

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ai sensi dell'art. 50, 6° comma, della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e successive modificazioni per l'attuazione di Progetto Urbanistico Operativo inerente la riqualificazione urbana delle aree incluse nell'ambito Re-Co5 del P.U.C. vigente del Comune di Andora.

Ill.mo Signor

Sindaco del Comune

di Andora

I sottoscritti, come indicati in epigrafe dell'atto convenzionale di cui *infra*, d'ora innanzi per brevità denominati "Soggetti attuatori",

premessi:

- a) che il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Andora (P.U.C.), divenuto efficace in data 4 giugno 2008, individua, ai sensi dell'art. 28 della legge 4 settembre 1997, n. 36, un ambito di completamento denominato Re-Co 5 Capo Mele Giro delle Catene;
- b) che, per tale ambito, si prevede un intervento di limitato nuovo insediamento residenziale, finalizzato alla riqualificazione urbana delle aree e dei volumi inclusi nel menzionato ambito Re-Co 5, con correlata urbanizzazione, così come previsto dall'art. 5.7 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. vigente del Comune di Andora;

- c) che, più precisamente, le relative norme di conformità prefigurano la realizzazione di un intervento edificatorio, della superficie agibile massima pari a 1.588 mq., con correlate urbanizzazioni;
- d) che l'indicata operazione è assoggettata dal Piano Urbanistico Comunale (v. art. 5.7 delle Norme di Conformità e Congruenza) alla redazione di un P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo, ai sensi dell'art. 50 della L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36) obbligatorio esteso all'intero ambito (fatte salve le tolleranze di cui all'art. 53 della L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36);
- e) che i Soggetti attuatori sono titolari di proprietà rappresentanti una quota superiore al 75% (per la precisione 99,12%) del reddito Dominicale degli immobili interessati dal P.U.O. (aree ed edifici individuati con campitura tratteggiata in rosso nell'elaborato di Piano denominato Tavola 5 "Planimetria catastale ed assetto proprietario") e sono quindi legittimati, ai sensi dell'art. 51 L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36, alla presentazione e all'approvazione del previsto P.U.O. di iniziativa privata;
- f) che le aree residue (dove non vengono collocate costruzioni e di cui non si utilizza l'indice edificatorio) appartengono ai seguenti soggetti BLUMAR 94 s.r.l., Sig.ri Di Pietro-Perugini, Sig.ra Laureri, LUGI s.a.s. di Grassi Luisella & c, Sporting Pinamare s.r.l., Sig.re Signorelli-Stoppa, i quali sono stati destinatari di apposito invito ad aderire all'iniziativa entro il termine prefissato, ai sensi dell'art. 51 L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36;

- g)** che, al fine di realizzare l'intervento previsto dal P.U.C., i Soggetti attuatori hanno predisposto il previsto Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di iniziativa privata, redatto dagli architetti Piergiorgio Castellari e Simone Bruzzone, iscritti all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Savona;
- h)** che il Progetto Urbanistico Operativo presentato, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo;

ELABORATI DEL PIANO

Tav 1 Inquadramento cartografico

Tav 2 Individuazione dell'ambito di riferimento progettuale

Tav 3 Rapporti tra l'area interessata ed il contesto edificato

Tav 4 Rapporti tra l'area interessata ed il contesto vegetazionale

Tav 5 Planimetria catastale e assetto proprietario

Tav 6 Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno

Tav 7 Definizione delle linee progettuali

Tav 8 Planivolumetrico generale dell'intervento

Tav 9 Planimetria urbanistica

Tav 10 Planimetria generale delle sistemazioni a verde

Tav 11 Sovrapposizione tra planimetria catastale e progetto

Tav 12a Schemi planimetrici delle tipologie edilizie (L1, L2-1)

Tav 12b Schemi planimetrici delle tipologie edilizie (L2-2, L3, L5, L6)

Tav 12c Schemi planimetrici delle tipologie edilizie (L7, L8, L9)

Tav 13a Prospetti e sezioni delle tipologie edilizie (L1, L2-1)

Tav 13b Prospetti e sezioni delle tipologie edilizie (L2-2, L3, L5, L6)

Tav 13c Prospetti e sezioni delle tipologie edilizie (L7, L8, L9)

Tav 14a Opere di urbanizzazione: aree a standard

Tav 14b Opere di urbanizzazione: servizi a rete (acque nere e bianche)

Tav 14c Opere di urbanizzazione: servizi a rete (Enel, acquedotto, gas, illuminazione pub.))

