Progettisti:
ING. BRUNO MARTINI
ARCH. LORENZO FACCHINI
ARCH. MATTEO MARTINI

Documento:
A9 – BOZZA DI CONVENZIONE

Agg:

COMUNE DI LOANO (SV)

INTEGRAZIONE ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5976

per intervento di demolizione, ricostruzione di edifici incongrui con cambio di destinazione d'uso a residenziale e turistico ricettiva (ai sensi dell' art. 7 - L.R. 3 novembre 2009, n.49)

OGGETTO

COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO E RESIDENZIALE IN LOCALITA' VIGNASSE

DOCUMENTO

A9 – BOZZA DI CONVENZIONE

INGEGNERE
BRUNO MARTINI
Via Fogazzaro, 6 LOANO - Tel/Fax 019.67.73.81
C.F.: MRT BRN 47B19H257N - P. IVA 00162510085
Iscrizione Albo Ing. SAVONA N. 1439

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
FACCHINI LORENZO RODOLFO
architetto
13613

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI SAVONA
MATTEO MARTINI
ARCHITETTO
N° 832

Repubblica Italiana Comune di Loano

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO RELATIVO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 6, comma 2, LR 49/2009, DEL FABBRICATO SITO IN LOANO, VIA _____, E IN CONFORMITA' CON IL DPR 380/01 E CON LA LR 16/2008.

L'anno duemilatredici_____ il giorno _____ del mese di _____in innanzi a me dottor _____ senza l'assistenza dei testi per espressa rinuncia dei comparenti che hanno i requisiti di legge e il mio consenso d'accordo tra loro, si costituiscono i signori OXILIA ANTONIO nato a Finale Ligure il 05/09/1973 residente in Loano Via Aurelia 221/9 cf . XLO NTN 73P05 D600M e CALCAGNO GIOVANNA, nata a Finale Ligure il 21.01.1947 residente in Loano Via Stazione Vecchia 2/11 c.f.: CLC GNN 47A61 D600Y in qualità di proprietari per ½ ciascuno per essere loro eredi di OXILIA Giuseppe, nato a Loano l'11.11.1947 e deceduto in Borghetto S.S. il 23.03.2011 d'ora innanzi denominati per brevità Soggetto attuatore o Richiedente il - Permesso di Costruire.

Premesso:

a) che il Soggetto attuatore ha presentato in data 28.02.2011 Prot. _____ al Comune di Loano la richiesta corredata da progetto finalizzato a ottenere il permesso di costruire per lavori da eseguirsi ai sensi dell'art. 7, della L.R. 49/09 mediante opere per intervento di demolizione e ricostruzione in sito e cambiamento di destinazione d'uso da produttivo a residenziale di edifici incongrui con aumento della volumetria dei fabbricati siti in Loano Via Aurelia, loc. Vignasse censiti al NCEU al FG. 14 mappali 896 e 897 e la sistemazione delle relative aree pertinenziali mappali 448,283,1262 per una superficie complessiva di mq. 7468 dei quali il soggetto attuattore è proprietario in forza della successione atto n. del ;

b) che con Risoluzione n. 22 del 03.04.2013 la Giunta Comunale ha formulato gli indirizzi in merito alla richiesta dell'intervento edilizio di cui alla richiesta richiamata al punto a)

c) che sul progetto di cui sopra, la C.E.C. nella seduta del _____ha espresso parere favorevole nella seduta del _____;

d) che il progetto coerentemente con gli obbiettivi espressi dalla P.A. prevede altresì la realizzazione di

1- area a verde pubblico

2- parcheggio pubblico

3- progettazione, gestione realizzazione della seguente opera pubblica:

