

CONVENZIONE URBANISTICA

ex art. 16, L.R. n. 24/1987 accedente allo -e per l'esecuzione dello- Strumento Urbanistico Attuativo relativo alla zona "T1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ceriale (SV),

tra

il Comune di Ceriale (nel prosieguo: "Comune"), in persona di, a quanto infra autorizzato in forza della deliberazione

e

la Società Geo S.r.l. con sede in Milano, Via Piave, civico n. 41, iscritta presso il Tribunale di Milano al n. 01079410096 del Registro Società, codice fiscale - partita I.V.A. 01079410096 in persona dell'Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig. Nucera Andrea nato ad Albenga (SV) il 29/06/68 residente in Ceriale via Parei civico n. 6 codice fiscale NCR NDR 68H29 A145R, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri a lui attribuiti dallo statuto sociale; Soggetto in prosieguo del presente atto denominato semplicemente "Soggetto Attuatore".

PREMESSO

a) che il vigente P.R.G., approvato con D.P.G.R. 15 novembre 2001, n. 180, confermando le previsioni del previgente P.R.G. approvato in data 21 novembre 1978 con D.P.G.R. n. 1115, individua una zona denominata "T1", avente destinazione d'uso prevalentemente turistico-alberghiera, per la cui attuazione è stabilito il ricorso ad apposito S.U.A. (cf. art. 29 N.d.A.), attuabile per separati comparti;

b) che il progetto del citato S.U.A. è stato approvato dal Comune di Ceriale con D.C.C. n. 36 dell'8 maggio 2001, che ha recepito le osservazioni formulate, sull'originario progetto, dalla Provincia di Savona con nota 7 febbraio 2001, n. 9203;

c) che di tale recepimento la Provincia ha dato atto con parere reso dal proprio C.T.U. n. 499/2001, fatto proprio dal Comune di Ceriale con provvedimento dirigenziale 20 ottobre 2001, n. 1/2001;

d) che il progetto come sopra individuato è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

- 1 - Relazione tecnico illustrativa
 - 2 - Stralcio delle norme
 - 3 - relazione finanziaria
 - 4 - Bozza di convenzione Attuativa
 - 5 - Tabella dei dati di progetto
 - 6 - Norme Tecniche di Attuazione
 - 7 - Relazione sulle Barriere Architettoniche
 - 8 - Relazione sul risparmio energetico
- Tav. n. 2 Rilievo dello stato di fatto

[...]

Tav. n. 28 Planimetria relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche

e) che i comparti di cui si compone lo S.U.A. sono stati individuati, in sede progettuale, negli A.I.O. "A", "B", "C", "D" ed "E";

f) che il Soggetto Attuatore è proprietario delle seguenti aree, ricomprese nell'area T1 del P.R.G. del Comune di Ceriale:

Catasto Terreni:

- Foglio 11, mapp. 56, orto irrig., classe 3, are 18.52 R.D. Euro 79,87, R.A. Euro 32,04;
- Foglio 11, mapp. 1450, frutt. irrig., classe 2, are 7.05 R.D. Euro 62,26, R.A. Euro 16,02;
- Foglio 11, mapp. 1452, frutt. irrig., classe 3, are 10.45 R.D. Euro 50,46, R.A. Euro 21,59;
- Foglio 11, mapp. 1553, orto irrig., classe 2, are 22.51 R.D. Euro 111,60, R.A. Euro 41,27;
- Foglio 11, mapp. 94, orto irrig., classe 3, are 11.60 R.D. Euro 57,51, R.A. Euro 21,27;
- Foglio 10, mapp. 602, orto irrig., classe 3, are 10.80 R.D. Euro 46,57, R.A. Euro 18,69;

- Foglio 10, mapp. 604, orto irrig., classe 2, are 9.14 R.D. Euro 45,32, R.A. Euro 16,76;
- Foglio 10, mapp. 2175, are 1.06, senza redditi, area urbana di risulta da demolizione di fabbricato rurale;
- Foglio 10, mapp. 2367, orto irrig., classe 3, are 4.79 R.D. Euro 20,66, R.A. Euro 8,29;
- Foglio 11, mapp. 53, orto irrig., classe 3, are 15.60 R.D. Euro 67,27, R.A. Euro 26,99;
- Foglio 10, mapp. 335, orto irrig., classe 3, are 13.20 R.D. Euro 56,92, R.A. Euro 22,84;
- Foglio 11, mapp. 49, orto irrig., classe 1, are 19.97 R.D. Euro 113,45, R.A. Euro 39,19;
- Foglio 11, mapp. 876, orto irrig., classe 3, are 12.36 R.D. Euro 53,30, R.A. Euro 21,38;
- Foglio 11, mapp. 1031, orto irrig., classe 3, are 1.68 R.D. Euro 7,24, R.A. Euro 2,91;
- Foglio 11, mapp. 877, orto irrig., classe 3, are 13.42 R.D. Euro 57,87, R.A. Euro 23,22;
- Foglio 11, mapp. 59, orto irrig., classe 3, are 9.80 R.D. Euro 42,26, R.A. Euro 16,96;
- Foglio 11, mapp. 72, orto irrig., classe 3, are 25.84 R.D. Euro 109,88, R.A. Euro 44,08;
- Foglio 11, mapp. 74, orto irrig., classe 3, are 27.70 R.D. Euro 119,45, R.A. Euro 47,92;
- Foglio 11, mapp. 1072, orto irrig., classe 3, are 0.15 R.D. Euro 0,65, R.A. Euro 0,26;
- Foglio 11, mapp. 104, fabbr. rurale, are 1.00, senza redditi;
- Foglio 11, mapp. 105, orto irrig., classe 3, are 11.60 R.D. Euro 50,02, R.A. Euro 20,07;
- Foglio 11, mapp. 1547, orto irrig., classe 2, are 31.54 R.D. Euro 156,37, R.A. Euro 57,83;
- Foglio 11, mapp. 11, orto irrig., classe 3, are 5.20 R.D. Euro 22,42, R.A. Euro 9,00;

- Foglio 11, mapp. 113, orto irrig., classe 3, are 14.00 R.D. Euro 60,37, R.A. Euro 24,22;
- Foglio 11, mapp. 1545, orto irrig., classe 2, are 5.85 R.D. Euro 29,00, R.A. Euro 10,73;
- Foglio 11, mapp. 1549, orto irrig., classe 2, are 6.25 R.D. Euro 30,99, R.A. Euro 11,46;
- Foglio 11, mapp. 84, orto irrig., classe 2, are 17.21 R.D. Euro 85,33, R.A. Euro 31,55;
- Foglio 11, mapp. 1541, orto irrig., classe 3, are 24.55 R.D. Euro 105,87, R.A. Euro 42,47;
- Foglio 11, mapp. 809, orto irrig., classe 2, are 6.30 R.D. Euro 31,24, R.A. Euro 11,55;
- Foglio 11, mapp. 1543, orto irrig., classe 2, are 6.65 R.D. Euro 32,97, R.A. Euro 12,19;
- Foglio 11, mapp. 54, orto irrig., classe 3, are 6.35 R.D. Euro 27,38, R.A. Euro 10,99;
- Foglio 11, mapp. 1038, orto irrig., classe 2, are 10.00 R.D. Euro 49,58, R.A. Euro 18,33;
- Foglio 11, mapp. 1039, orto irrig., classe 2, are 10.00 R.D. Euro 49,58, R.A. Euro 18,33;

Catasto Fabbricati:

- Foglio 11, mapp. 1389, Via Orti del Largo, piano T, cat. C/2, classe 3, mq. 44 R.C. Euro 184,07.

g) che il Soggetto Attuatore ha altresì acquisito il solo indice edificatorio delle seguenti aree, ricomprese nell'area T1 del P.R.G. del Comune di Ceriale:

- Foglio 11, mapp. 1552, orto irrig., classe 2, are 7.93 R.D. Euro 39,32, R.A. Euro 14,54;
- Foglio 11, mapp. 1554, orto irrig., classe 2, are 3.28 R.D. Euro 16,26, R.A. Euro 6,01;
- Foglio 11, mapp. 36, area fabb dm..., are 0.04 senza redditi;
- Foglio 11, mapp. 37, vigneto, classe I, are 2.05 R.D. Euro 2,96, R.A. Euro 2,12;
- Foglio 11, mapp. 1189, ente urbano, are 2.53, senza redditi;

- Foglio 11, mapp. 1190, fabb. rurale, are 2.46, senza redditi;
- Foglio 10, mapp. 598, ente urbano, are 44.05, senza redditi;
- Foglio 10, mapp. 2366, orto irrig., classe 3, are 3.50 R.D. Euro 15,09, R.A. Euro 6,06;
- Foglio 11, mapp. 1157, orto irrig., classe 3, are 1.62 R.D. Euro 6,99, R.A. Euro 2,80;
- Foglio 11, mapp. 1548, orto irrig., classe 2, are 4.60 R.D. Euro 22,81, R.A. Euro 8,43;
- Foglio 11, mapp. 1546, orto irrig., classe 2, are 2.90 R.D. Euro 14,38, R.A. Euro 5,32;
- Foglio 11, mapp. 1550, orto irrig., classe 2, are 1.00 R.D. Euro 4,96, R.A. Euro 1,83;
- Foglio 11, mapp. 1429, orto irrig., classe 2, are 1.00 R.D. Euro 4,96, R.A. Euro 1,83;
- Foglio 11, mapp. 1542, orto irrig., classe 3, are 1.65 R.D. Euro 7,12, R.A. Euro 2,85;
- Foglio 11, mapp. 1544, orto irrig., classe 2, are 0.85 R.D. Euro 4,21, R.A. Euro 1,56;
- Foglio 10, mapp. 334, vigneto, classe 1, are 4.80 R.D. Euro 6,94, R.A. Euro 4,96;
- Foglio 11, mapp. 1451, seminativo, classe 2, are 0.90 R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,05;
- Foglio 11, mapp. 1470, ente urbano, are 0.09, senza redditi;
- Foglio 11, mapp. 1531, ente urbano, are 0.09, senza redditi;
- Foglio 11, mapp. 1532, ente urbano, are 0.09, senza redditi;
- Foglio 11, mapp. 1551, ente urbano, are 0.09, senza redditi;
- Foglio 11, mapp. 1453, frutt. irrig., classe 3, are 0.55 R.D. Euro 2,66, R.A. Euro 1,14;
- Foglio 11, mapp. 1471, ente urbano, are 0.10, senza redditi;
- Foglio 11, mapp. 1472, ente urbano, are 0.10, senza redditi;
- Foglio 11, mapp. 1473, ente urbano, are 0.10, senza redditi;
- Foglio 11, mapp. 1474, ente urbano, are 0.10, senza redditi;

h) che le aree in proprietà del Soggetto Attuatore sommano a complessivi mq 47.788,00, di cui mq. 47.268,00 dotati di indice edificatorio e mq. 520 privi di indice edificatorio;

i) che dette aree risultano meglio individuate nella planimetria in scala 1:1000 che, previa sottoscrizione, si allega al presente atto d'obbligo sotto la lettera A, affinché ne faccia parte integrante e sostanziale, con i seguenti colori :

- per le aree di proprietà con indice edificatorio con campitura in giallo
- per le aree con solo indice edificatorio con campitura in rosso
- per le aree di proprietà senza indice edificatorio con campitura in azzurro

Dal momento che le aree come sopra individuate alle lettere f) e g) sono tra loro contigue ed, in una con il mappale 1043 (di proprietà comunale, con superficie pari a mq 180, il cui indice edificatorio il Comune cede al Soggetto Attuatore con la presente convenzione alle condizioni *infra* meglio indicate sub art. 7), esauriscono la volumetria dei comparti "A", "B", "C" e "D" dello S.U.A.;

che il progetto di S.U.A. approvato con D.C.C. n. 36/2001 prevede, sull'area ~~area~~ meglio specificata, la costruzione di nuovi insediamenti per complessivi mc ~~mc~~ 12.00 con le seguenti suddivisioni di destinazione d'uso ammissibile :

- il 50% del volume a destinazione ricettiva (di cui il 30% da adibirsi ad albergo ed il 20% da adibirsi a Residenza Turistico Alberghiera);
- il 30% del volume a destinazione residenziale
- il 20% del volume a destinazione terziaria

Tali funzioni, nell'originario elaborato sottoposto all'approvazione della Provincia di Savona (e quindi difformemente rispetto alle indicazioni contenute nel n. 499/2001 della medesima Provincia) sono state suddivise, in modo ~~alternativo~~, in ciascun ambito, nella misura qui richiamata.

fine il lotto
Ambito "A": mc 9.270 di volume ad uso ricettivo;
-D mc 4.585 di volume ad uso residenziale
mc 1.440 di volume ad uso terziario

Ambito "B": mc 5.538 di volume ad uso ricettivo
mc 4.723 di volume ad uso residenziale
mc 4.290 di volume ad uso terziario

Ambito "C": mc 7.700 di volume ad uso ricettivo
mc 4.040 di volume ad uso residenziale
mc 2.075 di volume ad uso terziario

Ambito "D": mc 7.730 di volume ad uso ricettivo
mc 2.520 di volume ad uso residenziale
mc 2.471 di volume ad uso terziario

n) che a servizio dei suddetti insediamenti è altresì prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

a) Viabilità: complessivi mq 7.043,00 di cui mq 2.888,00 entro il comparto "A", mq 1.059,00 entro il comparto "B", mq 1.598,00 entro il comparto "C" e mq 1.498,00 entro il comparto "D";

b) Aree a verde pubblico attrezzato: complessivi mq 10.597,00 di cui mq 5.088,00 entro il comparto "A", mq 2.247,00 entro il comparto "B", mq 574,00 entro il comparto "C" e mq 2.688,00 entro il comparto "D";

c) Aree e spazi di pubblica fruibilità (piazze, ecc): complessivi mq 7.033,00 di cui mq 965,00 entro il comparto "A", mq 3.391,00 entro il comparto "B", mq 1.908,00 entro il comparto "C" e mq 769,00 entro il comparto "D";

d) Aree a parcheggio pubblico: complessivi mq 8.796,00 di cui mq 2.215,00 entro il comparto "A", mq 2.017,00 entro il comparto "B", mq 1.579,00,00 entro il comparto "C" e mq 2.985,00 entro il comparto "D";

o) che le indicazioni metriche di cui alla lettera n) che precede erano e sono da intendere come puramente indicative poiché calcolate sulla base dei dati catastali disponibili alla data di elaborazione del Piano Particolareggiato e che pertanto le stesse potranno variare in aumento o in diminuzione per i necessari adeguamenti imposti dalla compiuta ricognizione della reale consistenza dell'area di intervento,

considerato altresì come l'esecuzione di rilievi sull'area stessa ha evidenziato l'esistenza di modeste discrasie fra la reale consistenza di questa e la sua rappresentazione negli elaborati del Piano Particolareggiato;

p) che l'approvazione del Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico di cui alla L. n. 183/1989 e s. m. e i. inerente l'area di Ceriale, intervenuta successivamente alla approvazione dello S.U.A. di cui sopra, ha reso parzialmente inattuabili le previsioni di quest'ultimo e del Piano Regolatore per l'area T1 del P.R.G. (e, segnatamente, di quelle di cui al comparto "D") individuando in taluni degli appezzamenti ricompresi nell'ambito *de quo* un'area perfluviale inondabile del Rio Torsero;

q) che il Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione dello S.U.A. in premesse, ha intrattenuto idonei rapporti con l'Amministrazione comunale onde definire il contenuto dei reciproci impegni inerenti l'attuazione dello S.U.A. medesimo;

r) che, ai fini dell'attuazione dello S.U.A. di cui in premesse, si rende quindi necessaria -tramite l'atto di convenzionamento tra il Comune ed il Soggetto Attuatore- la specificazione del suo contenuto, anche in ottemperanza alle prescrizioni imposte dalla Provincia di Savona con Voto n. 499/2001 del proprio C.T.U., e l'emenda degli errori materiali in esso (S.U.A.) contenuti, in modo tale da adeguarne le previsioni alla reale situazione fornita dai rilievi posti in essere a seguito dell'approvazione definitiva.

