- _____ SCHEMA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA

ACCESSORIA A PERMESSO DI COSTRUZIONE

Al fine del rilascio da parte del Comune di Cicagna di Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione in Comune di Cicagna, loc. Quartaie, di un nuovo insediamento produttivo di proprietà, la Ditta LAMES spa con sede in Chiavari – Via _____ _____nella persona del suo _____

di seguito denominata "Soggetto Attuatore" sottoscrive il presente Atto Unilaterale d'Obbligo alla successiva stipula della Convenzione Attuativa accessoria al P.d.C. avente il seguente contenuto.

TRA

il COMUNE DI CICAGNA, in persona del Responsabile del settore tecnico Sig. _____, all'uopo autorizzato ..... **da una parte,**

e dall'altra

Soggetto Attuatore, corrente in .....in persona di .....nato il a residente a.....il quale interviene nella presente convenzione in qualità di .....

PREMESSE

a) il Soggetto Attuatore si è reso acquirente di aree site in Comune di Cicagna, loc. Quartaie, meglio individuate al N.C.T. foglio 2 mapp. 1, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 38, 39, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 431, 432, 438, 439 della superficie catastale complessiva di mq 24.066 mq in forza di atto di C/V Not .....

b) dette aree sono ricomprese nel p.d.f. vigente in parte in zona z.a.p. (Agricola Produttiva) ed in parte in zona ZPA. (Zona produttiva Artigianale), ed assumono, per effetto dell'approvazione di progetto di seguito specificato, la destinazione d'uso urbanistica confacente alla realizzazione del nuovo stabilimento industriale per la ricollocazione della stessa Ditta LAMES s.p.a.;

c) il Soggetto Attuatore ha, infatti, interesse alla ricollocazione su dette aree del suo insediamento produttivo oggi sito in Chiavari al fine di consentire ivi la razionalizzazione e lo spostamento della produzione;

c_1) che in data 8/6/2011 tra Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Cicagna, Filse e LAMES, con l'intervento di Confindustria, è stato sottoscritto il protocollo d'intesa per disciplinare i rispettivi obblighi ed adempimenti al fine di pervenire al trasferimento delle unità produttive di LAMES, oggi in Chiavari, nel nuovo sito produttivo di Quartaie di Cicagna come sopra da realizzare;

d) la ricollocazione dell'insediamento produttivo richiede l'approvazione, mediante procedura concertativa ex art 59 Lr 36/1997 e smi., di un progetto comportante variante agli strumenti di disciplina territoriale (P.T.C.P.) ed urbanistica (P.d.f.), previo esperimento del procedimento per la verifica di assoggettabilità a VAS a sensi dell'art. 12 D.Lgs 152/2006 e s.m., nonché l'acquisizione contestuale di tutti i titoli abilitativi necessari alla sua realizzazione sotto il profilo ambientale, paesistico, urbanistico;

e) il progetto definitivo presentato prevede l'asservimento ai fini edificatori di un superficie del lotto di intervento di mq 24.066, per una corrispondente superficie coperta complessiva di 16.607,70 d una SLA di mq. 13.528,98, copertura dell'insediamento realizzata con pannelli fotovoltaici nonché specifiche modalità e condizioni temporali per la sua realizzazione;

f) a seguito della conclusione del Procedimento Concertativo come sopra esperito, sono state approvate con le seguenti modificazioni agli strumenti di disciplina territoriale ed urbanistica

f_1) variante al P.T.C.P., per l'attribuzione alla zona di intervento del confacente regime normativo sub Assetto Insediativo del Livello Locale (IS-TR-ID);

f_2) variante al vigente P.d.f. del Comune di Cicagna, a seguito della verifica della assoggettabilità a VAS ex art 12 D.lgs 152/2006, per destinare il sito di intervento a zona per insediamento industriale;

g) allo stato, pertanto, il proposto progetto risulta conforme alle previsioni di P.T.C.P. nonché al P.d.f., che riclassifica l'area in oggetto in zona produttiva industriale con specifico procedimento urbanistico edilizio;

h) pertanto il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento, è subordinato alla preventiva sottoscrizione della presente convenzione accessoria.

