particella 300;

- titolare della giuridica disponibilità dell'immobile censito al catasto fabbricati Foglio 3, particella 75, subalterno 1, in forza della scrittura privata stipulata in data 1° settembre 2011 con le comproprietarie Signore Franca Deberti e Ines Bianco,

- Alessandro Piccardo, nato ad Albenga il 19 gennaio 1964, codice fiscale PCCLSN64A19A145B, proprietario degli immobili censiti al catasto terreni Foglio 5, particelle 6, 632, 633, 634 (nel proseguo denominato anche *Proprietario*)

per quanto sopra legittimati alla presentazione dello SUA in epigrafe ed alla sottoscrizione del presente atto;

premesso:

a) che il vigente Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Borgio Verezzi, approvato con DPGR n. 247 in data 10 aprile 1996, individua:
   i) in via Trento e Trieste, a valle di via Acquedotto, una porzione territoriale classificata come zona A, comprendente sia gli immobili censiti al catasto terreni Foglio 1, mappali 382, 418, 486, 488, 489, sia quelli censiti al catasto fabbricati Foglio 1, particelle 446, 485 sub 7, 504, 505, 506, 595;
   ii) in via Cesare Battisti, nell'area posta immediatamente a valle di via Trento e Trieste, un ambito classificato come zona B1, nel quale sono incluse le aree censite al catasto terreni Foglio 5, particelle 6, 632, 633, 634;
   iii) in piazza Marconi, una vasta zona destinata ad usi residenziali e turistico ricettivi (sottozona BT), comprendente sia il fabbricato censito al foglio 3 particella 75, subalterni 1 e 2, sia l'area censita al foglio 2 particella 300;

b) che il compendio di via Trento e Trieste è occupato dai fabbricati dismessi dell'ex cinema Splendor, i quali costituiscono un disvalore ambientale, stanti, da un lato, tipologia, materiali e risoluzione formale che li caratterizzano e, dall'altro, l'incombenza della grande vela di calcestruzzo armato sulla quale avvenivano le proiezioni cinematografiche;

c) che l'area di via Cesare Battisti risulta interclusa in un tessuto edificato pressoché completo;

d) che piazza Marconi si presenta come spazio privo di identità e utilizzato solo come viabilità e parcheggio, sicché la qualificazione di "piazza" ha rilievo solo agli effetti toponomastici; che peraltro gli immobili ivi compresi di proprietà o nella giuridica disponibilità della Società, a motivo della loro ubicazione, morfologia, tipologia e risoluzione formale, integrano caratteristiche di eterogeneità tali da configurarsi quali detrattori ambientali e funzionali dello spazio come sopra descritto;

e) che i tre siti, seppure spazialmente separati, si prestano quindi a compiere un disegno unitario di ristrutturazione urbanistica volto, principalmente, a consentire la riqualificazione di piazza Marconi, fondata sul presupposto di demolire il fabbricato di proprietà della Società e preordinato, in seconda istanza, a rimuovere i motivi di degrado ambientale sull'area ex Splendor;

f) che la descritta ipotesi d'intervento fa seguito all'iniziativa della Società P&O Trading Srl, dante causa della Società Blau Borgio Srl, la quale il 22 ottobre 2010, dopo le debite consultazioni con l'Amministrazione in carica, presentava al Comune l'istanza per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo

volto alla ristrutturazione urbanistica di piazza Marconi tramite la demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato di proprietà ivi esistente;

g) che l'istanza in parola non riceveva riscontro formale, ma, a seguito del rinnovo dell'Amministrazione avvenuto nel maggio 2011 sulla base del programma elettorale da essa formulato, orientato, tra l'altro, a "trasformare piazza Marconi in un punto di incontro e di riferimento turistico rispettando le volumetrie oggi esistenti e non penalizzando l'apertura attuale verso cielo e mare", la Società traeva la conclusione che il progetto presentato non potesse avere corso, se non altro per l'esplicita esclusione che la volumetria esistente potesse conseguire un qualche incremento;

h) che, per conseguenza, la Società avviava un nuovo confronto con la nuova Amministrazione, la quale, oltre a confermare l'esigenza di affrontare in termini innovativi il problema di piazza Marconi, evidenziava la necessità, in una prospettiva di urbanistica negoziata, di darsi carico sia del problema statico e igienico dell'ala dell'esistente scuola elementare e media che ospita la palestra, sia dello stato di degrado in cui versa l'area dell'acquedotto e del serbatoio dismesso ivi esistente;

i) che a seguito di detto confronto con la Civica Amministrazione, la Società dava corso alla predisposizione di un progetto di intervento conforme sia alle linee indicate sub precedente lett. e), sia alle esigenze del Comune in riferimento al risanamento della scuola e al recupero del compendio dell'acquedotto;

j) che siffatto nuovo progetto richiede il riconoscimento di una modesta premialità volumetrica, in conseguenza della necessità, da una parte, di compensare la demolizione del fabbricato in piazza Marconi (che costituisce pur sempre una localizzazione appagante sotto il profilo immobiliare) e, dall'altra, di dare luogo ad una provvista finanziaria tale da coprire i costi delle prestazioni aggiuntive, rispetto agli obblighi correnti in materia di contributo di costruzione, consistenti, appunto, nel risanamento della scuola e nel recupero del compendio dell'acquedotto;

k) che le previsioni del nuovo progetto, in disparte dette prestazioni aggiuntive, sottendono rilevanti motivi d'interesse pubblico, se non altro perché, da un lato, la demolizione del fabbricato di proprietà della Società sito in piazza Marconi consente una riqualificazione dello spazio pubblico altrimenti non conseguibile e, dall'altro, l'intervento sulla scuola permette la fruizione in sicurezza di un servizio pubblico essenziale;