TUTTO CIO' PREMESSO

e confermato, quale parte integrante ed essenziale del presente atto, il Soggetto Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Ceriale, ai sensi degli articoli 16 Legge Regionale 8 luglio 1987, n. 24 e s.m. e i., ai fini dell'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui in premesse e, segnatamente, dei singoli ambiti "A", "B" "C" (in maniera completa) e "D" (nei limiti di cui *infra*), a dare esecuzione alla seguente

CONVENZIONE

Articolo primo

Oggetto della convenzione

L. Costituisce oggetto della presente convenzione la completa attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche inerenti gli ambiti organici di intervento "A", "B" e "C" dello SUA della zona "T1" del P.R.G. del Comune di Ceriale, approvato con D.C.C. n. 36/2001, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanizzative di cui al comparto "D" del medesimo S.U.A., quantomeno limitatamente alla realizzazione delle infrastrutture viarie principali ed alle opere di urbanizzazione primaria come di seguito descritte, nonché alla realizzazione dei volumi interrati degli edifici già previsti nel progetto di S.U.A. per il medesimo ambito, ciò per quanto compatibile con le previsioni del vigente Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico e comunque fatte salve le previsioni di cui meglio *infra*.

Z. La presente convenzione sarà registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Articolo secondo

Urbanizzazione primaria

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Ceriale a realizzare, a propria cura e spese ed in attuazione delle previsioni urbanizzative degli ambiti "A", "B", "C" e "D" di cui sopra, le seguenti opere di urbanizzazione primaria individuate nelle tavole *infra* meglio indicate, che, previa sottoscrizione delle Parti, si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale:

a) viabilità ad uso pubblico interna al perimetro dell'intero S.U.A.

Tavole:

8 - Planimetria ambiti A+B+C+D

SCALA 1:1000

11 – Ambito A : planimetria ambiti di intervento	SCALA 1:500
12 – Ambito A : planimetria e indicazione dei materiali	SCALA 1:200
14 – Ambito B : planimetria ambiti di intervento	SCALA 1:200
15 – Ambito B : planimetria e indicazione dei materiali	SCALA 1:200
19 – Ambito C : planimetria ambiti di intervento	SCALA 1:200
20 – Ambito C : planimetria e indicazione dei materiali	SCALA 1:200
21 – Ambito C : planimetria parcheggi pubblici	SCALA 1:200 SCALA 1:20
22 – Ambito D : planimetria ambiti di intervento	SCALA 1:500
23 – Ambito D : planimetria e indicazione dei materiali	SCALA 1:200
25 – Ambito D : planimetria parcheggi pubblici	SCALA 1:200

b) rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere, comprensiva dei collettori, pozzetti di raccordo e di caditoia di ispezione e relativi allacci alle reti esistenti ;

Tavole:

7-Planimetria linee acqua nera	SCALA 1:500
8-Planimetria linea acqua nera-Prof. Longitudinale-Schemi particolari	SCALA1:200
9-Planim. linee acqua bianca	SCALA 1:500
10-Planim. linea acqua bianca-Prof. Longitudinale-Schemi particolari	SCALA1:200

c) rete di approvvigionamento idrico e relativi allacci alle reti esistenti;

Tavole:

29 Ambito A – Planimetria impianto idrico	SCALA 1:200
32 Ambito B – Planimetria impianto idrico	SCALA 1:200
35 Ambito C – Planimetria impianto idrico	SCALA 1:200
38 Ambito D – Planimetria impianto idrico	SCALA 1:200

e) parcheggi pubblici;

Tavole:

13 Ambito A – parcheggi pubblici	SCALA 1:200
16 Ambito B – planimetria ambito parcheggi pubblici	SCALA 1:200
21 Ambito C – planimetria parcheggi pubblici	SCALA 1:200
25 Ambito D – parcheggi pubblici – viabilità	SCALA 1:200

e) pubblica illuminazione comprensiva di punti luce e impianto elettrico completo;

Tavole:

- 27 Ambito A – Impianto Elettrico (dorsali princip.) corpi illuminanti SCALA 1:200
30 Ambito B – Impianto Elettrico (dorsali princip.) corpi illuminanti SCALA 1:200
33 Ambito C – Impianto Elettrico (dorsali princip.) corpi illuminanti SCALA 1:200
36 Ambito D – Impianto Elettrico (dorsali princip.) corpi illuminanti SCALA 1:200

2. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione primaria a servizio dei comparti "A", "B", "C", "D", che dovrà essere oggetto del prescritto assentimento edilizio, è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva, unitaria ed estesa a tutti i menzionati ambiti, da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore e da presentare, per il necessario assentimento, al Comune (e/o agli enti ed aziende preposte all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere), contestualmente alla richiesta del primo permesso di costruire relativo all'attuazione di qualsivoglia ambito dello S.U.A. in parola.

3. Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere al Comune la proprietà di (e/o a vincolare a destinazione di uso pubblico) tutte le opere, impianti, manufatti e relative aree di cui al primo comma del presente articolo.

4. Resta a carico del Soggetto Attuatore la manutenzione delle opere di cui al comma primo del presente articolo sino alla consegna delle stesse, che passeranno in capo al Comune di Ceriale nei modi e tempi di cui al successivo art. 13, salve le garanzie di legge per il lavori effettuati.

5. Per quelle opere o porzioni di opera che debbono essere realizzate su aree in proprietà di soggetti diversi da GEO S.r.l., il Comune di Ceriale si impegna a procurare a quest'ultima –tramite le più opportune procedure amministrative, anche ablatorie– la proprietà e/o comunque la disponibilità delle stesse, al fine di consentire la realizzazione delle indicate opere di urbanizzazione, fermo restando – peraltro– come qualsiasi onere economico/finanziario connesso e/o derivante da tali procedure (ivi compresi gli indennizzi eventualmente dovuti a soggetti terzi in relazione alle menzionate procedure ablatorie) resterà a totale carico del Soggetto Attuatore, che provvederà altresì –su semplice richiesta del Comune– a mettere a disposizione dello stesso le somme occorrenti all'espletamento delle procedure.

A tal fine il Soggetto Attuatore si impegna altresì a redigere tutta la documentazione tecnico-progettuale propedeutica e necessaria ad avviare e concludere le procedure espropriative di cui sopra.

L'assolvimento delle obbligazioni che precedono sono garantite dal Soggetto attuatore alla stregua di quanto disposto dal comma 5, ultimo periodo, dell'art. 3 che segue.

6. Salvo quanto previsto dal successivo art. 6, comma 4, della presente convenzione, ove per qualsivoglia ragione — e segnatamente per l'impossibilità di procurare al Soggetto Attuatore la proprietà e/o la disponibilità delle aree interne al perimetro dello S.U.A in proprietà di soggetti terzi— fosse impossibile realizzare parte di una o più delle suddette opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore si obbliga comunque a realizzare quelle parti di opera all'esecuzione delle quali non sussistono condizioni ostative, e ciò nei termini previsti dall'art. 11 della presente convenzione o, comunque, entro i termini di validità dello S.U.A.