QUANTO SOPRA PREMESSO tra le parti si stipula quanto segue.

1. Premesse.

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

2. Oggetto e tempistiche

La presente convenzione costituisce atto convenzionale accessorio al Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento di ricollocazione dello stabilimento LAMES oggi

sito in Chiavari ed in via di dismissione, sull'area in loc. Quartaie in Comune di Cicagna come individuata anche catastalmente nelle premesse , in conformità alle previsioni urbanistiche e paesistiche conseguenti alle approvate varianti in premessa indicate.

Non richiedono varianti a livello territoriale ed urbanistico eventuali modifiche meramente progettuali che dovessero essere introdotte in corso d'opera nel rispetto della destinazione d'uso per attività industriale e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti nelle NTA connesse al progetto che si approva.

In relazione agli interessi pubblici evidenziati sia nel Protocollo d'intesa nelle premesse richiamato che negli atti propedeutici e connessi alla Procedura Concertativa sottesi, con la realizzazione dell'approvato intervento, alla reindustrializzazione e riconversione produttiva della vallata finalizzata alla crescita produttiva e allo sviluppo occupazionale, LAMES si impegna:

1. a dare corso alla esecuzione dei lavori per la realizzazione del nuovo stabilimento in conseguenza dell'atto conclusivo del procedimento concertativo quale avrà valenza di Autorizzazione Paesistico- Ambientale e Permesso di costruire previa sottoscrizione e registrazione della presente convenzione ;
2. a portare a compimento tali lavori entro il termine massimo di 18 mesi dalla data di rilascio dei titoli abilitativi di cui sopra;
3. a richiedere il certificato di agibilità entro trenta (30) giorni dalla ultimazione lavori;
4. a procedere al trasferimento dell'attività produttiva oggi svolta nello stabilimento di Chiavari entro 3 mesi dal termine di cui al primo punto ovvero dal rilascio del certificato di agibilità;

3. Prestazioni a carico di LAMES.

Sono a carico del Soggetto Attuatore :

1°- Tutte le opere di per l'allacciamento dell'insediamento industriale all'interno del lotto di edificazione connesse al nuovo insediamento industriale (opere a rete- viabilità- parcheggi- verde attrezzato e di cornice-etc), ivi compreso lo spostamento e/o modifica altimetrica dell'esistente traliccio ENEL presente sul lotto la cui spesa verrà determinata e comunicata da ENEL Terna in sede di conferenza

2°- Posto che , l'intervento edilizio oggetto della presente atto convenzionale, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche verrà ad incidere sull'assetto complessivo infrastrutturale sia primario che secondario del territorio comunale, per lo stesso ne consegue la necessità del reperimento delle aree per Standards Urbanistici nella quantità minima di cui all' art 5 del DM 2/4/68 ovvero di mq. 2.406 (10% area destinata all'insediamento/asservita) .

Nella fattispecie, il Soggetto Attuatore, stante la accertata impossibilità di individuare e cedere, nel lotto da edificare, aree di effettivo interesse pubblico aventi fruibilità pubblica e funzionale, resta obbligato al pagamento, in unica soluzione ed all'atto della stipula della presente Convenzione, del corrispettivo valore delle stesse in quanto non reperite e non cedute al Comune, la cui monetizzazione, tenuto conto dei correnti prezzi di mercato per aree con medesime caratteristiche e senza possibilità di scomputo dal contributo di costruzione, è stabilità in complessivi € 110.000,00 (centodiecimila,00) che il Comune di Cicagna destinerà per la realizzazione di opere di urbanizzazione 1^ e 2^ e nella fattispecie per la realizzazione degli interventi di riqualificazione della viabilità del capoluogo (area Bocciodromo e Via Arata) e per il completamento della struttura pubblica adibita a Piscina comunale;

3° - Inoltre Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare - a sua cura e a scomputo parziale —, come richiesto - del dovuto Contributo di Costruzione , le opere di

urbanizzazione volte a potenziare e completare sia il sistema di urbanizzazione della zona interessata dall'intervento che di quello del Capoluogo ed in particolare :