l) che il progetto, sopra descritto sotto il profilo quantitativo e qualitativo, ha preso le forme di un Piano particolareggiato, con atto d'obbligo prodromico alla sottoscrizione di convenzione urbanistica;

m) che tale Piano si pone in variante al Piano regolatore generale (PRG) vigente nel Comune di Borgio Verezzi, nel senso di richiedere la variazione del regime urbanistico di tutti e tre i siti d'intervento con la coniazione di altrettante nuove zone denominate "B1 ter", "B1 quater" e "BT bis", nonché di una ulteriore sottozona "BT ter" la cui disciplina sancisca l'esaurimento delle suscettività edificatorie dell'area che vi ricade;

n) che più precisamente il Piano particolareggiato, a fronte dell'avvenuto decorso del decennio dall'approvazione del PRG, implica sia varianti cosiddette "connesse" sia varianti "contestuali" al PRG ai sensi degli articoli 8 e 9 LR 24/1987 (ancora operante nello specifico Comune, sino all'approvazione del nuovo Piano urbanistico comunale – PUC – *ex* art. 81 della legge regionale n. 36 del 1997);

o) che dette varianti sono in parte qualificabili come eccedenti l'esclusivo interesse locale ai sensi della LR 9/1983 come modificata con LR 34/1986;

p) che pertanto lo SUA, ancorché il PRG sia soggetto a revisione, è quindi legittimamente procedibile a norma dell'art. 6, comma 1, lett. b), stante la sussistenza dei motivi d'interesse pubblico richiamati al n. 4 dello stesso articolo;

q) che, sotto il profilo ambientale in senso lato, l'intervento di progetto non è soggetto a *screening* e, tanto meno, a valutazione di impatto ambientate (VIA), in quanto i relativi parametri sono tutti di gran lunga inferiori alle soglie fissate nell'allegato 3 alla LR 38/1998;

r) che lo stesso intervento non è del pari soggetto a valutazione ambientale strategica (VAS), in quanto è pur vero che lo SUA in argomento è un atto di pianificazione, ma è anche vero che le modifiche al PRG che esso implica non sono significative agli effetti ambientali, in quanto è previsto l'uso di piccole aree a livello locale che determinano l'esclusione del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 6, comma 3, DLgs 152/2006.

s) che l'obbligo di reperire o monetizzare una quota di edilizia sociale nell'ambito del programmato intervento non sussiste, in quanto il Comune di Borgio Verezzi totalizza un fabbisogno di edilizia residenziale sociale inferiore a 30 alloggi, giusta il paragrafo 5.3 e la tabella allegata in calce al Programma quadriennale regionale approvato con DCR 28 luglio 2009 n. 9, pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione n. 22 del 3 giugno 2009;

t) che tutte le aree interessate dal progetto di SUA risultano meglio individuate con perimetro a tratto continuo negli elaborati di Piano;

u) che lo SUA in parola è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede integralmente richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo:

   i) D01 Relazione tecnico illustrativa e finanziaria

   ii) D01a Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

   iii) D02a Inquadramento Cartografico, scale varie

   iv) D02b Identificazione elenco mappali – planimetrie catastali, scale varie

   v) D03 Analisi dello stato di fatto, urbanizzazioni esistenti, scale varie

   vi) D04 SITO A: via Trento Trieste - Rilievo Plano-altimetrico e sezioni, documentazione fotografica 1:100

   vii) D05 SITO B: via Cesare Battisti - Rilievo Plano-altimetrico e sezioni, documentazione fotografica 1:100

   viii) D06 SITO C: piazza Marconi - Rilievo Plano-altimetrico e sezioni, documentazione fotografica 1:100

ix) D07 Masterplan di insieme dei vari lotti – stato di fatto e progetto 1:2000

x) D08 SITO A: via Trento Trieste - Progetto Piante, sezioni e prospetti 1:100

xi) D09 SITO B: via Cesare Battisti - Progetto Piante, sezioni e prospetti 1:100

xii) D10 SITO C: piazza Marconi – Progetto Piante e sezioni 1:100

xiii) D11 Simulazioni fotografiche di progetto

xiv) D12 Standard urbanistici 1:200

xv) D13 Urbanizzazioni, scale varie

xvi) D14 Abbattimento barriere architettoniche (D.M. 13/89) – SITO A e SITO B 1:200

xvii) D15 Relazione Tecnica relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche

xviii) D16 Relazione Urbanistica e Inquadramento Normativo

xix) D17 Relazione Paesistica (ai sensi del D.L. n. 42 del 22 gennaio 2004)

xx) D18 Studio Organico d'Insieme

xxi) D19 Norme d'attuazione

xxii) D20 Atto unilaterale d’obbligo – schema di convenzione

xxiii) GEO 1 Relazione geologica e geotecnica, relazione sulla pericolosità sismica

xxiv) GEO 2 Conformità al Piano di bacino

xxv) All. 1 Valutazione previsionale del clima acustico sito A

xxvi) All. 2 Valutazione previsionale del clima acustico sito B

xxvii) All. 3 Valutazione previsionale del clima acustico sito C

xxviii) All. 4 Relazione sulla rispondenza dell'intervento alle esigenze di risparmio energetico

xxix) All. 5 Analisi agro-forestale e ambientale – assetto vegetazionale – linee guida d''intervento

xxx) All. 6 Verifica preventiva dell'interesse archeologico

xxxi) All. 7 Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 DLgs 152/2006

-- << O >> --

Tutto quanto ciò premesso, il Soggetto attuatore e il Proprietario, per l'ipotesi di conseguita approvazione, esecutività ed efficacia dello SUA di cui sopra, intendono fin d'ora obbligarsi unilateralmente – come si obbligano –, per sé, successori, danti ed aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Borgio Verezzi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2, della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e successive modificazioni, a sottoscrivere la seguente

CONVENZIONE URBANISTICA

AI SENSI DELL'ART. 18, 2° COMMA, DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 1987, N. 24 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA) RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. F) DPR 6 GIUGNO 2010 N.

