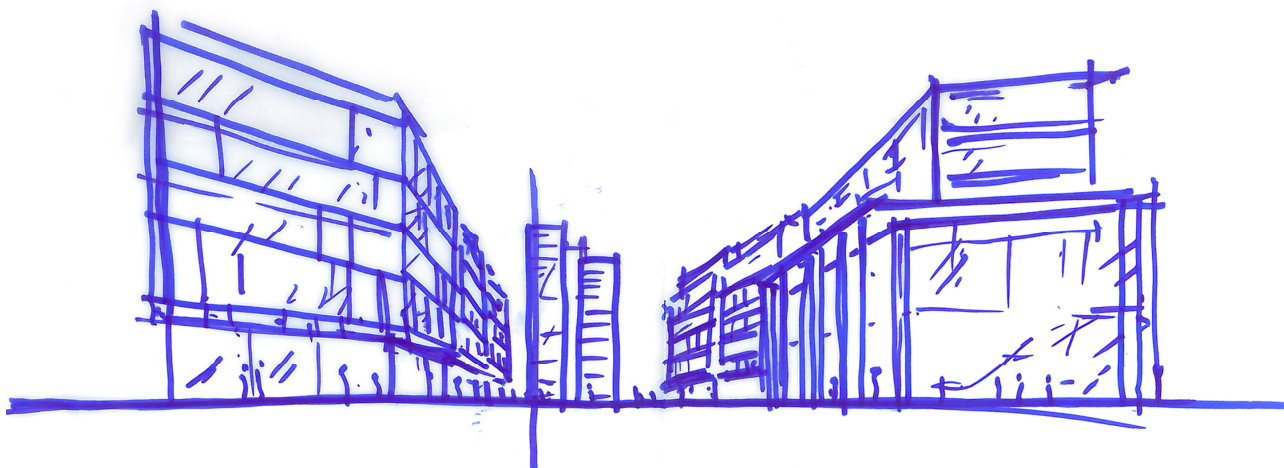




COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
(Provincia di Savona)



Piano Urbanistico Operativo P.U.O.
Distretto di Trasformazione DT2- Settore 1 Area Gavarry

BOZZA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

RICHIEDENTE

AlfaCostruzioniEdili s.r.l.
Via Delvecchio 15C
12084 Mondovì (CN)

DATA: 20.10.2011 ~~agg. 9.12.2011~~
agg. 04.04.2012

PROGETTISTI INCARICATI
ariu+vallino architetti associati

Arch. Vincenzo Ariu
Arch. Sabrina Vallino

redazione:
Avv. Paolo Gaggero

Bozza

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

**ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, per
l'approvazione del P.U.O. relativo all'area sita nel Comune di Albisola
Superiore, Distretto di Trasformazione DT2, Settore 1, del vigente P.U.C. e per
la stipula della relativa Convenzione urbanistica.**

*** **

All'Ill.mo

Signor Sindaco

del Comune di Albisola Superiore

*** **

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Barbano, nato a Savona il 10 gennaio 1970, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante in carica della Società Alfa Costruzioni Edili S.r.l., con sede in Mondovì, Via Delvecchio 15C, legittimato alla sottoscrizione del presente atto (in virtù di procura speciale del....., che in copia conforme all'originale si allega sotto la lett.) anche in nome e per conto di Stabilimenti Italiani Gavarry S.p.a. (P.IVA.....), con sede in, Via....., d'ora innanzi per brevità nel loro insieme denominati anche "Soggetto attuatore"

premesse:

- a) che il Comune di Albisola Superiore è dotato di un Piano Urbanistico Comunale, vigente dal 16 giugno 2004, il quale individua in zona Vigo un Distretto di Trasformazione, denominato DT2, in cui è attualmente

localizzato il complesso produttivo Gavarry, ubicato in Corso Ferrari, lungo la Strada Statale Aurelia, compendio immobiliare compreso nel relativo Settore 1 (“*Area Gavarry*”) e per il quale si prevede la riconversione urbanistica, permettendone la trasformazione ed il recupero ad usi urbani;

- b) che la Società Stabilimenti Italiani Gavarry perseguiva da tempo l’obiettivo di rilanciare la propria attività d’impresa attraverso la ristrutturazione degli impianti aziendali, da attuarsi mediante la costruzione di un nuovo stabilimento rispondente alle caratteristiche di produzione necessarie al miglior posizionamento dell’impresa sul mercato;
- c) che gli studi di fattibilità allo scopo commissionati dall’azienda stessa sono stati valutati positivamente dalla Provincia di Savona, dall’Unione Industriali della Provincia di Savona e dalle Organizzazioni sindacali FEMCA CISL e FILCEM CGIL;
- d) che nel Comune di Quiliano è stata individuata un’area che, secondo le norme di Piano *ivi* vigenti, risultava (e risulta) compatibile con la prevista rilocalizzazione dello stabilimento;
- e) che di tale area è proprietaria la Società Alfa Costruzioni Edili s.r.l., resasi disponibile all’impiego a tale scopo della stessa;
- f) che, in tale contesto, a seguito delle iniziative assunte dalla Società Stabilimenti Italiani Gavarry al fine di coordinare lo spostamento del proprio stabilimento nel Comune di Quiliano con il recupero urbano delle aree dismesse del Comune di Albisola Superiore, il 5 giugno 1998 ed il 24 gennaio 2006 sono state siglate, tra R.S.U. aziendale, Federazione Provinciale FILCEA-CGIL-FEMCA-CISL, Unione Industriali della Provincia di Savona e Gavarry, intese volte a garantire la realizzazione del programma di sviluppo aziendale ed il consolidamento delle esistenti attività;

- g) che, in tale prospettiva, il Comune di Albisola Superiore ha dato corso ad un procedimento per la definizione di un Accordo di Programma coinvolgente anche la Provincia di Savona, oltrechè la Società Gavarry s.p.a. e la Società Alfa Costruzioni Edili;
- h) che la procedura dell'Accordo di Programma è stata reputata la più idonea a soddisfare le finalità perseguite, avuto riguardo in particolare sia alla necessità di apportare variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale (elevando, in particolare, l'edificabilità nel compendio interessato sito in Albisola Superiore), sia al fatto che la delocalizzazione in questione, con correlato riuso del compendio industriale dismesso, è operazione complessa, che si giustifica solo se unitariamente considerata e la cui successiva esecuzione e gestione richiede un attento controllo congiunto da parte delle Amministrazioni coinvolte;
- i) che, in sede endoprocedimentale, si è convenuto di limitare gli effetti dell'Accordo di Programma alle pertinenti modifiche al vigente P.U.C. del Comune di Albisola Superiore, volte a consentire la prevista delocalizzazione e conversione ad usi urbani (modifiche giustificate da appositi studi di fattibilità agli atti, redatti sia a cura del privato, sia del Comune), definendo solo i fondamentali parametri urbanistici di zona e rinviandone l'attuazione ad un successivo P.U.O. del Settore 1 del Distretto DT2, da presentarsi a cura del Soggetto attuatore;
- j) che, ai fini della conclusione del predetto Accordo di Programma, previa deliberazione del Consiglio comunale 9 agosto 2007, n. 47, di preventivo assenso, è stata convocata la Conferenza di Servizi prevista dall'art. 58 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, la quale ha visto la sua fase referente in data 20 agosto 2007;

- k) che in data 30 novembre 2007 ha avuto luogo la Conferenza di Servizi in sede deliberante, la quale ha approvato, con consenso unanime delle Amministrazioni partecipanti, il prospettato Accordo di Programma, poi formalmente sottoscritto dalle parti (pubbliche e private) coinvolte lo stesso 30 novembre 2007;
- l) che nell'Accordo di Programma approvato e sottoscritto si è stabilito, per quanto in particolare interessa in questa sede, che il P.U.O. obbligatorio inerente il Settore 1 del distretto di trasformazione DT2 (*"Area Gavarry"*), cui è subordinata l'attuazione dell'intervento nel Comune di Albisola Superiore, sarebbe stato procedibile solo successivamente al verificarsi di determinate condizioni precisate nell'articolo 5 dell'Accordo, di seguito sinteticamente riassunte: *a)* il P.U.O. attuativo delle nuove previsioni urbanistiche del sub-distretto interessato di Albisola Superiore avrebbe potuto essere presentato solo successivamente al raggiungimento del 10% delle lavorazioni relative al nuovo insediamento industriale nel Comune di Quiliano; *b)* le istanze relative ai titoli edilizi inerenti l'attuazione del P.U.O. medesimo avrebbero potuto essere presentate solo successivamente al raggiungimento del 50% delle lavorazioni previste per il nuovo insediamento nel Comune di Quiliano;
- m) che nell'Accordo di Programma approvato e sottoscritto si è stabilito, inoltre, che una volta presentato il P.U.O.- al sussistere delle indicate condizioni di procedibilità -, il Comune di Albisola Superiore lo avrebbe sottoposto all'esame del Consiglio Comunale, dando corso al procedimento di approvazione secondo le tempistiche indicate nello stesso articolo 5 dell'Accordo, di seguito brevemente riassunte: *a)* approvazione mediante procedimento concertativo per Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 59

della L.U.R. n. 36 del 1997 e s.m.; *b)* esame del competente Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla presentazione per l'assenso preventivo; *c)* esame della Conferenza di Servizi referente entro il 30° giorno successivo all'esecutività della deliberazione di cui *sub b)*; *d)* nuovo esame del Consiglio Comunale sulle osservazioni eventualmente formulate entro 45 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; *e)* esame della Conferenza di Servizi deliberante ed emanazione del conforme atto finale di approvazione;

- n) che, con la previsione di cui all'articolo 7 dell'Accordo di Programma approvato e sottoscritto, il Soggetto attuatore delle nuove previsioni urbanistiche nel Comune di Albisola Superiore si è impegnato a convenzionare in sede di P.U.O. alcune prestazioni aggiuntive in favore dell'Amministrazione comunale, ulteriori rispetto alle previsioni della nuova scheda di sub-distretto di P.U.C., di seguito brevemente riassunte: *a)* cessione di spazio pubblico in struttura, per una superficie di circa 300 mq., corrispondente all'edificio denominato "*Cantine Gavotti*" (individuato al N.C.E.U. al Foglio 28, mappale 379), restaurato secondo progetto a proprio carico e con un limite di spesa massima – per il restauro – pari ad euro 300.000,00; *b)* progettazione, esecuzione e collaudo di opere di risistemazione della Piazza pubblica denominata Piazza S. Francesco e di Via De Rege, per un importo complessivo non superiore ad euro 250.000,00;
- o) che nell'Accordo di Programma approvato e sottoscritto si stabilisce inoltre che in sede di P.U.O. gli standard urbanistici da reperirsi ad opera del Soggetto attuatore sarebbero stati parametrati alla misura di mq 25 per abitante insediabile, così come da previsioni del P.U.C. vigente (e quindi in misura maggiore rispetto alle previsioni del d.m. n. 1444 del 1968),

fornendosi altresì (articolo 8), puntuali indicazioni circa i relativi criteri di ripartizione ed eventuale monetizzazione;

