

COMUNE DI LOANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE CONTESTUALE AL VIGENTE P.R.G. PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEI COMPARTI MAZZOCCHI E TRENDE

SOGGETTI ATTUATORI

SOC. MATRIX SRL.
VIA GAZZI 1 LOANO
VIA DON BOSCO 8/2 SAVONA



OGGETTO: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO



TAVOLA



LOANO li maggio 2017

CONVENZIONE URBANISTICA

Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante contestuale al vigente P.R.G. di Loano ai sensi degli artt. 9 e 18 della L.R. n. 24/1987 e s.m. e i. dei comparti "Mazzocchi" e "Trexende"

tra

- **il COMUNE DI LOANO** (nel prosieguo: "Comune"), in persona di, a quanto *infra* autorizzato in forza della deliberazione

e

- La Società "**MATRIX - s.r.l.**" (nel prosieguo "Soggetto Attuatore") con sede in Savona, via Boselli civico uno, interno undici, iscritta nel Registro Imprese di Savona con il codice fiscale 01456620093; partita IVA: 01456620093; qui rappresentata in persona del signor **Luigi PANIZZA**, nato a Loano (Sv) il primo maggio millenovecentocinquantesi codice fiscale:PNZLGU56E01E632K, domiciliato per la carica in Savona, via Boselli 1 interno 11, il quale dichiara di agire nel presente atto esclusivamente in qualità di Amministratore, con i più ampi poteri ai sensi di legge e di statuto, e come tale legale rappresentante della detta Società;

- Il Signor **Sergio Rosso** (nel prosieguo "Soggetto Attuatore") nato a Loano il 10 febbraio millenovecentocinquantesi, codice fiscale: R55SRG51B10E632J, domiciliato in Loano Via E. Toti 6 B, in qualità di Procuratore speciale della Società "**IMMOBILIARE ROSANGELA SRL**" con sede in Loano, Corso Roma 56, iscritta nel Registro Imprese di Savona con il codice fiscale 00435020094, partita IVA: 00435020094, in forza della procura speciale per atto a rogito notaio Fabrizio Marasco, alla residenza di Loano, in data 1° febbraio 2012, repertorio n.11.643, che si allega sotto la lettera "....",

PREMESSO CHE

- in data(prot..... del.....) il Soggetto Attuatore (come sopra cumulativamente inteso ed individuato) ha presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata in Variante contestuale al vigente strumento urbanistico generale, intesa al miglioramento dell'assetto urbanistico ed ambientale della zona adiacente alla borgata dei "Mazzocchi" e, al contempo, consentire al Comune di acquisire un rilevante immobile a destinazione direzionale/ artigianale;

- il Soggetto Attuatore, *ut supra*, ha la giuridica disponibilità, oltre dell'immobile richiamato (denominato "ex Camuzzi") e delle aree ad esso pertinenziali (comprendenti un fabbricato rurale parzialmente diruto), i seguenti mappali adiacenti alla borgata Mazzocchi:
 - foglio 17, mappale 578 (terreno), sup. 195 mq, zona di P.R.G. "B", zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 579 (terreno), sup. 40 mq, zona di P.R.G. "B-FV15", zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 580 (terreno), sup. 190 mq, zona di P.R.G. "B", zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 441 (terreno), sup. 36 mq, zona di P.R.G. "FV15", zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 150 (fabbricato rurale), sup. 37 mq, zona di P.R.G. "FV15", zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 151 (terreno), sup. 1037 mq, zona di P.R.G. "FV15", zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 668 (terreno), sup. 802 mq, zona di P.R.G. "FV15", zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 155 (terreno), sup. 765 mq, zona di P.R.G. "B", zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 257 (terreno), sup. 810 mq, zona di P.R.G. "B", zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 154 (terreno), sup. 790 mq, zona di P.R.G. "FV15", zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 188 (terreno), sup. 196 mq, viabilità, zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 500 (terreno), sup. 332 mq, viabilità, zona "TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 499 (terreno), sup. 177 mq, viabilità, zona "TU" del P.T.C.P.,
 - foglio 17, mappale 453 (terreno), sup. 635 mq, zona "P" di P.R.G., zona "TU" del P.T.C.P. (limitatamente alla sola superficie),
 - foglio 17, mappale 562 (terreno), sup. 184 mq, zona di P.R.G. "FV15", zona "ID-TR-TU" del P.T.C.P., il tutto di proprietà della Società MATRIX S.r.l., fatta eccezione per il mappale 188 in proprietà della Società IMMOBILIARE ROSANGELA S.r.l., e così per un totale complessivo di mq. 6226;
- nel corso dell'iter approvativo del Piano in parola si è più volte dovuto

provvedere ad apportare revisioni e/o integrazioni allo stesso per adeguarlo a richieste in tal senso pervenute dalle P.A. intervenute alla Conferenza, e così ancora da ultimo per adeguarne le previsioni alle disposizioni della L.R. 38/2007 nei termini da ultimo modificati, così come espressamente richiesto dalla Regione Liguria con la nota 18/02/2016, prot. PG/2016/33526 (poi seguita dalla circolare illustrativa a data 12/05/2016, prot. PG/2016/102247);