7. In ottemperanza a quanto stabilito dal D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici) ed in esecuzione della Deliberazione comunale 20 dicembre 2007, n. 202, il Soggetto Attuatore si impegna altresì a corrispondere al Comune di Ceriale una somma pari al 2% dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il progetto da realizzarsi o delle spese effettivamente sostenute per opere di urbanizzazione primaria realizzate, nel caso in cui queste siano superiori agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Articolo terzo

Urbanizzazione secondaria

1. Nel rispetto degli artt. 32, 122 e 253 del D.Lgs n. 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici) il Soggetto attuatore si impegna a realizzare e/o a permettere la realizzazione, a proprie spese, delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria in attuazione degli ambiti "A", "B" e "C" di cui sopra, individuate nelle tavole meglio *infra* specificate e le cui caratteristiche principali risultano indicate nelle medesime tavole, che, previa sottoscrizione delle Parti, si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale:

Tavole:

13 Ambito A — planimetria [...]

SCALA 1:200

17 Ambito B — planimetria [...]

SCALA 1:200

18 Ambito B – planimetria [...]]

SCALA 1:200

21 Ambito C – planimetria [...]]

SCALA 1:200

Sempre nel rispetto degli artt. 32, 122 e 253 del D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici) –e subordinatamente alla sclassifica delle aree comprese nel comparto “D” e comunque all’avverarsi delle condizioni per la piena attuazione dello stesso A.I.O.– il Soggetto attuatore si impegna a realizzare e/o a permettere la realizzazione, a proprie spese, delle opere di urbanizzazione secondaria a servizio del comparto “D”, individuate nelle tavole meglio *infra* specificate e le cui caratteristiche principali risultano indicate nelle medesime tavole, che, previa sottoscrizione delle Parti, si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale:

__Ambito D – planimetria [...]]

SCALA 1:200

2. Il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono che, in base al disposto del cit. art. 32, comma 1, lett. “g”, secondo periodo, il Soggetto Attuatore assumerà la qualità di promotore, gravando su di esso l’onere di predisporre e presentare al Comune, contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso di costruire per uno qualsiasi degli ambiti di cui si compone lo S.U.A., progetto preliminare delle opere di cui alla tavole del punto precedente e, quindi, di bandire, nel termine di giorni 45 dalla data dell’assenso espresso dall’Amministrazione competente sul menzionato progetto preliminare, gara pubblica per l’individuazione del soggetto cui verrà affidata la realizzazione delle opere predette.

Al Soggetto Attuatore è riconosciuto diritto di prelazione –di cui dovrà essere fatta menzione nel bando di gara da pubblicarsi a cura del medesimo– nei confronti dell’aggiudicatario, da esercitarsi nei modi e termini di cui all’art. 32, comma 1, lett. “g”, del D.Lgs. n. 163/2006.

Resta comunque inteso –e di ciò il Soggetto Attuatore si impegna a fare espressa menzione nel bando di gara da indirsi a sua cura ed onere– che la realizzazione delle opere messe a gara resta subordinata all’approvazione, da parte del Comune, del loro progetto esecutivo.

L’espletamento della procedura di cui al presente periodo non costituisce ragione giustificativa di un eventuale ritardo nella consegna al Comune delle opere

di cui al comma primo, e resta pertanto fermo il termine stabilito dall'art. 11 della presente convenzione.

3. Il Soggetto Attuatore si obbliga a **cedere gratuitamente** al Comune tutte le opere, impianti e manufatti di cui alla tavola n.

13 Ambito A – planimetria [...]

SCALA 1:200

18 Ambito B – planimetria [...]

SCALA 1:200

21 Ambito C – planimetria [...]

SCALA 1:200

nonché ad analogamente cedere le relative aree di sedime e di pertinenza, rimanendo a carico del medesimo Soggetto Attuatore la manutenzione delle opere di cui sopra sino alla consegna delle stesse, che passeranno in capo al Comune di Ceriale nei modi e tempi di cui al successivo art. 12, salve le garanzie di legge per il lavori effettuati..

4. Il Soggetto Attuatore si obbliga invece a **vincolare a destinazione di uso pubblico** (in luogo di procedere alla loro cessione) tutte le opere, impianti, manufatti e relative aree di cui alla tavola n.

17 Ambito B – planimetria [...]

SCALA 1:200

di cui manterrà la gestione e che provvederà a condurre secondo le modalità definite in apposita e separata convenzione, da stipularsi fra il Comune di Ceriale ed il Soggetto Attuatore ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 bis della L.R. n. 25/1995.

5. Per quelle opere o porzioni di opera che debbono essere realizzate su aree in proprietà di soggetti diversi da GEO S.r.l., il Comune di Ceriale si impegna a procurare a quest'ultima –tramite le più opportune procedure amministrative, anche ablatorie– la proprietà e/o comunque la disponibilità delle stesse, al fine di consentire la realizzazione delle indicate opere di urbanizzazione, fermo restando –peraltro– come qualsiasi onere economico/finanziario connesso e/o derivante da tali procedure (ivi compresi gli indennizzi eventualmente dovuti a soggetti terzi in relazione alle menzionate procedure ablatorie) resterà a totale carico del Soggetto Attuatore, che provvederà altresì –su semplice richiesta del Comune– a mettere a disposizione dello stesso le somme occorrenti all'espletamento delle procedure.

A tal fine il Soggetto Attuatore si impegna altresì a redigere tutta la documentazione tecnico-progettuale propedeutica e necessaria ad avviare e concludere le procedure espropriative di cui sopra.

A garanzia degli oneri di cui al periodo che precede, nonché di quelli di cui all'art. 2, comma 5 che precede, il Soggetto Attuatore si obbliga a consegnare al Comune, al momento del rilascio del primo permesso di costruire per uno qualsiasi degli ambiti dello S.U.A., garanzia fidejussoria di importo pari ad € 100.000,00.

6. Salvo quanto previsto dal successivo art. 6, comma 4, della presente convenzione, ove per qualsivoglia ragione –e segnatamente per l'impossibilità di procurare al Soggetto Attuatore la proprietà e/o la disponibilità delle aree interne al perimetro dello S.U.A. in proprietà di soggetti terzi– fosse impossibile realizzare parte di una o più delle suddette opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore si obbliga comunque a realizzare quelle parti di opera all'esecuzione delle quali non sussistono condizioni ostative, e ciò nei termini previsti dall'art. 11 della presente convenzione o, comunque, entro i termini di validità dello S.U.A.

Articolo quarto

Opere ulteriori

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 29 del P.R.G. vigente in Comune di Ceriale e dal Provvedimento Provinciale n. 499/2001, il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Ceriale a realizzare, oltre alle opere di cui ai precedenti articoli secondo e terzo, le seguenti opere, meglio individuate nelle tavole di cui *infra* che, previa sottoscrizione delle Parti, si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale:

i) rotonda di raccordo tra la viabilità interna al comparto "A" e la ex S.S. n. 1 "Aurelia";

- Tavola n. 39 - Planimetria rotonda da realizzarsi tra la nuova viabilità e via Aurelia;

ii) e) ~~asfaltatura~~ (tappeto di usura) della Via Orti del Largo,

- Tavola n. 40 Planimetria Via orti del largo;

2. Le opere di cui al punto i) e ii) dovranno essere conformi al progetto da approvarsi –rispettivamente– da parte della della Provincia di Savona e del Comune

di Ceriale, suscettibile quindi di variazioni rispetto a quanto previsto nelle tavole di cui sopra.

A garanzia dell'onere di cui al periodo che precede, il Soggetto Attuatore si obbliga a consegnare al Comune, al momento della stipula della presente convenzione, garanzia fidejussoria (anche assicurativa) di importo pari ad € 100.000,00.