380 E DELL'ART. 16 LEGGE REGIONALE 6 GIUGNO 2008 N. 16, DELLE NUOVE SOTTOZONE B1 TER, B1 QUATER E BT BIS DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI BORGIO VEREZZI.

L'anno duemiladodici, il giorno …… del mese di ....., in....., innanzi a me dott. ....., ... , senza l'assistenza dei testi per espressa rinuncia dei comparenti che hanno i requisiti di legge ed il mio consenso d'accordo tra loro,

sono co mparsi:

il Signor ……., nato a ..... , il quale interviene al presente atto, agisce e stipula nella sua qualità di ..... del Comune di Borgio Verezzi (c.f. .....), debitamente legittimato alla sottoscrizione ai sensi dell'art…….. del vigente Statuto Comunale e dal D.lgs. n. 267 del 2000, in forza di Ordinanza Sindacale n. …. del ……., che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lett. ……;

e

i Signori

- Pierangelo Ottonello, nato a Pietra Ligure, il 2 novembre 1961, in qualità Amministratore unico della Società Blau Borgio Srl, con sede legale in Milano, via Fantoli n.6, CF e partita IVA 05076880961 (d'ora innanzi anche denominato *Soggetto attuatore*)
  - proprietario degli immobili censiti:
    1. al catasto terreni del Comune di Borgio Verezzi al Foglio 1, mappali 382, 418, 486, 488, 489;

2. al catasto fabbricati del Comune di Borgio Verezzi al Foglio 1, particelle 446, 485 sub 7, 504, 505, 506, 595, al Foglio 3, particella 75, subalterno 2;

- proprietario dei dritti volumetrici afferenti all'area censita al catasto terreni del Comune di Borgio Verezzi al foglio 2 particella 300;
- titolare della giuridica disponibilità dell'immobile censito al catasto fabbricati Foglio 3, particella 75, subalterno 1, in forza della scrittura privata stipulata in data 1° settembre 2011 con le comproprietarie Signore Franca Deberti e Ines Bianco,

- Alessandro Piccardo, nato ad Albenga il 19 gennaio 1964, codice fiscale PCCLSN64A19A145B, proprietario degli immobili censiti al catasto terreni Foglio 5, particelle 6, 632, 633, 634 (nel proseguo denominato anche *Proprietario*)

per quanto sopra legittimati alla presentazione dello SUA in epigrafe ed alla sottoscrizione del presente atto;

premesso:

a) che il vigente Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Borgio Verezzi, approvato con DPGR n. 247 in data 10 aprile 1996, individua:

i) in via Trento e Trieste, a valle di via Acquedotto, una porzione territoriale classificata come zona A, comprendente sia gli immobili censiti al catasto terreni Foglio 1, mappali 382, 418, 486, 488, 489, sia quelli censiti al catasto fabbricati Foglio 1, particelle 446, 485 sub 7, 504, 505, 506, 595;

ii) in via Cesare Battisti, nell'area posta immediatamente a valle di via Trento e Trieste, un ambito classificato come zona B1, nel quale sono incluse le aree censite al catasto terreni Foglio 5, particelle 6, 632, 633, 634;

iii) in piazza Marconi, una vasta zona destinata ad usi residenziali e turistico ricettivi (sottozona BT), comprendente sia il fabbricato censito al foglio 3 particella 75, subalterni 1 e 2, sia l'area censita al foglio 2 particella 300;

b) che il compendio di via Trento e Trieste è occupato dai fabbricati dismessi dell'ex cinema Splendor, i quali costituiscono un disvalore ambientale, stanti, da un lato, tipologia, materiali e risoluzione formale che li caratterizzano e, dall'altro, l'incombenza della grande vela di calcestruzzo armato sulla quale avvenivano le proiezioni cinematografiche;

c) che l'area di via Cesare Battisti risulta interclusa in un tessuto edificato pressoché completo;

d) che piazza Marconi si presenta come spazio privo di identità e utilizzato solo come viabilità e parcheggio, sicché la qualificazione di "piazza" ha rilievo solo agli effetti toponomastici; che peraltro gli immobili ivi compresi di proprietà o nella giuridica disponibilità della Società, a motivo della loro ubicazione, morfologia, tipologia e risoluzione formale, integrano caratteristiche di eterogeneità tali da configurarsi quali detrattori ambientali e funzionali dello spazio come sopra descritto;

e) che i tre siti, seppure spazialmente separati, si prestano quindi a compiere un disegno unitario di ristrutturazione urbanistica volto, principalmente, a consentire la riqualificazione di piazza Marconi, fondata sul presupposto di

demolire il fabbricato di proprietà della Società e preordinato, in seconda istanza, a rimuovere i motivi di degrado ambientale sull'area ex Splendor;