- con D.G.R. n. 1161 del 12.12.2016 la Regione ha approvato la variante al P.R.G. in adeguamento ai disposti della L.R. 38/2007 e

s.m., sulla base del Voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, Sezione per la Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, n. 169 del 1.12.2016, e per tale motivo i proventi ai sensi dell'art. 26 bis, comma 3, della richiamata legge, saranno versati direttamente al Comune;

- il Soggetto Attuatore, ai predetti fini, ha -di conseguenza- intrattenuto idonei rapporti con l'Amministrazione comunale, intesi a definire l'assetto urbanistico, architettonico ed ambientale del Piano Particolareggiato proposto, i cui risultati finali sono stati approvati a seguito di apposita procedura di Conferenza dei Servizi, conclusasi con l'approvazione dello Strumento Urbanistico in Variante contestuale giusta

TUTTO CIO' PREMESSO

e confermato, quale parte integrante ed essenziale del presente atto, il Soggetto Attuatore, ai fini dell'attuazione dell'intervento di cui in premesse, si obbliga nei confronti del Comune di Loano a dare esecuzione alla seguente

CONVENZIONE

Articolo 1

Oggetto della convenzione

1.- Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie, urbanistiche, urbanizzative e di riqualificazione, tutte scaturenti dal citato progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata ai sensi degli artt. 9 e 18 della L.R. 24/1987, nonché la definizione dei più ampi rapporti patrimoniali connessi al suddetto intervento.

2.- Il Soggetto Attuatore conseguentemente si obbliga nei confronti del Comune di Loano ad eseguire gli interventi previsti dalla presente Convenzione, nonché ad ottemperare e ad assolvere a tutti i connessi obblighi ed impegni, come meglio verrà precisato in appresso.

3.- La presente Convenzione sarà poi registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del Soggetto Attuatore (come meglio precisato al successivo art. 16).

Articolo 2

Opere di urbanizzazione

1.- Il Soggetto Attuatore si obbliga -nei confronti del Comune di Loano- a realizzare, a propria cura e spese, oltreché nel rispetto delle forme e delle procedure di legge vigenti al momento della relativa esecuzione, le seguenti opere di urbanizzazione, meglio descritte nella Relazione Illustrativa allegata alla presente Convenzione (allegato N) nonché nel computo metrico estimativo (allegato M), il tutto a firma dell'Arch. Silvia Raselli e del Geom. Michele Colasante, e così in particolare:

A. su terreni nella disponibilità del Soggetto Attuatore

- a) realizzazione e sistemazione di aree a verde pubblico della superficie di mq. 1650, da cedere al Comune (di cui 785 mq. il solo diritto di superficie);
- b) realizzazione di parcheggi pubblici da cedere al Comune della superficie totale di 382 mq;
- c) realizzazione di percorsi pedonali pubblici su aree private da cedere al Comune della superficie di mq. 4;
- d) realizzazione di percorsi pedonali pubblici (su aree private per cui è prevista la cessione al Comune del solo diritto di superficie) di mq 123;
- e) realizzazione di percorsi pedonali pubblici su aree private da vincolare all'uso pubblico, della superficie di mq 130;
- f) aree a viabilità pubblica realizzate e da realizzare e cedere al Comune della superficie di mq 1350;
- g) realizzazione di nuove condotte di approvvigionamento idrico e fognario nell'area di intervento, nonché realizzazione di nuovo impianto di illuminazione pubblica;
- h) realizzazione di nuova condotta fognaria di diam. mm. 20 su tratto via S. Giuseppe – via Matteotti (ml. 65) e diam. 315 mm. da via Matteotti sino a piazza Valerga (ml. 376);
- i) realizzazione di nuova condotta acque bianche su tratto iniziale via S. Giuseppe diam. 200 (ml. 39) e di scolmatore in corrispondenza del rio delle Monache e relativa nuova condotta acque bianche diam. 400 mm. sino all'incrocio di via Matteotti con via Azzurri d'Italia (ml. 350);

B. su terreni in proprietà comunale:

- a) percorsi pedonali pubblici (mq 720);
- b) viabilità pubblica (mq 350);
- c) aree a verde pubblico (mq. 60);
- d) opere di ammodernamento tecnologico (percorsi, spazi sosta ed impianto illuminazione) su una superficie di mq. 3.537.

