



Comune di Loano

(Provincia di Savona)



VERBALE DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 221 / 23/11/2010 del registro deliberazioni.

Oggetto: PRATICA EDILIZIA N° 17/2010 - INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA L.R. N° 49/2009 RELATIVO AL FABBRICATO UBICATO IN VIA FORNACI 13 CENSITO A CATASTO FG. 16/A MAPP. 2010 - 1322 - 2011 - 2408 - APPROVAZIONE BOZZA CONVENZIONE EDILIZIA -

Assunta nella seduta del **23/11/2010** alla ore **09:00** in Loano, nel Civico Palazzo, in conformità allo schema avente il testo nel seguito formulato e proposto dal servizio **UFFICIO TECNICO** con l'assenso dell'amministratore competente e su cui sono stati rilasciati i pareri e/o attestazioni previste dal D.Lgs. 18-08-2000 n. 267, trascritti in calce al presente provvedimento.

Alla trattazione risultano:

VACCAREZZA ANGELO (Sindaco)	Presente
ZACCARIA REMO (Assessore)	ASSENTE
LETTIERI LUCA (Assessore)	Presente
PICCININI GIACOMO (Assessore)	ASSENTE
MARCONI NICOLETTA (Assessore)	Presente
PIGNOCCA LUIGI (Assessore)	Presente
OLIVA PIETRO (Assessore)	Presente

Totale: 7

Presenti: 5

Assenti: 2

Partecipa alla seduta il Sig. MUSUMARRA Dr. Francesco - Segretario Generale

Sotto la presidenza del Sig. VACCAREZZA Rag. Angelo - Sindaco

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che la Soc. **CISA S.r.l.**, con sede a Ceriale (Sv) (cod. fisc. 01216290096), rappresentata dal Signor **SCIGLITANO Giovanni**, nato a Seminara (RC), il 26/06/1959 e residente a Cisano S.n. (Sv) in Via Amedeo n.10 quale amministratore unico e legale rappresentante, risulta proprietaria dell'immobile sito in Loano (Sv), Via Fornaci n.13 censito al Catasto al Fg.16/A mapp. 2010 sub. 1 , 2 e 3 nonché dell'annessa corte , sempre in Via Fornaci n.13 censita al catasto terreni al Fg.16 mappali 1322,2011 (ex 1322-parte), 2048;

- che l'immobile e l'annessa corte di cui sopra sono ricompresi nella zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Loano;

- che le N.T.A. del P.R.G. (art.14 comma 4) consentono nella zona "B" interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento di cubatura all'interno del lotto con titolo abitativo convenzionato nel rispetto delle distanze prescritte dalle norme sovraordinate (art.14 comma 5);

- che, peraltro, la Società CISA Srl ha presentato al Comune di Loano in data 26/02/2010, con prot. n. 6646, un nuovo progetto ai sensi dell'art.6 della L.R. n.49/2009 (c.d. "Piano Casa" della Regione Liguria) per la realizzazione di un intervento di sostituzione edilizia tramite demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento volumetrico di fabbricato residenziale riconosciuto incongruo in Via Fornaci n.13 censito al Fg. 16/A mappali 2010, 1322, 2011 e 2408;

- che il suddetto nuovo progetto, caratterizzato quale pratica edilizia n.17/2010, in applicazione alla L.R. n. 49/2009 assume carattere derogatorio anche rispetto ai contenuti delle N.T.A. di P.R.G.;

- che il Soggetto Attuatore, in data 27/05/2008, aveva presentato al Comune di Loano un'istanza, acquisita al protocollo al n.16862/24163 Pratica Edilizia n.104/2009, per l'esame ed approvazione del progetto di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica del suddetto immobile e come sopra precisato ha successivamente presentato in data 26/02/2010 prot. n. 6646 un nuovo progetto (pratica edilizia n.17/2010);

- che per il nuovo progetto l'Amministrazione Comunale ha rilasciato, in data 14/07/2010, l'Autorizzazione Paesaggistica n.167/2010 e la Commissione Edilizia nella seduta del 29/10/2010 ha espresso il proprio parere favorevole;

- che unitamente agli elaborati del progetto di ristrutturazione edilizia, il soggetto attuatore ha, altresì, presentato al Comune un atto di impegno a sottoscrivere ed a trasmettere al Comune i relativi atti di vincolo di pertinenzialità per tutte le

autorimesse interrante ed i posti auto previsti in superficie, alle unità residenziali presenti del progetto di ristrutturazione ed a quelle già esistenti nel raggio di 500 mt. Dal sedime dell'intervento;