f) che la descritta ipotesi d'intervento fa seguito all'iniziativa della Società P&O Trading Srl, dante causa della Società Blau Borgio Srl, la quale il 22 ottobre 2010, dopo le debite consultazioni con l'Amministrazione in carica, presentava al Comune l'istanza per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo volto alla ristrutturazione urbanistica di piazza Marconi tramite la demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato di proprietà ivi esistente;

g) che l'istanza in parola non riceveva riscontro formale, ma, a seguito del rinnovo dell'Amministrazione avvenuto nel maggio 2011 sulla base del programma elettorale da essa formulato, orientato, tra l'altro, a "trasformare piazza Marconi in un punto di incontro e di riferimento turistico rispettando le volumetrie oggi esistenti e non penalizzando l'apertura attuale verso cielo e mare", la Società traeva la conclusione che il progetto presentato non potesse avere corso, se non altro per l'esplicita esclusione che la volumetria esistente potesse conseguire un qualche incremento;

h) che, per conseguenza, la Società avviava un nuovo confronto con la nuova Amministrazione, la quale, oltre a confermare l'esigenza di affrontare in termini innovativi il problema di piazza Marconi, evidenziava la necessità, in una prospettiva di urbanistica negoziata, di darsi carico sia del problema statico e igienico dell'ala dell'esistente scuola elementare e media che ospita la palestra, sia dello stato di degrado in cui versa l'area dell'acquedotto e del serbatoio dismesso ivi esistente;

i) che a seguito di detto confronto con la Civica Amministrazione, la Società dava corso alla predisposizione di un progetto di intervento conforme sia alle linee indicate sub precedente lett. e), sia alle esigenze del Comune in riferimento al risanamento della scuola e al recupero del compendio dell'acquedotto;

j) che siffatto nuovo progetto richiede il riconoscimento di una modesta premialità volumetrica, in conseguenza della necessità, da una parte, di compensare la demolizione del fabbricato in piazza Marconi (che costituisce pur sempre una localizzazione appagante sotto il profilo immobiliare) e, dall'altra, di dare luogo ad una provvista finanziaria tale da coprire i costi delle prestazioni aggiuntive, rispetto agli obblighi correnti in materia di contributo di costruzione, consistenti, appunto, nel risanamento della scuola e nel recupero del compendio dell'acquedotto;

k) che le previsioni del nuovo progetto, in disparte dette prestazioni aggiuntive, sottendono rilevanti motivi d'interesse pubblico, se non altro perché, da un lato, la demolizione del fabbricato di proprietà della Società sito in piazza Marconi consente una riqualificazione dello spazio pubblico altrimenti non conseguibile e, dall'altro, l'intervento sulla scuola permette la fruizione in sicurezza di un servizio pubblico essenziale;

l) che il progetto, sopra descritto sotto il profilo quantitativo e qualitativo, ha preso le forme di un Piano particolareggiato, con atto d'obbligo prodromico alla sottoscrizione di convenzione urbanistica;

m) che tale Piano si pone in variante rispetto al Piano regolatore generale (PRG) vigente nel Comune di Borgio Verezzi, nel senso di richiedere la variazione del regime urbanistico di tutti e tre i siti d'intervento con la coniazione di altrettante nuove zone denominate "B1 ter", "B1 quater" e "BT bis" nonché di una ulteriore sottozona "BT ter" la cui disciplina sancisca l'esaurimento delle suscettività edificatorie dell'area che vi ricade;

n) che più precisamente il Piano particolareggiato, a fronte dell'avvenuto decorso del decennio dall'approvazione del PRG, implica sia varianti cosiddette "connesse" sia varianti "contestuali" al PRG ai sensi degli articoli 8 e 9 LR 24/1987 (ancora operante nello specifico Comune, sino all'approvazione del nuovo Piano urbanistico comunale – PUC – *ex* art. 81 della legge regionale n. 36 del 1997);

o) che dette varianti sono in parte qualificabili come eccedenti l'esclusivo interesse locale ai sensi della LR 9/1983 come modificata con LR 34/1986;

p) che pertanto lo SUA, ancorché il PRG sia soggetto a revisione, è quindi legittimamente procedibile a norma dell'art. 6, comma 1, lett. b), stante la sussistenza dei motivi d'interesse pubblico richiamati al n. 4 dello stesso articolo;

q) che, sotto il profilo ambientale in senso lato, l'intervento di progetto non è soggetto a *screening* e, tanto meno, a valutazione di impatto ambientate (VIA), in quanto i relativi parametri sono tutti di gran lunga inferiori alle soglie fissate nell'allegato 3 alla LR 38/1998;

r) che lo stesso intervento non dovrebbe essere soggetto a valutazione ambientale strategica (VAS), in quanto è pur vero che lo SUA in argomento è un atto di pianificazione, ma è anche vero che le modifiche al PRG che esso implica non sono significative agli effetti ambientali, in quanto è previsto l'uso di piccole aree a livello locale che potrebbero determinare l'esclusione del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 6, comma 3, DLgs 152/2006.