Opere tutte individuate nella planimetria allegata sub A, per un valore complessivo (risultante dal computo metrico allegato, All. M), inclusi valore delle aree in cessione, oneri sicurezza, spese gestione tecnica, contributi cassa ed I.V.A., pari ad €. 751.514,63.

2.- Ai fini di una migliore individuazione ed articolazione delle sopra menzionate opere di urbanizzazione, sono riconosciute:

2.1. Urbanizzazioni primarie, le seguenti opere:

- a) - realizzazione di parcheggi pubblici da cedere al Comune della superficie totale di 382 mq;
- b) - realizzazione di percorsi pedonali pubblici su aree private da vincolare all'uso pubblico, della superficie di mq 130;

- c) - aree a viabilità pubblica realizzate e da realizzare e cedere al Comune della superficie di mq 1350;
 - d) - realizzazione di nuove condotte di approvvigionamento idrico e fognario nell'area di intervento, nonché realizzazione di nuovo impianto di illuminazione pubblica;
 - e) - realizzazione di nuova condotta fognaria di diam. mm. 20 su tratto via S. Giuseppe – via Matteotti (ml. 65) e diam. 315 mm. da via Matteotti sino a piazza Valerga (ml. 376);
 - f) - realizzazione di nuova condotta acque bianche su tratto iniziale via S. Giuseppe diam. 200 (ml. 39) e di scolmatore in corrispondenza del rio delle Monache e relativa nuova condotta acque bianche diam. 400 mm. sino all'incrocio di via Matteotti con via Azzurri d'Italia (ml. 350);
 - g) - viabilità pubblica (mq 350);
 - h) - opere di ammodernamento tecnologico (percorsi, spazi sosta ed impianto illuminazione) su una superficie di mq. 3.537,
- per un valore complessivo (stralcio All. M), inclusi valore delle aree in cessione, oneri sicurezza, spese gestione tecnica, contributi cassa ed I.V.A., pari ad € 630.734,51.

2.2. Urbanizzazioni secondarie, le seguenti opere:

- a) - realizzazione e sistemazione di aree a verde pubblico della superficie di mq. 1650, da cedere al Comune (di cui 785 mq. il solo diritto di superficie);
 - b) - realizzazione di percorsi pedonali pubblici su aree private da cedere al Comune della superficie di mq. 4;
 - c) - realizzazione di percorsi pedonali pubblici (su aree private per cui è prevista la cessione al Comune del solo diritto di superficie) di mq 123;
 - d) - percorsi pedonali pubblici (mq 720);
 - e) - aree a verde pubblico (mq. 60);
- per un valore complessivo (stralcio All. M), inclusi valore delle aree in cessione, oneri sicurezza, spese gestione tecnica, contributi cassa ed I.V.A., pari ad € 120.780,12.

3. - Ai fini della L.R. n. 25/1995 e s.m.i., ed in particolare dell'operatività delle facoltà di scomputo nella stessa L.R. previste e contemplate, il Comune di Loano ritiene, dichiara e riconosce come di "*interesse generale*" (ex art. 12, comma 2, LR cit.) le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) - realizzazione e sistemazione di aree a verde pubblico della superficie di mq. 1650, da cedere al Comune (di cui 785 mq. il solo diritto di superficie);
 - b) - percorsi pedonali pubblici (mq 720);
 - c) - aree a verde pubblico (mq. 60);
- per un valore complessivo (stralcio All. M), inclusi valore delle aree in cessione, oneri sicurezza, spese gestione tecnica, contributi cassa ed I.V.A., pari ad € 113.509,47.

4.- Ai sensi, e per i fini ed effetti, dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001, il Comune di Loano dichiara e riconosce le opere di

urbanizzazione primaria di cui al p.to 2.1. del comma 2 che precede come *"funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio"* interessato dalla presente Convenzione.

5.- Per quanto concerne il recepimento delle previsioni di cui all'art. 26 bis della L.R. n. 38/2007, così come da ultimo modificato dalla L.R. n. 27/2015, si rinvia al disposto del successivo art. 9, lett. b).

Articolo 3

Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e responsabilità relative

1.- Le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 2 dovranno essere oggetto di apposito progetto esecutivo redatto, a cura e spese del S.A. ai sensi dell'art. 23 comma 8 del D.Lgs. n. 50/2016, in conformità alle previsioni funzionali e d'uso recate dallo SUA e dal richiamato Allegato M.