Il Soggetto Attuatore si impegna comunque a presentare al Comune di Ceriale e ad ogni competente autorità la progettazione esecutiva delle opere di cui ai punti i) e ii) contestualmente alla richiesta per il rilascio del primo permesso di costruire relativo ad uno qualsiasi degli ambiti di cui si compone lo S.U.A.

3. Il Soggetto Attuatore, ai fini di adeguare le previsioni progettuali dello S.U.A. in oggetto alla sopravvenuta disciplina del Piano di Bacino Stralcio per il Rischio Idrogeologico, si impegna, entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione, a redigere a propria cura e spese uno studio sulla rischiosità idraulica del tratto terminale del Rio Torsero dalla Strada Romana S.P. n. 3 alla foce, nonché la progettazione definitiva (a tale studio conseguente) delle opere necessarie alla mitigazione di tale rischio idraulico lungo il tratto prima specificato, basandosi sul progetto preliminare redatto dall'Ing. Taramasso su richiesta del Comune di Ceriale.

4. Il progetto di cui al punto che precede dovrà essere elaborato in armonia con quanto previsto dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico e secondo le indicazioni fornite dalla Provincia di Savona, nonché da essa assentito e ritenuto così funzionale alla sclassifica delle aree oggi qualificate come "perifluviali inondabili" (Fascia "A") dallo stesso P.d.B.R.I.

5. Entro 24 mesi dall'intervenuta approvazione del progetto di cui ai commi 3° e 4° che precedono, il Soggetto Attuatore si impegna altresì a realizzare -in esecuzione del progetto di cui ai punti 3 e 4 che precedono e fino alla concorrenza di € 700.000,00- le opere di difesa e regimazione sulla sponda orografica sinistra del Rio Torsero, nel tratto del corso adiacente il comparto "D" dello S.U.A. cui accede la presente convenzione, a prescindere dal fatto che esse siano da sole sufficienti a determinare la sclassifica delle aree ricomprese nel medesimo comparto "D" dal novero delle aree perifluviali inondabili (fascia A); qualora il predetto importo non fosse sufficiente a realizzare almeno un lotto funzionale, così come verranno definiti nel summenzionato progetto, il soggetto attuatore si obbliga comunque a versare al Comune di Ceriale la somma di Euro 700.000,00, ed in questo caso ciò a

Vedeo Progett. Taramasso

prescindere dal riconosciuto diritto ad eventuali scomputi (ovvero, la somma dovrà allora essere interamente versata nelle casse comunali senza alcun vincolo di destinazione di scopo).

6. Resta inteso fra il Soggetto attuatore ed il Comune che, fino all'approvazione, da parte della Provincia di Savona e/o di ogni altra competente autorità, del progetto di cui ai **commi 3 e 4** che precedono, le previsioni edificatorie di cui al comparto "D", come definite dallo S.U.A. originariamente elaborato a cura dell'Amministrazione, non potranno avere alcuna attuazione.

7. Solo a seguito dell'approvazione da parte delle competenti Amministrazioni del progetto di cui ai commi 3° e 4° che precedono, le previsioni di cui all'originario S.U.A. relative al comparto "D" potranno avere attuazione limitatamente alle opere completamente interrate la cui realizzazione non sia incompatibile con le previsioni del vigente Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico.

8. La realizzazione delle opere di cui al **comma 5** non attribuisce comunque al Soggetto Attuatore la facoltà di eseguire opere edili ulteriori rispetto a quelle di cui al comma 7, le quali -opere ulteriori- potranno essere realizzate unicamente *se e quando* (anche, eventualmente, in ragione dell'esecuzione di ulteriori interventi di regimazione lungo altri tratti del Rio Torsero) le aree ricomprese nel comparto "D" verranno dalla Provincia di Savona sclassificate dalle aree perifluviali inondabili.

9. A garanzia dell'esecuzione delle opere di cui al comma quinto, e fatto salvo quanto ulteriormente previsto dall'art. 15, il Soggetto attuatore rilascia, al momento della stipula della presente convenzione, garanzia fidejussoria pari all'importo di € 700.000,00.

Articolo quinto

Contributo di permesso di costruire e relative modalità di pagamento

1. Il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Ceriale il contributo di permesso di costruire dovuto per l'attuazione degli interventi edificatori da realizzarsi nei comparti "A", "B", "C" e "D" (in relazione a quest'ultimo, se e per quanto di esso sia possibile l'attuazione in virtù delle disposizioni dell'art. 4° che precede) oggetto della presente convenzione.

Tale contributo è costituito, in base all'art. 2 della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e

secondaria (distinta, ai fini della scomputabilità, in una quota relativa alle opere di interesse esclusivo dell'operatore -pari al 65% degli oneri totali di urbanizzazione per la destinazione residenziale e al 75% di detti oneri per quella turistico-ricettiva e terziario- e in una quota relativa alle opere di interesse generale -pari al restante 35% dei medesimi oneri per la destinazione residenziale e al 25% per quella turistico-ricettiva e terziario) nonché da una quota concernente il costo di costruzione, nell'importo determinato in base alla tariffa in vigore alla data di presentazione dell'istanza di permesso di costruire ed in conformità alle disposizioni della citata legge regionale e delle deliberazioni comunali attuative della stessa.

2. Tale contributo, nell'importo che eventualmente risultasse dovuto all'atto del rilascio delle concessioni, una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo sesto, potrà essere corrisposto in numero di quattro rate semestrali, ai sensi dell'art. 16, D.P.R. n. 380/2001.

3. Resta inteso che, al rilascio del titolo abilitativo, il Soggetto Attuatore, qualora voglia giovare della suddetta facoltà di rateizzazione, dovrà presentare polizza fidejussoria di primario istituto di credito o compagnia assicurativa a garanzia dell'esatto adempimento della propria obbligazione.

4. A titolo meramente previsionale (e ciò anche ai fini di valutarne l'incidenza con riferimento al costo stimato delle opere di urbanizzazione proposte), ed assumendo a base del calcolo le tariffe oggi vigenti in Comune di Ceriale, nonché le diverse quantità di superficie a progetto (ricavate come quoziente delle volumetrie indicate in premesse e dell'altezza di ogni piano edificato, pari a mt. 3) risulta che la somma complessivamente dovuta dal Soggetto attuatore allo stesso Comune, a titolo di contributo di permesso di costruire, è (presuntivamente) pari ad € 2.142.429,73, risultando dalla somma di € 1.287.127,00 dovuti per la destinazione residenziale, di € 216.809,73 dovuti per la destinazione turistico-ricettiva e di € 638.493,00 dovuti per la destinazione commerciale/terziaria.

Più in particolare, e nel dettaglio, l'articolazione contributiva delle tre previste funzioni insediabili risulta essere la seguente:

CONTRIBUTI DOVUTI ONERI RESIDENZIALI				
EDIFICIO	COSTO DI COSTRUZIONE	INTERESSE ESCLUSIVO OPERATORE	INTERESSE GENERALE	TOTALE
A1 (RTA)	€ 32.201,18	€ 54.335,32	€ 29.258,05	€ 115.792,56
A3	€ 10.215,18	€ 17.236,79	€ 9.280,90	€ 36.732,87
A4	€ 10.215,18	€ 17.236,79	€ 9.280,90	€ 36.732,87
B (1°-2°-3° piano)	€ 92.249,31	€ 155.658,71	€ 83.812,13	€ 331.720,15
C1 (RTA)	€ 59.238,59	€ 150.575,14	€ 81.074,96	€ 320.888,69
C2	€ 19.083,80	€ 32.201,43	€ 17.338,39	€ 68.623,62
C3	€ 19.083,80	€ 32.201,43	€ 17.338,39	€ 68.623,62
TOTALE	€ 272.285,05	€ 459.445,81	€ 247.381,72	€ 979.112,38
CONTRIBUTI DOVUTI ONERI COMMERCIALE/TERZIARIO				
B (piano terra)	€ 35.509,09	€ 118.962,44	€ 39.661,53	€ 194.133,06
CONTRIBUTI DOVUTI ONERI AREA TURISTICA CONVENZIONATA				
A2 (albergo)	€ 58.577,57	€ 130.232,15	€ 0,00	€ 216.809,73
CONTRIBUTI DOVUTI ONERI RESIDENZIALI PRESUNTI				
D	€ 14.877,96	€ 25.104,52	€ 13.517,21	€ 53.499,79
D(RTA)	€ 70.778,99	€ 119.430,34	€ 64.305,50	€ 254.514,83
CONTRIBUTI DOVUTI ONERI COMMERCIALE/TERZIARIO PRESUNTI				
D	€ 81.278,37	€ 272.298,50	€ 90.763,07	€ 444.359,94
CONTRIBUTI DOVUTI ONERI COMPLESSIVI				
	COSTO DI COSTRUZIONE	INTERESSE ESCLUSIVO OPERATORE	INTERESSE GENERALE	TOTALE
TOTALE	€ 561.307,03	€ 1.125.473,67	€ 455.649,03	€ 2.142.429,73

