ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(aggiornamento del marzo 2016)

RIADOZIONE DA PARTE DEL COMMISSORIO STRAORDINARIO

(con poteri della Giunta Comunale)

in ottemperanza della Nota PG/2015/221241 in data 15.12.2015 della REGIONE LIGURIA DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SETTORE URBANISTICA - PROCEDIMENTI CONCERTATIVI

riguardante la convenzione di cui all'Art.18, 2° comma della Legge Regionale 8 luglio 1987 n. 24, per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata nell'ambito del PRUSST, promosso dalla Regione Liguria nella zona LTR (scheda d'intervento 8.60 AF), che interessa la Zona litoranea L del Piano Regolatore Generale del Comune di Cipressa.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo pianifica la riqualificazione del litorale, in ossequio al PRUSST, prevedendo la realizzazione di una pista ciclabile e passeggiata a mare pubblica, l'eliminazione di tutte le costruzioni incongrue e/o precarie attualmente esistenti, la realizzazione di strutture turistico - ricettive anche di tipo extra alberghiero, nonché una quota di strutture a destinazione residenziale.

La proprietà dei soggetti attuatori, che risulta dettagliata nell'elenco dei mappali catastali allegato, è più vasta del lotto interessato dallo S.U.A.; pertanto è possibile pianificare e garantire opere pubbliche complete e pienamente fruibili.

Repubblica Italiana

L'anno ….....addì …….....del mese di ….....

alle ore ……..... in Cipressa e nell'Ufficio di Segreteria, innanzi a me …… sono comparsi i Signori:

1) …….. nato a…….. il …….. domiciliato in Cipressa presso la Sede comunale, Dirigente Settore Urbanistica del Comune di Cipressa, con sede in Cipressa, Via Matteotti n. 9, in nome e nell'interesse del quale agisce ai sensi dell'art. …… del vigente Regolamento Comunale per la disciplina di contratti;

2) Fabrizio BERTONE nato a Moncalieri (TO) il 3/01/1964 , residente in Torino, Via Guido Volante n.19, amministratore delegato della Società HANBURY S.R.L.con sede in Torino, Corso Re Umberto n. 23, nella qualità di proprietaria, (P.I. 08698560011);

3) Giuseppe MANCARDI nato a Farigliano (CN) il 6 febbraio 1937, residente in Cipressa, Via Aurelia n. 7, nella qualità di comproprietario, (C.F. MNC GPP 37B06 D499B);

4) Caterina OREGGIA nata a Prelà (IM) il 24 luglio 1937, residente in Cipressa, Via Aurelia n. 7, nella qualità di comproprietaria, (C.F. RGG CRN 37L64 H027I).

Premesso

a) che la Società HANBURY S.R.L. è proprietaria del compendio immobiliare sito in Cipressa e censito al N.C.T. nella Sezione di Cipressa, foglio 12 mappali nn. 575, 1016, 1019, 1022, 1058, 1094, 1375 e 1379 per complessivi mq. 16.946;

b) che i Signori Giuseppe MANCARDI e Caterina OREGGIA sono proprietari, per ½ ciascuno, del compendio immobiliare sito in Cipressa e censito al

N.C.T. nella Sezione di Cipressa, foglio 12 mappali nn. 570, 749, 823 e 1374 per complessivi mq. 1.284;

c) che la Società HANBURY S.R.L., viene d'ora innanzi indicata come "il soggetto attuatore";

d) che tutti i precitati terreni di cui alla letter a) ricadono, a livello di Strumento Urbanistico Generale, nella "Zona litoranea - L", normata dall'Articolo 8.7. delle Norme Tecniche di Attuazione;

e) che il precitato Art. 8.7. delle N.T.A. del P.R.G. specifica che l'individuazione delle entità volumetriche, nella "Zona litoranea - L" , è demandata ai singoli strumenti attuativi (S.U.A.) di ciascuna sottozona (nella fattispecie L1 e L2);

f) che i terreni individuati al N.C.T. nella Sezione di Cipressa, foglio 12 con i mappali nn. 570, 575, 749, 823, 1022, 1094, 1374 e 1375 ricadono totalmente o in parte all'interno del PRUSST, promosso dalla Regione Liguria, nella zona Scheda d'intervento 8.60 AF (Riqualificazione del litorale di Torre dei Marmi con pista ciclabile), per complessivi mq. 9.153;

g) che il precitato PRUSST attribuisce all'interno del suo perimetro, in totale sostituzione dei volumi incongrui esistenti, una nuova volumetria pari a 7.900 mc. per le seguenti destinazioni ammesse:

- Turistico – ricettive anche di tipo extra alberghiero, balneari, ristorante,
- Residenza: non oltre il 30%,
- Commerciale: non superiore a 500 mc.,
- Servizi,
- Pista ciclabile e passeggiata a mare;

h) che con istanza del 12/12/2007 è stato richiesto esame e procedura di S.U.A. per l'attuazione del PRUSST di cui alle lettere f) e g) che precedono, concernente la realizzazione di una pista ciclabile pubblica con passeggiata a mare e la costruzione di un complesso immobiliare, con destinazioni turistico – ricettiva anche di tipo extra alberghiero, residenziale, commerciale e servizi;

i) che il soggetto attuatore ha, pertanto, fatto predisporre congiuntamente dagli architetti Flavio GAUDINO e Cesare MENEGOZZO, rispettivamente con studio in Imperia, Via Piani n. 28 e con studio in Torino, Via Volturno n. 6/A, un progetto di Piano particolareggiato riguardante l'intero compendio immobiliare di loro proprietà;

l) che lo S.U.A. redatto dagli architetti Flavio GAUDINO e Cristina MENEGOZZO è costituito dai seguenti elaborati grafici e discorsivi:

Parte Tecnica

- All. A) Relazione Tecnica Illustrativa (L.R. 24/87 art.3 - lett. a)
- All. B) Tabella dati di progetto (L.R. 24/87 art.3 - lett. e)
- All. B1) - Consistenza Volumetrica e superficie coperta: All. B1/1 e All. B1/2
- All. B2) - Individuazione delle superfici a parcheggio
- All. B3) - Calcolo delle superfici a parcheggio
- All. B4/1) - Standard: - calcolo superfici aree pubbliche
  - Elaborati grafici esplicativi
  -
- All. B4/2) - Standard: - calcolo superfici aree pubbliche
  - Elaborati grafici esplicativi
- All. C) Norme tecniche di attuazione (L.R. 24/87 art.3 - lett. n))

- All. D) Stralcio normativa di attuazione P.R.G. (L.R. 24/87 art.3 - lett. d))
- All. E) Titoli di proprietà, visure catastali e/o atti di compravendita
- All. F) Atto unilaterale d'obbligo – Convenzione (L.R. 24/87 art.18All.
- All. G) Relazione finanziaria (L.R. 24/87 art.2 - lett. e))
- All. G1) - Calcolo superfici soggette ad oneri ai sensi della L.R. 25/95
- All. G2) - Calcolo superfici a parcheggio soggette ad oneri L.R. 25/95

  Computi metrici allegati alla Relazione finanziaria:
  - Verde pubblico
  - Pista ciclabile AP3 – AP4
  - Parcheggio pubblico interrato PP1bis
  - Parcheggi pubblici PP1 - PP2 – PP3
  - Pista ciclabile: by pass

- All. H) Adempimenti in materia di:
  - Abbattimento barriere architettoniche (L.R. 24/87 art.3 - lett. o)
  - Risparmio energetico (L.R. 24/87 art.3 - lett. p)
  - Smaltimento acque bianche;
- All. I) Relazione geologica (L.R. 24/87 art.3 - lett. q)
- All. L) Documentazione Fotografica (L.R. 24/87 art.3 - lett. b)

  All. L/1), All. L/2), All. L/3) e All. L/4

Elaborati grafici:

- Tav. 00 - Inquadramento dell'ambito territoriale
  - Pista ciclabile e by-pass di collegamento in galleria con la pista ciclabile esistente verso S. Stefano
- Tav. 01 Specifica del by-pass di collegamento pista ciclabile in progetto con la pista ciclabile esistente verso Santo Stefano , PROGETTO : planimetria
- Tav. 01/1: specifica del by-pass di collegamento della pista ciclabile in progetto con la pista ciclabile esistente verso Santo Stefano, RILIEVO:planimetria
- Tav. 01/2: specifica del by-pass di collegamento della pista ciclabile in progetto con la pista ciclabile esistente verso Santo Stefano, SEZIONE 1-1
- Tav. 01/3: specifica del by-pass di collegamento della pista ciclabile in progetto con la pista ciclabile esistente verso Santo Stefano, SEZIONE 2-2
- Tav. 01/4: specifica del by-pass di collegamento della pista ciclabile in progetto con la pista ciclabile esistente verso Santo Stefano, INQUADRAMENTO GEOLOGICO ED IPOTESI DI CAMPAGNA DI INDAGINE
- Tav. 1 Cartografia generale (L.R. 24/87 art.3 - lett. c)
- Tav. 2 Mappa delle proprietà (L.R. 24/87 art.3 - lett. m)
- Tav. 2 bis Mappa delle proprietà del soggetto attuatore esterne allo SUA/
- Tav. 3 Stato attuale: - planimetria generale, rilievo plano-altimetrico (L.R. 24/87 art.3 - lett. f)
- Tav. 3/1 - Comparazione fabbricati esistenti / progetto (L.R. 24/87 art.3 - lett. e)
- Tav. 4 Stato Attuale: sezioni paesaggistiche
- Tav. 5 Progetto: - planivolumetrico (L.R. 24/87 art.3 - lett. b)
  - verifica standard urbanistici
- Tav. 6 Progetto: - individuazione comparti/fabbricati (L.R. 24/87 art.3 - lett. g)
- Tav. 7 Progetto: - planimetria quotata (L.R. 24/87 art.3 - lett. g)
  - sistemazione terreno con riqualificazione ambientale
- Tav. 8 Progetto: sezioni paesaggistiche

Progetto: Tipologie edilizie (L.R. 24/87 art.3 - lett. h), i)

- Tav. 9/1 - Progetto: pianta piano interrato
- Tav. 9/2 - Progetto: pianta piano terreno
- Tav. 9/3 - Progetto: pianta piano primo
- Tav. 9/4 - Progetto: pianta piano secondo
- Tav. 9/5 - Progetto: pianta piano coperture
- Tav. 9/6 - Progetto: prospetti verso mare
- Tav. 9/7 - Progetto: prospetti verso monte e fianchi
- Tav. 9/8 - Progetto: sezioni trasversali
- Tav. 10 Progetto: Tipologie edilizie (L.R. 24/87 art.3 - lett. i)
  sezione longitudinale
- Tav. 10/1 Progetto: Tipologie edilizie (L.R. 24/87 art.3 - lett. i)
  sezione longitudinale su cantine e terrapieni
- Tav. 11 Urbanizzazioni Primarie ed impianti a rete (L.R. 24/87 art.3 - lett. l)
  - smaltimento delle acque bianche
  - smaltimento delle acque nere
  - illuminazione pubblica
  - illuminazione condominiale
  - adduzione acqua potabile

Tav. 12 Fotografia dello stato attuale delle zone che comprendono le aree demaniali dei lotti n. 580 e 581

Tav. 13 Ortofotografia con perimetro del PRUSST inviata dalla Regione

Elaborati dello S. O. I.:

- All. 1) *S. O. I.* - Relazione illustrativa
- All. 2) *S. O. I.* - Elaborati grafici:
  - Tav. 0) *S. O. I.* - Elaborato di collegamento con le tavole dello S.U.A./PRUSST
  - Tav. 1) *S. O. I.* - Proiezione del progetto sui parametri normativi e catastali
  - Tav. 2) *S. O. I.* - Carta dell'uso del suolo
  - Tav. 3) *S. O. I.* - Elementi morfologici di riferimento
  - Tav. 4) *S. O. I.* - Sistema degli insediamenti
  - Tav. 5) *S. O. I.* – Sistema del verde e delle colture
  - Tav. 6) *S. O. I.* - Sistema delle serre
  - Tav. 7) *S. O. I.* - Edificato esistente
  - Tav. 8) *S. O. I.* - Elementi significativi dell'ambito paesistico
  - Tav. 9) *S. O. I.* - Rapporto percorso / insediamento
  - Tav.10) *S. O. I.* - Carta delle tipologie di insediamento
  - Tav.11a)*S. O. I.* - Modelli insediativi: Esistente
  - Tav.11b)*S. O. I.* - Modelli insediativi: Esistente
  - Tav.12) *S. O. I.* - Unità insediative
  - Tav.13) *S. O. I* - Individuazione ambiti specifici d'intervento
  - Tav.14) *S. O. I.* - Schematizzazione ambiti territoriali di riferimento e loro caratteri
  - Tav.15a)*S. O. I.* - Stato attuale: Analisi degli elementi visuali
  - Tav.15b)*S. O. I.* - Progetto: Sintesi propositiva dei nuovi elementi visuali
  - Tav.16) *S. O. I.* - *Visuali panoramiche e s*ezioni paesistiche dalla Via Aurelia
  - Tav.17) *S. O. I.* - Modelli insediativi: Progetto
  - Tav.18) *S. O. I.* - Sintesi delle soluzioni progettuali

Tav.19) *S. O. I.* - Tavola del “verde”, sistemazione aree scoperte

- **All. 3) *S. O. I.* - Documentazione fotografica:**

  Tav.20) *S. O. I.* - Panoramiche del contesto territoriale e paesistico di riferimento

  Tav.21) *S. O. I.* - Tipi edilizi esistenti nell’ambito di intervento

- **All. 4) *S. O. I.* - Documentazione Fotografica con inserimento ambientale:**
  - All. 4/1)
  - All. 4/2)

m) che i soggetti attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli obblighi derivanti dal presente atto;

TUTTO CIÒ PREMESSO

da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il soggetto attuatore, per l’ipotesi di approvazione, esecutività ed efficacia dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui trattasi,

dichiara

di assumere, come in effetti assume, nei confronti del Comune di Cipressa, tutti gli obblighi di seguito indicati e a tal fine

si obbliga

fin d'ora, sia per se che per eventuali aventi causa, a stipulare entro sei mesi dalla data di

eseguibilità del Piano Particolareggiato, nei confronti ed in favore del Comune di Cipressa e ai sensi della Legge Urbanistica vigente e della Legge Regionale 8.7.87 n. 24 e successive modificazioni, la seguente

CONVENZIONE

Articolo 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano Particolareggiato di cui in premesse e delle pertinenti opere di urbanizzazione, da realizzarsi nell'ambito PRUSST, promosso dalla Regione Liguria nella zona Scheda d’intervento 8.60 AF(Riqualificazione del litorale di Torre dei Marmi con pista ciclabile).

Con la precisazione che gli atti e i documenti inseriti nella pratica, le relazioni, le norme di attuazione, gli elaborati grafici, il parere della Commissione Edilizia Integrata e degli Uffici Tecnici di competenza e quant'altro afferente lo S.U.A. in argomento, costituiscono parte integrante della presente Convenzione e ad essi si dovrà fare riferimento nell'ipotesi di insufficienza anche interpretativa della presente Convenzione.

Articolo 2. MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLO S.U.A.

Lo S.U.A. verrà attuato in conformità all'Art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione, avrà validità decennale e potrà essere attuato anche in fasi distinte, corrispondenti ai quattro comparti in progetto, così come descritti nella Tavola n. 6.

Nella prima fase dovrà aversi l'attivazione congiunta di uno qualsiasi dei quattro comparti e delle opere relative alla Pista ciclabile pubblica AP3, individuata nella Tavola n. 5 e meglio descritta nel successivo Art. 3 alla lettera e).

Ogni comparto dovrà ottenere il relativo Permesso di costruire, fatta salva la possibilità di riunire più comparti in un unico Permesso.

Sarà facoltà del Comune, in adempimento ad eventuali particolari previsioni della Civica amministrazione, richiedere delle priorità nella realizzazione delle opere di urbanizzazione o nella cessione delle aree. Tale richiesta dovrà essere formulata a mezzo di lettera raccomandata e non potrà comunque essere in contrasto con quanto pattuito nella presente convenzione, relativamente ai termini di consegna o di cessione di opere ed aree.