- p) che l'Accordo di Programma approvato e sottoscritto stabilisce altresì che sull'esecuzione dell'Accordo (ed in particolare, sul rispetto dei termini in esso previsti) avrebbe sovrinteso un apposito Collegio di Vigilanza, come previsto dall'art. 34, comma 7, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, composto da due rappresentanti della Provincia di Savona e due rappresentanti del Comune di Albisola Superiore (v. articolo 11);
- q) che, iniziati da tempo e giunti in avanzato stato di esecuzione i previsti lavori volti alla rilocalizzazione dell'attività nel Comune di Quiliano, la Società Alfa Costruzioni, in vista del raggiungimento delle condizioni di procedibilità del P.U.O., ha approfondito con il Comune di Albisola Superiore alcune tematiche urbanistiche sottese al predetto Progetto Urbanistico, emergendo in particolare da parte di quest'ultimo l'opportunità – per ragioni architettoniche - di diminuire *in loco* l'entità dell'intervento edificatorio previsto dalla scheda di P.U.C. scaturita dall'Accordo di Programma;
- r) che la Società ha aderito a tale nuova prospettiva operativa, a condizione di utilizzare tale edificabilità non fruita nel Settore 1 del Distretto DT2 nel parallelo Settore 2 del medesimo Distretto, dove ella confida di avere a breve la disponibilità di aree che verranno coinvolte dalla prevista progettazione di livello attuativo;
- s) che, raggiunto il 35 % delle lavorazioni del nuovo insediamento industriale del Comune di Quiliano (ed essendosi quindi verificata la condizione legittimante la presentazione del P.U.O. attuativo dell'Accordo di Programma), è divenuta attuale l'esigenza di sottoporre al Collegio di

Vigilanza l'ipotesi di modificare nella indicata prospettiva le previsioni urbanistiche già approvate con l'Accordo di Programma, riducendo l'edificabilità del Settore 1, con traslazione di pari entità edificatoria nel Settore 2;

- t) che, nella apposita seduta del 7 giugno 2010, il Collegio di Vigilanza ha espresso parere favorevole alle modifiche proposte, dando atto peraltro che – onde conferire attuazione alle medesime sarebbe necessari procedere all'approvazione di una integrazione all'Accordo di Programma precedentemente approvato e sottoscritto;
- u) che, approfondita ulteriormente la prospettiva progettuale emersa, è stata studiata una diversa soluzione attuativa, non implicante modifica al P.U.C. ed all'Accordo di Programma, costituita da una autonoma riduzione – da parte del Soggetto attuatore – delle entità edificatorie previste dal progetto di P.U.O. rispetto alle previsioni di P.U.C., limitandole a mq 11.100 di S.A., con riserva di richiederle *in loco* se entro i termini *infra* convenuti (v. *infra* articolo settimo convenzione) non si darà corso all'approvazione ed al convenzionamento della prevista pianificazione attuativa di livello attuativo del Settore 2, inclusivo di tale maggiore edificabilità, in variante al P.U.C.;
- v) che, in correlazione con tale prospettiva operativa, è stato meglio definito l'obbligo di P.U.C. inerente la quota di edilizia a prezzo concordato, da localizzarsi preferibilmente nel Settore 2, salvo il mantenimento nel P.U.O. del Settore 1 nell'ipotesi in cui il Settore 2 non trovi attuazione nei tempi e nei modi previsti (v. *infra* articolo ottavo convenzione);
- w) che, essendosi verificata la condizione di procedibilità sopra specificata, il Soggetto attuatore intende attivare la procedura per ottenere l'approvazione del P.U.O. relativo al Settore 1, Distretto DT2, del Comune di Albisola

Superiore, avente contenuti – urbanistici e convenzionali – coerenti con quanto ora precisato;

- x) che il Piano Urbanistico Comunale, come già precisato, individua nel Distretto di Trasformazione DT2, il Settore 1 (“Area Gavarry”), ubicato in Corso Ferrari, lungo la Strada Statale Aurelia, per il quale si prevede la riconversione del compendio immobiliare attualmente dedicato all’attività produttiva Gavarry;
- y) che, in particolare, il P.U.C., prevede che in tale Settore si proceda ad una ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante demolizione della volumetria esistente e, per quanto riguarda gli edifici a destinazione privata, ricostruzione di volumetria pari ad una densità non superiore a 5mc/mq, generando una S.A. massima pari a 12.600 mq;
- z) che tale intervento è assoggettato dal Piano Urbanistico Comunale alla obbligatoria redazione di P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo), ai sensi dell’art. 50 della legge 4 settembre 1997, n. 36;
- aa) che, ai sensi dell’Accordo e – comunque – per obbligo di legge -, il P.U.O. in questione deve essere corredato da apposita Convenzione urbanistica, volta ad assicurare sia l’ottimale urbanizzazione ed infrastrutturazione dell’area interessata, sia l’adempimento di ulteriori prestazioni di interesse generale indicate nell’Accordo di Programma stesso;
- bb) che il Soggetto attuatore è proprietario, nel Settore 1, dell’edificio privato di cui è prevista la demolizione e dell’area circostante (immobili individuati catastalmente al foglio 30, particelle 231, 232, 233), risultando l’unico proprietario di natura privata delle aree comprese nel sub-distretto (Settore 1) e nel coerente P.U.O. di cui *infra*, per il resto comprendente solo alcune aree di proprietà comunale;

- cc) che il Soggetto attuatore è quindi titolare di proprietà (rappresentanti più del 75% del valore catastale degli immobili interessati dal P.U.O.) tali da legittimarlo, ai sensi dell'art. 51, comma 1, L.U.R., alla presentazione e all'approvazione del previsto P.U.O., dovendosi intendere - ove occorra - il presente atto anche come formale invito al Comune a partecipare, ai sensi dell'art. 51, comma 1, legge regionale 4 settembre 1997, n. 36;
- dd) che, in estrema sintesi, l'intervento programmato prevede la realizzazione delle seguenti opere (come da cronologia stabilita in sede di N.A.):
- 1) realizzazione di autorimessa pubblica e privata, con le relative rampe d'accesso indipendenti, realizzazione di edificio pubblico a destinazione espositiva con parte soprastante indipendente a destinazione residenziale privata, realizzazione di edificio a destinazione residenziale e commerciale, realizzazione di parte dello spazio pubblico attrezzato a forma di piazza pubblica;
 - 2) realizzazione di due palazzine private a destinazione residenziale con piano terra commerciale ed altra porzione di spazio pubblico attrezzato a forma di piazza pubblica;
 - 3) realizzazione di due palazzine private a destinazione residenziale con piano terra commerciale;
 - 4) realizzazione di edificio turrito a destinazione residenziale e piano terra commerciale e *passage* pubblico, altra porzione di spazio pubblico attrezzato a forma di piazza pubblica e giardino;
 - 5) realizzazione di edificio turrito a destinazione residenziale e piano terra commerciale, aree esterne pubbliche;

- ee) che il Soggetto attuatore, intendendo attuare l'intervento in questione, ha conferito incarico all'Arch. Vincenzo Ariu, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 373, dello studio Ariu+Vallino Architetti Associati, ai fini della redazione del relativo progetto;
- ff) che il progetto predisposto è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto d'obbligo;

ELENCO ELABORATI ALBISOLA SUPERIORE, AREE "GAVARRY"			
N°	Titolo	scala	Rif. L.R. n°36/97
Tav. 1	Inquadramento normativo e territoriale con stralci cartografici	varia	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 2	Individuazione ambiti di riferimento progettuale. Rapporti tra l'area interessata dal P.U.O. e l'ambito circostante	varia	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 3	Base catastale con individuazione del perimetro P.U.O. e tabella dell'assetto proprietario	1:500	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 4	Base catastale con progetto e individuazione delle aree pubbliche oggetto di cessione e/o gravate da servitù di uso pubblico.	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 5	Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno e documentazione fotografica	1:500	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 6	Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno con sovrapposizione progetto	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 7	Planivolumetrico	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 8	Ortofotocarta: raffronto stato attuale e progetto	1:500	art.50, comma 2, lett.e

Tav. 9	Planimetria urbanistica, tabelle superfici e standard	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 10.1 Tav. 10.2 Tav. 10.3	Piante con indicazione delle destinazioni d'uso	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 11.1 Tav. 11.2 Tav. 11.3 Tav. 11.4 Tav. 11.5 Tav. 11.6	Schemi planimetrici delle tipologie edilizie	1:200	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 12.1 Tav. 12.2 Tav. 12.3	Prospetti e sezioni	1:200	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 13.1 Tav. 13.2 Tav. 13.3	Spazi Pubblici e Arredo Urbano	varia	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 14.1 Tav. 14.2 Tav. 14.3 Tav. 14.4	Edificio Pubblico	1:100	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 15	Schemi opere di urbanizzazione primaria: telecom, gas, acque bianche e nere, ENEL, illuminazione pubblica	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 16	Adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione incendi	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 17.1 Tav. 17.2 Tav. 17.3	Rispondenza dell'intervento alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 18.1 Tav. 18.2 Tav. 18.3 Tav. 18.4 Tav. 18.5 Tav. 18.6	Fotoinserimenti, viste prospettiche e studio dell'impatto visivo	-	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 19	Foto plastico	-	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 20	Schema di assetto urbanistico (SAU) redatto dall'amministrazione comunale con inserimento del progetto urbanistico operativo dell'area Gavarry	varia	art.50, comma 2, lett.e

Tav. 21	Piante con indicazione degli alloggi residenziali convenzionati	1:500	art.50, comma 2, lett. e
Elaborato 1	Relazione generale	Art. 50, comma 2, lett. a-d3-e	Art. 50, comma 2, lett. a-d3-e
Elaborato 2	Norme di attuazione	Art. 50, comma 2, lett. d	Art. 50, comma 2, lett. d
Elaborato G1	Indagine di fattibilità geologica. Relazione geologico-tecnica.	Art. 50, comma 2, lett. b-d	Art. 50, comma 2, lett. b-d
Elaborato G2	Indagine di fattibilità geologica. Carta di inquadramento geologico e sezioni interpretative (scala 1:1000)	Art. 50, comma 2, lett. b-d	Art. 50, comma 2, lett. b-d
Allegato 1	Schema di convenzione e atto unilaterale d'obbligo	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
Allegato 2	Studio di sostenibilità ambientale (relazione di screening)	Art. 50, comma 3	Art. 50, comma 3
Allegato 3	Relazione paesaggistica	Dlgs. 142/04 art. 146	Dlgs. 142/04 art. 146
Allegato 4	Relazione urbanistica	=	=

ELENCO ELABORATI ALBISOLA SUPERIORE, AREE "GAVARRY"
agg. 9-12-2011

N°	Titolo	scala	Rif. L.R. n°36/97
Tav. 1	Inquadramento normativo e territoriale con stralci cartografici	varia	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 2	Individuazione ambiti di riferimento progettuale. Rapporti tra l'area interessata dal P.U.O. e l'ambito circostante	varia	art.50, comma 2, lett.b