Tav 15 Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo

Elaborato 1 Relazione generale

Elaborato 2 Norme di attuazione

Elaborato 3 Relazione paesaggistica

Elaborato 4 Piano d'uso della vegetazione

Elaborato 5 Indagine di fattibilità geologica

Elaborato 6 Computo delle opere di urbanizzazione

Allegato 1 Elenco visure catastali

Allegato 3 Accordi preliminari con gli enti erogatori di servizi

Integrativo 1 Studio di sostenibilità ambientale

Integrativo 2 Relazione sui consumi energetici

Integrativo 3 Dimensionamento vasche di raccolta acque bianche

Integrativo 4 Impianto di trattamento delle acque reflue

Integrativo 5 Fotoinserimenti di dettaglio

Integrativo 7 Verifica dei piani seminterrati

Integrativo 9 Rilievo del verde

Integrativo 10 Analisi dello stato di fatto delle componenti vegetazionali ed elementi descrittivi

Integrativo 11 Quota di monetizzazione E.R.P. L.R. 38/07

Integrativo 12 Documentazione controviaie pedonale

Integrativo 13 Capitolato speciale descrittivo e prestazionale delle opere di urbanizzazione

Atto unilaterale d'obbligo/convenzione

- f) che il Progetto Urbanistico Operativo, così come configurato, non necessita di modifiche al P.U.C., rientrando le relative variazioni (precisate in sede di relazione di Piano) nei margini di flessibilità di cui all'art. 53 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36;
- g) che di tale evenienza sono stati comunque notiziati prudenzialmente, a fini partecipativi, i proprietari interessati, con note inviate con raccomandata a.r. e agli atti;

*** **

Tutto quanto ciò premesso, i sottoscritti Soggetti attuatori per l'ipotesi di conseguita approvazione, esecutività ed efficacia del P.U.O. di cui sopra, intendono fin d'ora obbligarsi unilateralmente - come si obbligano -, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, irrevocabilmente nei confronti del

Comune di Andora, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50, comma 6, della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997, n. 36 e successive modificazioni, a sottoscrivere la seguente

CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 50, 6° comma, della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e successive modificazioni per l'attuazione di Progetto Urbanistico Operativo per la riqualificazione urbana delle aree incluse nell'ambito Re-Co5 del P.U.C. vigente del Comune di Andora.

L'anno duemila...., 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 comparsi i signori:

....., nato a e residente a, il quale interviene al presente atto, agisce e stipula nella sua qualità di del Comune di Andora (d'ora innanzi, per brevità, denominato "Comune") 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 alla presente atto sotto la lett., per una parte;

ed i signori

Sigg.ri Lino Bonavia, residente a TORINO in Via Molineri civ n° 64 (C.F. BNVLNI67R08A145Y), **Mario Cosentino**, residente ad ANDORA in Via S. Filippo civ n° 8 (C.F. CSNMRA39M26E290D), **Romano Cosentino**, residente ad ANDORA in Via S. Filippo civ n° 6 (C.F. CSNRMN37T17E290A), **Antonio Massabò**, residente ad ANDORA in Via Doria civ n° 10 (C.F. MSSNTN39S25A145S), **Elisabetta Romagnolo**, residente ad TORINO in Via Cosseria civ n° 11 (C.F. RMGLBT73M56L219F), **e le società Ambrogio Margherita e c. s.a.s.**, con sede in Torino (P.IVA 00726530017), in persona del legale rappresentante in carica, Sig.ra Laura Momigliano, **Gi.Effe Immobiliare**, con sede in Albenga (P.IVA 01092780095), in persona del legale rappresentante in carica, Sig. Giuseppe Ficarelli, **La Ligure S.r.l.**, con sede in Genova (P.IVA 03195680107), in persona del legale rappresentante in carica, Sig.ra Luisa Surra, **Liz Palace S.r.l.**, con sede in Moncalieri (P.IVA 05560380015), in persona del legale rappresentante in carica, Sig. Giuseppe Mussetti, **Verde Mare s.a.s.**, con sede in Torino (P.IVA 06785540011), in persona del legale rappresentante in carica, Sig. Roberto Salta, d'ora innanzi per brevità denominati nel loro insieme “Soggetti attuatori”;