……

e) che le opere di cui sopra da realizzarsi possono essere realizzate unicamente coinvolgendo la proprietà;

f) che il Soggetto attuatore sì è reso disponibile a rendere di uso pubblico le aree necessarie per la realizzazione delle suddette opere e a realizzare tali opere a propria cura e spese secondo le indicazioni di cui ai seguenti articoli;

g) che per il rilascio del menzionato Permesso di Costruire, è opportuna la stipula di atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune di Loano al fine di sancire l'obbligazione di realizzare opere d'interesse pubblico, anche se non previsto dalla vigente L.R. 49/09, in conformità dell'atto d'indirizzo contenuto nella D.G.C. n. 261 del 30/12/2010 e nr. 83 del 19/4/2013.
h) che il presente atto d'obbligo è stato approvato dalla Giunta Comunale di Loano con deliberazione n. _____del _____esecutiva a sensi di Legge, onde nulla osta alla sua sottoscrizione;
tutto quanto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il Soggetto attuatore, si obbliga a quanto segue.

Articolo primo
Oggetto dell'atto
Costituisce oggetto del presente atto d'obbligo l'intervento edilizio di cui in premessa che sarà realizzato come da progetto presentato e approvato, i cui elaborati tecnici sono allegati alla pratica edilizia presentata in data _28.02.2011 Prot. _____ e successive modifiche, depositata presso l'ufficio tecnico comunale.
In ogni caso potranno essere apportate tutte quelle modifiche che potrebbero derivare da imprevisti di natura tecnica, dalla corretta applicazione delle leggi vigenti in materia antinfortunistica e/o prevenzione incendi.

Articolo secondo
Opere di urbanizzazione interne all'area d'intervento
1. Il Soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Loano a realizzare in via diretta e senza ricorso a procedure appaltatorie, a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione, comprese all'interno dell'area d'intervento di sua proprietà, le cui caratteristiche principali sono descritte nella tavola (Allegato n.1) e nel computo metrico estimativo (Allegato n.1A) allegati e che consistono nella realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito dell'area di proprietà del soggetto attuatore, per un costo totale previsto pari a €. _____ circa.
2. Il Soggetto attuatore si obbliga, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, a rendere di uso pubblico le opere di cui al primo comma del presente articolo, e le relative aree, limitatamente a quelle nella sua titolarità, meglio rappresentati nella planimetria concordata con l'Amministrazione comunale che previa sottoscrizione delle parti si allega (Allegato n.1). In detta planimetria è inoltre indicata l'individuazione delle aree e dei manufatti che saranno realizzati e ceduti al Comune.
3. Ad avvenuta presentazione della domanda di rilascio di decreto di agibilità, si procederà all'esatta identificazione delle aree nelle loro dimensioni e configurazioni, e, su richiesta del Comune, alla stipulazione degli atti d'imposizione di vincolo a uso pubblico del soprassuolo, con relativo onere a carico esclusivo del Soggetto attuatore. Saranno, inoltre, a carico del Soggetto attuatore e suoi aventi causa conseguenti oneri manutentivi e in particolare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impermeabilizzazione del solettone sottostante le aree per cui è ceduto il diritto di proprietà a favore del Comune; la manutenzione ordinaria e straordinaria dei garage e ogni altro impianto o manufatto di

pertinenza delle autorimesse, loro spazi comuni e loro funzionamento, e le strutture portanti orizzontali e verticali.

Articolo terzo
Opere di urbanizzazione d'interesse generale esterne all'area d'intervento

Il Soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Loano a realizzare a proprie cura e spese ed in attuazione delle prescrizioni della risoluzione n. 22 del 3/04/2013 della Giunta Comunale la progettazione, gestione e realizzazione del primo stralcio della passeggiata a mare di ponente per l'importo complessivo di €

Articolo quarto
Contributo di costruzione

1. In relazione all'intervento edificatorio previsto e fermo restando il disposto di cui al successivo articolo quinto, il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Loano, ai fini dell'assentimento del permesso di costruire relativo all'intervento come sopra previsto, il contributo di costruzione, costituito da una quota concernente l'incidenza delle opere di urbanizzazione e da una quota concernente il costo di costruzione oltre alla monetizzazione degli standard urbanistici in luogo della cessione degli stessi in conformità delle indicazioni riportate nella circolare regionale applicativa della L.R. 25/95 nei valori e modalità di seguito riportati:

VALORI TABELLARI (senza scomputo)

a-Superfici residenziali:

Urbanizzazione primaria	€. 2061,20x €/mq. 73,24 = €. 150.962,29
Urbanizzazione secondaria	€. ___"__ x €/mq. 39,45 = €. 81.306,45
Costi di costruzione	€. ___"__ x €/mq. 51,61 = €. 106.378,53

b- Superfici turistiche:

Urbanizzazione primaria	€. 2508,89x €/mq. 54,39 = €. 136.458,52
Urbanizzazione secondaria	€. ___"__ x €/mq. 18,12 = €. 45.461,09
Costi di costruzione	€. ___"__ x €/mq. 47,11 = €. 118.193,81

da applicarsi sulle superfici di riferimento ex art. 10 L.R. 25/95; oltre alla monetizzazione aggiuntiva degli standard al valore della tariffa base di €/mq 158,40 corrispondente al valore delle opere e aree a standard urbanistici in luogo della realizzazione e cessione gratuita degli stessi, calcolate secondo tabella contenuta nella D.G.C. n. 261 approvata il 30/12/2010 e s.m.i. per una superficie determinata così come risulta dal calcolo e opzioni seguenti:

2. Calcolo delle aree a standard urbanistici:

Destinazione	: residenziale
S.L.A.	: in progetto mq. 2061,20
Totale standard (TS)	: Sup. standard urbanistici = mq. S.L.A x 0.96 = mq. 1978,75
Superficie area in cessione	: mq. 1196,15

Superficie prevista in cessione S.U.A. T1: mq. 1350,00
Sup. da monetizzare (SM) TS mq. 782,60
3. L'individuata tariffa base di cui all'opzione1) del comma che precede, verrà poi in concreto aumentata in misura pari alle sotto indicate percentuali, - commisurate al volume e alla S.L.A. di progetto - in ragione della più consistente e diversa incidenza che le opere in progetto determinano sulle necessità infrastrutturali e urbanizzative della zona oggetto d'intervento:

VOLUME IN PROGETTO	SLA IN PROGETTO	INCREMENTO PERCENTUALE OPZIONE 1	TARIFFA
Mc6734,07 fino a 7.000	mq 2061,20 fino a 2333,33	% 32	€ 158.40

2.monetizzazione:
Valore monetizzazione = SM x TARIFFA* €/mq = mq. 782,60 x € 237,60 = 185.945,76
3. La quota di contributo di concessione edilizia relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione sarà rateizzata ai sensi dell'art. 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo quinto
Scomputo dalla quota del contributo di monetizzazione delle aree a standard aggiuntivi del costo delle opere eseguite e delle aree cedute d'interesse generale.

1) In relazione alle quote del contributo d'urbanizzazione non scomputabili, il Soggetto attuatore presterà idonea garanzia fideiussoria, d'importo pari alla quota del contributo monetario non scomputabile e questo faranno al rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi approvati e fino all'effettivo pagamento dei contributi dovuti.
2) Il soggetto attuatore si obbliga, in conformità della Risoluzione n. 22 del 03.04.2013 la Giunta Comunale, anche a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione e della monetizzazione delle aree, ad eseguire:
   - le opere di urbanizzazione previste nel S.U.A T1 al momento dell'attuazione della stessa
   - la progettazione definitiva ed esecutiva, nonché la gestione e realizzazione della seguente opera pubblica:
   primo stralcio della passeggiata a mare di ponente per l'importo complessivo di €

Articolo sesto
Contributo di costruzione autorimesse
Ai sensi e per gli effetti della Legge 122/89 il sottoscritto non è tenuto al versamento al Comune di Loano del contributo concessorio di cui alle L. n. 10/77 e L. 25/95 impegnandosi a rendere pertinenziali tutte le autorimesse alle unità immobiliari residenziali previste in progetto o ad altre all'interno del Comune di Loano. In caso contrario, saranno versati gli oneri relativi alle unità non rese pertinenziali.