s) che l'obbligo di reperire o monetizzare una quota di edilizia sociale nell'ambito del programmato intervento non sussiste, in quanto il Comune di Borgio Verezzi totalizza un fabbisogno di edilizia residenziale sociale inferiore a 30 alloggi, giusta il paragrafo 5.3 e la tabella allegata in calce al Programma quadriennale regionale approvato con DCR 28 luglio 2009 n. 9, pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione n. 22 del 3 giugno 2009;

t) che tutte le aree interessate dal progetto di SUA risultano meglio individuate con perimetro a tratto continuo negli elaborati di Piano;

u) che lo SUA in parola è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede integralmente richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo:

i) D01 Relazione tecnico illustrativa e finanziaria

ii) D01a Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

iii) D02a Inquadramento Cartografico, scale varie

iv) D02b Identificazione elenco mappali – planimetrie catastali ,scale varie

v) D03 Analisi dello stato di fatto, urbanizzazioni esistenti, scale varie

vi) D04 SITO A: via Trento Trieste - Rilievo Plano-altimetrico e sezioni, documentazione fotografica 1:100

vii) D05 SITO B: via Cesare Battisti - Rilievo Plano-altimetrico e sezioni, documentazione fotografica 1:100

viii) D06 SITO C: piazza Marconi - Rilievo Plano-altimetrico e sezioni, documentazione fotografica 1:100

ix) D07 Masterplan di insieme dei vari lotti – stato di fatto e progetto 1:2000

x) D08 SITO A: via Trento Trieste - Progetto Piante, sezioni e prospetti 1:100

xi) D09 SITO B: via Cesare Battisti - Progetto Piante, sezioni e prospetti 1:100

xii) D10 SITO C: piazza Marconi – Progetto Piante e sezioni 1:100

xiii) D11 Simulazioni fotografiche di progetto

xiv) D12 Standard urbanistici 1:200

xv) D13 Urbanizzazioni, scale varie

xvi) D14 Abbattimento barriere architettoniche (D.M. 13/89) – SITO A e SITO B 1:200

xvii) D15 Relazione Tecnica relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche

xviii) D16 Relazione Urbanistica e Inquadramento Normativo

xix) D17 Relazione Paesistica (ai sensi del D.L. n. 42 del 22 gennaio 2004)

xx) D18 Studio Organico d'Insieme

xxi) D19 Norme d'attuazione

xxii) D20 Atto unilaterale d’obbligo – schema di convenzione

xxiii) GEO 1 Relazione geologica e geotecnica, relazione sulla pericolosità sismica

xxiv) GEO 2 Conformità al Piano di bacino

xxv) All. 1 Valutazione previsionale del clima acustico sito A

xxvi) All. 2 Valutazione previsionale del clima acustico sito B

xxvii) All. 3 Valutazione previsionale del clima acustico sito C

xxviii) All. 4 Relazione sulla rispondenza dell'intervento alle esigenze di risparmio energetico

xxix) All. 5 Analisi agro-forestale e ambientale – assetto vegetazionale – linee guida d’’intervento

xxx) All. 6 Verifica preventiva dell’interesse archeologico

xxxi) All. 7 Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell’art. 12 DLgs 152/2006

v) che il progetto è stato sottoposto al Consiglio Comunale per l’espressione del parere relativamente alla variante paesistica e all’assenso in ordine alle richieste varianti urbanistiche ed alla condivisione del Piano particolareggiato, il quale – con deliberazione n. …… del …… – si è pronunciato favorevolmente;

w) che, successivamente, è stato attivato dal Comune il richiesto procedimento concertativo di legge, ai sensi dell’art. 59 della legge regionale n. 36 del 1997,

la cui prima Conferenza di Servizi si è tenuta in data …….., come da Verbale agli atti;

x) che al procedimento hanno partecipato i seguenti soggetti, esprimendo i pertinenti atti di assenso, come da indicazioni a Verbale delle Conferenze e relativi allegati:

i) Comune di Borgio Verezzi;

ii) _____ ;

iii) _____ ;

iv) _____ ;

y) che il procedimento concertativo si è articolato in _____ sedute di Conferenza di Servizi in sede referente (svoltesi rispettivamente in data _____) e si è concluso con Conferenza di Servizi deliberante in data _____ , la cui decisione è stata trasfusa nella conforme determinazione conclusiva del procedimento n. _____ del _____ ;

z) che il Soggetto attuatore intende quindi procedere all'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo in conformità alle previsioni e prescrizioni ivi stabilite, delle quali dichiara di aver preso piena, integrale e perfetta conoscenza;

aa) che per la attuazione delle Strumento Urbanistico Attuativo è necessaria la stipulazione dell'apposita convenzione, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 16 della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, coerente con l'atto unilaterale d'obbligo prodotto in sede di approvazione dello SUA.

Tutto quanto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il Comune di Borgio Verezzi, come sopra rappresentato, ed il Soggetto attuatore dello SUA e il Proprietario di cui in premessa convengono e stipulano quanto segue.

Articolo primo

Oggetto della convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche dello Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) relativo alla ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f) DPR 6 giugno 2010 n. 380 e dell'art. 16 legge regionale 6 giugno 2008 n. 16, delle nuove sottozone B1 ter, B1 quater, BT bis e BT ter del PRG; SUA in variante contestuale allo stesso PRG, come analiticamente specificato negli elaborati grafici e descrittivi e normativi indicati nelle premesse, come definitivamente approvati, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo secondo

Urbanizzazioni

1. Il Soggetto attuatore si obbliga, anche per conto del Proprietario e delle Signore Franca Deberti e Ines Bianco che a tali effetti sono soluti da ogni impegno e adempimento, nei confronti del Comune di Borgio Verezzi a realizzare a propria cura e spese ed in puntuale attuazione dello SUA di cui in premessa, le seguenti opere di urbanizzazione, le cui caratteristiche principali risultano descritte negli

elaborati tecnici e nella relazione di spesa che, previa sottoscrizione delle Parti, si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale:

a) rete idrica, rete fognaria e di raccolta acque meteoriche;

b) parcheggi pubblici;

c) illuminazione pubblica;

d) adeguamento viabilità pubblica e nuova viabilità d'uso pubblico;

e) area protetta per i cassonetti dei rifiuti;

f) verde pubblico attrezzato e percorso di collegamento all'area dell'acquedotto.