Articolo 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I soggetti attuatori, subordinatamente all'ottenimento dei permessi di costruire relativi alla realizzazione del piano particolareggiato di cui in premesse (permessi che il Comune di Cipressa si impegna a rilasciare nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini di legge), si impegnano a realizzare, a propria cura e spese e nei tempi previsti nell'Art. 5, tutte le opere di urbanizzazione in esso previste e precisamente:

<u>urbanizzazione primaria:</u>

a) strada di uso pubblico (AP2), che collegherà i parcheggi pubblici PP1 e PP2, il cui tracciato si estende su una superficie di circa mq. 432 con larghezza non inferiore a ml. 4,50 e dotata di illuminazione pubblica, così come descritto nelle Tavole nn. 5, 11 e nell'Allegato B4;

b) rete di canalizzazione e smaltimento delle acque meteoriche, così come descritto nella specifica Tav.11;

c) rete di illuminazione pubblica, così come descritto nella specifica Tav. 11;

d) galleria by-pass di collegamento con l'esistente pista ciclabile nella galleria dell'ex ferrovia, così come descritto nelle specifiche Tavole nn. 00, 01, 01/1 , 01/2 , 01/3 , 01/4. Importo delle opere come da computo metrico €. 583.142,08;

e) pista ciclabile e passeggiata pubblica (AP3 e AP4), da realizzarsi fronte mare, lungo il litorale compreso tra il depuratore consortile e la torre dei marmi. Detta pista sarà dotata di marciapiedi, illuminazione pubblica, alberature e arredo urbano. Il tracciato avrà una lunghezza di circa ml. 441 e larghezza media di ml. 4,00 incluso il relativo marciapiede. Il tutto così come descritto nelle Tavole nn. 5, 11 e nell'Allegato B5. Importo delle opere come da computo metrico €. 445.094,58;

f) n. 3 parcheggi pubblici a raso di complessivi mq. 961, con relativa dotazione di illuminazione, marciapiedi e posti auto della larghezza minima prevista dalle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche; individuati con le sigle, PP2 e PP3 nelle Tavole nn. 5, 11 e negli Allegati B2, B3 e B4. Importo delle opere come da computo metrico €. 278.308,29;

g) n.1 parcheggio pubblico interrato denominato PP1bis di mq. 486, dotato di locale deposito, illuminazione e rete di captazione acque bianche. La realizzazione

di detto parcheggio comporta il completo rifacimento dell'esistente parcheggio comunale a raso, individuato con la sigla PP1 ampliato dell'area AP1 (148 mq.). Importo delle opere come da computo metrico €. 461.943,16;

urbanizzazione secondaria:

h) spazio verde pubblico attrezzato e illuminato, con funzione ricreativa e ambientale, per una superficie di mq. 1546; individuato con la sigla Vp nella Tavola n. 5 e nell'Allegato B4. Importo delle opere come da computo metrico €. 78.390,02.

Le predette opere di urbanizzazione si aggiungono a quelle pertinenziali.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere approvata su presentazione di apposito progetto di dettaglio, da presentarsi contestualmente alla richiesta del 1° permesso a costruire e da redigere a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore resta comunque obbligato ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto, ed a cederle al Comune di Cipressa secondo quanto previsto nella presente convenzione, anche se il costo di tali opere dovesse risultare superiore all'importo previsto nei computi metrici estimativi, senza alcuna possibilità di conguaglio o indennizzo a favore dei soggetti attuatori.

Articolo 4. OBBLIGO DI CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RELATIVE AREE

Il soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Cipressa, a cedere al Comune stesso le opere di urbanizzazione previste nell'Articolo 3.

Articolo 5. TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI COMPLETAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Tutte le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate in conformità dei progetti esecutivi, presentati a cura e spese dei soggetti attuatori ed approvati dal Comune nelle debite forme, nei tempi e nei modi definiti dall'Art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione dello S.U.A..