ONERI RESIDENZIALI	€ 1.287.127,00
ONERI TURISTICA CONVENZIONATA	€ 216.809,73
ONERI COMMERCIALE/TERZIARIO	€ 638.493,00
	€ 2.142.429,73

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (non scomputabile): € 561.307,03

TOTALE ONERI x OPERE INTERESSE ESCLUSIVO OP.: € 1.125.473,67

TOTALE ONERI x OPERE INTERESSE GENERALE: € 455.649,03

I volumi interrati se pertinenziali ai fabbricati (di futura costruzione - eliminata dalla CEC) - non saranno soggetti al contributo concessorio ex art. 5, comma 1, lett. "A", L.R. 25/1995

Articolo sesto

Scomputo dal contributo del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dal Soggetto Attuatore.

1. Dal contributo dovuto dal Soggetto Attuatore al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire relativi agli edifici previsti nei comparti "A", "B", "C" e "D", sarà eseguito lo scomputo dei costi sostenuti dal medesimo Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli secondo e terzo, e ciò imputando tale costo alla voce "oneri per opere di interesse esclusivo dell'operatore" di cui al precedente art. 5.

1 bis. È altresì diritto del soggetto attuatore scomputare dall'ammontare del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria le somme corrisposte al Comune di Ceriale ai sensi dell'art. 2, comma 7, della presente convenzione.

2. Con la sottoscrizione della presente convenzione, il Comune di Ceriale riconosce e dichiara altresì di interesse generale, ai fini ed agli effetti di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. n. 25/1995, le opere di cui all'articolo quarto -punti i) ed ii)- che precede, nonché i costi necessari per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza del Rio Torsero per una somma complessiva pari ad € 700.000,00, riconoscendo il diritto del Soggetto Attuatore a scomputare il costo sostenuto per la loro realizzazione da quanto ancora dovuto a titolo di contributo concessorio - voce "oneri per opere di interesse generale".

3. Il Soggetto Attuatore, in ogni caso, si obbliga ad eseguire le opere tutte di cui agli articoli secondo, terzo e quarto (e/o a vincolare a destinazione d'uso pubblico dette opere e le corrispondenti aree e quote d'area) anche se il costo complessivo delle opere predette dovesse risultare superiore all'importo complessivo dei contributi dovuti al Comune per le corrispondenti voci di costo, determinati in conformità alla deliberazione consiliare di cui al precedente articolo quinto senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del Comune.

3 bis. Resta inteso che il costo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate nel -e di pertinenza del- comparto "D" potrà essere scomputato dall'ammontare del contributo concessorio che il Soggetto Attuatore sarà tenuto a versare al Comune di Ceriale per la realizzazione dei manufatti previsti nell'originario progetto di S.U.A. nel medesimo comparto, per quanto essa (edificazione) divenga possibile in conseguenza della sclassifica dell'area stessa, a seguito della realizzazione delle opere di difesa spondale, della cui progettazione e realizzazione il Soggetto Attuatore si fa carico con la presente convenzione.

Qualora le previsioni edificatorie del comparto "D" non possano trovare attuazione per una qualunque ragione (e, segnatamente, per la mancata sclassifica delle aree in essa ricomprese da quelle perifluviali inondabili di cui al P.B.S.R.I.), il Soggetto Attuatore resta comunque obbligato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, senza peraltro maturare diritto ad alcuno scomputo.

4. Qualora, per mancanza dell'assenso di Amministrazioni e/o Autorità diverse dal Comune, o per l'impossibilità di procurare al Soggetto Attuatore la proprietà o disponibilità della relative aree, fosse impossibile realizzare talune delle opere di cui ai precedenti articoli 2, 3 e 4 il Soggetto Attuatore si impegna ugualmente a realizzare opere differenti e ad esse fungibili, indicate dall'Amministrazione competente, con progettazione a carico del committente di valore analogo a quelle (prevedute nei summenzionati articoli) che non sia stato possibile eseguire anche al di fuori dell'ambito.

5. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (risultante dai progetti esecutivi delle opere stesse) saranno scomputati in misura proporzionale al contributo da corrispondere in relazione alla superficie lorda abitabile dei fabbricati, ove gli stessi siano oggetto di separati e successivi Permessi di Costruire, fino alla concorrenza dell'importo dovuto per le relative voci di contributo determinato ai sensi dell'articolo quinto, senza possibilità di compensazione, fra le prestazioni relative a voci di costo disomogenee.

6. Qualora il Soggetto Attuatore si determinasse a richiedere l'assentimento di Permessi di Costruire distinti e successivi per i diversi edifici previsti in ciascun Ambito e, al rilascio del primo Permesso di Costruire, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione a tale ambito risultasse superiore alla pertinente quota d'oneri relativa alla Permesso di Costruire stesso, la parte

eccedente sarà scomputata dai corrispondenti contributi relativi ai successivi Permessi di Costruire, separatamente richiesti ed assentiti per gli ulteriori edifici previsti dal S.U.A.

Articolo settimo

Ulteriori cessioni

Con la sottoscrizione della presente convenzione il Comune di Ceriale cede al Soggetto Attuatore, che accetta, l'indice edificatorio (ma non la proprietà) del terreno catastalmente censito al F. 11, mapp. 1043 del N.C.T., di mq 180, e ciò per il prezzo (che il Soggetto Attuatore corrisponde al Comune di Ceriale all'atto della stipula della presente convenzione e di cui l'Ente rilascia, con la sottoscrizione della stessa, ampia e liberatoria quietanza), la somma di € 51.300,00, il tutto con ogni garanzia di legge.

Articolo ottavo

Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per quanto attiene l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere i necessari assentimenti anche prescrittivi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

Articolo nono

Destinazioni urbanistiche e norme relative

1. La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nello S.U.A. in premessa indicato.
 2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nello S.U.A. medesimo anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.
- 2 bis.** A migliore specificazione di quanto stabilito al comma 2 -e richiamata la Tavola B allegata alla presente convenzione- si specifica che i locali situati al piano terreno degli edifici B1 e B2, meglio indicati nella suddetta Tavola B ed

in essa evidenziati, restano in perpetuo vincolati alla destinazione commerciale, senza possibilità di mutamento d'uso in destinazione residenziale.

Parimenti, non potranno in nessun caso essere adibiti a destinazione residenziale (e dovranno essere adibiti a funzione commerciale o terziaria) i locali siti al piano terreno dell'Edificio C1 situati in fregio alla piazza prospiciente il menzionato stabile, meglio identificati nella già citata Tavola B.

3. La/e domanda/e di Permesso di Costruire seguirà/anno e si conformerà/anno alle norme e disposizioni di legge, del P.R.G. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione dello S.U.A. e del regolamento di cui al D.M. 5 luglio 1975 per quanto concerne l'abitabilità dei locali.