1- Pedonalizzazione zona in fregio alla SP 225 in loc Quartaie con realizzazione di adeguato marciapiede della lunghezza di mt. 140 circa completo delle connesse opere di sistemazione per una corrispondente superficie di mq. 192 circa e completa asfaltatura dell'esistente parcheggio comunale di mq. 109

2- Potenziamento del sistema di illuminazione Pubblica con n°12 nuovi punti luce

3- Realizzazione di Area di parcheggio in Cicagna centro con 13 nuovi posti auto e area pedonale annessa su area di proprietà comunale che verrà a tal fine messa a disposizione del soggetto attuatore per una superficie di mq. 415 circa.

La realizzazione di dette opere di urbanizzazione dovrà avvenire a cura e spesa di LAMES nel rispetto delle procedure sia progettuali che di affidamento lavori in conformità a quanto previsto dal d.lgs 163/2006 e smi.

Il progetto esecutivo delle opere una volta approvato e validato avrà valore di Titolo edilizio abilitativo.

Le opere suddette sono meglio rappresentate graficamente negli elaborati allegati alla presente convenzione, quale parte integrante e sostanziale, e quantificate nello specifico computo metrico.

Si dà altresì atto che il prezzo come sopra pagato dal Soggetto Attuatore per le aree per standard non reperite e non cedute è assorbente del valore delle aree che il Comune di Cicagna

4. Tempi di esecuzione.

Le opere di cui sopra dovranno essere iniziate- relativamente all'area di parcheggio in Cicagna centro - entro il termine di mesi sei (6) dalla data di sottoscrizione e registrazione

della presente convenzione previo conseguimento dei titoli abilitativi/concessioni necessari per la loro realizzazione e le stesse dovranno essere completate entro il termine di anni uno, mentre relativamente alle urbanizzazioni previste in loc Quartaie le stesse dovranno essere iniziate previo conseguimento dei titoli abilitativi/concessioni nel termine di anni uno dalla data di sottoscrizione e registrazione della presente convenzione, ed ultimate nel termine di efficacia del p.d.c. per l'insediamento industriale .

Resta fermo che nel caso di ritardo - non imputabile ad inadempienze del Soggetto Attuatore- nel conseguimento dei titoli abilitativi /concessioni, necessari per l'esecuzione di tali opere LAMES procederà comunque nell'intervento di realizzazione dello stabilimento

Le opere dovranno essere eseguite a regola d'arte e cura e spese del Soggetto Attuatore.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra una volta realizzate, saranno sottoposte a collaudo a cura e spese di LAMES.

Le medesime opere di urbanizzazione, una volta collaudate, verranno cedute al Comune di Cicagna mediante atto formale a spese LAMES ~~,~~ unitamente alle aree di proprietà LAMES su cui insistono, ~~al Comune di Cicagna.~~

5. Contributo di permesso di costruzione e scomputi.

Il Soggetto Attuatore, al momento del rilascio del permesso di costruire abilitativo all'edificazione del nuovo insediamento produttivo , provvederà al pagamento del dovuto contributo previsto dall'art. 38 L.R. 16/2008 così come determinato e ~~,~~ in base alla ~~dalla~~ tariffa urbanistica di cui alla deliberazione di C.C. n. 96 del 21/12/1996 e successiva n° 88 del 17/12/1988 nonché delle successive deliberazioni di aggiornamento o di quella eventualmente sopravvenuta

Al Soggetto Attuatore è concesso il diritto ~~a~~di scomputare d~~A~~all'importo del contributo come sopra determinato il costo delle opere di urbanizzazione (ex art 39 LR 16/2008) di

cui al precedente ~~l'~~art. 43 sino alla concorrenza dell'importo ~~per la quota~~ come quantificato nello specifico computo metrico.

6. Garanzie.

LAMES contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione si obbliga a depositare specifica garanzia fidejussoria di istituto bancario o compagnia assicurativa abilitata al ramo cauzioni aventi sede in Italia, per l'importo di € 380.075 q garanzia della puntuale, completa e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente ~~l'~~art. 43.