Tav. 3	Base catastale con individuazione del perimetro del P.U.O. e tabella dell'assetto proprietario	1:500	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 4	Base catastale con progetto e individuazione delle aree pubbliche oggetto di cessione e/o gravate da servitù di uso pubblico.	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 5	Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno e documentazione fotografica	1:500	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 6	Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno con sovrapposizione progetto	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 7	Planivolumetrico	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 8	Ortofotocarta: raffronto stato attuale e progetto	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 9	Planimetria urbanistica, tabelle superfici e standard	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 10.1 Tav. 10.2 Tav. 10.3	Piante con indicazione delle destinazioni d'uso	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 11.1 Tav. 11.2 Tav. 11.3 Tav. 11.4 Tav. 11.5 Tav. 11.6	Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie PT e P1° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P2° e P3° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P4° e P5° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P6°, P7°, P8° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P9° e P10° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie piani interrati	1:200	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 12.1 Tav. 12.2 Tav. 12.3	Prospetti e sezioni	1:200	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 13.1 Tav. 13.2 Tav. 13.3	Spazi pubblici e arredo urbano-planimetria Spazi pubblici e arredo urbano-sezione longitudinale Spazi pubblici e arredo urbano-aree giochi bimbi	varia	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 14.1 Tav. 14.2 Tav. 14.3 Tav. 14.4	Edificio Pubblico-pianta- PT, P1° Edificio Pubblico-pianta- prospetti Edificio Pubblico-pianta- sezione AA' – BB' Edificio Pubblico-impianto elettrico PT e P1°	1:100	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 15	Schemi opere di urbanizzazione primaria: telecom, gas, acque bianche e nere, ENEL, illuminazione pubblica	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 16	Adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione incendi	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 17.1 Tav. 17.2 Tav. 17.3	Rispondenza dell'intervento alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 18.1 Tav. 18.2 Tav. 18.3 Tav. 18.4 Tav. 18.5 Tav. 18.6	Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Fotoinserimento Fotoinserimento	-	art.50, comma 2, lett.c

Tav. 19	Foto plastico	-	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 20	Schema di Assetto Urbanistico (SAU) redatto dall'amministrazione comunale con inserimento del progetto urbanistico operativo dell'area Gavarry	varie	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 21	Piante con indicazione degli alloggi residenziali a prezzo regolato	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Elab.1 Elab.1	Relazione generale prot.20.003 del 27.10.2011 Relazione generale prot.22.745 del 10.12.2011	Art. 50, comma 2, lett. a-d3-e	Art. 50, comma 2, lett. a-d3-e
Elab. 2 Elab. 2	Norme di attuazione prot. 20.003 del 27.10.2011 Norme di attuazione prot. 20.745 del 10.12.2011	Art. 50, comma 2, lett. d	Art. 50, comma 2, lett. d
Elaborato G1	Indagine di fattibilità geologica. Relazione geologica-tecnica	Art. 50, comma 2, lett. b-d	Art. 50, comma 2, lett. b-d
Elaborato G2	Carta di inquadramento geologico e sezioni interpretative	Art. 50, comma 2, lett. b-d	Art. 50, comma 2, lett. b-d
Allegato 1	Bozza atto unilaterale d'obbligo/schema di convenzione prot. 20468 del 03.12.2011	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
Allegato 1	Bozza atto unilaterale d'obbligo/schema di convenzione prot. 22.745 del 10.12.2011		
Allegato 2	Nota sullo stato di contaminazione del suolo	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
Allegato 2 bis	Integrazione alla nota di contaminazione del suolo	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
Allegato 3	Piano di caratterizzazione	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
Allegato 4	Documento di analisi di rischio	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
Allegato 5	Precisazioni e prescrizioni in ordine alle tematiche geotecniche, idrogeologiche e strutturali del parcheggio		
Allegato 6	Relazione paesaggistica	Dlgs. 142/04 art. 146	Dlgs. 142/04 art. 146
AII. 7 AII. 8 AII. 9 AII. 10 AII. 11 AII.12	Relazione urbanistica Computo metrico – piazza e spazi pubblici Computo metrico – autorimessa pubblica e aree d'accesso Computo metrico –edificio pubblico Organizzazione del cantiere aree Gavarry Dichiarazione in merito alle terre da scavo		

- gg) che, unitamente al P.U.O., vengono proposte alcune limitate modifiche al P.U.C., non incidenti né sul carico insediativo, né sui contenuti dell'Accordo di Programma, dettagliatamente precisate negli elaborati grafici e descrittivi di progetto (tra cui una limitata ripermimetrazione del Distretto),
- hh) che, ai sensi dell'art. 50, comma 6, della L.U.R. n. 36 del 1997 e s.m., il P.U.O. di iniziativa privata deve essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo, con cui il Soggetto attuatore si obbliga alla successiva sottoscrizione della necessaria Convenzione urbanistica;

tutto quanto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale, il sottoscritto Soggetto attuatore, per l'ipotesi di conseguita approvazione, esecutività ed efficacia del P.U.O. di cui sopra, intende fin d'ora obbligarsi unilateralmente ed irrevocabilmente - come si obbliga -, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Albisola Superiore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e successive modificazioni, a sottoscrivere la seguente

CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, per l'attuazione del P.U.O. relativo al P.U.C. del Comune di Albisola Superiore, Distretto di Trasformazione DT2, Settore 1, del vigente P.U.C..

L'anno duemila....., il giorno del mese di, in....., innanzi a me dott.,, senza l'assistenza dei testi per espressa rinuncia dei comparenti che hanno i requisiti di legge ed il mio consenso d'accordo tra loro,

sono comparsi i signori:

....., nato a e residente a, il quale interviene al presente atto, agisce e stipula nella sua qualità di del Comune di Albisola Superiore (c.f.), debitamente legittimato alla sottoscrizione ai sensi

dell'art., in forza di Ordinanza Sindacale n.....
del....., che in copia conforme all'originale si allega sotto la lett.
(d'ora innanzi denominato per brevità "Comune")

e

il Geom. Fabrizio Barbano, nato a Savona il 10 gennaio 1970, residente a
....., Via....., in qualità di Amministratore Unico e legale
rappresentante in carica della Società Alfa Costruzioni Edili s.r.l. (P.IVA:
.....), con sede in Mondovì, Via Delvecchio 15C, debitamente
legittimato alla sottoscrizione del presente atto (in virtù di procura speciale
del....., che in copia conforme all'originale si allega sotto la lett.)
anche in nome e per conto di Stabilimenti Italiani Gavarry S.p.a.
(P.IVA.....), con sede in,
Via....., d'ora innanzi per brevità nel loro insieme denominati "Soggetto
attuatore"

Premesso:

- a) che il Comune di Albisola Superiore è dotato di un Piano Urbanistico Comunale, vigente dal 16 giugno 2004, il quale individua in zona Vigo un Distretto di Trasformazione, denominato DT2, in cui è attualmente localizzato il complesso produttivo Gavarry, ubicato in Corso Ferrari, lungo la Strada Statale Aurelia, compendio immobiliare compreso nel relativo Settore 1 ("*Area Gavarry*") e per il quale si prevede la riconversione urbanistica, permettendone la trasformazione ed il recupero ad usi urbani;
- b) che la Società Stabilimenti Italiani Gavarry perseguiva da tempo l'obiettivo di rilanciare la propria attività d'impresa attraverso la ristrutturazione degli impianti aziendali, da attuarsi mediante la costruzione di un nuovo stabilimento rispondente alle caratteristiche di produzione necessarie al

miglior posizionamento dell'impresa sul mercato;

- c) che gli studi di fattibilità allo scopo commissionati dall'azienda stessa sono stati valutati positivamente dalla Provincia di Savona, dall'Unione Industriali della Provincia di Savona e dalle Organizzazioni sindacali FEMCA CISL e FILCEM CGIL;
- d) che nel Comune di Quiliano è stata individuata un'area che, secondo le norme di Piano *ivi* vigenti, risultava (e risulta) compatibile con la prevista rilocalizzazione dello stabilimento;
- e) che di tale area è proprietaria la Società Alfa Costruzioni Edili s.r.l., resasi disponibile all'impiego a tale scopo della stessa;
- f) che, in tale contesto, a seguito delle iniziative assunte dalla Società Stabilimenti Italiani Gavarry al fine di coordinare lo spostamento del proprio stabilimento nel Comune di Quiliano con il recupero urbano delle aree dismesse del Comune di Albisola Superiore, il 5 giugno 1998 ed il 24 gennaio 2006 sono state siglate, tra R.S.U. aziendale, Federazione Provinciale FILCEA-CGIL-FEMCA-CISL, Unione Industriali della Provincia di Savona e Gavarry, intese volte a garantire la realizzazione del programma di sviluppo aziendale ed il consolidamento delle esistenti attività;
- g) che, in tale prospettiva, il Comune di Albisola Superiore ha dato corso ad un procedimento per la definizione di un Accordo di Programma coinvolgente anche la Provincia di Savona, oltrechè la Società Gavarry s.p.a. e la Società Alfa Costruzioni Edili;
- h) che la procedura dell'Accordo di Programma è stata reputata la più idonea a soddisfare le finalità perseguite, avuto riguardo in particolare sia alla necessità di apportare variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale (elevando, in particolare, l'edificabilità nel compendio interessato

sito in Albisola Superiore), sia al fatto che la delocalizzazione in questione, con correlato riuso del compendio industriale dismesso, è operazione complessa, che si giustifica solo se unitariamente considerata e la cui successiva esecuzione e gestione richiede un attento controllo congiunto da parte delle Amministrazioni coinvolte;

- i) che, in sede endoprocedimentale, si è convenuto di limitare gli effetti dell'Accordo di Programma alle pertinenti modifiche al vigente P.U.C. del Comune di Albisola Superiore, volte a consentire la prevista delocalizzazione e conversione ad usi urbani (modifiche giustificate da appositi studi di fattibilità agli atti, redatti sia a cura del privato, sia del Comune), definendo solo i fondamentali parametri urbanistici di zona e rinviandone l'attuazione ad un successivo P.U.O. del Settore 1 del Distretto DT2, da presentarsi a cura del Soggetto attuatore;
- j) che, ai fini della conclusione del predetto Accordo di Programma, previa deliberazione del Consiglio comunale 9 agosto 2007, n. 47, di preventivo assenso, è stata convocata la Conferenza di Servizi prevista dall'art. 58 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, la quale ha visto la sua fase referente in data 20 agosto 2007;
- k) che in data 30 novembre 2007 ha avuto luogo la Conferenza di Servizi in sede deliberante, la quale ha approvato, con consenso unanime delle Amministrazioni partecipanti, il prospettato Accordo di Programma, poi formalmente sottoscritto dalle parti (pubbliche e private) coinvolte lo stesso 30 novembre 2007;
- l) che nell'Accordo di Programma approvato e sottoscritto si è stabilito, per quanto in particolare interessa in questa sede, che il P.U.O. obbligatorio inerente il Settore 1 del distretto di trasformazione DT2 ("*Area Gavarry*"),

cui è subordinata l'attuazione dell'intervento nel Comune di Albisola Superiore, sarebbe stato procedibile solo successivamente al verificarsi di determinate condizioni precisate nell'articolo 5 dell'Accordo, di seguito sinteticamente riassunte: *a)* il P.U.O. attuativo delle nuove previsioni urbanistiche del sub-distretto interessato di Albisola Superiore avrebbe potuto essere presentato solo successivamente al raggiungimento del 10% delle lavorazioni relative al nuovo insediamento industriale nel Comune di Quiliano; *b)* le istanze relative ai titoli edilizi inerenti l'attuazione del P.U.O. medesimo avrebbero potuto essere presentate solo successivamente al raggiungimento del 50% delle lavorazioni previste per il nuovo insediamento nel Comune di Quiliano;