4. In ottemperanza a quanto stabilito nel parere del C.T.U. della Provincia di Savona n. 499/2001 ed a migliore specificazione dei contenuti dello S.U.A. siccome approvato con D.C.C. n. 36/2001, il Comune ed il Soggetto Attuatore stabiliscono che, nel rispetto delle proporzioni indicate dal citato parere della Provincia di Savona, l'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, per ciò che concerne i nuovi insediamenti di carattere ricettivo, avvenga concentrando la funzione alberghiera, ex art. 3, comma 2, L.R. n. 11/1982, degli ambiti "A", "B", "C", e "D" entro il manufatto A2 del comparto "A" (che pertanto sarà per intero adibito alla destinazione alberghiera), e ciò senza modifiche (quantomeno in aumento) degli assetti volumetrici dei singoli ambiti e, quindi, con la contestuale ri-allocazione delle volumetrie a destinazione ricettiva, *sub specie* di Residenza Turistico Alberghiera ex art. 3, comma 5, L.R. n. 11/82 entro gli altri ambiti, il tutto come meglio rappresentato nella tabella di seguito specificata:

TABELLA

Volumetria complessiva S.U.A.:	mc 56.382,00
di cui a destinazione albergo :	mc 8.457,30
di cui a destinazione RTA :	mc 19.733,70

Volumetria complessiva comp. A:	mc 15.295,00
di cui a destinazione ricettiva :	mc 9.279,00
(come da adeguamento voto Prov.)	

Verifica concentrabilità della funzione alberghiera in comparto A :
mc 9.279,00 > mc 8.457,30

È verificata la concentrabilità della destinazione alberghiera nel comparto A senza modifica dei complessivi assetti volumetrici di cui allo S.U.A. siccome approvato con D.C.C. n. 36/2001.

TABELLA GENERALE

	Volumi Previsti nello S.U.A.	Volumi Adeguati a Prescrizione voto provinciale	Destinazioni d'uso previste a seguito adeguamento	Scostamento S.U.A. Adeguamento
AMBITO A	15.295	15.295	Residenziale 2.200,00	0
			Alberghiero 8.457,30	
			RTA 4.637,70	
AMBITO B	14.551	14.551	Terziario 3.876,40	0
			Residenziali 10.674,60	
AMBITO C	13.815	13.815	RTA 9.775,00	0
			Residenziali 4.040,00	
AMBITO D	12.721	12.721	RTA 5.321,00	0
			Terziario 7.400,00	
TOTALI	56.382	56.382	56.382,00	

VERIFICA PERCENTUALE DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Volume complessivo potenziale: 56.382 mc. così suddiviso:

50% turistico-ricettivo	28191 di cui 30%	Alberghiero	8.457,30
	70%	RTA	19.733,70
30% residenziale			16.914,60
20% commerciale			11.276,40
TOTALE			56.382,00

	Volumi Residenziali	Volumi Terziari	Volumi RTA	Volumi Alberghi
AMBITO A	2.200,00	-	4.637,70	8.457,30
AMBITO B	10.674,60	3.876,40	-	-
AMBITO C	4.040,00	-	9.775,00	-
AMBITO D	-	7.400,00	5.321,00	-
Tot. Previsto a seguito adeguamento	16.914,60	11.276,40	19.733,70	8.457,30
Tot. Previsto dallo S.U.A.	16.914,60	11.276,40	19.733,70	8.457,30
Differenza	0,00	0,00	0,00	0,00

Articolo decimo

Attuazione del piano

La realizzazione del S.U.A. in premessa indicato dovrà rispettare i seguenti criteri:

- a) ogni fabbricato ed ogni opera dovrà conseguire apposito e preventivo Permesso di Costruire, salvo l'assentimento di unico P.d.C. per più edifici ed opere;
- b) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli quindicesimo e sedicesimo, dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione o nella cessione delle relative aree potranno essere richieste dal Comune in attuazione di previsioni di P.R.G. o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione, per quanto riguarda i termini di consegna di opere o di cessione di opere.

Articolo undicesimo

Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Ceriale, a realizzare le (e/o a procurare la realizzazione, nel rispetto degli artt. 32, 122 e 253 del D.Lgs. n. 163/06 delle) opere di urbanizzazione relative a ciascun comparto ed incidenti su aree di sua diretta proprietà contemporaneamente agli edifici che di esso fanno parte e, comunque, entro il termine di validità dello S.U.A. cui accede la presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna comunque ad eseguire le opere di urbanizzazione accedenti il comparto "D" entro il termine di validità del presente S.U.A., a prescindere dall'effettiva attuazione delle previsioni edificatorie dettate per tale area dallo S.U.A. medesimo.

Per ciò che concerne le aree non di proprietà è fatto salvo quanto previsto nei precedenti artt. 2, commi 5 e 6 e 3, commi 5 e 6, restando comunque inteso fra le parti che il Soggetto Attuatore si impegna ad intraprendere la realizzazione delle opere (e/o a dare avvio alle procedure per la loro realizzazione da parte di terzi) entro i successivi 30 giorni dalla consegna delle aree da parte del Comune.

2. Resta inteso che gli edifici ricompresi in ciascun comparto non potranno essere dichiarati agibili prima che il Soggetto Attuatore abbia completato (per quanto materialmente possibile in relazione all'effettiva disponibilità delle relative aree di

sedime) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli artt. 2 e 3 che precedono, relative al medesimo comparto.

3. Resta altresì inteso fra il Soggetto attuatore ed il Comune che le previsioni edificatorie di cui al comparto "D" non potranno avere attuazione – se non nei limiti di cui al precedente art. quarto, comma 6– fino a quando, in seguito alla realizzazione dell'opera di arginatura della cui progettazione (e parziale realizzazione) si farà carico il Soggetto Attuatore a norma dell'art. 4 che precede, le aree di cui al medesimo comparto "D" siano escluse dalla categoria delle aree perfluviali inondabili.

4. In relazione a ogni singolo Permesso di Costruire dovranno essere rispettati i termini previsti dall'art. 15, D.P.R. n. 380/2001

Articolo dodicesimo

Esecuzione dei lavori e responsabilità relative

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti artt. 2 e 3 e le opere ulteriori di cui all'art. 4 dovranno essere oggetto di apposito progetto esecutivo comprendente gli elaborati grafici necessari, una descrizione dettagliata delle opere ed il computo metrico estimativo da inoltrarsi al Comune per l'approvazione, per quanto di competenza.

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà effettuata sotto il controllo tecnico dell'Ufficio Comunale competente, i cui funzionari avranno pertanto libero accesso al cantiere.

3. La direzione dei lavori sarà demandata a tecnico qualificato, nominato dal Soggetto Attuatore. Le relative spese saranno a carico di questi ultimi.

4. La data di inizio dei lavori e il nominativo del direttore dei lavori dovranno essere comunicati al Comune, con preavviso di almeno dieci giorni.

5. Le opere di cui sopra saranno soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli Uffici Comunali o degli Enti interessati, salvo per eventuali collaudi statici di manufatti assoggettati a particolari procedure, per i quali tuttavia il Comune si riserva la nomina del collaudatore.

6. Il Comune provvederà all'effettuazione dei collaudi di sua pertinenza nel termine di tre mesi dalla richiesta all'uopo formulata dal soggetto attuatore mediante lettera raccomandata.

7. Dei collaudi, sia in corso d'opera che definitivi, verrà redatto apposito verbale, sottoscritto da entrambe le parti.

8. Nel caso di esito negativo del collaudo, il Comune provvederà a comunicare al soggetto attuatore le proprie osservazioni entro il termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

9. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione, rilasciato in conformità alle disposizioni vigenti.