2. Il Soggetto attuatore si obbliga inoltre, a titolo di prestazione aggiuntiva, senza richiedere a tali effetti la riduzione del contributo di costruzione, rinunciando così all'applicazione dell'art. 9, comma 2, legge regionale 25/1995, ad eseguire le seguenti opere:

a) sistemazione di piazza Marconi, previa demolizione del fabbricato ivi esistente sul lato sud;

b) riqualificazione dell'area dell'acquedotto e restauro del dismesso serbatoio;

c) recupero statico e risanamento igienico dell'ala della scuola elementare e media che ospita la palestra.

3. Agli effetti dell'applicazione della LR 25/1995 e dell'art. 16, comma 2 bis, DPR 380/2001, la classificazione delle opere di urbanizzazione è la seguente:

- primarie – quelle elencate sub lettere a), b), c), d), ed e) nel comma 1;
- secondarie – quelle elencate sub lettere f) nel comma 1 e lettere a), b) e c) nel comma 2.

4. Il Soggetto attuatore si obbliga a vincolare ad uso pubblico o a cedere (ove non già di proprietà pubblica) al Comune le opere, i manufatti e gli impianti di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, ivi comprese le aree di sedime, secondo quanto precisato nella pertinente tavola di Piano.

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

6. Il Soggetto attuatore si obbliga, altresì, a realizzare a sua cura e spese le reti di distribuzione dell'energia elettrica, 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 ai fini degli scomputi di cui al successivo articolo quinto della presente convenzione.

Articolo terzo

Opere di interesse generale

Con riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo, che il Soggetto attuatore si impegna ad eseguire e cedere gratuitamente al Comune, ai fini dell'applicazione degli artt. 11 e 12 della legge regionale n. 25 del 7 aprile 1995, costituiscono opere ritenute e dichiarate dal Comune anche di interesse generale, mediante l'approvazione e la sottoscrizione del presente atto, quelle ivi indicate all’articolo secondo, comma 1, lett. f).

Articolo quarto

Contributo di costruzione

1. In relazione agli interventi edificatori previsti dallo SUA di cui alle premesse e fermo restando il disposto di cui al successivo articolo quinto, il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Borgio Verezzi, ai fini del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi come sopra previsti, il contributo di costruzione, costituito da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota concernente il costo di costruzione, secondo la tariffa urbanistica in vigore alla data di presentazione di ciascuna istanza di permesso di costruire.

2. La quota di contributo di costruzione edilizia relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo quinto, verrà corrisposta in quattro rate semestrali, ai sensi dell'art. 38 della legge regionale n. 16 del 2008.

3. Il Soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Borgio Verezzi, relativamente agli interventi privati oggetto dello SUA di cui in premessa e del presente atto, la quota del contributo di costruzione concernente il costo di costruzione, nella misura e secondo quanto previsto dall'art. 38 della lege regionale n. 16 del 2008 e dalla legge regionale n. 25 del 1995, nei termini e con le modalità stabiliti in sede di permesso di costruire, conformemente alla legislazione vigente.

4. A garanzia del pagamento delle rate differite il Soggetto attuatore costituirà idonea garanzia all'atto del rilascio del pertinente permesso di costruire, nei modi previsti dal successivo articolo dodicesimo.

Articolo quinto

Scomputo dalla quota del contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione del costo delle opere eseguite per urbanizzazione. Rispetto del DLgs n. 163 del 2006 e del DPR 380/2001

1. Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come determinato al precedente articolo quarto con riferimento ai fabbricati da costruire in attuazione dello SUA, saranno scomputati, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo a tali fabbricati, con le prescrizioni e le modalità previste dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25:

a) dall'importo della quota di interesse generale (B2 di cui alla tabella All. B alla legge regionale n. 25 del 1995), il costo delle opere che i Soggetto attuatore si è impegnato ad eseguire individuate al precedente articolo secondo e che il Comune dichiara di interesse generale con l'approvazione e la sottoscrizione del presente atto;
b) dall'importo della quota di interesse esclusivo dell'operatore (B1 di cui alla tabella All. B alla legge regionale n. 25 del 1995), il costo delle opere che il Soggetto attuatore si è impegnato ad eseguire individuate al precedente articolo secondo, nonché il costo delle opere di interesse generale eccedente l'importo già oggetto di scomputo secondo quanto previsto alla precedente lett. a).

2. Il costo di dette opere, ai fini dello scomputo presunto, sarà stimato sulla base del progetto esecutivo delle opere stesse, con riferimento ai costi determinati sulla base di documentati prezzi effettivamente riscontrabili sul mercato e di specifici preventivi all'uopo reperiti; in mancanza di ciò si farà riferimento all'elenco prezzi unitari dell'Unioncamere della Liguria e, per quanto in esso non previsto, al prezzario Opere edili edito dalla CCIAA di Milano operante al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, inclusiva di richiesta di scomputo. I relativi importi saranno poi diminuiti nel caso in cui, ad esito degli adempimenti richiesti dal DLgs n. 163 del 2006, svolti dal Soggetto attuatore dandone prova al Comune, risulti un corrispettivo di appalto differente.

3. Il Soggetto attuatore si impegna ad eseguire le opere assunte a carico di cui al precedente articolo secondo e a cedere le stesse e le relative aree (ove non già di proprietà pubblica), secondo quanto previsto dal presente atto, anche se il relativo costo complessivo risulta, anche in base alle attuali quantificazioni di massima, di gran lunga superiore all'importo complessivo del contributo dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio.