Sarà anche a cura e spese del S.A., laddove assuma la qualità di stazione appaltante, la verifica ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 della suddetta progettazione esecutiva da inoltrarsi al Comune per la relativa e necessaria validazione ed approvazione, da parte dello stesso.

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

3.- La relativa direzione dei lavori e coordinamento sicurezza sarà demandata a tecnico qualificato, nominato dal Soggetto Attuatore; le relative spese saranno a carico di quest'ultimo. Il Soggetto Attuatore, laddove assuma la qualità di stazione appaltante privata, individua a proprie spese, altresì, il Responsabile Unico del procedimento (R.U.P.) per quanto previsto dall'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016. Il Comune individuerà il R.U.P.O.U., Responsabile Unico del Procedimento Opere di Urbanizzazione, con il quale dovrà rapportarsi il R.U.P..

4.- La data di inizio dei lavori dovrà essere successiva alla validazione ed approvazione di cui al comma 1 ed il nominativo del direttore dei lavori dovrà essere comunicato al Comune con preavviso scritto di almeno dieci giorni antecedenti tale data.

5.- Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di tecnico qualificato incaricato dal Soggetto Attuatore. Le relative spese saranno a carico di quest'ultimo.

6.- Il Soggetto Attuatore provvederà all'effettuazione del collaudo definitivo di sua pertinenza, ed a proprie spese, nel termine di 15 giorni decorrente dalla presentazione, da parte dello stesso, della dichiarazione di fine lavori.

7.- Dei collaudi, sia in corso d'opera che definitivi, verrà redatto apposito verbale, sottoscritto da tutte le parti partecipanti e/o aventi interesse alla relativa attività (per il Comune il R.U.P.O.U.).

8.- Nel caso di esito negativo del collaudo, il Comune di Loano, attraverso il R.U.P.O.U., provvederà a comunicare al Soggetto Attuatore le proprie osservazioni entro il termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente ritenute necessarie.

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

10.- In ogni caso il Soggetto Attuatore esonera fin d'ora il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi e di cui al presente articolo.

11.- Il Soggetto Attuatore, nell'attuazione delle previsioni e degli obblighi di cui alla presente convenzione per quanto concerne l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al p.to 2.2., comma 2 dell'art. 2 che precede, è individuato quale stazione appaltante esterna e, pertanto, assume tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione del D.Lvo. 50/2016 e gli obblighi di comunicazione presso l'ANAC; per quanto invece afferisce alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al p.to 2.1., comma 2 dell'art. 2 che precede, ed in virtù del riconoscimento operato con il comma 4 del medesimo art. 2, il soggetto attuatore potrà procedervi direttamente, non soggiacendo ai dettami del D.Lvo 50/2016.

Articolo 4

Cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree

1.- Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere al Comune di Loano, nelle forme e tempi di cui meglio *infra*, tutte le aree e le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 2.

2.- Il medesimo Soggetto Attuatore si impegna a trasferire la proprietà (e/o, laddove previsto, il diritto di superficie) delle suddette aree e ad eseguire -a propria integrale cura e spese- tutte le opere di urbanizzazione di cui al menzionato art. 2, ancorché il valore complessivo di quanto offerto superi e risulti maggiore di quanto dovuto ai sensi della presente Convenzione a titolo di contributo di costruzione.

3.- Il contratto od i contratti definitivi, ove necessari per la cessione delle opere, degli impianti e delle aree di cui all'art. 2, così come richiamati dal 1° e 2° comma del presente articolo, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di ogni opera prevista, e subordinatamente all'avvenuto positivo collaudo (o atto equipollente), entro il termine massimo indicato nel successivo art. 10.

4.- Gli immobili, e comunque tutto quanto sarà fatto oggetto di esplicita traslazione, dovrà essere ceduto libero da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombri di persone o cose e con le più ampie garanzie da evizione.

5.- Le opere di cui al precedente art. 2 dovranno essere consegnate al Comune, previa redazione di apposito verbale sottoscritto dalle parti e senza oneri a carico del Comune stesso, in perfetto stato di conservazione, manutenzione e comunque funzionali ed idonee a garantire l'utilizzo cui esse sono preordinate.

Articolo 5

Individuazione delle aree da vincolare all'uso pubblico

1.- Il Soggetto Attuatore si obbliga ulteriormente, con la sottoscrizione della presente Convenzione, a vincolare all'uso pubblico le aree (meglio identificate nell'elaborato grafico prodotto sub A e C) di cui all'art. 2, comma 1, sub A, lett. e) nei termini indicati nel successivo art. 10.