Premesso:

- a) che il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Andora (P.U.C.), divenuto efficace in data 4 giugno 2008, individua, ai sensi dell’art. 28 della legge 4 settembre 1997, n. 36, un ambito di completamento denominato Re-Co 5 Capo Mele Giro delle Catene;

- b) che, per tale ambito, si prevede un intervento di limitato nuovo insediamento residenziale, finalizzato alla riqualificazione urbana delle aree e dei volumi inclusi nel menzionato ambito Re-Co 5, con correlata urbanizzazione, così come previsto dall'art. 5.7 delle Norme di Conformità e Congruenza del P.U.C. del Comune di Andora;
- c) che, più precisamente, le relative norme di conformità prefigurano la realizzazione di un intervento edificatorio, della superficie utile massima pari a 1.588 mq., con correlate urbanizzazioni;
- d) che l'indicata operazione è assoggettata dal Piano Urbanistico Comunale (v. art. 5.7 delle Norme di Conformità e Congruenza) alla redazione di P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo, ai sensi dell'art. 50 della L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36) obbligatorio esteso all'intero ambito (fatte salve e tolleranze di cui all'art. 53 della L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36);
- e) che i Soggetti attuatori sono titolari di proprietà rappresentanti una quota superiore al 75% (per la precisione 99,12%) del reddito Dominicale degli immobili interessati dal P.U.O. (aree ed edifici individuati con campitura tratteggiata in rosso nell'elaborato di Piano denominato Tavola 5 "Planimetria catastale ed assetto proprietario") e sono quindi legittimati, ai sensi dell'art. 51 L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36, alla presentazione e all'approvazione del previsto P.U.O. di iniziativa privata;
- f) che le aree residue (dove non vengono collocate costruzioni e di cui non si utilizza l'indice edificatorio) appartengono ai seguenti soggetti BLUMAR

94 s.r.l., Sig.ri Di Pietro-Perugini, Sig.ra Laureri, LUGI s.a.s. di Grassi Luisella & c, Sporting Pinamare s.r.l., Sig.re Signorelli-Stoppa, i quali sono stati destinatari di apposito invito ad aderire all'iniziativa entro il termine prefissato, ai sensi dell'art. 51 L.U.R. 4 settembre 1997, n. 36;

- g) che, al fine di realizzare l'intervento previsto dal P.U.C., i Soggetti attuatori hanno predisposto il previsto Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di iniziativa privata, redatto dagli architetti Piergiorgio Castellari e Simone Bruzzone, iscritti all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Savona;
- h) che il Progetto Urbanistico Operativo, così come configurato, non necessita di modifiche al P.U.C., rientrando le relative variazioni (precisate in sede di relazione di Piano), nei margini di flessibilità di cui all'art. 53 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36;
- i) che di tale evenienza sono stati peraltro notiziati prudenzialmente, a fini partecipativi, i proprietari interessati, con note inviate con raccomandata a.r. e agli atti;
- j) che il P.U.O. è stato presentato al Comune di Andora in data 11 gennaio 2013 ed è stato successivamente oggetto di integrazioni;
- k) che il P.U.O. di che trattasi è stato adottato dal Consiglio Comunale in data con deliberazione n.;
- l) che a seguito di procedimento di Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 59 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, previo espletamento delle

procedure e delle forme di pubblicità e partecipazione, si è concluso con la conferenza dei servizi deliberante in data

m) che il progetto di P.U.O. così esaminato dalla conferenza dei servizi in seduta deliberante, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, e s.m. è composto – anche in forza delle successive integrazioni pervenute su richiesta degli Enti preposti - dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione:

Tav 1 Inquadramento cartografico

Tav 2 Individuazione dell'ambito di riferimento progettuale

Tav 3 Rapporti tra l'area interessata ed il contesto edificato

Tav 4 Rapporti tra l'area interessata ed il contesto vegetazionale

Tav 5 Planimetria catastale e assetto proprietario

Tav 6 Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno

Tav 7 Definizione delle linee progettuali

Tav 8 Planivolumetrico generale dell'intervento

Tav 9 Planimetria urbanistica

Tav 10 Planimetria generale delle sistemazioni a verde

Tav 11 Sovrapposizione tra planimetria catastale e progetto

Tav 12a Schemi planimetrici delle tipologie edilizie (L1, L2-1)