Il soggetto attuatore si impegna ed obbliga:

1. a completare ed a rendere agibili tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato, di cui al precedente Art. 3, lettere a), b), c), d), e), f), g) e h) ed a cedere i relativi impianti e manufatti, nel termine massimo di sette anni dal ritiro del primo dei permessi di costruire; fermo restando che le singole opere dovranno essere iniziate ed ultimate nei termini previsti dal relativo permesso e condotte in modo progressivo secondo il seguente crono-programma:

   1.1. l'inizio dei lavori relativi alla realizzazione dei parcheggi pubblici PP1, PP1bis, PP2 e della loro viabilità di collegamento area AP2, nonché della pista ciclabile AP3 sarà contestuale all'inizio dei lavori del primo permesso di costruire rilasciato, che riguarderà i Comparti edificatori nn. 2 e 4;

   1.2. l'area AP2, il parcheggio PP2 e la relativa area verde Vp dovranno essere ultimati entro e non oltre la fine lavori del Comparto 4;

   1.3. i parcheggi PP1, PP1bis ed il solo tratto di pista ciclabile ricompreso tra i comparti nn. 2 e 4 dovranno essere ultimati entro e non oltre la fine lavori del Comparto 2;

   1.4. l'inizio dei lavori relativi alla realizzazione del parcheggio pubblico PP3 e dell'area verde Vp2 sarà contestuale all'inizio dei lavori del Comparto 3;

1.5. il parcheggio pubblico PP3 ed il solo tratto di pista ciclabile ricompreso nel Comparto 3 dovranno essere ultimati entro e non oltre la fine lavori del Comparto 1;

1.6. l'ultimo tratto della pista ciclabile AP3, il tratto AP4 e la galleria by-pass di collegamento dovranno essere ultimati entro la fine lavori del Comparto 1, e comunque entro e non oltre sette anni dall'inizio lavori del primo permesso di costruire rilasciato (Comparti edificatori nn. 2 e 4).

2. a cedere al Comune di Cipressa le precitate opere di urbanizzazione, nel rispetto di quanto previsto dal successivo Art. 6;

3. a cedere al Comune di Cipressa le porzioni di terreno corrispondenti al sedime della viabilità pubblica, dei parcheggi pubblici e del verde pubblico, come meglio individuate con le sigle “viabilità pubblica”, AP1, AP2, PP2, PP3 e Vp nella Tav. 5; secondo i termini previsti nell’Art. 6 che segue;

4. a cedere al Comune di Cipressa, entro sette anni, le porzioni di terreno corrispondenti al sedime delle aree AP3 e AP4 (pista ciclabile e passeggiata a mare).

Le opere realizzate saranno soggette a collaudo definitivo da eseguirsi, entro 60 giorni dalla richiesta formulata dal soggetto attuatore tramite lettera raccomandata, a cura dei competenti Uffici Comunali o degli Enti o Aziende erogatrici dei servizi interessati.

Articolo 6. MODALITA' DI CESSIONE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

Gli atti definitivi necessari per il trasferimento al patrimonio comunale delle proprietà delle aree, delle opere di urbanizzazione e degli impianti, di cui la presente convenzione prevede la cessione, saranno sottoscritti ad avvenuta ultimazione di ogni opera prevista e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori ed al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultimo collaudo. Per motivate ragioni sarà facoltà del Comune prorogare detto termine.

Gli immobili, all'atto della cessione, dovranno essere liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombri da persone o cose e con le più ampie garanzie di evizione.

Gli immobili suddetti passeranno in consegna al Comune, in perfetto stato di conservazione e di manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

A far data dal formale trasferimento al Comune delle aree ed opere di cui trattasi, le relative spese di manutenzione faranno carico, nessuna esclusa, al Comune di Cipressa.

Le superfici indicate negli elaborati progettuali, relative alle aree da cedere al Comune, hanno valore indicativo in quanto l’esatto dimensionamento di queste deriverà dall’apposito tipo di frazionamento catastale che sarà predisposto tra le parti, ma a cura e spese del soggetto attuatore.