Articolo settimo
Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e d'imposizione di servitù di uso pubblico delle aree relative.
1. Il Soggetto attuatore si obbliga, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a costituire servitù di uso pubblico in favore del Comune di Loano le relative aree, impianti e manufatti anteriormente alla richiesta di rilascio del decreto di agibilità per l'edificio previsto in progetto all'interno di tale ambito.
2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio previsto dal presente atto.

Articolo ottavo
Esecuzione dei lavori, modalità di controllo e responsabilità relative
1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata, per qualità, quantità e prezzi, dall'Ufficio Tecnico del Comune e/o da tecnico incaricato operante a spese del Soggetto attuatore in conformità alle vigenti tariffe professionali, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal Comune stesso e dalle altre Autorità eventualmente competenti per materia. I funzionari e tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai cantieri. La data d'inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.
2. Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera con oneri a carico del Soggetto attuatore e a collaudo definitivo eseguito da parte di tecnico incaricato dal Comune di Loano ma retribuito dal Soggetto attuatore conformemente alle vigenti tariffe professionali.
3. L'avvenuta ultimazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificata e attestata dall'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnico incaricato.
4. In ogni caso, il Soggetto attuatore manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.

Articolo nono
Modalità di asservimento all'uso pubblico delle aree, delle opere e degli impianti
1. Il contratto definitivo o i contratti definitivi necessari per l'imposizione di servitù di uso pubblico delle aree, opere e impianti, di cui al precedente articolo secondo, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere, al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo, e comunque antecedentemente alla prima richiesta di agibilità degli edifici in progetto.
2. L'entità delle aree e delle opere cedende indicata nel presente atto 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.

Articolo decimo
Trasferimento degli immobili a terzi
1.In caso di trasferimento delle unità' immobiliari oggetto del progetto, 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 e oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

Articolo undicesimo
Garanzie

1.Il Soggetto attuatore non dovrà fornire garanzie per quanto riguarda le opere di urbanizzazione d'interesse generale interne all'area d'intervento di cui all'art. 2 in quanto la corretta esecuzione dell'intervento progettuale previsto è subordinata alla realizzazione di tali opere.

Articolo dodicesimo
Inadempienze

1. In caso d'inadempienza da parte del Soggetto attuatore alle obbligazioni previste dal presente atto, ferme restando le sanzioni penali e amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nella zona che - a suo giudizio - riterrà interessata dalle inadempienze.
2. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.
3. Il Comune potrà chiedere, in danno del Soggetto attuatore, l'adempimento, ovvero dichiarare la risoluzione di diritto del presente atto - previa diffida - nei seguenti casi:
a) mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo decimo per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;
b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto del presente atto;
c) rifiuto a stipulare gli atti di asservimento, ovvero di provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, con le modalità e nei termini del presente atto;
d) mancato inserimento, da parte del Soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole all'uopo previste dal presente atto;
e) reiterati e gravi violazioni delle altre norme contenute nel presente atto.

Articolo tredicesimo
Definizione delle controversie

Qualsiasi controversia dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine, del presente atto, sarà deferita a magistratura ordinaria competente secondo i criteri di legge.