Articolo 6

Patti aggiuntivi

1.- A fronte dell'intervenuto ed efficace rilascio del titolo (o del primo titolo) edilizio per la realizzazione del complesso residenziale nel comparto "Mazzocchi" (dettagliatamente descritto nella relazione tecnica e nelle planimetrie, sub A, B, C, D, E, G, H, I, L, M ed N), il Soggetto Attuatore, onde consentire al Comune l'ampliamento dell'attuale polo servizi in località "Trexende", si impegna -nel rispetto delle procedure di legge (anche ex art. 1401 cod. civ.)- a cedere alla civica Amministrazione:

- **il fabbricato** ad uso direzionale/artigianale denominato "ex Camuzzi", munito delle certificazioni impiantistiche come da uso e normative vigenti, ubicato in località "Trexende" e catastalmente censito al foglio 15, mappale n. 7, sub. 1, 7, 8, 9, e 10;

- **le aree pertinenziali** ai suddetti fabbricati, catastalmente censite al foglio 15, mappali n. 8, 36, 1234 ed il manufatto rurale censito al foglio 15, mappale n. 33. Tutti beni, questi, che nell'ottica dello strumento attuativo in parola, ovvero a fronte della corrispettiva e prevista cessione in favore del Comune di Loano, devono anch'essi qualificarsi quali solventi prestazioni di urbanizzazione secondaria.

1.1 - Il piano di Bacino approvato con D.C.P. n. 47 del 25/11/2003 e ss.mm.ii. include il fabbricato e le relative aree pertinenziali in zona di suscettività al dissesto molto bassa ed al di fuori delle fasce di inondabilità; il mappale 8 (a monte ed a confine con la proprietà comunale) è interessato in minima parte da un fenomeno di dissesto allo stato quiescente e per tanto, per tale modesta parte, classificato in zona PG4 nel vigente P.di B.

Il Soggetto Attuatore -pertanto- si assume tutti gli oneri necessari e relativi alla messa in sicurezza del sopra descritto dissesto morfologico nel rispetto dei dettami della Provincia di Savona – Settore difesa del suolo e tutela ambientale, ovvero in ottemperanza al progetto che a tal fine sarà approvato dalle competenti Amministrazioni come meglio *infra* specificato.

1.2 - Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre a realizzare a suoi oneri l'impianto di videosorveglianza comunale, così come indicato nella tavola grafica denominata CO5.

2.- Il Soggetto Attuatore -dunque- a fronte dell'intervenuto ed efficace rilascio del titolo (o del primo titolo) edilizio relativo all'attuazione dello strumento urbanistico, si impegna a cedere i fabbricati e le aree di cui al precedente comma 1 entro e non oltre 30 (trenta) giorni decorrenti dal relativo rilascio, a presentare -entro lo stesso termine- un progetto esecutivo per la realizzazione delle opere relative alla situazione di dissesto morfologico, a dare inizio ai relativi lavori entro 60 giorni dall'approvazione

del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione di cui al punto precedente (Provincia di Savona o Regione Liguria) e opportunamente verificato e validato e a dare gli stessi terminati entro i tempi previsti dal progetto esecutivo stesso e comunque entro 3 anni dalla medesima approvazione. Il mancato adempimento di uno solo degli obblighi sopra indicati comporterà la sospensione immediata dei lavori relativi al titolo edilizio connesso e già rilasciato.

2.1. - In particolare in sede di atto, per il formale trasferimento al Comune di Loano dei beni menzionati nel comma 1 che precede, si dovrà istituire e/o imporre sui medesimi beni, così fatti oggetto di cessione (ed in favore dello stesso Comune di Loano), specifico vincolo di destinazione d'uso pubblico a "servizi di interesse comune", prevedendone quindi l'obbligo di trascrizione presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari.

3. - Per quanto riguarda la cessione del diritto di superficie perpetuo ad uso verde pubblico e viabilità del mappale 453 e di tutte le aree oggetto della stessa cessione:

- sarà a carico del Comune di Loano la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di scarico delle acque stesse e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi;
- sarà a carico dei box, e relative aree comuni di pertinenza, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impermeabilizzazione del solettone sottostante le aree per le quali viene ceduto il diritto di superficie a favore del Comune di Loano.

Le aree per le quali viene ceduto il diritto di superficie a favore del Comune dovranno essere mantenute a prato verde e/o parcheggio pubblico senza alcuna ulteriore piantumazione arborea, né aumento del carico sul solettone.

4.- Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare la manutenzione ordinaria della fontanella e dell'area attigua prevista in progetto per la durata di anni cinque decorrenti dalla consegna al Comune di Loano dell'opera.