Articolo 7. IMPOSIZIONE DEL DIRITTO DI USO PUBBLICO

La parte privata si obbliga, nei confronti del Comune di Cipressa, a gravare di servitù di uso pubblico le aree e le opere di cui al precedente Art. 3 lettera a).

L'atto di imposizione della destinazione d'uso pubblico porrà a carico del soggetto privato ogni onere di gestione e di manutenzione, anche a mezzo terzi; fermo restando che, trattandosi di porzioni di immobili per il resto di uso privato, l'uso pub-

blico dovrà essere disciplinato in modo da evitare danni alle contigue proprietà private.

L'onere di manutenzione potrà essere, con idonei atti di trasferimento, essere posto a carico di aventi causa ovvero di terzi anche non aventi causa.

L'atto di imposizione della destinazione d'uso pubblico sarà formalizzato entro sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori di ogni opera prevista dal Piano Particolareggiato ma, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione stesse e contestualmente al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Articolo 8. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto dello Strumento urbanistico attuativo, il soggetto attuatore cedente si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento e da approvare ai sensi dell'art.1341 codice civile, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione.

Copia autentica degli atti di trasferimento, riportanti gli estremi dell'avvenuta registrazione e trascrizione, dovrà essere depositata in Comune, che ne rilascerà ricevuta entro trenta giorni dalla data di registrazione.

Articolo 9. ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITA' RELATIVE

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà effettuata sotto il controllo dei competenti uffici tecnici comunali, che avranno pertanto libero accesso ai cantieri.

La data d'inizio delle opere dovrà essere comunicata agli Uffici comunali competenti a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.

Il soggetto attuatore manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto per intero da questo assunte.

Articolo 10. CONTRIBUTI DOVUTI PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

All'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, con riguardo agli interventi oggetto del Piano Particolareggiato, la parte privata resta obbligata a corrispondere al Comune di Cipressa, con la rateizzazione di legge e salvo lo scomputo di cui al successivo Art.11, il contributo per oneri di urbanizzazione che risulti per legge dovuto; calcolato secondo le tariffe in vigore al momento della richiesta del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 14 L.R.L. 7 aprile 1995 n. 25 e successive modificazioni.

Articolo 11. SCOMPUTI DAL CONTRIBUTO DOVUTO

Le opere di urbanizzazione descritte nell'Art. 3 lettere d), e), f) verranno scomputate dagli Oneri di Urbanizzazione dovuti, con le modalità previste dall'Art.12 della L.R.L. 25/1995 e dalla relativa deliberazione attuativa del Consiglio Comunale.

Il costo delle opere di urbanizzazione verrà determinato sulla scorta del progetto esecutivo delle stesse, con riferimento ai prezzi desumibili dal preziario regionale per le opere edili edito dall'Unione Regionale Camere di Commercio della Liguria.

Articolo 12. CONTRIBUTI DOVUTI PER COSTO DI COSTRUZIONE

All’atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, con riguardo agli interventi oggetto del Piano Particolareggiato, la parte privata resta obbligata a corrispondere al Comune di Cipressa il contributo per costo di costruzione che risulti per legge dovuto; calcolato secondo le tariffe in vigore al momento della richiesta del permesso di costruire, ai sensi dell’art. 14 L.R.L. 7 aprile 1995 n. 25 e successive modificazioni.

Articolo 13. RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI

Il soggetto attuatore si impegna, per ciò che riguarda la realizzazione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere a detti Enti ed Aziende le necessarie autorizzazioni e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni previste.

Articolo 14. GARANZIE

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della cessione delle aree, previste a carico e cura del soggetto attuatore, questi ultimi s’impegnano a consegnare al Comune di Cipressa, al momento del rilascio del primo permesso di costruire relativo all'ambito di proprio interesse, idonee fidejussioni, anche amministrative, rilasciate da un Istituto di Credito o di Assicurazione di fiducia dell'Amministrazione, alle condizioni stabilite dai competenti uffici comunali, per un importo corrispondente al costo totale delle opere medesime e al valore delle aree da cedersi al Comune o da vincolare ad uso pubblico, come indicato nella Relazione finanziaria (Allegato G dello S.U.A. /PRUSST); detti importi saranno aggiornati alla data di rilascio del permesso di costruire collegato.