Tav 12b Schemi planimetrici delle tipologie edilizie (L2-2, L3, L5, L6)

Tav 12c Schemi planimetrici delle tipologie edilizie (L7, L8, L9)

Tav 13a Prospetti e sezioni delle tipologie edilizie (L1, L2-1)

Tav 13b Prospetti e sezioni delle tipologie edilizie (L2-2, L3, L5, L6)

Tav 13c Prospetti e sezioni delle tipologie edilizie (L7, L8, L9)

Tav 14a Opere di urbanizzazione: aree a standard

Tav 14b Opere di urbanizzazione: servizi a rete (acque nere e bianche)

Tav 14c Opere di urbanizzazione: servizi a rete (Enel, acquedotto, gas, illuminazione pub.))

Tav 15 Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo

Elaborato 1 Relazione generale

Elaborato 2 Norme di attuazione

Elaborato 3 Relazione paesaggistica

Elaborato 4 Piano d'uso della vegetazione

Elaborato 5 Indagine di fattibilità geologica

Elaborato 6 Computo delle opere di urbanizzazione

Allegato 1 Elenco visure catastali

Allegato 3 Accordi preliminari con gli enti erogatori di servizi

Integrativo 1 Studio di sostenibilità ambientale

Integrativo 2 Relazione sui consumi energetici

Integrativo 3 Dimensionamento vasche di raccolta acque bianche

Integrativo 4 Impianto di trattamento delle acque reflue

Integrativo 5 Fotoinserimenti di dettaglio

Integrativo 7 Verifica dei piani seminterrati

Integrativo 9 Rilievo del verde

Integrativo 10 Analisi dello stato di fatto delle componenti vegetazionali ed elementi descrittivi

Integrativo 11 Quota di monetizzazione E.R.P. L.R. 38/07

Integrativo 12 Documentazione controviale pedonale

Integrativo 13 Capitolato speciale descrittivo e prestazionale delle opere di urbanizzazione

Atto unilaterale d'obbligo/convenzione

- n) che i Soggetti attuatori intendono quindi procedere all'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo in conformità alle previsioni e prescrizioni *ivi* stabilite, delle quali dichiarano di aver preso piena, integrale e perfetta conoscenza;
- o) che tutte le aree di proprietà privata interessate dal progetto di intervento sopra precisate erano e permangono nella disponibilità dei Soggetti attuatori, i quali dispongono dei poteri di sottoscrivere ed eseguire tutti gli atti necessari a pervenire all'attuazione degli interventi progettati;
- p) che per la attuazione del Progetto Urbanistico Operativo è necessaria la stipulazione dell'apposita convenzione coerente con l'atto unilaterale d'obbligo a suo tempo presentato, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 50 della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997, n. 36, e successive modifiche ed integrazioni;

Tutto quanto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il Comune di Andora, come sopra rappresentato, ed i Soggetti attuatori del P.U.O. 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 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di cui in premessa, relativo all'ambito Re-Co 5 del vigente P.U.C. del Comune di Andora, specificate negli elaborati grafici, descrittivi e normativi sopra indicati, come definitivamente approvati, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati, di cui alle suesposte premesse, che confermate dalle parti, fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo secondo

Urbanizzazione

1. I Soggetti attuatori si obbligano nei confronti del Comune di Andora a realizzare a propria cura e spese ed in puntuale attuazione del Progetto Urbanistico Operativo di cui in premessa, previe le demolizioni all'uopo eventualmente necessarie, le opere di urbanizzazione di cui ai successivi commi 2 e 3, già indicate nelle tavole di Piano n. 9 (Planimetria urbanistica), 14a (Opere di urbanizzazione: aree a standard) e 14b (Opere di urbanizzazione: servizi a rete) e

le cui caratteristiche principali risultano descritte nelle tavole tecniche e negli elaborati descrittivi in premessa richiamati, e pertanto parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Urbanizzazioni di interesse esclusivo a scomputo:

- a) fognatura bianca e nera
- b) acquedotto.

3. Urbanizzazioni di interesse generale a scomputo:

- a) parcheggio pubblico (P1)
- b) viabilità pedonale - marciapiedi (MP1, MP2, MP3 e MP4);
- c) percorsi verde pubblico (VP2 e VP3);
- d) pubblica illuminazione accessoria alla viabilità.