Articolo 7

Contributo di permesso di costruire e relative modalità di pagamento

1.- Il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Loano il contributo per il rilascio del Permesso di Costruire dovuto per l'attuazione degli interventi oggetto della presente Convenzione, costituito, in base all'art. 2 della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 e s.m.i., da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, 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 (e/o atto a questo equivalente) ed in conformità alle disposizioni della citata Legge Regionale e delle deliberazioni comunali attuative della stessa.

2.- A titolo meramente previsionale, ed assumendo a base del calcolo le tariffe oggi vigenti in Comune di Loano, nonché la quantità di superficie di riferimento a progetto, risulta che la somma complessivamente dovuta dal

Soggetto Attuatore allo stesso Comune, a titolo di contributo di Permesso di Costruire, è presuntivamente pari ad € 404.113,12 (mq. s.u. 2.059,49 x € 196,22).

Più in particolare l'articolazione contributiva della funzione residenziale insediabile (dettagliatamente specificata nella tabella allegata sub lett. C07/A) risulta essere la seguente:

COSTO DI COSTRUZIONE

mq. 2.059,49 x 55,75 = € 114.816,56 **NON SCOMPUTABILE**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

mq. 2.059,49 x 140,47 = € 289.296,56 **SCOMPUTABILE**

per un totale di Euro 404.113,12 di cui Euro 289.296,56 riferibile alle "voci scomputabili".

Più in particolare quest'ultima voce ("scomputabile") a sua volta deve essere articolata, ai fini della verifica delle fattispecie di scomputabilità, in una somma pari al 65% della stessa deputata alla concorrenza del costo delle opere di esclusivo interesse dell'operatore e per il 35% alla concorrenza del costo delle opere dichiarate e riconosciute dal Comune di Loano come di interesse generale, per cui si avrà:

- € 188.042,76 a valere per le opere di interesse esclusivo dell'operatore;
- € 101.253,80 a valere per le opere di interesse generale.

3. - La quota del contributo di permesso di costruire relativa al costo di costruzione, in conformità all'art. 16 del DPR 380/2001, sarà determinata in via definitiva dal Comune e dovrà essere –quindi- corrisposta (in quanto non scomputabile) prima del rilascio/perfezionamento del titolo edilizio; al riguardo potrà essere riconosciuta al Soggetto Attuatore la facoltà di richiederne la relativa rateizzazione a fronte del rilascio di idonee e corrispettive garanzie ai sensi e termini di legge.

4. - Ai sensi e per gli effetti della L. 122\89 il Soggetto Attuatore non è tenuto al versamento al Comune di Loano del contributo concessorio di cui alla L.R. 25\1995 e s.m.i., impegnandosi a rendere tutte le autorimesse pertinenti alle unità immobiliari residenziali previste in progetto o ad altre all'interno del Comune di Loano. Pertanto il soggetto attuatore costituirà idonea garanzia all'atto del perfezionamento del titolo edilizio ai sensi della L.R. 16/08 nei modi previsti dal successivo articolo 12 della presente convenzione.

Articolo 8

Scomputo dal contributo determinato e quantificato come in concreto "scomputabile" del costo delle opere di urbanizzazione

1.- Dalla quota di contributo di Permesso di Costruire dovuta dal Soggetto Attuatore, nella misura analiticamente e partitamente determinata come in concreto scomputabile ai sensi del precedente art. 7, comma 2, si procederà allora allo scomputo:

a) del costo -al netto dell'IVA prevista per legge- delle opere di urbanizzazione di esclusivo interesse dell'operatore come determinato per differenza -e di cui- al comma 3 dell'art. 2 che precede, e dunque pari ad € 638.005,16, ovvero pari ad € 751.514,63 (ex art. 2 c. 1) - € 113.509,47 (ex art. 2 c. 3) = € 638.005,16 lordi, **ovvero € 580.004,69 al netto dell'IVA**, dalla corrispondente e sopra determinata "voce di tariffa";

b) del costo -al netto dell'IVA prevista per legge- delle opere di urbanizzazione di riconosciuto interesse generale come determinato direttamente -e di cui- al comma 3 dell'art. 2 che precede, e dunque pari ad € 113.509,47 lordi, **ovvero € 103.190,43 al netto dell'IVA**, dalla corrispondente e sopra determinata "voce di tariffa".

1-bis.- Come sopra già precisato, il costo delle opere di urbanizzazione che verrà scomputato dalla quota del contributo di Permesso di Costruire dovuta dal Soggetto Attuatore, nella misura determinata come in concreto scomputabile ai sensi del precedente art. 7, comma 2, è stato considerato al netto dell'IVA ai sensi di quanto disposto dall'art. 51 della L. 342/2000.

2. - In virtù di quanto già precedentemente statuito al comma 11 dell'art. 3, le opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente Convenzione, riconosciute dal Comune come "funzionali all'intervento" in progetto, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001.