Il costo di tali opere sarà stimato, sulla base del progetto esecutivo ad esse relativo, che dovrà essere presentato prima dell'ottenimento del primo permesso di costruire applicandosi l'elenco prezzi aggiornato generalmente utilizzato dal Comune di Cipressa (art. 12 L.R.L. 25/1995).

Dette fidejussioni potranno essere ridotte in corso d’opera, in proporzione allo stato di avanzamento delle opere cui si riferiscono e potranno essere svincolate, per l'80%, alla verifica da parte del Comune del compimento delle opere stesse, da farsi constare da apposito certificato per l'importo di ogni opera completata, come sopra determinato.

Il Comune dovrà provvedere a tale verifica entro trenta giorni dalla richiesta del soggetto interessato.

Il restante 20% dell'importo globale sarà pertanto svincolato soltanto dopo l'esito positivo di ogni collaudo e contestualmente alla stipulazione degli atti di cessione delle opere e delle relative aree di sedime (o, in alternativa e se anteriore, all'apertura delle stesse all'uso pubblico per decisione assunta dal Comune).

Il soggetto attuatore dovrà reintegrare l'importo della garanzia, ove questa venga utilizzata in tutto o in parte, a seguito di sue eventuali inadempienze.

Si dà atto:

- che nel contratto fidejussorio di cui al presente articolo verrà inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione dal beneficio di cui al secondo comma del-

l'articolo 1944 Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice;

- che ogni fidejussione potrà essere sostituita da depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti o in titoli del debito pubblico dello Stato al portatore o garantiti dallo Stato od obbligazioni del Comune, secondo il corso del giorno del deposito, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante.

In caso di inadempimento la cauzione di cui al comma precedente potrà essere incamerata, in tutto o in parte, senza formalità, previa semplice comunicazione al soggetto attuatore che avrà consegnato la garanzia.

Articolo 15. SANZIONI

In caso di inadempienza da parte della parte privata a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune, previa contestazione e diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativi all'intero Piano Particolareggiato oppure alla sola zona che riterrà interessata dalle inadempienze.

Avvenuto l'adempimento saranno prontamente revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori o di rilascio dei permessi di costruire.

Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno della parte privata inadempiente, la risoluzione della convenzione nei seguenti casi:

a) mancato rispetto dei termini fissati dai precedenti artt. 4 e 10 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvi i casi di forza maggiore;

b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione;

c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione delle aree/opere di urbanizzazione, come previsto dalla presente convenzione, nonché rifiuto di provvedere alla consegna;

d) mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, della clausola di cui al precedente Articolo 8;

e) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 16. TRASCRIZIONE

La presente convenzione sarà, previa autentica delle sottoscrizioni, sottoposta a registrazione e trascrizione nei pubblici registri a totali cure e spese del soggetto attuatore, il quale avrà comunque l'obbligo di denunciarne il contenuto a qualsiasi terzo avente causa, in tutto od in parte e a qualsiasi titolo.

Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento al Comune del diritto di proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione, nonché per la costituzione dei diritti di uso pubblico di cui alla presente convenzione.

L'esecuzione del contratto preliminare resta comunque subordinata all'effettivo rilascio, da parte del sindaco di Cipressa, di validi permessi di costruire relativi all'intero programma edificatorio previsto.

Articolo 17. SPESE

Tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione, nonché quelle ad esse conseguenti, sono a carico del soggetto attuatore, che chiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Sono altresì a carico dei medesimi:

a) i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari;

b) le spese di tutti gli atti di cessione e di imposizione di diritto di uso pubblico previsti dalla presente convenzione;

c) le spese relative alla picchettazione, misurazione, frazionamento ecc. delle aree cedende e/o cedute;

d) le spese di collaudo delle opere cedende.

Il Soggetto Attuatore:

Società HANBURY S.R.L. ……..……..

All. B4) - Standard: - Calcolo superfici aree pubbliche PP e VP,
- Elaborati grafici esplicativi;

All. B5) - Computo oneri di urbanizzazione aree pubbliche AP3 e AP4,
- Elaborati grafici esplicativi;