- m) che nell'Accordo di Programma approvato e sottoscritto si è stabilito, inoltre, che una volta presentato il P.U.O.- al sussistere delle indicate condizioni di procedibilità -, il Comune di Albisola Superiore lo avrebbe sottoposto all'esame del Consiglio Comunale, dando corso al procedimento di approvazione secondo le tempistiche indicate nello stesso articolo 5 dell'Accordo, di seguito brevemente riassunte: *a)* approvazione mediante procedimento concertativo per Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 59 della L.U.R. n. 36 del 1997 e s.m.; *b)* esame del competente Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla presentazione per l'assenso preventivo; *c)* esame della Conferenza di Servizi referente entro il 30° giorno successivo all'esecutività della deliberazione di cui *sub b)*; *d)* nuovo esame del Consiglio Comunale sulle osservazioni eventualmente formulate entro 45 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; *e)* esame della Conferenza di Servizi deliberante ed emanazione del conforme atto finale di approvazione;

- n) che, con la previsione di cui all'articolo 7 dell'Accordo di Programma approvato e sottoscritto, il Soggetto attuatore delle nuove previsioni urbanistiche nel Comune di Albisola Superiore si è impegnato a convenzionare in sede di P.U.O. alcune prestazioni aggiuntive in favore dell'Amministrazione comunale, ulteriori rispetto alle previsioni della nuova scheda di sub-distretto di P.U.C., di seguito brevemente riassunte: *a)* cessione di spazio pubblico in struttura, per una superficie di circa 326 mq., corrispondente all'edificio denominato "*Cantine Gavotti*" (individuato al N.C.E.U. al Foglio 28, mappale 379), restaurato secondo progetto a proprio carico e con un limite di spesa massima – per il restauro – pari ad euro 300.000,00; *b)* progettazione, esecuzione e collaudo di opere di risistemazione della Piazza pubblica denominata Piazza S. Francesco e di Via De Rege, per un importo complessivo non superiore ad euro 250.000,00;
- o) che nell'Accordo di Programma approvato e sottoscritto si stabilisce inoltre che in sede di P.U.O. gli standard urbanistici da reperirsi ad opera del Soggetto attuatore sarebbero stati parametrati alla misura di mq 25 per abitante insediabile, così come da previsioni del P.U.C. vigente (e quindi in misura maggiore rispetto alle previsioni del d.m. n. 1444 del 1968), fornendosi altresì (articolo 8), puntuali indicazioni circa i relativi criteri di ripartizione ed eventuale monetizzazione;
- p) che l'Accordo di Programma approvato e sottoscritto stabilisce altresì che sull'esecuzione dell'Accordo (ed in particolare, sul rispetto dei termini in esso previsti) avrebbe sovrinteso un apposito Collegio di Vigilanza, come previsto dall'art. 34, comma 7, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, composto da due rappresentanti della Provincia di Savona e due rappresentanti del Comune di Albisola Superiore (v. articolo 11);

- q) che, iniziati da tempo e giunti in avanzato stato di esecuzione i previsti lavori volti alla rilocalizzazione dell'attività nel Comune di Quiliano, la Società Alfa Costruzioni, in vista del raggiungimento delle condizioni di procedibilità del P.U.O., ha approfondito con il Comune di Albisola Superiore alcune tematiche urbanistiche sottese al predetto Progetto Urbanistico, emergendo in particolare da parte di quest'ultimo l'opportunità – per ragioni architettoniche - di diminuire *in loco* l'entità dell'intervento edificatorio previsto dalla scheda di P.U.C. scaturita dall'Accordo di Programma;
- r) che la Società ha aderito a tale nuova prospettiva operativa, a condizione di utilizzare tale edificabilità non fruita nel Settore 1 del Distretto DT2 nel parallelo Settore 2 del medesimo Distretto, dove ella confida di avere a breve la disponibilità di aree che verranno coinvolte dalla prevista progettazione di livello attuativo;
- s) che, raggiunto il 35 % delle lavorazioni del nuovo insediamento industriale del Comune di Quiliano (ed essendosi quindi verificata la condizione legittimante la presentazione del P.U.O. attuativo dell'Accordo di Programma), è divenuta attuale l'esigenza di sottoporre al Collegio di Vigilanza l'ipotesi di modificare nella indicata prospettiva le previsioni urbanistiche già approvate con l'Accordo di Programma, riducendo l'edificabilità del Settore 1, con traslazione di pari entità edificatoria nel Settore 2;
- t) che, nella apposita seduta del 7 giugno 2010, il Collegio di Vigilanza ha espresso parere favorevole alle modifiche proposte, dando atto peraltro che – onde conferire attuazione alle medesime sarebbe necessari procedere all'approvazione di una integrazione all'Accordo di Programma

precedentemente approvato e sottoscritto;

- u) che, approfondita ulteriormente la prospettiva progettuale emersa, è stata studiata una diversa soluzione attuativa, non implicante modifica al P.U.C. ed all'Accordo di Programma, costituita da una autonoma riduzione – da parte del Soggetto attuatore – delle entità edificatorie previste dal progetto di P.U.O. rispetto alle previsioni di P.U.C., limitandole a mq 11.100 di S.A., con riserva di richiederle *in loco* se entro i termini *infra* convenuti (v. *infra* articolo settimo) non si darà corso all'approvazione ed al convenzionamento della prevista pianificazione attuativa di livello attuativo del Settore 2, inclusivo di tale maggiore edificabilità, in variante al P.U.C.;
- v) che, in correlazione con tale prospettiva operativa, è stato meglio definito l'obbligo di P.U.C. inerente la quota di edilizia a prezzo concordato, da localizzarsi preferibilmente nel Settore 2, salvo il mantenimento nel P.U.O. del Settore 1 nell'ipotesi in cui il Settore 2 non trovi attuazione nei tempi e nei modi previsti (v. *infra* articolo ottavo);
- w) che, essendosi verificata la condizione di procedibilità sopra specificata, il Soggetto attuatore intende attivare la procedura per ottenere l'approvazione del P.U.O. relativo al Settore 1, Distretto DT2, del Comune di Albisola Superiore, avente contenuti – urbanistici e convenzionali – coerenti con quanto ora precisato;
- x) che il Piano Urbanistico Comunale, come già precisato, individua nel Distretto di Trasformazione DT2, il Settore 1 (“Area Gavarry”), ubicato in Corso Ferrari, lungo la Strada Statale Aurelia, per il quale si prevede la riconversione del compendio immobiliare attualmente dedicato all'attività produttiva Gavarry;
- y) che, in particolare, il P.U.C. prevede che in tale Settore si proceda ad una

ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante demolizione della volumetria esistente e, per quanto riguarda gli edifici a destinazione privata, ricostruzione di volumetria pari ad una densità non superiore a 5 mc/mq, generando una S.A. massima pari a 12.600 mq;

- z) che tale intervento è assoggettato dal Piano Urbanistico Comunale alla obbligatoria redazione di P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo), ai sensi dell'art. 50 della legge 4 settembre 1997, n. 36;
- aa) che, ai sensi dell'Accordo e – comunque – per obbligo di legge -, il P.U.O. in questione deve essere corredato da apposita Convenzione urbanistica, volta ad assicurare sia l'ottimale urbanizzazione ed infrastrutturazione dell'area interessata, sia l'adempimento di ulteriori prestazioni di interesse generale indicate nell'Accordo di Programma stesso;
- bb) che il Soggetto attuatore è proprietario, nel Settore 1, dell'edificio privato di cui è prevista la demolizione e dell'area circostante (immobili individuati catastalmente al foglio 30, particelle 231, 232, 233), l'unico proprietario di natura privata delle aree comprese nel sub-distretto (Settore 1) e nel coerente P.U.O. di cui *infra*, per il resto comprendente solo alcune aree di proprietà comunale;
- cc) che il Soggetto attuatore è quindi titolare di proprietà (rappresentanti più del 75% del valore catastale degli immobili interessati dal P.U.O.) tali da legittimarlo, ai sensi dell'art. 51, comma 1, L.U.R., alla presentazione e all'approvazione del previsto P.U.O., dovendosi intendere - ove occorra - il presente atto anche come formale invito al Comune a partecipare, ai sensi dell'art. 51, comma 1, legge regionale 4 settembre 1997, n. 36;
- dd) che, in estrema sintesi, l'intervento programmato prevede la realizzazione delle seguenti opere (come da cronologia stabilita in sede di N.A.):

1. realizzazione di autorimessa pubblica e privata, con le relative rampe d'accesso indipendenti, realizzazione di edificio pubblico a destinazione espositiva con parte soprastante indipendente a destinazione residenziale privata, realizzazione di edificio a destinazione residenziale e commerciale, realizzazione di parte dello spazio pubblico attrezzato a forma di piazza pubblica;
2. realizzazione di due palazzine private a destinazione residenziale con piano terra commerciale ed altra porzione di spazio pubblico attrezzato a forma di piazza pubblica;
3. realizzazione di due palazzine private a destinazione residenziale con piano terra commerciale;
4. realizzazione di edificio turrato a destinazione residenziale e piano terra commerciale e *passage* pubblico, altra porzione di spazio pubblico attrezzato a forma di piazza pubblica e giardino;
5. realizzazione di edificio turrato a destinazione residenziale e piano terra commerciale, aree esterne pubbliche;

- ee) che il Soggetto attuatore, intendendo attuare l'intervento in questione, ha conferito incarico all'Arch. Vincenzo Ariu, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 373 dello studio Ariu+Vallino Architetti Associati, ai fini della redazione del relativo progetto;
- ff) che, unitamente al P.U.O., sono state proposte alcune limitate modifiche al P.U.C., non incidenti né sul carico insediativo, né sui contenuti dell'Accordo di Programma, dettagliatamente precisate negli elaborati grafici e descrittivi di progetto (tra cui una limitata ripermimetrazione del distretto).
- gg) che il P.U.O., con le indicate connesse varianti al P.U.C., è stato presentato al Comune di Albisola Superiore, unitamente al relativo atto unilaterale

d'obbligo a sottoscrivere la prevista e necessaria Convenzione, in data 03/12/2010 e successive integrazioni;

- hh) che in data 5 settembre 2011, si è pronunciato favorevolmente sulla procedibilità del P.U.O. e delle connesse varianti mediante Conferenza di Servizi il Comitato di Vigilanza sull'Accordo di Programma, attesa la natura delle modifiche al P.U.C. proposte e correlate al P.U.O., non incidenti sui contenuti dell'Accordo e non comportanti variazioni urbanistiche di rilievo;
- ii) che il P.U.O., nel rispetto delle procedure e delle formalità di pubblicità e partecipazione di legge, è stato appunto sottoposto ad approvazione mediante procedimento per Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 59 della L.U.R. n. 36 del 1997 e s.m. ed i., previa deliberazione consiliare, cui hanno partecipato, prestando – ciascuno per la propria competenza - la loro formale approvazione e/o il loro favorevole avviso e/o nulla osta,
- jj) che il progetto predisposto e sottoposto ad approvazione, comprese le integrazioni affluite nel corso del procedimento, è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione urbanistica:

ELENCO ELABORATI ALBISOLA SUPERIORE, AREE "GAVARRY"			
N°	Titolo	scala	Rif. L.R. n°36/97
Tav. 1	Inquadramento normativo e territoriale con stralci cartografici	varia	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 2	Individuazione ambiti di riferimento progettuale. Rapporti tra l'area interessata dal P.U.O. e l'ambito circostante	varia	art.50, comma 2, lett.b