3. - Il Comune, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione indicati dalla parte privata soltanto a titolo provvisorio, con riserva di procedere al loro accertamento in via definitiva, a consuntivo, in base al costo che risulterà in esito alla procedura di verifica di contabilizzazione prevista per legge.

Al riguardo eventuali risparmi conseguiti in sede esecutiva dal soggetto attuatore, laddove fatto salvo il rispetto della soglia minima di contribuzione da garantire ai sensi di legge, così come determinata al precedente art. 7, non comporteranno alcun diritto a conguaglio a favore del Comune, come sancito dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici con Determinazione 16 luglio 2009, n. 47.

Articolo 9

a) Soddisfacimento requisiti progettuali a specifiche norme

L' intervento soddisfa i requisiti previsti e richiesti dalle leggi statali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, di fattibilità geotecnica delle opere e la rispondenza dell'intervento alle esigenze di risparmio energetico.

b) Recepimento previsioni L.R. n. 38/2007

Le parti, in attuazione di quanto disposto dall'art. 26 bis della L.R. n. 38/2007, così come modificato dalla L.R. n. 27/2015, e vista la D.G.R. n. 1161 del 12.12.2016 con cui la Regione ha approvato la variante al P.R.G. di Loano in adeguamento ai disposti della medesima L.R. 38/2007, convengono che il Soggetto Attuatore provvederà al versamento in favore della civica Amministrazione del contributo aggiuntivo di cui al comma 2 del citato art. 26 bis, corrispondente, in base alle tariffe oggi vigenti in Comune di Loano, alla somma di Euro 144.648,28 (70,235 €/mq x 2.059,49 mq), secondo le modalità di cui al comma 3, lett. a), del medesimo art. 26 bis, e fatta comunque salva l'applicazione -se ne ricorreranno i presupposti- del comma 6 dello stesso articolo.

c) Autosufficienza Energetica

Ai sensi del D.Lgs. n. 28 del 3 marzo 2011 è previsto l'utilizzo di fonti rinnovabili per la parziale copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

Articolo 10

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

Termine massimo per la costituzione del vincolo ad uso pubblico sulle aree di cui all'art. 2, comma 1, sub A, lett. e).

Efficacia della Convenzione.

1.- Il Soggetto Attuatore si impegna a completare, rendere agibili e cedere al Comune di Loano tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 2, nonché a trasferire al medesimo Comune la proprietà e/o il diritto di superficie delle aree meglio specificate all'art. 4, comma 2, nei termini di seguito indicati, fatta salva la facoltà di chiedere eventuali proroghe di tali termini per motivi indipendenti e/o fatti non imputabili alla volontà e/o all'agire dello stesso soggetto attuatore. Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2.1 lettere e), f) ed h) dovranno essere sostanzialmente concluse, compatibilmente con le concomitanti varie fasi di lavorazione del cantiere, entro e non oltre 3 anni dal rilascio del primo titolo edilizio. Tutte le altre opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente a quelle edilizie e dovranno essere concluse entro e non oltre il termine di validità dei titoli edilizi.

2.- Analogamente il Soggetto Attuatore si impegna, in adempimento dell'obbligo di cui al precedente art. 5, a vincolare all'uso pubblico le aree indicate all'art. 2, comma 1, sub A, lett. e), nel termine di 90 giorni dal collaudo definitivo delle rispettive opere di urbanizzazione (meglio elencate all'art. 2), fatta comunque salva la facoltà di richiedere proroghe nel rispetto dei limiti e delle condizioni di cui meglio al comma 1 che precede.

3.- Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 dovrà essere effettuato dal Soggetto Attuatore entro il termine specificato all'art. 3, comma 6, della presente Convenzione.

Articolo 11

Trasferimento degli immobili a terzi

1.- In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili comunque interessati dalle previsioni della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi od oneri derivanti dalla Convenzione medesima.

2.- Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il Soggetto Attuatore potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente Convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente dovrà essere espressamente accolta o negata dal Comune e tale parere dovrà essere comunicato al S.A. entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della richiesta, a mezzo lettera raccomandata o pec.

3.- Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al previo rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al successivo articolo 12.

Articolo 12

Garanzie

1.- A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente Convenzione, il medesimo Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune di Loano, antecedentemente il rilascio del titolo edilizio, idonea cauzione, assicurativa e/o bancaria, nel rispetto delle condizioni stabilite dai competenti Uffici Comunali; in particolare dovrà prevedere l'impegno ad integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di accertate inadempienze.