- che a seguito degli accordi intercorsi tra Comune e Soggetto Attuatore, gli oneri dovuti dall'intervento di ristrutturazione sopra descritto saranno destinati parte alla realizzazione di marciapiede di uso pubblico prospettante su Via Fornaci lungo il perimetro dell'intervento a progetto con conseguente arretramento del confine di proprietà e cessione dell'area di sedime del marciapiede e parte alla realizzazione di alcuni lavori di sistemazione e messa in sicurezza della viabilità stradale in località Borgata Isola Superiore di Verzi;

- che entrambe le opere da realizzare a scomputo, e cioè il marciapiede su Via Fornaci in Loano ed i lavori di sistemazione e messa in sicurezza di tratto di viabilità comunale in località Borgata Isola Superiore di Verzi, saranno garantiti tramite apposita fideiussione sull'importo complessivo delle opere previste a scomputo;

- che con atto a rogito Notaio A. Navone di Alberga del 20/11/2009 rep. N. 105.416/21.954 registrato ad Alberga il 03/11/2009, è stata stipulata fra il Comune di Loano e la Soc. CISA Srl una convenzione che faceva esplicito riferimento al primo progetto presentato in data 27/05/2008, pratica edilizia n.104/2009;

- che a seguito della presentazione del nuovo progetto in data 26/02/2010 ai sensi dell'art.6 della L.R. n.49/2009 (c.d. Piano Casa Regione Liguria) è necessario stipulare una nuova Convenzione interamente sostitutiva della precedente stipulata con atto a rogito Notaio A. Navone di Alberga del 20/11/2009 rep. N. 105.416/21.954;

VISTA la bozza della convenzione presentata dal Signor **SCIGLITANO Giovanni**, nato a Seminara (RC), il 26/06/1959 e residente a Cisano S.n. (Sv) in Via Amedeo n.10, in qualità di amministratore unico della Soc. "**CI.SA S.r.l.**", pervenuta in data 19.11.2010 con Prot. n. 330600, per la realizzazione del marciapiede in fregio alla Via Fornaci e la realizzazione di opere di messa in sicurezza ed allargamento della sede stradale di Via Borgata Isola Superiore di Verzi;

VISTO il D. Lgs. n°267 del 18.08.2000;

VISTO il parere di regolarità tecnica, reso dal Responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n°267;

CON VOTI UNANIMI FAVOREVOLI, legalmente espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

1 - di approvare la bozza della convenzione presentata dal Signor **SCIGLITANO Giovanni**, nato a Seminara (RC), il 26/06/1959 e residente a Cisano S.n. (Sv) in Via Amedeo n.10, in qualità di Amministratore Unico della Soc. "**CI.SA S.r.l.**", pervenuta in data 19.11.2010 con prot. n. 33060, per la realizzazione del marciapiede in fregio alla Via Fornaci e la realizzazione di opere previste nel secondo stralcio dei lavori di messa in sicurezza ed allargamento della sede stradale di Via Borgata Isola Superiore di Verzi, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

Con successiva separata votazione unanime favorevole, legalmente espressa per alzata di mano,

LA GIUNTA COMUNALE

dichiara stante l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. 18.08. 2000 n. 267

N.ro	di Repertorio	
N.ro	di Raccolta	
	Novembre 2010	
	CONVENZIONE URBANISTICA	
	REPUBBLICA ITALIANA	
Il giorno	novembre duemiladieci, in Loano nel Palazzo Co-	
	munale in Piazza Italia 2.	
	Avanti me dottor LUCIANO BASSO, Notaio in Albenga, iscritto nel Ruolo	
	del Collegio Notarile del Distretto di Savona, sono presenti i signori:	
	da una parte il:	
	- COMUNE DI LOANO , con sede in Loano, piazza Italia n. 2, codice	
	fiscale: 00308950096, di seguito per brevità denominato "Comune";	
	in persona del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale signor:	
	-	
	nella sua qualità di Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale a seguito di	
	Provvedimento Sindacale n.ro del , domiciliato per la	
	carica in Loano presso la sede comunale;	
	a quanto infra autorizzato in esecuzione dell'art. 40 del vigente Statuto Comu-	
	nale n. 34/91 e s.m.i., dell'art. 107 del T.U. 18 agosto 2000 n. 267, nonché da	
	quanto deliberato dalla Giunta Comunale con Verbale n.ro del Regi-	
	stro Deliberazioni in data , che in copia conforme si	
	allega al presente atto sotto la lettera "A";	
	dall'altra parte la società:	
	- " CLSA. S.R.L. ", con sede in Ceriale (SV), via Chioso e Loro n. 1/b, capita-	

le sociale Euro 40.800,00, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Savona numero: 01216290096, in seguito denominata anche “Soggetto Attuatore”;

in persona dell' Amministratore Unico e legale rappresentante signor:

- SCIGLITANO GIOVANNI, nato a Seminara (RC) il giorno 26 giugno 1959, residente a Cisano sul Neva (SV), Via Amedeo n. 10;

a quanto infra autorizzato in virtù del vigente Statuto Sociale.

Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi fanno richiesta di ricevere quest'atto, in forza del quale:

PREMETTONO:

1) - che la società CI.SA S.r.l. è proprietaria, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Luciano Basso di Albenga in data 2 ottobre 2007, Rep. 78.325/14.704, registrato ad Albenga il giorno 2 ottobre 2007 al n. 7121/1T, dell'immobile sito in Comune di Loano (SV), via delle Fornaci n. 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 16/A mappale 2010 subalterni 1, 2 e 3, nonché dell'annessa corte, sempre in via delle Fornaci n. 13, censita al Catasto Terreni al foglio 16 mappali 1322, 2011 (ex 1322-parte), 2408;

2) - che l'immobile e l'annessa corte di cui sopra sono ricompresi nella zona “B” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Loano (poi “P.R.G.”);

3) - che le norme di attuazione del P.R.G. (art. 14, comma 4) consentono nella zona “B” interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto, con titolo abitativo convenzionato nel rispetto delle distanze prescritte dalle norme sovraordinate (art. 14, comma 5);

peraltro la società CI.SA. S.R.L. ha presentato al Comune di Loano in data 26

febbraio 2010 un nuovo progetto ai sensi dell'art.6 della L.R. n.49/2009 (c.d.

“Piano Casa” Liguria), per la realizzazione di un intervento di sostituzione e-

dilizia tramite demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento volu-

metrico di fabbricato residenziale riconosciuto incongruo in via Fornaci n.13

censito al Foglio 16/A, mappali 2010, 1322, 2011 e 2408; tale intervento ha

pertanto carattere derogatorio anche rispetto ai contenuti delle N.T.A. di

P.R.G.;

4) - che il Soggetto Attuatore, in data 27 maggio 2008, aveva presentato al

Comune di Loano un'istanza, acquisita al protocollo al n. 16.862/24.163, Pra-

tica Edilizia - P.d.C. n. 104/09, per l'esame e l'approvazione del progetto di

Ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione con ricomposi-

zione volumetrica del detto immobile e, come sopra precisato al punto 3) ha

successivamente presentato in data 26 febbraio 2010, prot. 6646, un nuovo

progetto la cui pratica edilizia di riferimento è il Permesso di Costruire

17/2010;

5) - che per il nuovo progetto l'Amministrazione Comunale ha rilasciato in da-

ta 14 luglio 2010 l'Autorizzazione Paesaggistica n.ro 167/2010 e la Commis-

sione Edilizia nella seduta del 29 ottobre 2010 ha espresso il parere favorevo-

le;

6) - che, unitamente agli elaborati del progetto di ristrutturazione edilizia, il

Soggetto Attuatore ha altresì presentato al Comune un atto d'impegno, reso

attraverso un'autocertificazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, a

sottoscrivere ed a trasmettere al Comune (entro la richiesta del Certificato di

Agibilità), i relativi atti di vincolo di pertinenzialità, per tutte le autorimesse

interrate ed i posti auto previsti in superficie, alle unità residenziali presenti

del progetto di Ristrutturazione ed a quelle già esistenti nel raggio di metri 500,00 dal sedime oggetto di intervento;

7) - che, a seguito degli accordi intercorsi tra Comune e Soggetto Attuatore, gli oneri dovuti dall'intervento di ristrutturazione sopra descritto saranno destinati parte alla realizzazione di marciapiede di uso pubblico prospettante su via Fornaci lungo il perimetro dell'intervento a progetto con conseguente arretramento del confine di proprietà e cessione dell'area del sedime del marciapiede e parte alla realizzazione di alcuni lavori di sistemazione e messa in sicurezza della viabilità stradale in località Borgata Isola Superiore, frazione Verzi in Loano;

8) - che entrambe le opere da realizzare a scomputo, quali il marciapiede su via Fornaci in Loano ed i lavori di sistemazione e messa in sicurezza di tratto di viabilità comunale in località Borgata Isola Superiore frazione Verzi in Loano, saranno garantiti tramite apposita fideiussione bancaria sull'importo complessivo delle opere previste a scomputo, di cui ai computi metrici infra allegati;