4. Nel caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo su aree già di proprietà comunale, i Soggetti attuatori non procederanno a cessioni e si obbligano a consegnare al Comune le medesime una volta eseguite e collaudate. Nel caso in cui, insistendo le opere su aree catastalmente intestate ai privati e si rendessero necessarie quindi cessioni di aree al Comune (anche in attuazione di precedenti convenzioni recanti obblighi attuati, ma non formalizzati), le stesse verranno effettuate a spese dei Soggetti attuatori una volta ultimate e collaudate le relative opere di urbanizzazione.

5. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto del prescritto assenso edilizio ai sensi di legge, che verrà rilasciato autonomamente ed in maniera unitaria per tutte le opere di interesse pubblico previste dal presente

articolo – assumendo il ruolo di cointestatari tutti i Soggetti attuatori solidalmente obbligati -, ed è inoltre subordinata alla predisposizione di una progettazione definitiva/esecutiva, ai sensi del D.Lgs. 163/2006, da redigersi a cura e spese dei Soggetti attuatori, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti e aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere.

6. I Soggetti attuatori si obbligano, altresì, a realizzare a propria 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 primaria ai fini degli scomputi di cui al successivo articolo quarto della presente convenzione.

Articolo terzo

Opere di interesse generale

- 1.** Con riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo, che i Soggetti attuatori si impegnano ad eseguire e a trasferire 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 al comma 3.

Articolo quarto

Contributo di costruzione

1. In relazione agli interventi edificatori previsti dal Progetto Urbanistico Operativo di cui alle premesse e fermo restando il disposto di cui al successivo articolo quinto, i Soggetti attuatori si obbligano a corrispondere al Comune di Andora, ai fini dell'assentimento dei titoli abilitativi 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 titolo.

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 all'atto del rilascio del pertinente titolo abilitativo.

3. I Soggetti attuatori si impegnano inoltre a corrispondere al Comune di Andora, relativamente agli interventi oggetto del presente atto, la quota del contributo di costruzione concernente il costo di costruzione, nella misura e secondo quanto previsto dagli artt. 38 e segg. della legge regionale 16 giugno 2008, n. 16 e s.m. e i. e dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, nei termini e con le modalità stabiliti in sede di titolo abilitativo all'edificazione, conformemente alla legislazione vigente.

4. A garanzia del pagamento delle rate differite i Soggetti attuatori costituiranno idonea garanzia all'atto del rilascio del pertinente titolo abilitativo all'edificazione, nei modi previsti dal successivo articolo decimo.

Articolo quinto

Scomputo dalla quota del contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione del costo delle opere eseguite per urbanizzazione

1. Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come determinato al precedente articolo quarto con riferimento agli edifici da costruire in attuazione del Progetto Urbanistico Operativo, saranno scomputati, al momento del rilascio del relativo titolo, 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 il Soggetto attuatore si è impegnato ad eseguire individuate al precedente articolo secondo, comma 3, e che il Comune dichiara anche 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, comma 2, nonché il costo delle opere di interesse generale eccedente l'importo già oggetto di scomputo secondo quanto previsto alla precedente lett. a).

2. Si precisa che, ricadendo le opere previste e sopra indicate tutte nel disposto dell'art. 16, comma 2 *bis*, del D.P.R. 16 giugno 2001, n. 380, introdotto

dall'articolo 45, comma 1, del decreto legge n. 214 del 2011, convertito in legge 23 dicembre 2011, n. 214, le predette opere di urbanizzazione, sebbene a scomputo, non soggiacciono all'applicazione il d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m. ed i. ed in particolare alle relative regole di affidamento in appalto a terzi in regime di concorrenza.

3. Di conseguenza, il costo delle opere di urbanizzazione, ai fini dello scomputo, sarà stimato come per legge sulla base del progetto definitivo/esecutivo delle stesse, con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari dell'UNIONCAMERE della Liguria e, per quanto in esso non previsto, applicando il prezziario Opere edili edito dalla C.C.I.A.A. di Milano operante al momento della presentazione dell'istanza per i titoli abilitativi all'edificazione. L'importo stimato delle opere di urbanizzazione, quale desunto dal progetto definitivo/esecutivo delle stesse, sarà diminuito della percentuale media dei ribassi risultanti dalle gare d'appalto del Comune espletate nei dodici mesi antecedenti il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione e verrà calcolato al netto delle spese tecniche (progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, spese di appalto, direzione lavori, collaudi) e dell'IVA, se dovuta.