11. In ogni caso, il soggetto attuatore mallevera fin d'ora il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.

12. Le eventuali spese di collaudo, dovute ai titoli e/o alle ragioni che precedono, resteranno ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

13. La valutazione delle opere realizzate, ai fini dello scomputo dal contributo concessorio, sarà eseguita in rapporto alle misure effettivamente rilevate e ai costi unitari risultanti dall'applicazione dei prezzi rilevati per l'anno in corso dal Preziario ufficiale della Unioncamere di Genova.

Articolo tredicesimo

Modalità della cessione delle aree, delle opere e degli impianti

1. Il contratto od i contratti definitivi necessari per il trasferimento al Comune della proprietà delle aree, opere ed impianti, di cui ai precedenti articoli secondo, terzo e quarto, ovvero per la costituzione del vincolo di destinazione all'uso pubblico ivi previsti (e, per quanto concerne le opere di cui alla tavola n. [...], la convenzione ex art. 15 bis, L.R. n. 25/1995, regolante la gestione delle stesse) saranno stipulati entro 4 mesi dalla data di ultimazione delle opere medesime.

2. La superficie delle aree cedute o gravate da vincolo di destinazione di uso pubblico di cui agli articoli precedenti ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti -ma a spese del Soggetto Attuatore- avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, fatte salve le superfici minime o comunque previste dal

S.U.A., il tutto fatto salvo degli eventuali adeguamenti cartografici necessari a seguito dell'esatto rilievo delle aree.

3. Gli immobili dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombrere da persone o cose e con le più ampie garanzie da evizione.

4. Gli immobili suddetti passeranno in consegna al Comune di Ceriale, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle Parti senza onere o spesa alcuna a carico del Comune di Ceriale.

5. In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, nel caso si ravvisi la necessità di urgente utilizzazione degli immobili stessi, per i fini previsti dalla presente convenzione, ovvero per fini pubblici.

Articolo quattordicesimo

Trasferimento degli immobili a terzi

In caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del S.U.A., il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi

Articolo quindicesimo

Garanzie

1. A garanzia della completa e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione che si obbliga a realizzare (o a far realizzare ex art. 32, D.Lgs. 163/2006) a servizio dei comparti "A", "B" e "C" nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore si obbliga a consegnare al Comune, al momento del rilascio del/i permesso/i a costruire relativo/i agli edifici previsti in ciascun dei tre menzionati comparti, idonea garanzia cauzionale, prestata mediante polizza fidejussoria rilasciata da una Compagnia di Assicurazioni autorizzata per il ramo cauzioni.

A garanzia della completa e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione che si obbliga a realizzare (o a far realizzare ex art. 32, D.Lgs. 163/2006) a servizio del comparto "D" nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore -fatto salvo quanto specificamente previsto dall'art. quarto per ciò che concerne la garanzia da prestarsi per la realizzazione delle opere di arginatura del Rio Torsero- si obbliga a consegnare al Comune idonea garanzia cauzionale, prestata mediante polizza fidejussoria rilasciata da una Compagnia di Assicurazioni autorizzata per il ramo cauzioni, unitamente alla presentazione, al Comune, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione pertinenti al comparto "D".

2. L'importo della garanzia sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione così come definiti dal precedente articolo quinto, in relazione a ciascun ambito.

3. Il costo delle opere di urbanizzazione dovrà risultare dai computi metrici nonché dagli elenchi dei materiali e dei prezzi di cui dovranno essere corredati i progetti esecutivi, stimati ai sensi dei precedenti articoli secondo, terzo e quarto.

4. Dette garanzie cauzionali dovranno essere ridotte in corso d'opera in proporzione allo stato di avanzamento delle opere, cui si riferiscono, secondo modalità da concordarsi con il Comune di Ceriale e saranno svincolate, nel limite del 90% (novantapercento) del costo delle opere cui si riferiscono entro 30 (trenta) giorni dalla lettera raccomandata indirizzata dal Soggetto Attuatore al Comune, attestante l'ultimazione dei lavori.

5. Il restante 10% (dieci per cento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione e, in caso di consegna anticipata, fino al rilascio del certificato di collaudo.

6. A garanzia del puntuale e completo adempimento di tutti gli ulteriori obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione e relativi alla cessione di aree al Comune, il Soggetto attuatore stesso si obbliga, inoltre, a consegnare al Comune, anteriormente al rilascio del primo Permesso di Costruire, una garanzia cauzionale, prestata anche mediante polizza assicurativa rilasciata da una Compagnia di assicurazioni autorizzata per il ramo cauzioni, per un importo pari al valore degli immobili da cedere, valutati sulla base dei criteri previsti dalla legge 22 ottobre 1971

n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, che risultino in vigore alla data di consegna della predetta garanzia cauzionale.

7. Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore ed alla cessione delle aree relative, il Soggetto attuatore stesso si obbliga solidamente a provvedere ad integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.

8. Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sul Soggetto Attuatore e contenuti nella presente convenzione con particolare riguardo al disposto di cui al precedente articolo undicesimo.

9. In tutti i contratti fidejussori o assicurativi di cui al presente articolo dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e della decadenza di cui all'art. 1957 C.C. e senza attendere la sentenza del Giudice.

10. Dette garanzie cauzionali potranno essere sostituite da depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti ed in titoli del debito pubblico dello Stato al portatore o garantiti dallo stato, titolo valutabili secondo il corso del giorno del deposito, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

11. In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate, in tutto od in parte, senza formalità alcuna e previa diffida ad adempiere entro congruo termine da notificarsi al Soggetto Attuatore da parte del Comune.

Articolo sedicesimo

Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il competente Dirigente del

Comune di Ceriale, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione di lavori relativamente all'intero S.U.A., ad un suo ambito o ad una porzione di questo se -a proprio giudizio- li riterrà interessati da inadempienze.

Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i propri provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio delle concessioni ad edificare.

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

- a) mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo undicesimo per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità anche parziale dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero di provvedere alla consegna delle aree e/o degli immobili, con le modalità e nei termini della presente convenzione;
- d) mancato inserimento da parte del Soggetto attuatore negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui ai precedenti articoli undicesimo e dodicesimo;
- e) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo diciassettesimo

Clausola sulla competenza ed elezione di domicilio

1. Salvo quanto disposto dall'art. 34, D.Lgs. n. 80/1998 e dall'art. 11, L. n. 241/1990, le parti convengono, ai sensi dell'art. 29, comma II, del Codice di Procedura Civile che foro esclusivo competente a conoscere qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione all'attuazione, applicazione e interpretazione della presente convenzione sarà il Tribunale di Savona.

2. per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, il Soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio presso la società GEO S.r.l. con sede amministrativa in Albenga, Viale Martiri della Libertà n. 55.

3. Le Parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non sia preventivamente comunicata al comune di Ceriale con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del (1).

Per espressa volontà delle Parti la forma della comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.

4. Le comunicazioni indirizzate al domicilio unitariamente eletto dal Soggetto Attuatore, ai sensi del precedente quarto comma del presente articolo, per espressa volontà delle Parti si intendono effettuate nei confronti di tutti il Soggetti Attuatori, che si obbligano, anche in caso di variazione dello stesso, a conservare e/o ad eleggere domicilio unitariamente ai fini delle comunicazioni e/o notificazioni comunque dipendenti dalla presente convenzione.

Articolo diciottesimo

Trascrizione

1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del Soggetto Attuatore, a norma dell'art. 16 della Legge regionale 8 agosto 1987, n. 24.

2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento della proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

Articolo diciannovesimo

Spese

1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione e sue conseguenti, sono a carico del Soggetto Attuatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

2. Le spese di tutti gli atti di cessione e/o convenzionali previsti dalla presente convenzione e/o ad essa conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, ecc. delle aree cedute sono a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore

.....

Il Comune di Ceriale

.....