9) - che con atto a rogito Notaio Angelo Navone di Albenga, in data 20 ottobre 2009, Repertorio 105.416/21.954, registrato ad Albenga il 3 novembre 2009 al n.ro 3388/1T, trascritto a Finale Ligure il 3 novembre 2009 ai nn.ri 12099/8443, è stata stipulata fra il Comune di Loano e la CISA S.R.L. una Convenzione Urbanistica che faceva esplicito riferimento al primo progetto presentato in data 27 maggio 2008, pratica Edilizia 104/09;

10) - che a seguito della presentazione del nuovo progetto in data 26 febbraio 2010 ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.ro 49/2009 (c.d. Piano Casa Liguria) è ora necessario stipulare una nuova Convenzione Urbanistica interamente sostitu-

tiva della precedente e contenente tutte le prescrizioni e gli obblighi riferiti al nuovo progetto.

QUANTO SOPRA PREMESSO,

da aversi per parte integrante e sostanziale del dispositivo che segue, le parti come sopra costituite

CONVENGONO E STIPULANO

QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

VALIDITÀ DELLE PREMESSE

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione (in seguito detta “Convenzione”) le suesposte premesse (in seguito dette “Premesse”), confermate dalle Parti, ed i documenti, sottoscritti dalle Parti, ad essa allegati, nonché i documenti in essa citati, anche se non materialmente allegati, compresi gli atti normativi ed amministrativi.

ARTICOLO 2

OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La Convenzione ha per oggetto la disciplina delle prestazioni che il Soggetto Attuatore deve eseguire a favore del Comune nel quadro dell'attuazione del progetto di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione dell'immobile sito in Loano, allo scopo di realizzare le opere di urbanizzazione correlate all'intervento (realizzazione del marciapiede ad uso pubblico in via Fornaci) e le altre opere di interesse pubblico richieste dall'Amministrazione Comunale (lavori di sistemazione e messa in sicurezza di tratto di viabilità comunale in località Borgata Isola Superiore frazione Verzi in Loano).

2. L'intervento dovrà essere realizzato dal Soggetto Attuatore in conformità

agli elaborati tecnici, grafici, descrittivi e normativi che compongono il Progetto approvato, salvo eventuali varianti in corso d'opera conformi al P.R.G..

3. Le Parti danno atto che l'elenco della documentazione allegata al progetto di cui alla Pratica Edilizia - P.d.C. n. 17/2010 approvato, è il seguente:

Tav. 1 – Cartografia di Inquadramento;

Tav. 1/b – Planimetria generale – distanza dai confini, fabbricati, acque pubbliche;

Tav. 1/c – Individuazione sito di intervento e perimetrazione aree;

Tav. 2 – Rilievo plano-altimetrico e sezioni : Stato attuale, progetto e raffronto;

Tav. 3 – Piante, prospetti e sezioni del fabbricato in stato attuale in scala 1:100;

Tav. 4 – Piante del piano interrato e del piano terra in progetto in scala 1:100;

Tav. 5 – Piante piano primo, secondo e copertura in progetto in scala 1:100;

Tav. 6 – Prospetti e sezioni di progetto in scala 1:100;

Tav. 7 – Calcolo superfici e volumi dello stato attuale;

Tav. 8 – Calcolo superficie e volumi del progetto;

Tav. 9 – Verifica standard urbanistico a parcheggio;

Allegato A1 – Relazione tecnico – illustrativa;

Allegato A2 – Relazione tecnica sui materiali, sulle finiture e sulla sistemazione dell'area;

Allegato A3 – Relazione paesaggistica;

Allegato A4 – Documentazione Fotografica d'insieme con fotoinserti/rendering;

Allegato B – Documentazione fotografica;

	Relazione geologica – geotecnica – sismica;	
	Perizia Tecnica relativa al riconoscimento dello stato di incongruità del fabbricato;	
	sono inoltre presenti altri elaborati che fanno, descrivono e quantificano le opere di interesse pubblico da realizzare a scomuto che sono:	
	Allegato n.1 – Computo metrico estimativo dei lavori per la realizzazione del marciapiede su via Fornaci e su strada privata;	
	Allegato n.2 – Tavole dalla n.1 alla n.8 redatte dall’Ing. Alberto Baldi e computo metrico delle opere di sistemazione e messa in sicurezza della viabilità stradale in loc. Borgata Isola Superiore.	
	4. Tutti gli obblighi ed impegni previsti dalla Convenzione riguardo la cessione dell'area per la realizzazione del marciapiede dovranno essere adempiuti perfettamente entro il termine di validità del Permesso di Costruire, che è stabilito in anni 3 (tre), oltre uno di proroga ove necessario, decorrenti dal suo definitivo ritiro.	
	Per quanto riguarda invece gli obblighi ed impegni previsti dalla Convenzione riguardo i lavori di sistemazione della strada di Borgata Isola Superiore dovranno essere adempiuti perfettamente entro 18 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistico-edilizia e dovranno iniziare entro il 30 marzo 2011 (fermo restando il rilascio del P.d.C. n. 17/2010) .	
	ARTICOLO 3	
	CESSIONE DELLE AREE, REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE ALTRE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO	
	1. Il Soggetto Attuatore nell'ambito delle opere di urbanizzazione di interesse	