4. I Soggetti attuatori si impegnano ad eseguire le opere assunte a carico di cui al precedente articolo secondo sulla base di quanto previsto dal presente atto, anche se il relativo costo complessivo dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio.

Articolo sesto

Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

1. I Soggetti attuatori si obbligano, 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 Aziende Speciali, 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 Andora.

Articolo settimo

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel Progetto Urbanistico Operativo e nella presente convenzione.
2. La progettazione esecutiva degli interventi, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà attenersi a quanto previsto dal P.U.O.
3. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 non asserviti all'uso pubblico rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel P.U.O., anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.
4. Il fabbricato ed ogni altra opera dovranno preventivamente essere assentiti con permesso di costruire, ovvero - ove ne sussistano le condizioni di legge - con

D.I.A., conformandosi al Progetto Urbanistico Operativo, nonché alle ordinarie norme e disposizioni di legge, dello strumento urbanistico generale vigente e di regolamento edilizio operanti in materia.

Articolo ottavo

Attuazione del piano

L'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo inoltre attenersi ai seguenti criteri:

- a) ogni fabbricato ed ogni opera dovrà conseguire apposito e preventivo titolo edilizio, salvo l'assentimento di un unico titolo per più edifici od opere. I lotti di intervento previsti non sono passibili di suddivisione in sede attuativa, fatta salva la possibilità di unificarli;
- b) assentimento di un unico titolo edilizio, intestato a tutti i Soggetti attuatori solidalmente obbligati, per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di interesse pubblico indicate al precedente articolo secondo e nelle tavole di Piano n. 9 (Planimetria urbanistica), 14a (Opere di urbanizzazione: aree a standard), 14b (Opere di urbanizzazione: servizi a rete acque nere e bianche) e 14c (Opere di urbanizzazione: servizi a rete Enel, acquedotto, gas, illuminazione pub.)
- c) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere accertata, come previsto al successivo articolo nono, dal Civico Servizio competente;

d) eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune in attuazione di previsioni dello strumento urbanistico generale 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 controllo e responsabilità relative. Manutenzione.

1. I Soggetti attuatori si obbligano per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a completare ed a rendere agibili e funzionali tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo entro i termini previsti dalle N.A. di P.U.O. entro tre anni dal relativo inizio dei lavori e comunque non oltre quattro anni dall'inizio dei lavori del primo lotto di attuazione.

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, assistite dal prescritto assenso edilizio, è subordinata alla predisposizione della progettazione definitiva/esecutiva, ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006, da redigersi a cura e spese del Soggetto attuatore, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti, Aziende o Società preposte all'erogazione dei pubblici servizi.

3. Tale esecuzione 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.

4. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio previsto dalla presente convenzione e dal P.U.O. e cronologicamente conforme a quanto stabilito al precedente comma 1.

5. I Soggetti attuatori si obbligano a richiedere il titolo abilitativo unitario concernente tutte le opere di urbanizzazione anteriormente ovvero contestualmente alla richiesta del primo titolo abilitativo relativo agli interventi edificatori privati.

6. I Soggetti attuatori si impegnano a completare e rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione anteriormente o contestualmente all'ultimazione delle altre opere previste dal Progetto Urbanistico Operativo.

7. Le opere di urbanizzazione di cui al primo comma saranno soggette alle verifiche di legge da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti attuatori, i quali dovranno darsi carico dell'espletamento delle procedure di collaudo.

8. Le opere di urbanizzazione si daranno come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate con l'approvazione del certificato di collaudo, che verrà trasmesso ai competenti Uffici comunali, per le necessarie verifiche.

9. Nel caso di riscontro negativo, il Comune comunicherà ai Soggetti attuatori le proprie osservazioni entro il termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

10. I Soggetti attuatori manlevano il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.

11. Fino alla consegna delle opere al Comune, i Soggetti attuatori dovranno provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere. Successivamente, ferma la totale libera disponibilità in capo al Comune e la soggezione ad ogni relativo potere di legge, rimarrà a carico dei Soggetti attuatori e loro aventi causa la manutenzione delle aree a parcheggio e a verde di cui al precedente articolo secondo, dandosi carico l'Amministrazione comunale solo delle attività di igiene urbana, di alimentazione della rete di illuminazione pubblica e di irrigazione.