Il costo delle opere di urbanizzazione risulta dallo specifico Computo Metrico che se pur non allegato lo si intende parte integrante della presente convenzione.

Il Comune di Cicagna potrà, decorsoi ~~il~~ terminei di realizzazione delle opere di urbanizzazione come sopra fissatoi , provvedere – sostitutivamente – all'esecuzione delle stesse non tempestivamente e/o compiutamente realizzate previa escussione della garanzia.

Saranno ricomprese ~~conteggiate~~ a carico della garanzia fidejussoria anche tutte le spese nessuna esclusa sostenute dal comune per l'attivazione del suddetto procedimento sostitutivo.

In caso di ritardo ,verrà inoltre applicata una penale determinata in € 381,00 giornalieri (ex art 145 D. Legs 207/2010) .

La suddetta garanzia fidejussoria dovrà contenere la specifica clausola secondo cui l'istituto fideiussore o comunque il granate si impegna~~di~~ a soddisfare l'obbligazione garantita, a semplice richiesta del Comune,da inoltrarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno con l'esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui

all'art.1944 del Cod.Civ. e con rinuncia ad avvalersi della decadenza di cui all'artr.1957 del Cod Civ.

7 - Manleva

Il Soggetto Attuatore manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori, onerandosi integralmente del risarcimento dei danni causati ed essendo egli responsabile per le azioni o le omissioni del soggetto aggiudicatario.

8 - Trasferimenti

In tutti gli atti di trasferimento a terzi, anche in misura parziale, di diritti di proprietà o di qualsiasi altra natura afferenti i beni oggetto della presente convenzione dovranno essere inseriti da parte del Soggetto Attuatore, mediante specifica clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo così gli aventi causa obbligati a rispettarla.

Identico obbligo sussiste in caso di costituzione di diritti reali di qualsiasi natura sui predetti beni.

In tali casi il Soggetto Attuatore rimane tenuto, fino all'integrale adempimento, in solido con i suoi aventi causa, mentre in caso di trasferimento in misura integrale del diritto dì proprietà il Soggetto Attuatore è liberato sul presupposto che sia preventivamente mantenuta dall'avente causa la garanzia fideiussoria la quale deve osservare tutte le prescrizioni stabilite nel precedente articolo 7.

Il suddetto rilascio costituisce il presupposto per la liberazione del Soggetto Attuatore.

9 - Dichiarazioni

Il Soggetto Attuatore dichiara che il compendio immobiliare di cui in premesse è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità franco e libero da debiti, da privilegi, da trascrizioni passive pregiudizievoli, da liti e da ipoteche e da ogni altro peso o vincolo, di

qualsiasi natura esso sia aree ed in genere le porzioni immobiliari, descritte nell'articolo 3 della presente convenzione e da cedere al Comune, dettagliati negli elaborati progettuali.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a mantenerli tali da oggi fino all'atto di cessione gratuita degli stessi al Comune.

10 - Inadempimenti

In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore, o dei suoi successori o aventi causa, agli obblighi previsti dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla normativa vigente, il Comune, previa diffida a rimuovere l'inadempimento entro trenta giorni, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori interessati dall'accertato inadempimento.

Avvenuto l'adempimento, la sospensione sarà immediatamente revocata.

Il Comune, oltre alla facoltà, riconosciutagli, di sospendere l'attuazione dell'intervento edilizio, potrà chiedere, in danno del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione di diritto della convenzione, con caducazione automatica dei titoli edilizi, previa diffida a rimuovere l'inadempienza entro sessanta giorni, nei seguenti casi, fatte salve le altre sanzioni previste dalla normativa vigente:

A) mancata osservanza degli obblighi e dei termini inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e pubbliche per quanto concerne l'esecuzione delle stesse, la richiesta dei necessari assensi e le prescrizioni dell'art. 4 (quattro) e / o mancata osservanza degli obblighi e dei termini relativi al rilascio della fideiussione;

B) realizzazione delle opere di urbanizzazione e pubbliche in difformità dalla progettazione approvata o non a regola d'arte;