pubblico si impegna a cedere al Comune una porzione di terreno di proprietà corrispondente all'area del sedime del marciapiede da realizzare su via Fornaci lungo il perimetro dell'intervento.

L'individuazione dell'area da cedersi è rappresentata nella "Tav. 2" già trasmessa all'Amministrazione Comunale: più precisamente, il marciapiede da realizzarsi avrà uno sviluppo di circa metri 73,50 ed una larghezza di circa metri 1,20.

Il Soggetto Attuatore, peraltro, si obbliga altresì a realizzare, a propria cura, responsabilità e spese, le seguenti opere per dare il marciapiede perfettamente finito:

- a) - arretramento del confine di proprietà per consentire la realizzazione del marciapiede di cui sopra;
- b) - realizzazione di marciapiede pubblico su Via Fornaci lungo il perimetro dell'intervento a progetto, con finitura da realizzarsi con masselli autobloccanti e bordi di contenimento in calcestruzzo;
- c) - predisposizione dell'impianto elettrico da realizzarsi con posa di cavidotto interrato e pozzetti di derivazione ed ispezione con coperchio carrabile;
- d) - realizzazione dell'allaccio alla pubblica fognatura ed alla rete di raccolta delle acque bianche attraverso la posa di caditoie/chiusini/pozzetti di ispezione o quant'altro ove necessario;
- e) - realizzazione della pubblica illuminazione tramite la fornitura e posa di lampioni sulla porzione di stradina privata quale traversa della Via Fornaci.

L'importo per la realizzazione di tali opere è pari ad euro 14.759,99 (quattordicimila settecentocinquantanove virgola novantanove) (iva esclusa) come da computo che previa vidimazione delle parti e di me Notaio si allega al presen-

te atto sotto la lettera "B";

2. A seguito di accordi intercorsi tra Comune e Soggetto Attuatore, quest'ultimo si impegna inoltre a realizzare altri lavori di interesse pubblico consistenti nei lavori di sistemazione e messa in sicurezza della viabilità stradale in località Borgata Isola Superiore nella Frazione Verzi di Loano.

Le opere da realizzarsi sono descritte nel relativo computo metrico e rappresentate nelle tavole di progetto redatte dall'Ing. Alberto Baldi (tavole dalla n. 1 alla n. 8, Relazione tecnica e Documentazione fotografica);

Tali opere fanno parte del 2° stralcio dei lavori di sistemazione e messa in sicurezza della viabilità stradale in località Borgata Isola Superiore nella Frazione Verzi di Loano e sono state già oggetto di approvazione da parte della Commissione Edilizia Integrata di Loano nella seduta del 7 agosto 2009 e da parte del Consiglio Comunale di Loano con delibera n. 167 del 24 settembre 2009.

L'importo per la realizzazione di tali opere è pari ad euro 126.417,08 (centoventiseimila quattrocentodiciassette virgola zero otto) (IVA esclusa) come da computo prodotto in allegato, oltre ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) (IVA esclusa) per la direzione dei lavori;

3. Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto a realizzare le opere descritte dai commi 1 e 2 dell'art. 3 per un importo complessivo pari ad euro 126.417,08 (centoventiseimila quattrocentodiciassette virgola zero otto) più Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) più Euro 14.759,99 (quattordicimila settecentocinquantanove virgola novantanove) per un totale di Euro 151.177,07 (centocinquantunomila centosettantasette virgola zero sette) (detti importi sono tutti IVA esclusa).

4. Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare le opere di urbanizzazione e le altre opere di interesse pubblico di cui al comma 1 e 2 in conformità alle norme in materia di progettazione delle opere pubbliche.

5. La progettazione é corredata di computi metrici estimativi redatti in conformità alle disposizioni normative vigenti in materia di progetti di opere pubbliche e con l'applicazione del prezzario redatto dall'UNIONCAMERE della Liguria in vigore alla data di approvazione della progettazione esecutiva, con le osservazioni e prescrizioni formulate ed accolte dai competenti organi ed uffici comunali.

6. Nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle altre opere di interesse pubblico, inoltre, il Soggetto Attuatore si obbliga al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 1, lett. g), e 22, comma 8, del D.Lgs. n. 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

7. In ogni caso le Parti danno atto che la proprietà delle opere, che saranno realizzate dal Soggetto Attuatore in conformità all'art. 3, sarà acquisita dal Comune con il perfezionamento dei collaudi.

ARTICOLO 4

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO

DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. In relazione all'intervento e fermo restando il disposto di cui al successivo art. 5, il Soggetto Attuatore riconosce dovuti al Comune gli oneri di costruzione (contributi di costruzione) a fronte dell'acquisizione del titolo abilitativo edilizio, nella misura risultante dalla tariffa urbanistica in vigore alla data di rilascio del suddetto titolo;

peraltro precisano le Parti che pur risultando la somma degli oneri dovuti al

Comune inferiore (€ 63.770,34 di urbanizzazione primaria ed € 34.344,84 di urbanizzazione secondaria di cui alla comunicazione del 10/11/2010 prot.32335 dell'Amministrazione Comunale), l'importo delle opere a scomputo che verranno realizzate non sarà comunque inferiore all'importo di € 151.177,07 (centocinquantomila centosettantasette virgola zero sette) (iva esclusa) come già sopra evidenziato includendo in essi € 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) di direzione dei lavori.

2. Le parti danno atto che, a titolo previsionale e salvo più esatto successivo calcolo, assumendo le tariffe attualmente vigenti nel Comune, nonché le diverse quantità di superficie di progetto, l'importo degli oneri di costruzione complessivamente dovuti dal Soggetto Attuatore ammontano ad euro 137.054,93

così suddivisi:

- per urbanizzazione primaria e secondaria euro (63.770,34 + 34.344,84) = euro 98.115,18

- per costi di costruzione euro 38.939,75

ARTICOLO 5

SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO

DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL COSTO

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E

DELLE ALTRE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

1. Dalle quote del contributo che esprime l'incidenza delle opere di urbanizzazione, come determinata ai sensi dell'art. 4 della Convenzione, restando e-

spressamente esclusa la quota sul costo di costruzione che dovrà invece essere integralmente corrisposta, sarà scomputato, con le modalità stabilite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, e s.m.i., il costo delle opere di urbanizzazione e delle altre opere di interesse pubblico di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 3.

2. In deroga alle previsioni normative in materia di scomputi, il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione delle opere di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 3 per un importo complessivo pari ad 151.177,07 (centocinquantunomila centosettantasette virgola zero sette) (iva esclusa) a fronte di quanto dovuto al Comune per gli oneri pari ad Euro 98.115,18 (IVA esclusa).

3. il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 3, ancorché il costo complessivo delle opere ed il valore delle aree di sedime risultino superiori all'importo complessivo dei contributi di costruzione dovuti, rinunciando espressamente ad ogni e qualsiasi diritto e/o pretesa a conguagli.

4. Le Parti, soltanto a titolo previsionale ed ai fini della quantificazione delle cauzioni fidejussorie della Convenzione, danno atto che l'ammontare delle opere di urbanizzazione e delle altre opere di interesse pubblico di cui al precedente articolo 3, commi 1 e 2, è pari ad euro 151.177,07 (centocinquantunomila centosettantasette virgola zero sette) (IVA esclusa), come risulta dagli allegati computi metrici estimativi.

5. Reciprocamente, le Parti convengono che il Comune non avrà diritto a conguagli di contributi di costruzione od all'esecuzione di maggiori o diverse opere, con riguardo alle economie che il Soggetto Attuatore dovesse realizzare in fase di affidamento a terzi delle opere previste dall'art. 3, nel rispetto delle procedure prescritte dagli artt. 32 e 122 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., con la

conseguenza che l'importo scomputabile resterà quello già determinato.

ARTICOLO 6

TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

1. Per il caso di cessione o trasferimento parziale, a qualsiasi titolo, a terzi dell'immobile interessato dall'intervento di ristrutturazione edilizia, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico dei propri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire negli atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla Convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino al collaudo delle opere di urbanizzazione previste in progetto ed alla cessione al Comune delle aree di cui all'art. 3.

2. Nel caso di cessione o trasferimento totale del complesso immobiliare oggetto del Permesso di Costruire, invece, l'avente causa del Soggetto Attuatore subentrerà in tutti gli obblighi ed impegni della Convenzione, condizionatamente al rinnovo della cauzione fidejussoria prestata dal Soggetto Attuatore al Comune. A seguito della presentazione della nuova cauzione fidejussoria, il Soggetto Attuatore si intenderà affrancato da ogni obbligo verso il Comune.