12. In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, i certificati di agibilità delle opere previste dal P.U.O. potranno essere rilasciati, con atto formale o mediante silenzio-assenso, una volta ultimate le opere di urbanizzazione primaria relative alla rete dell'acqua potabile e delle fognature, così come previsto al comma 4 bis dell'art. 24 del T.U. dell'Edilizia.

Articolo decimo

Garanzie

1. I Soggetti attuatori, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegnano a realizzare con la presente convenzione, consegneranno al Comune, all'atto della cessione delle aree di cui al precedente articolo settimo, 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 presunto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria maggiorato del 10%, comprensivo delle necessarie demolizioni, 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 resi al Comune. Il costo di dette opere, ai soli fini della quantificazione della garanzia, sarà stimato, sulla base dei progetti delle opere stesse, prendendo a riferimento l'elenco prezzi unitari dell'Unioncamere della Liguria e, per quanto in esso non previsto, applicando il prezziario Opere edili edito dalla C.C.I.A.A. di Milano operante al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, inclusiva di richiesta di scomputo. 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.

5. Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico dei Soggetti attuatori ed alla consegna delle relative aree, i Soggetti attuatori si obbligano 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 sui Soggetti attuatori in forza della presente convenzione.

7. In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo (il cui testo sarà preventivamente approvato dal Comune) dovrà essere previsto l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

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 undicesimo

Inadempienze

1. In caso di inadempimento da parte dei Soggetti attuatori 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 P.U.O. 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 dei Soggetti attuatori, 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 consegna 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) mancato inserimento, da parte dei Soggetti attuatori, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo articolo tredicesimo.

Articolo dodicesimo

Monetizzazione Edilizia Pubblica.

1. Ai sensi dell'art. 26 *bis* della legge regionale n. 38 del 2007 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi oggetto del P.U.O. cui accede la presente convenzione, pur di limitata entità, sono assoggettati a prestazione di E.R.P., da rendersi – stante l'improprietà di localizzarla *in loco* - mediante monetizzazione, come da apposito elaborato di P.U.O. (integrativo 11, denominato “*Quota di monetizzazione E.R.P.*”).

2. La superficie da monetizzare in favore del Comune è pari a mq. 137,5, corrispondente – secondo il criterio di legge (art. 26 *bis*, comma 8 e disposizioni attuative) – ad Euro 257.900, 00, somma da versarsi alla Civica Amministrazione in quattro rate con cadenza annuale, la prima delle quali al rilascio del primo permesso di costruire attuativo del P.U.O. e comunque entro un anno dalla stipula della presente convenzione. La rateizzazione deve essere garantita con le medesime modalità di cui al precedente articolo decimo, da ridursi progressivamente in dipendenza degli avvenuti versamenti.

Articolo tredicesimo

Elezione di domicilio

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente convenzione, i Soggetti attuatori dichiarano di eleggere domicilio in Andora, Piazza Andrea Doria 6/1, presso il Sig. Giuseppe Ficarelli

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 quattordicesimo

Trasferimento

1. Il Comune presta fin d'ora, per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dai Soggetti attuatori in forza della presente convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare oggetto del P.U.O. ad altro soggetto.

2. Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto del P.U.O., i Soggetti attuatori si obbligano 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 del P.U.O..

3. Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente si intenderà accolta ove il Comune non comunichi il proprio motivato dissenso nel termine di trenta giorni dalla presentazione a mezzo lettera raccomandata. Tale dissenso potrà essere opposto dal Comune solo in presenza di gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.

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 quindicesimo

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 eventualmente necessari per il trasferimento al Comune della proprietà di aree interessate dalle opere di cui all'articolo secondo.

Articolo sedicesimo

Trascrizione

La presente convenzione e i contratti attuativi da essa previsti saranno registrati e trascritti a cura e spese dei Soggetti attuatori, a norma dell'articolo 50, 5° comma, della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m..

Articolo diciassettesimo

Spese

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico dei Soggetti attuatori, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

Articolo diciottesimo

Controversie

Ai sensi dell'art. 133 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, recante il Codice del Processo Amministrativo, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente Convenzione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione mediante Collegio Arbitrale.

Andora, li

Firma Soggetti attuatori