4. Si precisa che le pertinenti procedure comparative ad evidenza pubblica imposte dalla legge (v. il combinato disposto dell'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 e degli articoli 32 e 122 DLgs n. 163 del 2006) per l'attuazione della presente convenzione, inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui al precedente articolo secondo verranno indette e definite dal Soggetto attuatore, a sua integrale cura, spese e responsabilità (anche in caso di contenzioso per l'affidamento), o per il complesso delle opere di urbanizzazione

convenute o per una o più opere funzionalmente autonoma/e, ricadendosi comunque al di sotto della soglia comunitaria ai sensi dell'art 122 d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m. ed i., applicando la procedura di cui all'art. 57, comma 6, del medesimo d.lgs., con invito ad almeno cinque soggetti debitamente qualificati. Il Soggetto attuatore dovrà dare conto documentalmente al Comune dell'avvenuto espletamento delle procedure comparative nelle forme di legge, dell'importo dell'appalto e di eventuali varianti in corso d'opera rivelatesi necessarie e commissionate nel rispetto della normativa in materia di lavori pubblici, comunicando infine – con esauriente 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, collaudo) e dell'IVA, se dovuta. Di conseguenza, le indicate spese tecniche, in quanto non assistite da scomputi, verranno integralmente sostenute dal Soggetto attuatore e non ricadono nell'ambito di operatività del citato d.lgs. n. 163 del 2006

Articolo sesto

Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

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

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

Articolo settimo

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. La superficie dei siti d'intervento è destinata agli usi specificati nello Strumento Urbanistico Attuativo e nella presente convenzione.

2. La progettazione esecutiva degli interventi, ai fini del rilascio dei permessi di costruire dovrà attenersi a quanto previsto dallo SUA.

3. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del DM 2 aprile 1968 non deputati all'uso pubblico rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nello SUA, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

4. I fabbricati e ogni altra opera dovranno preventivamente essere assentiti con permesso di costruire, ovvero con DIA, conformandosi allo SUA, nonché alle ordinarie norme e disposizioni di legge del PRG vigente e di regolamento edilizio, operanti in materia.

5. A tali effetti il Comune riconosce ed attesta che lo SUA in parola è redatto ad una scala di dettaglio tale da consentire la legittima applicazione dell'art. 24, comma 2, legge regionale 6 giugno 2008, n. 16.

Articolo ottavo

Attuazione del Piano

L'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo dovrà inoltre attenersi ai seguenti criteri:

a) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere accertata, come previsto al successivo articolo undicesimo, dal civico Ufficio Lavori Pubblici;

b) eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune in attuazione di previsioni del PRG o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione.

Articolo nono

Esecuzione delle opere di urbanizzazione, modalità di verifica e responsabilità relative

1. Il Soggetto attuatore si obbliga per sé, successori, danti e aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare le opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli secondo, entro tre anni dalla sottoscrizione della presente convenzione e, comunque, entro i termini stabiliti dal relativo permesso di costruire, che saranno comunque non inferiori a tre anni dall'inizio dei lavori, salve la facoltà di proroga e la possibilità di indicare un termine più lungo in considerazione della mole e della complessità dell'opera da realizzare, come previsto dalla legge regionale n. 16/2008.

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dai competenti Uffici del Comune e dalle altre autorità eventualmente competenti. I funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai

cantieri. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.

3. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere coordinata con gli interventi edificatori previsti dalla presente convenzione e dallo SUA.

4. Il Soggetto attuatore si impegna comunque a completare e rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione anteriormente o contestualmente all'ultimazione delle altre opere previste dal Piano.

5. Le opere di cui al primo comma saranno soggette al collaudo da eseguirsi a cura e spese del Soggetto attuatore, in conformità alle previsioni di cui al DLgs n. 163 del 2006 e correlate norme regolamentari.

6. Le opere di urbanizzazione si daranno come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate con l'approvazione della relazione di collaudo da parte del civico Ufficio Lavori Pubblici.

7. Nel caso di esito negativo, il Comune notificherà al Soggetto attuatore le proprie osservazioni entro il termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

8. Il Soggetto attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.

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

10. Il certificato di agibilità del fabbricato previsto dallo SUA verrà comunque rilasciato, con atto formale o mediante silenzio-assenso, in presenza delle condizioni stabilite dalla legge regionale n. 16/2008 (art. 37), una volta ultimate le

opere di urbanizzazione primaria relative alla strada d'uso pubblico, nonché alla rete dell'acqua potabile e delle fognature.

Articolo decimo

Modalità e termini per la cessione al Comune delle aree e degli impianti inerenti le opere di urbanizzazione

1. Il contratto definitivo necessario al trasferimento della proprietà delle aree, opere ed impianti, di cui al precedente articolo secondo (se non già di proprietà pubblica) sarà stipulato ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dallo SUA e, in ogni caso, al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultimo collaudo di cui al precedente articolo decimo.

2. 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, fatte salve le superfici minime previste dallo SUA per il rispetto del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

3. Le aree e le opere da cedere verranno garantite libere da pesi, oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni 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, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, dopo il perfezionamento degli atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

4. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata, qualora ravvisi la urgente necessità di utilizzare le aree e le opere prima del

perfezionamento degli atti di trasferimento, per fini previsti dalla presente convenzione o per altre ragioni di pubblica utilità.