ARTICOLO 7

ESECUZIONE DELLE OPERE E COLLAUDI

1. Il Soggetto Attuatore realizzerà le opere di urbanizzazione e le altre opere di interesse pubblico, di cui all'art. 3, a proprie esclusive cura, responsabilità e spese, manlevando e tenendo indenne il Comune da ogni spesa, onere e responsabilità, nulla escluso od eccettuato, ivi comprese eventuali pretese od azioni di terzi, per terzi intendendosi anche Autorità Amministrative diverse dal Comune. Il completamento dei lavori sarà comunicato dal Soggetto Attua-

tore al Comune, perché possa avviare l'esecuzione dei collaudi finali, mediante lettera raccomandata a.r..

2. Il Comune comunicherà il più presto possibile al Soggetto Attuatore le eventuali denunce, diffide o richieste pervenute da terzi.

Il Soggetto Attuatore, qualora valuti tali denunce, diffide o richieste infondate, potrà resistervi, osservando i pertinenti procedimenti contenziosi, di cui dovrà sostenere tutte le spese ed oneri di assistenza legale e tecnica, ma dovrà in ogni caso sollevare e tenere indenne il Comune da ogni spesa, costo od onere che dovesse derivare da tali azioni.

3. Le spese di direzione lavori, alta sorveglianza e collaudo saranno a carico del Soggetto Attuatore.

4. Il Soggetto Attuatore conferirà a professionista di propria fiducia l'incarico di direzione lavori, mentre l'alta sorveglianza sarà realizzata dal Comune attraverso il proprio Ufficio Tecnico ed i collaudi saranno eseguiti da tecnici nominati dal Comune.

5. Il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale ed il tecnico incaricato dei collaudi avranno sempre libero accesso ai cantieri, anche senza preavviso.

6. Le opere di cui all'art. 3 saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera e finale, da effettuarsi con le modalità stabilite per il collaudo delle opere pubbliche ed entro 90 giorni dalla comunicazione del completamento delle opere, che il Soggetto Attuatore invierà al Comune mediante lettera raccomandata a.r., salvo che un termine più lungo non si renda necessario, per cause imputabili al Soggetto Attuatore.

7. Il Soggetto Attuatore dovrà allegare alla domanda per l'acquisizione del decreto di Agibilità, oltre alla documentazione ed alle dichiarazioni di legge, una

dichiarazione del direttore dei lavori, attestante che le opere di urbanizzazione e le altre opere di interesse pubblico sono state completate in conformità alla progettazione esecutiva approvata dal Comune e che sono funzionali. In difetto di tale dichiarazione del direttore dei lavori, che dovrà essere resa nelle forme di cui al D.P.R. n. 445/2000, la domanda per il rilascio del decreto di agibilità sarà improponibile.

ARTICOLO 8

MODALITÀ DELLA CESSIONE DELLE AREE,

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E

DELLE ALTRE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

1. Il contratto per la cessione al Comune delle aree e delle opere di cui all'art. 3 sarà stipulato entro 60 giorni dal perfezionamento del collaudo.

2. La superficie delle aree da cedersi indicata nella Convenzione e negli elaborati progettuali ha valore indicativo, così che per la sua esatta definizione e misura si farà riferimento al tipo di frazionamento catastale da redigersi a cura e spese del Richiedente, ferme restando le superfici minime indicate nei suddetti elaborati e nella Convenzione.

3. Le opere passeranno in consegna al Comune in buono stato di conservazione e manutenzione, contestualmente al perfezionamento dei collaudi e, quando prevista, alla stipulazione degli atti di cessione di cui al comma 2.

4. Le opere saranno consegnate, qualora il Comune non proceda al perfezionamento dei collaudi entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione della fine lavori, salvo che il mancato perfezionamento non sia imputabile al Soggetto Attuatore. Nel qual caso cesserà anche ogni obbligo di custodia e di manutenzione del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 9

GARANZIE

1. Il Soggetto Attuatore, a garanzia del puntuale e completo adempimento degli obblighi previsti dalla Convenzione, presta a favore del Comune, contestualmente alla stipulazione della stessa Convenzione, cauzione fidejussoria mediante polizza assicurativa dell'importo di euro 151.177,07 (IVA esclusa) pari all'ammontare della stima delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, commi 1 e 2, con l'IVA di Legge.

Inoltre, il Soggetto Attuatore dovrà integrare l'ammontare della cauzione in ragione dell'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione, che dovesse risultare dai computi metrico estimativi annessi alla progettazione esecutiva approvata dal Comune.