Tav. 3	Base catastale con individuazione del perimetro P.U.O. e tabella dell'assetto proprietario	1:500	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 4	Base catastale con progetto e individuazione delle aree pubbliche oggetto di cessione e/o gravate da servitù di uso pubblico.	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 5	Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno e documentazione fotografica	1:500	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 6	Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno con sovrapposizione progetto	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 7	Planivolumetrico	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 8	Ortofotocarta: raffronto stato attuale e progetto	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 9	Planimetria urbanistica, tabelle superfici e standard	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 10.1 Tav. 10.2 Tav. 10.3	Piante con indicazione delle destinazioni d'uso	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 11.1 Tav. 11.2 Tav. 11.3 Tav. 11.4 Tav. 11.5 Tav. 11.6	Schemi planimetrici delle tipologie edilizie	1:200	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 12.1 Tav. 12.2 Tav. 12.3	Prospetti e sezioni	1:200	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 13.1 Tav. 13.2 Tav. 13.3	Spazi Pubblici e Arredo Urbano	varia	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 14.1 Tav. 14.2 Tav. 14.3 Tav. 14.4	Edificio Pubblico	1:100	art.50, comma 2, lett.e

Tav. 15	Schemi opere di urbanizzazione primaria: telecom, gas, acque bianche e nere, ENEL, illuminazione pubblica	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 16	Adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione incendi	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 17.1 Tav. 17.2 Tav. 17.3	Rispondenza dell'intervento alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 18.1 Tav. 18.2 Tav. 18.3 Tav. 18.4 Tav. 18.5 Tav. 18.6	Fotoinserimenti, viste prospettiche e studio dell'impatto visivo	-	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 19	Foto plastico	-	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 20	Schema di assetto urbanistico (SAU) redatto dall'amministrazione comunale con inserimento del progetto urbanistico operativo dell'area Gavarry	varia	art.50, comma 2, lett.e
Tav. 21	Piante con indicazione degli alloggi residenziali convenzionati	1:500	art.50, comma 2, lett.e
Elaborato 1	Relazione generale	Art. 50, comma 2, lett. a-d3-e	Art. 50, comma 2, lett. a-d3-e
Elaborato 2	Norme di attuazione	Art. 50, comma 2, lett. d	Art. 50, comma 2, lett. d
Elaborato G1	Indagine di fattibilità geologica. Relazione geologico-teenica.	Art. 50, comma 2, lett. b-d	Art. 50, comma 2, lett. b-d
Elaborato G2	Indagine di fattibilità geologica. Carta di inquadramento geologico e sezioni interpretative (scala 1:1000)	Art. 50, comma 2, lett. b-d	Art. 50, comma 2, lett. b-d

Allegato 1	Schema di convenzione e atto unilaterale d'obbligo	Art. 50, comma 2, lett. c	Art. 50, comma 2, lett. c
Allegato 2	Studio di sostenibilità ambientale (relazione di screening)	Art. 50, comma 3	Art. 50, comma 3
Allegato 3	Relazione paesaggistica	Dlgs. 142/04 art. 146	Dlgs. 142/04 art. 146
Allegato 4	Relazione urbanistica	=	=

ELENCO ELABORATI ALBISOLA SUPERIORE, AREE "GAVARRY"
agg. 9-12-2011

N°	Titolo	scala	Rif. L.R. n°36/97
Tav. 1	Inquadramento normativo e territoriale con stralci cartografici	varia	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 2	Individuazione ambiti di riferimento progettuale. Rapporti tra l'area interessata dal P.U.O. e l'ambito circostante	varia	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 3	Base catastale con individuazione del perimetro del P.U.O. e tabella dell'assetto proprietario	1:500	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 4	Base catastale con progetto e individuazione delle aree pubbliche oggetto di cessione e/o gravate da servitù di uso pubblico.	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 5	Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno e documentazione fotografica	1:500	art.50, comma 2, lett.b
Tav. 6	Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno con sovrapposizione progetto	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 7	Planivolumetrico	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 8	Ortofotocarta: raffronto stato attuale e progetto	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 9	Planimetria urbanistica, tabelle superfici e standard	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 10.1 Tav. 10.2 Tav. 10.3	Piante con indicazione delle destinazioni d'uso	1:500	art.50, comma 2, lett.c

Tav. 11.1 Tav. 11.2 Tav. 11.3 Tav. 11.4 Tav. 11.5 Tav. 11.6	Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie PT e P1° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P2° e P3° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P4° e P5° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P6°, P7°, P8° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P9° e P10° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie piani interrati	1:200	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 12.1 Tav. 12.2 Tav. 12.3	Prospetti e sezioni	1:200	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 13.1 Tav. 13.2 Tav. 13.3	Spazi pubblici e arredo urbano-planimetria Spazi pubblici e arredo urbano-sezione longitudinale Spazi pubblici e arredo urbano-aree giochi bimbi	varia	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 14.1 Tav. 14.2 Tav. 14.3 Tav. 14.4	Edificio Pubblico-pianta- PT, P1° Edificio Pubblico-pianta- prospetti Edificio Pubblico-pianta- sezione AA' – BB' Edificio Pubblico-impianto elettrico PT e P1°	1:100	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 15	Schemi opere di urbanizzazione primaria: telecom, gas, acque bianche e nere, ENEL, illuminazione pubblica	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 16	Adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione incendi	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 17.1 Tav. 17.2 Tav. 17.3	Rispondenza dell'intervento alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 18.1 Tav. 18.2 Tav. 18.3 Tav. 18.4 Tav. 18.5 Tav. 18.6	Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Fotoinserimento Fotoinserimento	-	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 19	Foto plastico	-	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 20	Schema di Assetto Urbanistico (SAU) redatto dall'amministrazione comunale con inserimento del progetto urbanistico operativo dell'area Gavarry	varie	art.50, comma 2, lett.c
Tav. 21	Piante con indicazione degli alloggi residenziali a prezzo regolato	1:500	art.50, comma 2, lett.c
Elab.1 Elab.1	Relazione generale prot.20.003 del 27.10.2011 Relazione generale prot.22.745 del 10.12.2011	Art. 50, comma 2, lett. a-d3- e	Art. 50, comma 2, lett. a-d3- e
Elab. 2 Elab. 2	Norme di attuazione prot. 20.003 del 27.10.2011 Norme di attuazione prot. 20.745 del 10.12.2011	Art. 50, comma 2, lett. d	Art. 50, comma 2, lett. d
Elaborato G1	Indagine di fattibilità geologica. Relazione geologica-tecnica	Art. 50, comma 2, lett. b-d	Art. 50, comma 2, lett. b-d
Elaborato G2	Carta di inquadramento geologico e sezioni interpretative	Art. 50, comma 2, lett. b-d	Art. 50, comma 2, lett. b-d
Allegato 1 Allegato 1	Bozza atto unilaterale d'obbligo/schema di convenzione prot. 20468 del 03.12.2011	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g

	Bozza atto unilaterale d'obbligo/schema di convenzione prot. 22.745 del 10.12.2011		
Allegato 2	Nota sullo stato di contaminazione del suolo	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
Allegato 2 bis	Integrazione alla nota di contaminazione del suolo	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
Allegato 3	Piano di caratterizzazione	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
Allegato 4	Documento di analisi di rischio	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
Allegato 5	Precisazioni e prescrizioni in ordine alle tematiche geotecniche, idrogeologiche e strutturali del parcheggio		
Allegato 6	Relazione paesaggistica	Dlgs. 142/04 art. 146	Dlgs. 142/04 art. 146
AII. 7 AII. 8 AII. 9 AII. 10 AII. 11 AII.12	Relazione urbanistica Computo metrico – piazza e spazi pubblici Computo metrico – autorimessa pubblica e aree d'accesso Computo metrico –edificio pubblico Organizzazione del cantiere aree Gavarry Dichiarazione in merito alle terre da scavo		

- kk) che la Conferenza di Servizi indetta per l'approvazione del P.U.O. è stata definita, con seduta deliberante, in data, ed il procedimento è stato concluso con
- ll) che il P.U.O., espletate anche le formalità di pubblicazione di legge (mediante.....), è quindi da ritenersi ad ogni effetto efficace;
- mm) che tutte le aree di proprietà private interessate dal progetto di intervento sopra precisate erano e permangono nella disponibilità del Soggetto attuatore, il quale dispone dei poteri di sottoscrivere ed eseguire tutti gli atti necessari a pervenire all'attuazione degli interventi progettati;
- nn) che il Soggetto attuatore intende quindi procedere all'attuazione del progetto approvato in conformità alle previsioni e prescrizioni *ivi* stabilite, delle quali dichiara di aver preso piena, integrale e perfetta conoscenza;

oo) che per l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo in parola è necessaria la stipulazione della Convenzione urbanistica conforme all'atto unilaterale d'obbligo a suo tempo sottoscritto, ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36;

tutto quanto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione urbanistica, il Comune di Albisola Superiore, come sopra rappresentato, ed il Soggetto attuatore del P.U.O. di cui in premessa convengono e stipulano quanto segue:

Articolo primo

Oggetto della Convenzione

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) relativo all'area sita nel Comune di Albisola Superiore, Distretto DT2, Settore 1, di P.U.C., specificate negli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse, come definitivamente approvati, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo secondo

Urbanizzazione

1. Il Soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Albisola Superiore a realizzare a propria cura e spese ed a cedere, in puntuale attuazione del P.U.O. e del progetto di cui in premessa, le seguenti opere di urbanizzazione, già indicate nelle Tavole n. 11.6, 13.1, 13.2, 13.3, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 15, di progetto e le cui caratteristiche principali risultano descritte nelle tavole tecniche che, previa sottoscrizione delle Parti, si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale:

- a) autorimessa pubblica in struttura per una superficie complessiva di circa 3.895,84 mq;
- b) aree a servizi al piano di campagna (per complessivi 5.300 mq circa), costituita da piazza pubblica, con spazi a verde attrezzato, percorsi pedonali e realizzazione di n. 50 posti auto pubblici (per complessivi 1.080 mq circa), compressivi degli impianti di illuminazione;
- c) strada carrabile pubblica a senso unico e pista ciclabile di collegamento tra via Giovanni XXIII e viabilità interna degli isolati limitrofi;
- d) locale destinato a biblioteca civica o altra funzione pubblica, per complessivi 610 mq circa, da realizzare al piano terreno dell'edificio denominato corpo H;
- e) spazio pubblico in edificio, per una superficie di circa 326 mq (immobile fuori perimetro di P.U.O. denominato "*Cantine Gavotti*", individuato al N.C.E.U. al foglio 28, mappale 379), restaurato secondo progetto a proprio carico, con un limite di spesa massima per il restauro pari ad euro 300.000,00 (tratto da prezzo Unioncamere Liguria aggiornato al momento della sottoscrizione del presente atto unilaterale/schema di convenzione, comprese le spese tecniche tarate da ordine professionale), attualizzati su base I.S.T.A.T. all'entrata in vigore del P.U.O.;
- f) progettazione, esecuzione e collaudo di opere di risistemazione della pubblica Piazza S. Francesco e di Via De Rege, per un importo complessivo non superiore ad euro 250.000,00 ((tratto da prezzo Unioncamere Liguria aggiornato al momento della sottoscrizione del presente atto unilaterale/schema di convenzione, comprese le spese tecniche tarate da ordine professionale), attualizzati su base I.S.T.A.T. all'entrata in vigore del P.U.O.;.