1bis.- L'importo della suddetta cauzione sarà commisurato al costo delle menzionate opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, quale risultante dai computi metrici, nonché -successivamente anche ai fini del comma 1- dagli elenchi dei materiali e dei prezzi, di cui dovranno essere corredati i progetti esecutivi, stimati con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari dell'UNIONCAMERE della Liguria, aggiornato e vigente al momento della determinazione del contributo di concessione, ai sensi dell'art. 12, quarto comma, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, e dei criteri applicativi deliberati dal Comune di Loano.

2.- A garanzia dell'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza del dissesto morfologico presente sul mappale 8 del foglio 15, il Soggetto Attuatore si

impegna a consegnare al Comune di Loano, antecedentemente a l rilascio del titolo edilizio, idonea cauzione, assicurativa e/o bancaria, il cui importo sarà commisurato al costo complessivo delle opere risultanti dallo specifico progetto che sarà presentato alle competenti Amministrazioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dai competenti Uffici Comunali e dal presente articolo.

3.- Dette garanzie cauzionali saranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere cui si riferiscono, secondo modalità da concordarsi con il Comune, 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 relativi lavori.

4.- Il restante 10% (diecipercento) 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.

5.- Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sul Soggetto Attuatore e contenuti nella presente Convenzione.

6.- In tutti i contratti fideiussori assicurativi e/o bancari di cui al presente articolo dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 c.c., della decadenza di cui all'art. 1957 c.c., e senza attendere la pronuncia del Giudice.

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

8.- 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 13

Ulteriori garanzie

1.- Le parti convengono che, in caso di inottemperanza, da parte del Soggetto Attuatore, all'obbligo di cedere i fabbricati e le aree di cui al precedente art. 6 comma 1 e nel termine di cui al comma 2 (segnatamente, 30 (trenta) giorni dal perfezionamento del Titolo Edilizio), il Comune potrà disporre la sospensione dei lavori nel comparto "Mazzocchi".

Articolo 14

Inadempienze

1.- In caso d'inadempienza da parte del Soggetto Attuatore a quanto previsto dalla presente Convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune,

previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nell'area e/o nella parte che a suo giudizio riterrà interessata dalle inadempienze, procedendo, se del caso d'ufficio, in danno della parte inadempiente, previo avviso formale di almeno quindici giorni.

2.- Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, ovvero della reintegrazione delle polizze fideiussorie assicurative e/o bancarie eventualmente utilizzate, saranno prontamente revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3.- Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del Soggetto Attuatore, la risoluzione di diritto della presente Convenzione, previa contestazione e diffida ad adempiere, nei seguenti casi:

a) mancato rispetto dei termini fissati in Convenzione per l'attuazione di quanto ivi previsto, e segnatamente per le contemplate cessioni, fatti salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune medesimo;

b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, ovvero per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il puntuale rispetto della Convenzione;

c) mancato inserimento -da parte del Soggetto Attuatore- negli atti di trasferimento a terzi degli immobili e/o dei relativi diritti, delle clausole di cui al precedente art. 11;

d) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente Convenzione.

4.- La risoluzione, da assumersi con provvedimento motivato da parte del competente organo comunale, dovrà essere tempestivamente comunicata -nelle forme di rito- al Soggetto Attuatore e suoi eventuali aventi causa.

Articolo 15

Elezione di domicilio

1.- Per tutte le comunicazioni e notificazioni in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti dalla presente Convenzione o ad essa connesse, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere domicilio presso Soc. Matrix srl. via dei Gazzi 1, Loano

2.- Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno, ai sensi del precedente comma, qualora non sia stata previamente comunicata al Comune con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, e ciò anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare in oggetto. Per espressa volontà delle parti la forma di comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.

Articolo 16

Spese ed oneri di registrazione e trascrizione

1.- Tutte le spese relative alla stipulazione, registrazione e trascrizione della presente Convenzione e sue conseguenti, nonché degli atti ivi previsti, sono a carico del Soggetto Attuatore, che chiede (ed invocherà) tutte le agevolazioni fiscali in materia.

2.- Restano altresì a carico del Soggetto Attuatore:

- a) i compensi e le spese, comprese quelle di progettazione e della direzione lavori, nonché i relativi oneri tributari;
- b) le spese degli eventuali atti di frazionamento delle aree scaturenti dalle cessioni e dalle costituzioni di vincoli in favore del Comune;
- c) le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla presente Convenzione e conseguenti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Loano, li

Il Comune di Loano

.....

Il Soggetto Attuatore:

per la Società Matrix S.r.l.

.....

Signor Sergio Rosso

(in qualità di procuratore speciale della Società Immobiliare Rosangela Srl)

.....

(segue autentica di firma)