2. Le Parti danno atto che la polizza fidejussoria è prestata a prima richiesta e che, pertanto, essa impegna la Compagnia assicuratrice a pagare al Comune, a sua semplice richiesta, qualsiasi somma compresa entro il massimale garantito, con l'espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'art. 1944 e della decadenza di cui all'art. 1957 cod. civ..

3. La cauzione fidejussoria sarà svincolata dal Comune con la restituzione della polizza al Soggetto Attuatore, alla consegna delle opere e delle aree di cui all'art. 3 e in ogni caso dopo il perfezionamento di tutti i collaudi.

4. Il Comune potrà riscuotere la cauzione fidejussoria nel caso d'inadempimento da parte del Soggetto Attuatore agli obblighi assunti riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o alla cessione di aree, al fine di poter eseguire e/o completare direttamente ed in danno dello stesso Soggetto

Attuatore le opere stesse.

5. Analogamente, il Comune potrà riscuotere la cauzione per eseguire eventuali interventi di pristino e finitura delle opere di urbanizzazione, la cui necessità fosse emersa in fase di collaudo ed ai quali il Soggetto Attuatore non avesse provveduto nei termini stabiliti dal collaudatore.

6. Nel caso in cui il Comune riscuotesse, anche in parte, la cauzione fidejussoria, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere immediatamente alla sua reintegrazione.

ARTICOLO 10

SANZIONI

1. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni di legge per il caso di esecuzione di lavori difformi dai progetti approvati, nel caso d'inadempimento da parte del Soggetto Attuatore agli obblighi previsti dalla Convenzione, il Comune potrà sospendere il rilascio dei titoli ad edificare e dei lavori.

2. I provvedimenti di sospensione saranno revocati, dopo che il Comune avrà accertato attraverso i propri funzionari e tecnici incaricati che le inadempienze sono cessate ed i loro effetti rimossi.

ARTICOLO 11

TRASCRIZIONE ED EFFETTI

1. La Convenzione sarà registrata e trascritta, a cura e spese del Soggetto Attuatore, presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

2. La Convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento al Comune delle aree e delle opere di cui all'art. 3 e, quindi, sarà coercibile ai sensi dell'articolo 2932 del cod. civ..

Le parti danno atto che la presente Convenzione sostituisce integralmente quella già stipulata fra le stesse parti con atto a rogito Notaio A. Navone in data 20 ottobre 2009, già richiamato in premessa.

ARTICOLO 12

SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione della Convenzione, comprese quelle di redazione, rogito, bollatura, registrazione e trascrizione e conseguenti, così come le spese degli atti necessari per darvi esecuzione sono ad integrale carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

2. Si richiedono le agevolazioni fiscali (Imposta di Registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) di cui all'art. 32 - 2° comma del D.P.R. 29/9/1973 n.ro 601, richiamato dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

3. Le Parti danno atto che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle altre opere di interesse pubblico e la cessione delle aree relative non è soggetta all'IVA, nei rapporti fra Comune e Soggetto Attuatore, trattandosi di prestazioni patrimoniali eseguite dal Soggetto Attuatore in costituzione di prestazioni non imponibili ai fini della suddetta imposta.

ARTICOLO 13

FORO ESCLUSIVO

Ogni controversia che dovesse sorgere fra le parti riguardo all'interpretazione ed esecuzione della Convenzione sarà di competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria, come per legge.

I Componenti mi dispensano espressamente, col mio consenso, dalla lettura

PARERI – ATTESTAZIONI

VISTO:

PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del Decreto Legislativo 18.08.2000, nr. 267.

Loano, 22.11.2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to (Ing. L. Vicinanza)

Allegato a proposta di deliberazione di Giunta Comunale n°221 del 23.11.2010

Letto confermato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to (A.Vaccarezza)

L'Assessore
F.to (L. Lettieri)

Il Segretario Generale
F.to (F. Musumarra)

Si da atto che del presente verbale viene data comunicazione ai Capigruppo Consiliari,
oggi 02.12.2010 giorno di pubblicazione (prot.n°34 084).

Su attestazione del Messo Comunale, certifico che la presente deliberazione trovasi in
corso di pubblicazione per 15 giorni dal 02.12.2010.

Loano, li 02.12.2010

Il Segretario Generale
F.to (F. Musumarra)

Divenuta esecutiva il giorno _____

perché è decorso il termine di cui al 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000
senza che siano stati sollevati rilievi.

perché è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134,
comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Pubblicazione all'Albo Pretorio dal _____

al _____.

Loano, li _____

Il Segretario Generale
F.to _____

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Loano, li 02.12.2010

Il Segretario Generale