Articolo quattordicesimo
Elezione di domicilio

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse al presente atto, il Soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio in Loano, Via Stazione vecchia 2/11

2. Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non sia previamente comunicata al Comune di Loano con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Articolo quindicesimo
Trascrizione

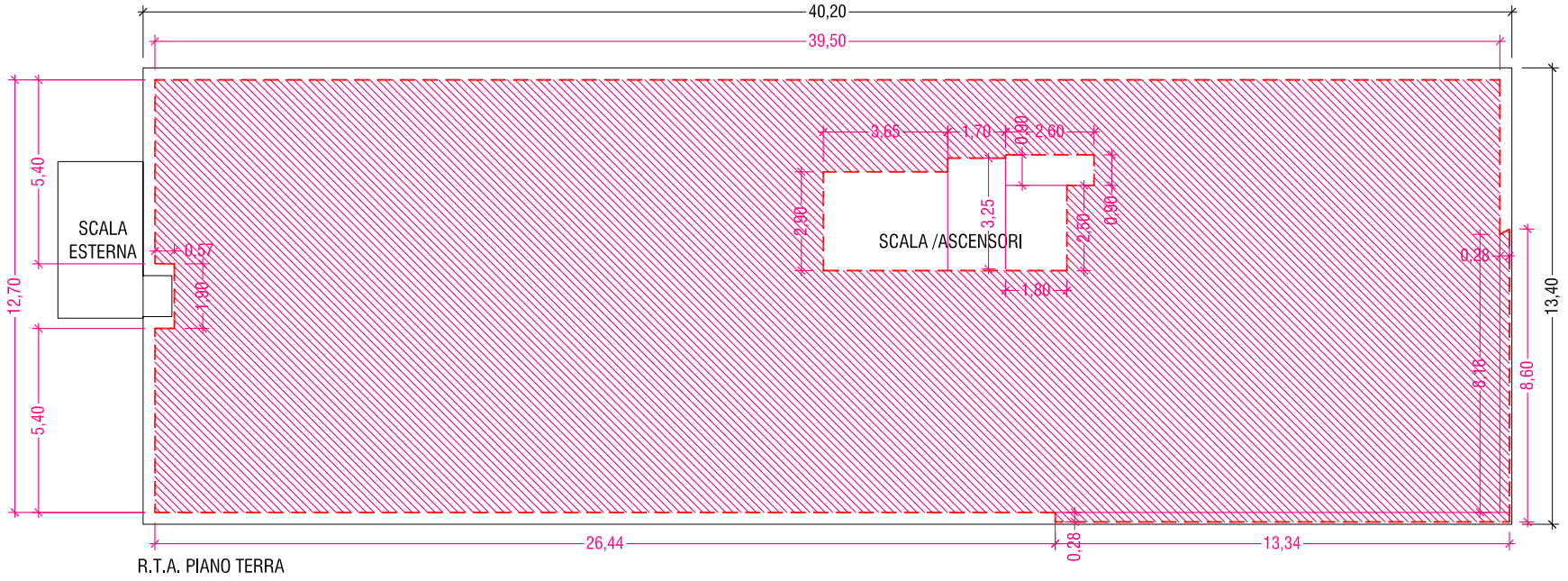
1. Il presente atto sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del Soggetto attuatore.
2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per la formalizzazione del vincolo di uso pubblico.