5. Si dà atto che la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, essendo sostituiva di prestazioni non imponibili, non è soggetta ad IVA.

Articolo undicesimo

Impegni relativi alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti, delle aree e degli impianti ceduti in proprietà al Comune ai sensi del precedente articolo dodicesimo o su aree già di proprietà comunale è a carico del Comune. Del pari è a carico del Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti, delle aree e degli impianti soggetti al vincolo di destinazione d'uso pubblico.

2. In riferimento allo spazio per parcheggio d'uso pubblico soprastante all'autorimessa privata, l'onere di manutenzione a carico del Comune è limitata alla parte del suolo posto sopra la guaina di impermeabilizzazione (v. schema di sezione allegata alla presente convenzione sotto la lettera "__"), mentre al di sotto di detta guaina tutti gli oneri sono a carico della parte privata.

3. L'alimentazione della rete della pubblica illuminazione e la pulizia sono a carico del Comune.

Articolo dodicesimo

Garanzie

1. Il Soggetto attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione e di interesse generale che si impegna a realizzare con la

presente convenzione, consegnerà al Comune, prima del rilascio dei permessi di costruire inerenti gli interventi edificatori previsti dallo SUA, idonee garanzie cauzionali prestate mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia di assicurazioni o istituto di credito autorizzati, di gradimento del Comune, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

2. L'importo delle garanzie sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto attuatore si impegna a realizzare ai sensi della presente convenzione, quale risultante dai computi metrici e dagli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai progetti esecutivi, stimati con riferimento ai costi determinati sulla base di documentati prezzi effettivamente riscontrabili sul mercato e di specifici preventivi all'uopo reperiti; in mancanza ci ciò si farà riferimento all'elenco prezzi unitari dell'Unioncamere della Liguria e, per quanto in esso non previsto, al prezzario Opere edili edito dalla CCIAA di Milano operante al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire. Detto importo sarà aggiornato automaticamente ogni tre anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT.

3. Le garanzie prestate verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere, secondo modalità da concordarsi con il Comune, e saranno svincolate, nel limite del 90% (novantapercento) 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 Lavori Pubblici del certificato di collaudo.

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, il Soggetto attuatore 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 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

Asservimento delle aree necessarie all'edificazione

Il Soggetto attuatore e il Proprietario, sottoscrivendo la presente convenzione, si obbligano, prima del rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati o prima della conseguita efficacia della DIA, ad asservire, a favore del Comune di Borgio Verezzi, le aree necessarie all'edificazione con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari.

Articolo quattordicesimo

Inadempienze

1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero Strumento Attuativo o a quelle parti che riterrà interessate dagli inadempimenti.

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

3. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del Soggetto attuatore, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione della presente convenzione, previa contestazione e diffida ad adempiere in un termine non inferiore a quindici giorni, accompagnata dall'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si dichiarerà la presente convenzione risolta con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento e senz'altro preavviso, nei seguenti casi :

a) mancato rispetto dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;

b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;

c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero a provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, nei termini e con le modalità pattuite nella presente convenzione;

d) mancato inserimento, da parte del Soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo articolo sedicesimo.

Articolo quindicesimo

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 e il Proprietario dichiarano di eleggere domicilio presso la sede della Società Blau Borgio Srl.

2. Qualunque modificazione del domicilio, come sopra eletto, non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Articolo sedicesimo

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 dello S.U.A. ad altro soggetto.

2. Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto dello Strumento Urbanistico Attuativo, 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 obbligati, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione dello SUA.

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 e motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.

4. Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente articolo dodicesimo.

Articolo diciassettesimo

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 il trasferimento al Comune della proprietà delle aree ed opere di cui è prevista la cessione.

Articolo diciottesimo

Trascrizione

La presente convenzione, gli atti di cessione ed i contratti attuativi da essa previsti saranno registrati e trascritti a cura e spese del Soggetto attuatore, a norma dell'articolo 18 della legge regionale 8 agosto 1987 n. 24.

Articolo diciannovesimo

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. Sono a carico del Soggetto attuatore tutti i relativi compensi e spese, compresi gli oneri tributari, nonché gli esborsi inerenti la picchettazione, misurazione e consegna delle aree oggetto di cessione al Comune.

Articolo ventesimo

Clausola compromissoria – Giudizio arbitrale

1. Tutte le contestazioni che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione saranno decise in diritto da un Collegio Arbitrale composto da tre membri, due nominati dalle parti ed uno – con funzioni di presidente – scelto in accordo dagli arbitri nominati o, in caso di loro disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Savona, al quale spetterà anche la nomina del secondo arbitro in caso di inerzia della parte sollecitata.

2. L'arbitrato è regolato dagli artt. 806 e segg. c.p.c..

3. Il Collegio osserverà nel procedimento le norme di cui all'art. 816 c.p.c. e seguenti ed il lodo come sopra pronunciato sarà impugnabile nei casi e con i mezzi previsti dall'art. 827 c.p.c..

4. In deroga alla pattuita clausola compromissoria, la Parte attrice avrà facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti il Giudice competente a norma del codice di procedura civile. Analogamente, la parte convenuta nel giudizio arbitrale avrà facoltà di escludere la competenza degli Arbitri. A tal fine, entro sessanta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato sarà onere della Parte convenuta di notificare la propria determinazione all'altra Parte, la quale – ove intenda proseguire il giudizio – dovrà proporre la domanda davanti il Giudice competente a norma del codice di procedura civile.

Borgio Verezzi, 16 luglio 2012

Il Soggetto attuatore Il Proprietario