2. Il soggetto attuatore si obbliga a cedere in proprietà al Comune o a destinare ad uso pubblico - ai sensi dell'articolo 50, comma 4, lett. a), della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36. Nello specifico:

- 1) autorimessa pubblica in struttura per una superficie complessiva di circa 3.895,84 mq sarà ceduta in proprietà;
- 2) aree a servizi al piano di campagna, costituita da piazza pubblica, con spazi a verde attrezzato, percorsi pedonali e realizzazione di n. 50 posti auto pubblici saranno ad uso pubblico;
- 3) strada carrabile pubblica a senso unico e pista ciclabile di collegamento tra via Giovanni XXIII e viabilità interna degli isolati limitrofi saranno ad uso pubblico;
- 4) locale destinato a biblioteca civica o altra funzione pubblica, per complessivi 610 mq circa, da realizzare al piano terreno dell'edificio denominato corpo H sarà ceduto in proprietà;
- 5) spazio pubblico in edificio, per una superficie di circa 326 mq (immobile fuori perimetro di P.U.O. denominato "*Cantine Gavotti*", individuato al N.C.E.U. al foglio 28, mappale 379), restaurato secondo progetto a proprio carico, con un limite di spesa massima per il restauro pari ad euro 300.000,00 sarà ceduto in proprietà;

3. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione, che dovranno essere oggetto dei prescritti assenti edilizi ai sensi di legge, è subordinata alla predisposizione di progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese del Soggetto attuatore e da consegnarsi per l'attivazione dei pertinenti procedimenti abilitativi, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti e aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere.

4. Il Soggetto attuatore si obbliga, altresì, a realizzare a propria cura e spese, in accordo e con l'eventuale contributo delle Società distributrici, i collegamenti con le reti di distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai fini degli scomputi di cui al successivo articolo terzo della presente Convenzione. Analogo regime di obbligatoria esecuzione ma di esclusione dallo scomputo, attesa la pertinenza unicamente ai nuovi insediamenti progettati e la necessità di dar luogo solo ad allacci alle latitanti condutture pubbliche, si applicherà alla realizzazione delle reti idriche e fognarie (acque bianche e nere).

5. Il Soggetto attuatore si obbliga altresì ad eseguire a propria cura e spese al Comune in proprietà - non appena conseguita l'agibilità dell'edificio in cui il medesimo è compreso - un locale di circa mq 83, non computato nel calcolo degli standard, né in sede di scomputi, meglio individuato nella tav. 11.6 e garantito da accesso carrabile dal livello - 1 dell'autorimessa mediante costituzione di idonea servitù di passaggio.

6. Il Soggetto attuatore si obbliga ad adeguare gli elaborati di P.U.O. secondo il progetto in via di predisposizione da parte del Comune relativamente alle dorsali delle fognature bianche e nere che interessano la zona del Distretto di trasformazione DT2, **esclusi obblighi di esecuzione di tale progetto che saranno a carico del Comune, e di ospitare sulla proprietà i relativi impianti, salvo il raggiungimento di accordi complementari e, nel caso in cui le dorsali delle fognature comunali dovessero interferire con l'attuale progetto di P.U.O., lasciando, ove necessario, il "passaggio" senza oneri per il Comune, dell'importante opera di urbanizzazione".**

Articolo terzo

Contributo di costruzione e scomputi

1. In relazione agli interventi edificatori previsti dal P.U.O., il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Albisola Superiore, ai fini dell'assentimento dei relativi titoli abilitativi edilizi, in ossequio a quanto previsto dall'art. 38 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, e dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, il contributo di costruzione, costituito da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota inerente il costo di costruzione, secondo la tariffa urbanistica in vigore alla data di presentazione delle richieste di titolo abilitativi e conformandosi alle deliberazioni comunali attuative delle citate norme di legge.

2. I contributi di costruzione prodotti dagli interventi previsti dal P.U.O., orientativamente e ferma la quantificazione in sede di progetto edilizio e secondo la corretta tempistica di calcolo prevista dall'art. 14, comma 1, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, ammontano a circa € 493.728,00 per la quota riferita al costo di costruzione (non scomputabile per legge), a circa € 367.977,00 per la quota di interesse generale (non scomputabile allo stato degli atti in base all'Accordo di Programma) e a circa € 1.811.353,09 per la quota di interesse esclusivo dell'operatore (scomputabile, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge regionale n. 25 del 1995), ferma l'applicazione delle eventuali riduzioni spettanti in base alla legge e alla tariffa urbanistica vigente al momento della presentazione delle istanze di titolo abilitativo

3. Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione sarà scomputato, al momento del rilascio dei relativi titoli, con le prescrizioni e le modalità previste dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e limitatamente alla sola quota di interesse esclusivo dell'operatore (B1 ed S di cui alla tabella All. B alla

legge regionale n. 25 del 1995), il costo delle opere che il Soggetto attuatore si è impegnato ad eseguire individuate al precedente articolo secondo, comma 1, lett. a), b), c), e d). ~~e), f) (con esclusione del costo di acquisizione dell'edificio) e g).~~ Si precisa che detta quota, di interesse esclusivo, per legge è “*comunque scomputabile*” a fronte di opere di urbanizzazione previste in convenzione e da eseguirsi da parte del soggetto attuatore (v. art. 12 comma 2, secondo cui “*La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario comporta in ogni caso lo scomputo del relativo costo ... fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella di cui all'articolo 13.*”; v. tabella richiamata, dove la quota sub S è definita come “*comunque scomputabile*”). Nessuno scomputo potrà invece essere operato, a fronte delle opere previste – in quanto contemplate dal P.U.C e dall’Accordo di programma – rispetto alla quota B2 della citata tabella (quota di interesse generale).

4. Il costo effettivo delle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo sarà quantificato definitivamente in un momento successivo al rilascio dei titoli abilitativi interessati dallo scomputo, sulla base delle risultanze delle procedure di affidamento in appalto, ai sensi degli artt. 32 e 122 del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m. ed i., debitamente dimostrati da parte del Soggetto attuatore. All’uopo, si precisa che le pertinenti procedure comparative ad evidenza pubblica, imposte dalla legge verranno indette e definite dal Soggetto attuatore, a sua integrale cura, spese e responsabilità (anche in caso di contenzioso per l’affidamento), o per il complesso delle opere di urbanizzazione convenute o per una o più opere funzionalmente autonoma/e, ricadendosi comunque al di sotto della soglia comunitaria ai sensi dell’art 122 d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m. ed i., applicando la procedura di cui all’art. 57, comma 6, del medesimo d.lgs., con invito ad almeno cinque soggetti debitamente qualificati. Il Soggetto attuatore dovrà dare conto al Comune

dell'avvenuto espletamento delle procedure comparative dovute nelle forme di legge, dell'importo dell'appalto e di eventuali varianti in corso d'opera rivelatesi necessarie e commissionate nel rispetto della normativa in materia di lavori pubblici, comunicando infine – con la debita documentazione a supporto – l'importo complessivo corrisposto all'appaltatore per l'esecuzione.

5. Ai soli fini del rilascio dei titoli abilitativi, il costo presunto delle opere di urbanizzazione sarà determinato con le medesime modalità di cui al successivo articolo dodicesimo e potrà essere scomputato in misura proporzionale dal contributo da corrispondere in relazione alla superficie dei fabbricati, ove gli stessi siano oggetto di separati e successivi titoli abilitativi, previa prestazione delle garanzie convenute. Si precisa che, in caso di incapienza di oneri passibili di scomputo con riferimento ad un titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione assentite potranno essere scomputate con riferimento ai titoli da rilasciarsi successivamente.

6. Nel caso in cui dalle procedure di affidamento e dall'esecuzione degli appalti di cui al precedente comma 3 risultino costi di realizzazione minori di quelli stimati in sede di rilascio dei titoli abilitativi fruanti lo scomputo, il Soggetto attuatore e suoi aventi causa dovranno versare la eventuale quota di contributo conseguentemente fatta oggetto di scomputo *sine titulo*.

7. Per le opere di cui al precedente articolo secondo, comma 1, lett. a, b), e d), si precisa che lo scomputo ed il correlato regime giuridico di affidamento a terzi sarà limitato alle sistemazioni di superficie (per quanto riguarda lo spazio pubblico attrezzato pavimentazioni, ~~sottofondo~~, illuminazione pubblica, arredo urbano, piantumazioni e aiuole; per quanto riguarda l'edificio a destinazione pubblica finiture interne, tamponamenti vetrati, serramenti impianti di riscaldamento e condizionamento, impianto idrico-sanitario e impianto elettrico; per quanto riguarda

l'autorimessa pubblica intonaci e finiture superfici orizzontali e verticali, pavimentazioni, parapetti dei vani scala, serramenti interni ed esterni, pavimentazione autorimessa e canalette deflusso acqua, impianto illuminazione e luci, estintori, impianto ascensori e segnaletica orizzontale). Il tutto come da elenco analitico contenuto nella Relazione di PUO ed escludendosi invece le opere strutturali, in quanto costituenti parte integrante dell'intervento privato e prevalentemente funzionali ad esso, come tali non scomputabili.

8. Il contributo di costruzione, nella quota per costo di costruzione e per l'eventuale quota residua non scomputata per oneri di urbanizzazione, verrà corrisposto in ossequio a quanto previsto dall'art. 38 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, con eventuale rateizzazione.

9. A garanzia del pagamento delle eventuali rate differite di cui al precedente comma, il Soggetto attuatore costituirà idonea garanzia all'atto del rilascio del pertinente permesso di costruire, nei medesimi modi previsti dal successivo articolo dodicesimo.

10. Il Soggetto attuatore si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione assunte a carico e a cederle al Comune secondo quanto previsto dal presente atto, anche se il relativo costo complessivo dovesse risultare in qualsiasi modo superiore all'importo del contributo dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio.

Articolo quarto

Monetizzazione verde pubblico

1. Il Soggetto attuatore, a fronte di una oggettiva impossibilità di reperire integralmente le aree da destinare a servizi - stante la conformazione dei luoghi,

l'estensione del lotto di proprietà e la densità del tessuto edilizio -, si impegna a monetizzare una quota di verde pubblico da reperire quale *standard* ai sensi della vigente normativa , per complessivi mq. 1.123,00 circa.

2 L'importo di detto onere, aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione e non scomputabile, è commisurato alla quantità effettiva di verde pubblico da reperire e non assicurato in natura ed è calcolato in complessivi euro 280.750,00, in applicazione dell'art. 8, ultimo comma, dell'Accordo di Programma..

3. Il pagamento dell'importo relativo alla monetizzazione di cui al presente articolo potrà essere versato in unica soluzione al momento del perfezionamento del primo titolo abilitativo attuativo del P.U.O., ovvero essere differito mediante costituzione di idonea garanzia con le modalità di cui al successivo articolo dodicesimo e versamento in più soluzioni, in misura proporzionale alle superficie residenziali via via assentite in attuazione del P.U.O..