Articolo sedicesimo

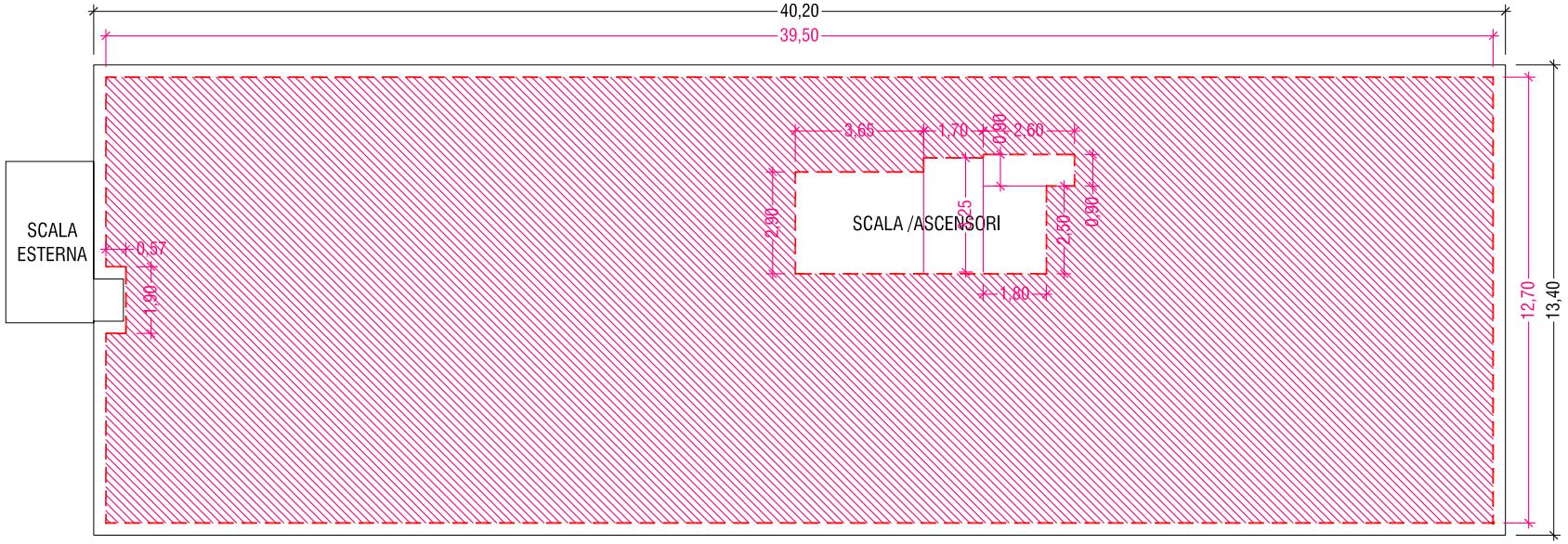
1. Tutte le spese, tributi e importi inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto e ogni altra accessoria, inerente e conseguente sono a carico del Soggetto attuatore, il quale chiede tutte le agevolazioni e i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge e da quelle eventuali successive più favorevoli.
2. Restano altresì a carico del Soggetto attuatore le spese di tutti gli atti di formalizzazione del vincolo di uso pubblico previsti dall'atto e conseguenti, e quelle relative alla picchettazione, misurazione, ecc. delle aree soggette a vincolo di uso pubblico.

Allegati:

1) Opere di urbanizzazione d'interesse generale interne all'area d'intervento.
1 A) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione d'interesse generale interne all'area d'intervento.