C) rifiuto di stipulare a favore del Comune gli atti di cessione gratuita delle aree e dei relativi impianti e beni e delle porzioni immobiliari o di provvedere alla loro consegna all'Ente o di collaborare all'effettuazione dei collaudi o di eseguire le opere in caso di esito negativo degli stessi;

D) mancato inserimento negli atti di cui all'articolo 15 (quindici) delle clausole della presente convenzione;

E) inadempimento a quanto previsto dall'articolo 16 (sedici) della presente convenzione;

F) mancata manleva da parte del Soggetto Attuatore del Comune in caso di azioni promosse da terzi e relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e pubbliche, anche in relazione ad azioni o omissioni del soggetto aggiudicatario;

G) reiterate e gravi violazioni degli altri obblighi previsti dalla presente convenzione o da altri titoli abilitativi.

Resta salvo il diritto del Comune di agire per il risarcimento dei danni.

11 – Opere a rete

Il Soggetto Attuatore si impegna, per ciò che riguarda l'esecuzione delle opere a rete, a richiedere agli Enti ed alle Aziende competenti le necessarie prescrizioni tecniche e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

Ad ogni fine ed effetto di legge, tali Aziende sono considerate soggetti terzi rispetto al Comune, anche se costituite o partecipate dallo stesso.

12 - Spese

La presente convenzione, le cui spese gravano integralmente sul Soggetto Attuatore, o sui suoi aventi causa, anche per qualsiasi tributo e onere connesso, ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto all'atto (o agli atti) di cessione gratuita al Comune della

proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione; la sua sottoscrizione costituisce il presupposto per il rilascio del titolo edilizio.

Anche tutte le spese inerenti l'atto unilaterale d'obbligo sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa. Le spese (per compensi, tributi ed altro, tra cui quelle relative alla registrazione ed alla trascrizione) dell'atto (o degli atti) di cessione gratuita dei predetti beni e quelle relative ai frazionamenti, all'eventuale apposizione dei termini di confine, alla misurazione delle superfici e tutte le altre pertinenti e conseguenti di qualsiasi natura sono a carico esclusivo ed integrale del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore prima del rilascio del titolo edilizio è obbligato ad espletare tutti i necessari incombenti di trascrizione, di registrazione e di altro relativi alla presente convenzione e a sopportare in via esclusiva ed integrale tutti i costi, anche per quanto ad essa pertinente e conseguente.

13 –Clausola compromissoria ed Elezione di domicilio

1) Tutte le contestazioni che potessero sorgere in ordine all'attuazione della presente Convenzione saranno decise di diritto, da un Collegio Arbitrale presieduto da un Arbitro nominato dal Presidente del Tribunale di Chiavari e composto da altri due Arbitri, nominati rispettivamente dal Sindaco del Comune di Cicagna e, unitariamente, dal Soggetto Attuatore, nel rispetto delle norme di cui agli articoli 810 e seguenti del Codice Procedura Civile.

2) Il Collegio Arbitrale osserverà nel procedimento le norme di cui all'articolo 816 del codice Procedura Civile e seguenti, ed il lodo come sopra pronunciato sarà impugnabile nei casi e con i mezzi previsti dall'articolo 827 del Codice Procedura Civile.

3) In deroga alla pattuita clausola compromissoria, la parte attrice avrà facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda anti 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 della parte convenuta di notificare la propria determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre la domanda anti il giudice Competente a norma del Codice di Procedura Civile.

4) Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di leggere domicilio unitariamente presso_____
_____Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrò effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non sia preventivamente comunicata al Comune di Cicagna con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto dello strumento Urbanistico Attuativo convenzionato. Per espressa volontà delle parti la forma della comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.

5) Le comunicazioni indirizzate al domicilio eletto dal Soggetto Attuatore, ai sensi del precedente quarto comma del presente articolo, per espressa volontà delle parti, si intendono effettuate nei confronti del Soggetto Attuatore, che si obbliga, anche in caso di variazione dello stesso, a conservare e/o ad eleggere domicilio ai fini delle comunicazioni e/o notificazioni comunque dipendenti dalla presente Convezione.

Il Soggetto Attuatore

_____

Il Comune di Cicagna
(Resp Sett Tec._____)