Articolo quinto

Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

1. Il Soggetto attuatore si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere le necessarie prescrizioni tecniche e ad eseguire le opere e gli impianti, comprensivi di spostamenti e ripristini, nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

2. Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali, le Società a capitale pubblico, anche minoritario, ed i Consorzi tra Comuni per la gestione di servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune.

Articolo sesto

Esecuzione delle opere di urbanizzazione, modalità di controllo e verifica e responsabilità relative

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio previsto dalla presente Convenzione, prestando ossequio in particolare a quanto all'uopo stabilito all'art. 5 delle N.A..
2. In ogni caso, il Soggetto attuatore si obbliga, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a completare ed a rendere agibili e funzionali le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico di cui al precedente articolo secondo ~~entro il limite decennale di validità del P.U.O.~~ nel rispetto del cronoprogramma facente parte dell'Accordo di programma di cui in premessa e sue successive modifiche, salvo eventuali proroghe avvallate dal Collegio di Vigilanza.
3. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dai competenti uffici del Comune dell'Area Tecnica o dai tecnici incaricati dall'Amministrazione, i quali svolgeranno le opportune funzioni di vigilanza. A tal fine, i funzionari ed i tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri.
4. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo lettera raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.
5. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà, comunque, essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio, previsto dalla presente Convenzione. Eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere indicate dal Comune, ove tecnicamente possibile e compatibilmente con le esigenze del cantiere, in attuazione di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione per quanto riguarda i termini di consegna e di cessione delle opere.
6. Le opere di urbanizzazione di cui al primo comma saranno soggette alle verifiche di legge, da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore, il quale in particolare dovrà darsi carico dell'espletamento delle procedure di collaudo o di regolare esecuzione in ossequio al d.lgs. n. 163 del 2006 e correlate norme regolamentari,

incaricando il collaudatore, con il benestare del Comune. Delle visite di collaudo dovrà essere data preventiva comunicazione al Comune, il quale potrà disporre la partecipazione dei tecnici comunali incaricati della vigilanza. Il collaudo statico dei manufatti e gli altri collaudi occorrenti sulla base della normativa vigente sono a carico del Soggetto attuatore. Il Comune si riserva l'approvazione di tutti gli atti di collaudo.

6 bis. Il Comune nominerà il Collaudatore Amministrativo incaricato del collaudo definitivo e di eventuali collaudi in corso d'opera, ed eventuali assistenti ai collaudi. Verrà richiesta all'ordine professionale una terna di professionisti e da questa verrà scelto l'incaricato.

7. Le spese di collaudo amministrativo, di eventuali collaudi in corso d'opera e dell'eventuale assistenza ai collaudi saranno a carico del Soggetto attuatore.

8. Il collaudatore verificherà anche in corso d'opera la rispondenza delle opere al progetto approvato e terminerà le operazioni di collaudo entro tre mesi dalla comunicazione di ultimazione di lavori, salvo giustificate proroghe. Il Soggetto attuatore porrà a disposizione tutta la documentazione necessaria richiesta dal collaudatore.

9. Le opere di urbanizzazione si daranno come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate soltanto successivamente all'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo.

10. Nel caso di riscontri negativi, il Comune comunicherà al Soggetto Attuatore le proprie osservazioni entro il termine di trenta giorni, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari. Il Soggetto Attuatore si obbliga a dar corso immediatamente a tutti i lavori occorrenti, prescritti dal Comune ed idonei ad eliminare le cause che hanno prodotto le osservazioni ed a eseguirli entro il termine di 3 mesi.

11. Il Soggetto Attuatore, per sé, successori ed aventi causa, manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori, con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.

12. Fino alla consegna delle opere al Comune, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, **nonché al loro totale rifacimento.**

13. In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, i certificati di agibilità delle opere previste in attuazione della presente convenzione potranno essere rilasciati, con atto formale o mediante assenso tacito, una volta ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative alle fognature e alla viabilità.

14. Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio costituiranno, fermi restando quanto previsto dall'art. 19 delle N.A. e l'obbligo di conseguire le debite approvazioni da parte del Comune e degli altri soggetti eventualmente preposti, automatico aggiornamento della presente Convenzione. In particolare, laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico inerente gli scomputi, non sarà necessario modificare il presente atto.

Articolo settimo

Edificabilità residua

1. Il P.U.O. approvato reca un'edificabilità complessiva pari a mq 11.100 di S.A., a fronte di una edificabilità di P.U.C. pari a mq 12.600 di S.A., con una conseguente edificabilità residua – che si conferma – pari a mq 1.500 di S.A.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga convenzionalmente a non richiedere modifiche al P.U.O. onde fruire dell'edificabilità residua, sino al 31 dicembre 2014.

3. Solo qualora la programmata pianificazione attuativa alla data di cui al precedente comma il programmato P.U.O. del Settore 2 (Ex Gasometro) non risultasse approvata e convenzionata, prevedendosi - in variante al P.U.C. – una maggiore edificazione pari a quella attualmente non fruita nel Settore 1 in favore del Soggetto attuatore o suo avente causa, la Società potrà proporre una variante al P.U.O. del Settore 1 onde avvalersi dell'indicata edificabilità, salve le prerogative degli organi e degli enti preposti alle modifiche al P.U.O.

4. L'eventuale variante al P.U.O. del Settore 1 di cui al precedente comma verrà vagliata dal Comune nel rispetto delle medesime tempistiche stabilite all'articolo 5, comma 4, dell'Accordo di programma sottoscritto in data 30 novembre 2007, senza implementazione del contributo *una tantum* di cui al comma successivo.

Articolo ottavo

Edilizia a prezzo regolato

1. Al fine di favorire l'insediamento stabile di nuove unità familiari, il Soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Albisola Superiore a realizzare, a propria cura e spese ed in puntuale attuazione del P.U.O. e del progetto di cui in premessa, nonché dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 30 novembre 2007 e successiva integrazione, unità di edilizia abitativa per complessivi mq 1.500, ciascuna con superficie non inferiore a 60 metri quadri, da porre in vendita al prezzo massimo concordato con il Comune, pari ad euro 3000 a mq. + I.V.A., con il 5% in aumento di aggiornamento annuo dal 1 gennaio 2008, fino al termine dei relativi lavori (senza capitalizzazione dell'aggiornamento).

2. Il prezzo massimo degli alloggi si intende riferito al mq. di S.A. degli stessi, mentre il prezzo degli spazi non abitabili di pertinenza verrà calcolato sulla base di una quota percentuale del prezzo intero della S.A. sopra indicato, in coerenza con le

usuali norme di mercato. Quota che sarà pari al 30 % per cantine, soffitte, sottotetti, e locali di pertinenza e pari al 50 % per logge, balconi, serre bioclimatiche e terrazzi.

3. Al fine di favorire l'insediamento stabile di nuove unità familiari ed il radicamento nel Comune di famiglie già insediate, si conviene che l'alienazione degli alloggi di cui al presente articolo dovrà essere preceduto da un avviso pubblico predisposto e debitamente pubblicizzato dal Soggetto attuatore, notiziandone preventivamente il Comune, dove si indichino, oltrechè il prezzo massimo vincolato di alienazione, criteri di priorità nella scelta degli acquirenti, costituiti – in ordine di importanza (e valendo quelli successivamente indicati solo al fine di stabilire la priorità tra aspiranti in possesso del requisito indicato in precedenza) – da:

- residenza o svolgimento di attività lavorati va nel Comune o nel relativo bacino di utenza da almeno tre anni alla data di pubblicizzazione dell'avviso;

- acquisto prima casa;

- presenza nel nucleo familiare di minori o di persone diversamente abili o bisognose di assistenza in continuità.

In caso di parità di requisiti, il Soggetto attuatore potrà liberamente contrattare con i soggetti idonei.

4. In connessione con quanto previsto al precedente articolo sesto ed in dipendenza della attuale ridotta edificazione nel Settore 1, le unità abitative da alienare a prezzo regolato saranno preferibilmente realizzate nel settore 2 del Distretto di trasformazione DT2. Solo qualora la prevista pianificazione attrattiva del settore 2 non risultasse approvata e, inoltre, la relativa Convenzione stipulata – con puntuale vincolante indicazione della prevista edilizia a prezzo regolato -, il Soggetto attuatore sarà tenuto alla commercializzazione delle previste unità abitative a prezzo regolato nell'ambito del P.U.O. Settore 1 cui accede la presente Convenzione ,

dedicando in particolare ad edilizia a prezzo regolato le unità immobiliari all'uopo individuate nella Tavola n. 22.

5. Fino al verificarsi della condizione di cui al precedente comma, le unità immobiliari potenzialmente destinate ad edilizia a prezzo regolato localizzate nel P.U.O. cui accede la presente Convenzione, indicate nella Tavola n. 22, sono soggette a vincolo assoluto di non alienabilità, anche ai sensi dell'art. 2645 *ter* Cod.civ., dalla quale saranno sgravate nella Convenzione di cui al precedente comma.

Articolo nono

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel Progetto Urbanistico Operativo e nella presente Convenzione.
2. La progettazione esecutiva degli interventi, ai fini del rilascio dei permessi di costruire dovrà attenersi a quanto previsto dal P.U.O..
3. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 non ceduti o asserviti all'uso pubblico rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel P.U.O., anche in conformità alla presente Convenzione ed ai relativi allegati.
4. I fabbricati ed ogni altra opera dovranno preventivamente essere assentiti con permesso di costruire, ovvero - ove ne sussistano le condizioni di legge - con D.I.A., conformandosi al Progetto Urbanistico Operativo, nonché alle ordinarie norme e disposizioni di legge, dello strumento urbanistico generale vigente e di regolamento edilizio operanti in materia.

Articolo decimo

Modalità e termini per la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e

delle aree da esse interessate. Impegni relativi alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione.

1. Il contratto od i contratti necessari alla cessione, in proprietà o in uso pubblico, delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere stesse, non oltre quattro mesi dall'approvazione dell'ultimo collaudo o certificato di regolare esecuzione di cui all'articolo quinto e comunque entro il limite di validità del P.U.O..

2. La superficie delle aree da cedersi o da gravarsi da vincolo di uso pubblico indicata dagli articoli precedenti e dal Piano ha valore indicativo, dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti a spese del Soggetto attuatore, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree. In quella sede saranno indicate le superfici esatte oggetto di costituzione di servitù o di cessione, fatte salve le superfici minime previste dalle vigenti norme e dalla progettazione presentata.

3. Tutte le opere di urbanizzazione per le quali è prevista la costituzione del vincolo di destinazione all'uso pubblico fino al momento di costituzione del vincolo medesimo su semplice richiesta del Comune dovranno essere cedute al Comune stesso in piena proprietà, insieme alle aree su cui ricadono, sempre con spese di trasferimento e di trascrizione a carico del Soggetto attuatore e suoi aventi causa.

4. Le aree e le opere dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, prescrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, dopo il perfezionamento degli atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle Parti. Nel caso di opere insistenti su

sedimi già di proprietà comunale, si darà luogo – una volta eseguite le previste verifiche di conformità – solo a verbale di consegna.

5. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata, qualora ravvisi la urgente necessità di utilizzare le aree e le opere prima del perfezionamento degli atti di trasferimento, per fini previsti dalla presente Convenzione o per altre ragioni di pubblica utilità.

6. Si dà atto che la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, essendo sostitutive di prestazioni non imponibili, non sono soggette all'I.V.A..