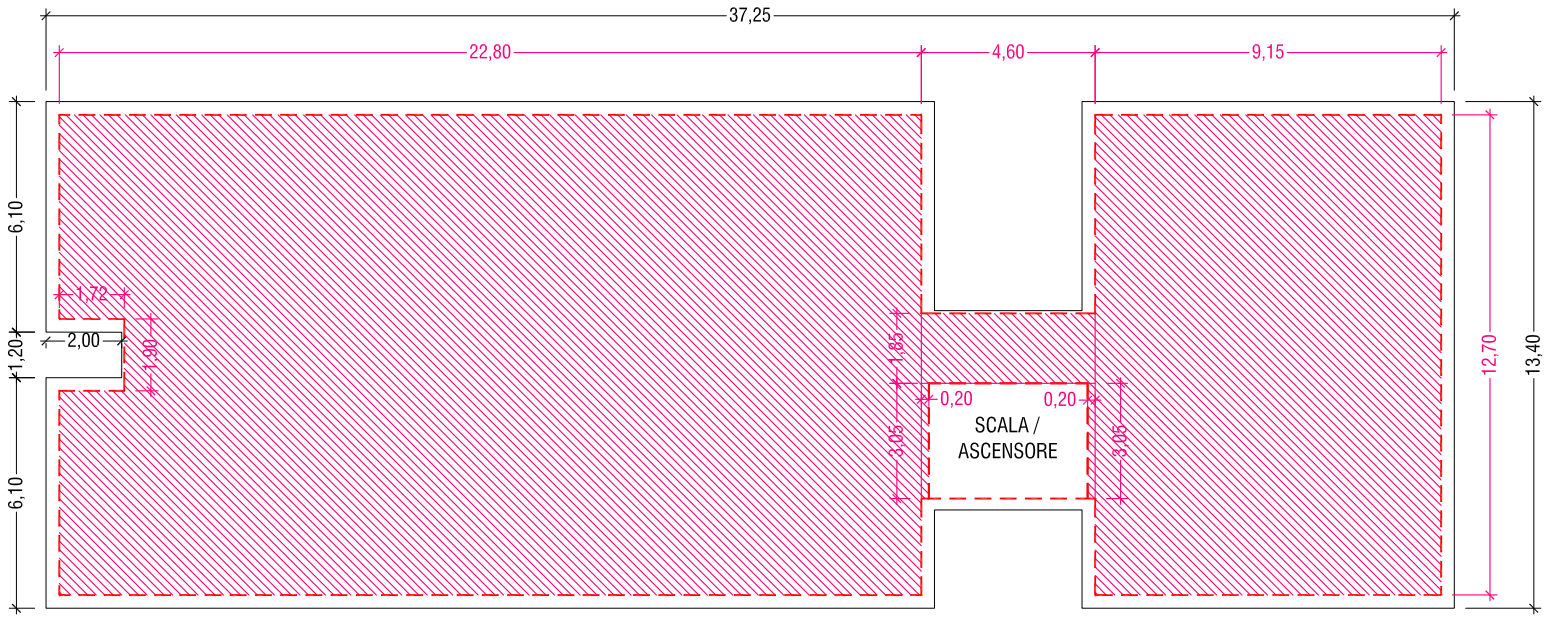


R.T.A. PIANO TERRA



R.T.A. PIANO TIPO

RIEPILOGO SUPERFICI IN PROGETTO		
EDIFICIO R.T.A.	**DIMENSIONI PIANTA m**	**S.L.A. mq**
PT	(39.5*12.7)+(0.28*13.34)+((8.6+8.1)*0.28/2)-(0.57*1.9)-(2.9*3.65)-(1.7*3.25)-(0.9*2.6)-(1.8*2.5)	506.61
P1	(39.5*12.7)-(0.57*1.9)-(2.9*3.65)-(1.7*3.25)-(0.9*2.6)-(1.8*2.5)	500.57
P2	(39.5*12.7)-(0.57*1.9)-(2.9*3.65)-(1.7*3.25)-(0.9*2.6)-(1.8*2.5)	500.57
P3	(39.5*12.7)-(0.57*1.9)-(2.9*3.65)-(1.7*3.25)-(0.9*2.6)-(1.8*2.5)	500.57
P4	(39.5*12.7)-(0.57*1.9)-(2.9*3.65)-(1.7*3.25)-(0.9*2.6)-(1.8*2.5)	500.57
	TOTALE S.L.A. mq	**2508.89**



RESIDENZIALE - PIANO TIPO

RIEPILOGO SUPERFICI IN PROGETTO		
EDIFICIO RESIDENZIALE	**DIMENSIONI PIANTA m**	**S.L.A. mq**
PT	(22.8*12.7)-(1.9*1.72)+(1.85*4.6)+2*(3.05*0.2+(9.15*12.7)	412.23
P1	(22.8*12.7)-(1.9*1.72)+(1.85*4.6)+2*(3.05*0.2+(9.15*12.7)	412.23
P2	(22.8*12.7)-(1.9*1.72)+(1.85*4.6)+2*(3.05*0.2+(9.15*12.7)	412.23
P3	(22.8*12.7)-(1.9*1.72)+(1.85*4.6)+2*(3.05*0.2+(9.15*12.7)	412.23
P4	(22.8*12.7)-(1.9*1.72)+(1.85*4.6)+2*(3.05*0.2+(9.15*12.7)	412.23
TOTALE S.L.A. mq		**2061.15**