7. Si conviene che le porzioni destinate a divenire di proprietà comunale indicate al precedente art. 2, comma 1, lett. a) e d), e comma 5, non faranno parte, a nessun titolo, dei condomini concernenti gli edifici dove si collocano, con esclusione per la proprietà di ogni onere, anche relativo alla conservazione e manutenzioni delle parti comuni. Clausola analoga alla presente verrà introdotta negli atti di trasferimento al Comune delle porzioni immobiliari interessate e negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari comprese nei condomini interessati, mediante inclusione nei pertinenti regolamenti contrattuali di condominio.

8. Fermo l'esclusivo uso pubblico ed il relativo potere esclusivo ed incondizionato di regolazione e di utilizzo, sono a carico del Soggetto attuatore e suoi futuri aventi causa (segnatamente del futuro condominio e/o supercondominio, da costituirsi obbligatoriamente), in perpetuo, la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il totale rifacimento delle opere di cui al precedente articolo secondo, comma 1, lett. b) (eccettuato il parcheggio in superficie), sottoposte a vincolo di destinazione all'uso pubblico, nonché il costo delle utenze, esclusi consumo di energia elettrica, pulizia e raccolta rifiuti.

9. Fermo sempre l'esclusivo uso pubblico ed il relativo potere esclusivo ed incondizionato di regolazione e di utilizzo, quanto alle opere di cui al precedente

articolo secondo, comma 1, lett. b) per il parcheggio in superficie e c), sempre sottoposte a vincolo di destinazione all'uso pubblico, sono a carico del Soggetto attuatore e suoi futuri aventi causa (segnatamente del futuro condominio e/o supercondominio) gli obblighi di manutenzione ed eventuale totale rifacimento dell'impermeabilizzazione e del manto stradale, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il totale rifacimento delle griglie di areazione, rimanendo a carico del Comune ogni altro onere, comprese utenze, pulizia e raccolta rifiuti.

10. Quanto all'opera di cui al precedente articolo secondo, comma 1, lett. a), e relativi annessi (scale, ascensore, rampe), destinata a divenire di proprietà pubblica, sono a carico del Soggetto attuatore e suoi futuri aventi causa (segnatamente del futuro condominio e/o supercondominio), gli obblighi di manutenzione ed eventuale rifacimento dell'impermeabilizzazione e delle componenti strutturali del solaio di copertura (pertanto esclusi intonaci e tinteggiature), con a carico del Comune ogni altro onere manutentivo, comprese utenze, pulizia e raccolta rifiuti.

11. Quanto alle opere di cui al precedente articolo secondo, comma 1, lett. d), e), f), di proprietà pubblica, sono integralmente a carico del Comune oneri manutentivi e spese, nessuna esclusa.

12. Nelle rotture di suolo pubblico o gravato da uso pubblico, a coloro che intervengono è fatto obbligo di corretto rispistino.

13. Il verde ad uso pubblico e l'eventuale verde privato dovranno essere mantenuti secondo le modalità prescritte dal regolamento del verde urbano comunale vigente. Il Soggetto attuatore, per la manutenzione e gestione del verde pubblico e privato, si impegna a non usare fitofarmaci, pesticidi, diserbanti o comunque qualsiasi altra sostanza che possa nuocere alla salute in tutta l'area nella quale sono consentiti unicamente l'utilizzo dei metodi di lotta biologica e/o di misure tecniche e meccaniche. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, per la manutenzione e

gestione del verde ad uso pubblico, la necessaria canalizzazione e vasche di raccolta delle acque meteoriche.

Articolo undicesimo

Costituzione di condominio o supercondominio.

1. In occasione della prima cessione di immobili ricompresi nell'area di P.U.O, il Soggetto Attuatore dovrà dar luogo alla costituzione di un condominio (o supercondominio), con la nomina di un Amministratore che costituirà l'unico referente per il Comune in ordine agli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

2. Il Soggetto attuatore è tenuto a predisporre o a far predisporre dall'Amministratore un regolamento, che dovrà sancire a carico dei condomini l'assunzione di tutti gli impegni previsti nella presente convenzione, contenendo uno specifico capo riguardante i rapporti del condominio con l'Amministrazione comunale, nel quale dovranno essere confermati ed eventualmente specificati più nel dettaglio gli obblighi derivanti dalla convenzione. Tale capo del regolamento verrà sottoposto la preventivo assenso dell'Amministrazione comunale.

3. Dal 1 al 31 dicembre di ciascun anno, l'Amministratore del condominio dovrà presentare al Comune una certificazione sul buono stato di conservazione delle opere ad uso pubblico e sull'idoneità delle stesse a svolgere la funzione pubblica per le quali sono state realizzate, senza pregiudizio per l'incolumità pubblica.

Articolo dodicesimo

Garanzie

1. Il Soggetto attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegna a realizzare con la presente Convenzione, consegnerà al Comune, prima del rilascio del primo titolo abilitativo ~~e della prima presentazione di D.I.A. o S.C.I.A. inerenti gli interventi edificatori previsti dal progetto approvato~~, idonee garanzie fidejussorie a prima **e semplice** richiesta prestata mediante fideiussione **da primaria impresa bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie) in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzione a garanzia di obbligazioni verso lo Stato e gli altri enti pubblici.** Le garanzie dovranno avere i requisiti stabili della legge e della presente convenzione- ed all'uopo verranno verificate preventivamente dal Comune – ed essere efficaci fino allo svincolo da parte del Comune beneficiario. L'eventuale mancato pagamento del premio da parte dell'assicurato non potrà essere opposto al Comune. L'istituto garante verserà a semplice richiesta del Comune beneficiario ed entro il termine di quindici giorni l'indennizzo dovuto in conseguenza dell'inadempimento del contraente.

2. ~~L'importo~~ Gli importi delle garanzie ~~sarà~~ saranno commisurati al costo delle opere di urbanizzazione, **comprensivo di IVA**, che il Soggetto attuatore si è impegnato a realizzare **ai sensi della presente Convenzione, quale risultante dai computi metrici e degli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai progetti prodotti al Comune e stimati con le modalità indicate dai precedenti articoli,** a ~~semplice richiesta del Comune beneficiario, quale risultante dalle stime di massima previste nel progetto approvato e con obbligo di adeguamento nell'ipotesi in cui, dalla redazione dei progetti esecutivi e dei relativi computi metrici ed elenchi dei materiali e prezzi, emergesse un maggior costo. Detti importi saranno~~ **eventuale** ~~comunque~~ aggiornati automaticamente ogni tre anni in ragione della

variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT.

3. Le garanzie prestate per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verranno prestate solidalmente e verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere redatto dal Direttore dei lavori ed a seguito di collaudo parziale in corso d'opera, secondo modalità da concordarsi con il Comune, e saranno svincolate, nel limite massimo del 90% (novantapercento) del costo delle opere cui si riferiscono, intendendosi le opere a corpo, per quote di volta in volta non inferiori al 30% (trentapercento) del costo delle stesse opere. Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dal Soggetto attuatore con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro sessanta giorni dal ricevimento della medesima, subordinatamente all'accertamento, da parte dello stesso Comune, dell'avvenuta esecuzione delle opere in misura corrispondente all'importo di cui si chiede lo svincolo, operato con le modalità di cui al presente comma (stato di avanzamento D.L. e collaudo parziale). Il restante 10% (dieci per cento) sarà trattenuto a garanzia fino alla stipulazione degli atti di cessione o di costituzione del vincolo ad uso pubblico sulle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.

4. Qualora le garanzie ~~cauzionali~~, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione ed alla cessione delle relative aree o della costituzione del previsto uso pubblico, il Soggetto attuatore si obbliga a integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

5. Le garanzie ~~cauzionali~~ saranno svincolate totalmente solo ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul Soggetto attuatore in forza della presente Convenzione.

6. In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo – il cui testo, onde verificarne la conformità alla presente convenzione, verrà preventivamente sottoposto al Comune -, sarà dovrà essere previsto l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ., senza attendere la pronuncia del Giudice, nonché ogni altra clausola inclusa nel presente articolo

7. In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

8. Per le opere di urbanizzazione di nuova costruzione la cui manutenzione rimane a carico del Comune (porzione di edificio da destinarsi a biblioteca o ad altro utilizzo pubblico; autorimessa pubblica), il Soggetto attuatore dovrà produrre a favore del Comune garanzia decennale postuma per il totale costo dell'opera a progetto, come da computo metrico estimativo.

Articolo tredicesimo

Inadempienze

1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore alle obbligazioni previste dalla presente Convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero progetto o a quelle parti che riterrà interessate dagli inadempimenti.

2. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del Soggetto attuatore, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione della presente Convenzione, previa contestazione e

diffida ad adempiere in un termine non inferiore a quindici giorni, accompagnata dall'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si dichiarerà la presente Convenzione risolta con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento e senz'altro preavviso, nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
- c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero a provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, nei termini e con le modalità pattuite nella presente Convenzione;
- d) mancato inserimento, da parte del Soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole all'uopo imposte dalla presente Convenzione.

Articolo quattordicesimo

Elezione di domicilio

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente Convenzione, il Soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio presso Alfa Costruzioni Edili Srl, in Via Asti 25 12084 Mondovì (CN).

2. Qualunque modificazione del domicilio, come sopra eletto, non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Articolo quindicesimo

Trasferimento

- 1.** Il Comune presta fin d'ora, per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal Soggetto attuatore in forza della presente Convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare interessato ad altri soggetti.
- 2.** Negli atti di trasferimento a terzi dei manufatti interessati, il Soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione del progetto.
- 3.** Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà interessata, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni obbligo nascente dalla presente Convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta si intenderà accolta ove il Comune non comunichi il proprio motivato dissenso nel termine di trenta giorni dalla presentazione a mezzo lettera raccomandata. Tale dissenso potrà essere opposto dal Comune solo in presenza di motivate ragioni.
- 4.** Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente articolo nono.

Articolo sedicesimo

Valore della Convenzione rispetto ai contratti da essa previsti

- 1.** La presente Convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti ed ai contratti necessari per il trasferimento al Comune delle previste opere

di urbanizzazione, in proprietà o in uso pubblico.

Articolo diciassettesimo

Trascrizione

1. La presente Convenzione ed i contratti attuativi da essa previsti saranno registrati e trascritti a cura e spese del Soggetto attuatore, a norma dell'articolo 50, comma 5, della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.

Articolo diciottesimo

Spese ed obblighi accessori.

1. Tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione, nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti, sono a carico del Soggetto attuatore, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

2. Sono a carico del Soggetto attuatore tutti i relativi compensi e spese, compresi gli oneri tributari, nonché gli esborsi inerenti la picchettazione, misurazione e consegna delle aree oggetto di trasferimento in uso pubblico al Comune.

3. Il Soggetto attuatore si obbliga a fornire copia informatizzata di tutti gli elaborati di Progetto e di quelli predisposti per l'ottenimento dei titoli edilizi, in formato pdf e vettoriale (rtf o doc per i documenti descrittivi, dwg per la parte grafica), anche per le eventuali varianti, per la formazione del catasto dei piani e dei progetti del Comune.

Articolo diciannovesimo

Controversie

1. Ai sensi dell'art. 133 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della

presente Convenzione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione mediante Collegio Arbitrale.

....., lì