

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

Presentato ai sensi art. 59 L.R. n. 36/97, a valere *pro-futuro* anche quale proposta irrevocabile di Convenzione Urbanistica per l'esecuzione del Progetto Urbanistico Operativo relativo all'attuazione della variante al P.U.C. Ambito 1.2 – area di riqualificazione - Zona “Ex PEEP MARICONI” adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale del gg/mm/aaaa

tra

il Comune di Albisola Superiore (nel prosieguo: “Comune”), in persona dell' _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ responsabile p.o. dell'Area Territorio ed Urbanistica del Comune di Albisola Superiore, domiciliato per la carica in Albisola Superiore – Piazza della Libertà n.19 – il quale dichiara di agire in questo atto a nome e per conto del Comune di Albisola Superiore all'uopo autorizzato – P.IVA n. 00340950096

e

la EUBIOS – Consorzio Edilizio Cooperativo – (nel proseguo: “Soggetto attuatore”) con sede legale in Genova, Via XX Settembre 12/4, P.IVA 01843280999, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Arch. Giorgio MALLARINO, nato a Savona il 12 Agosto 1954, C.F. MLLGRG54M12I480Q,

PREMESSO

- a) che il Comune di Albisola Superiore è dotato di Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore in data 16 giugno 2004 e la zona denominata “Ex PEEP Mariconi” è individuata in area di

riqualificazione A.U.1.2 per cui il presente Progetto Urbanistico Operativo è in variante al PUC;

- b) che il Soggetto attuatore intende promuovere l'approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo in variante al vigente P.U.C., per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata ed ecocompatibile e infrastrutture già previste dal progetto di P.U.C.;
- c) che il Soggetto attuatore ha la giuridica disponibilità delle seguenti aree, censite al foglio n. 29 del comune di Albisola Superiore:
- N.C.T. mappale n. 1562, avente una superficie di 218 mq;
 - N.C.T. mappale n. 1449, avente una superficie di 1.005 mq;
 - N.C.T. mappale n. 1448, avente una superficie di 1.005 mq;
 - N.C.T. mappale n. 1447, avente una superficie di 1.005 mq;
 - N.C.T. mappale n. 1446, avente una superficie di 1.005 mq;
 - N.C.T. mappale n. 346, avente una superficie di 898 mq;
 - N.C.T. mappale n. 1564 (parte) con superficie di 2.150 mq;
 - N.C.T. mappale n. 719 (parte) con superficie di 13 mq;
 - N.C.T. mappale n. 469 (parte) con superficie di 24 mq;
 - N.C.T. Mappale n. 1111, avente una superficie di 190 mq;
 - N.C.E.U. particella n. 1484 sub 1, avente una superficie di 62 mq;
 - N.C.E.U. particella n. 1484 sub 2, avente una superficie di 38 mq;
 - N.C.E.U. particella n. 1485, avente una superficie di 74 mq;
 - N.C.E.U. particella n. 1486, avente una superficie di 6 mq;
 - N.C.E.U. particella n. 1487, avente una superficie di 2 mq;
- che dette aree risultano meglio individuate nella planimetria di cui agli allegati denominata *"Tavola 02 – Consistenza intervento su*

mappa catastale" e costituiscono la totalità delle superfici interessate dal perimetro di P.U.O.;

- d) in sintesi, l'organizzazione dell'area di P.U.O. in variante come riportata negli allegati grafici, è sinteticamente composta da:
- aree destinate ad insediamenti residenziali con i relativi spazi pertinenziali;
 - aree destinate ad attività commerciali con relativi spazi pertinenziali;
 - aree destinate ad orto e giardino privati;
 - aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico e attrezzature collettive a soddisfacimento degli standard urbanistici;
 - aree destinate alle infrastrutture viarie previste dal progetto di PUC;
- e) che il P.U.O. ai sensi della L.R. 36/1997 è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante del presente atto unilaterale d'obbligo:

ELABORATI DESCRITTIVI:

Allegato	A	Relazione Illustrativa
Allegato	B	Indagine geologica-tecnica e idrogeologica
Allegato	C	Norme tecniche di attuazione
Allegato	D	Schema di convenzione urbanistica
Allegato	E	Studio di sostenibilità ambientale
Allegato	F	Relazione finanziaria
Allegato	G	Elenco particelle catastali
Allegato	H	Titoli di Proprietà
Allegato	I	Definizione iter procedurale per la V.A.S.
Allegato	VVF	Prevenzione incendi

ELABORATI GRAFICI:

Tavola	01	Inquadramento Normativo-Urbanistico
Tavola	02	Consistenza intervento su mappa catastale
Tavola	03	Stato attuale - Rilievo planimetrico
Tavola	04	Stato attuale - Profili altimetrici
Tavola	05	Stato attuale - Rilievo manufatti da demolire
Tavola	06	Schema di assetto urbanistico (S.A.U.)
Tavola	07	Planimetria generale: dati di progetto
Tavola	08	Planimetria generale: sistemazione esterna
Tavola	09a	Lotti residenziali: Piano interrato
Tavola	10	Lotti residenziali: Pianta piano terra
Tavola	11	Lotti residenziali: Pianta piano primo
Tavola	12	Lotti residenziali: Pianta piano secondo
Tavola	13	Lotti residenziali: Pianta piano terzo
Tavola	14	Lotti residenziali: Pianta piano quarto
Tavola	15	Lotti residenziali: Pianta piano quinto
Tavola	16	Lotti residenziali: Pianta coperture Lotti B-C
Tavola	17	Lotti residenziali: Sezioni BB' e CC'
Tavola	18	Lotti residenziali: Sezioni AA' e DD' – Prospetti Lotto A
Tavola	19	Lotti residenziali: Prospetti Sud ed Est
Tavola	20a	Lotti residenziali: Calcolo Superficie Agibile
Tavola	21/U3	Planimetria generale: urbanizzazioni primarie
Tavola	22/U4	Urbanizzazioni primarie: reti acque bianche e nere
Tavola	23/U5	Urbanizzazioni primarie: arredo urbano e illuminazione
Tavola	24	Particolari architettonici

Tavola 25/U1 Schema generale viabilità a breve termine (stralcio)

Tavola 26/U2 Planimetria generale: sistemazione esterna

- f) che tale progetto è stato elaborato con riferimento alle aree a disposizione del Soggetto attuatore individuate al precedente punto c);
- g) che tutte le aree interessate dal progetto di intervento, sono e permangono nella disponibilità del Soggetto attuatore, il quale dispone dei poteri di sottoscrivere ed eseguire tutti gli atti necessari per l'attuazione degli interventi progettati;
- h) che il P.U.O., di cui all'epigrafe, è divenuto operativo, con la conferenza deliberante del _____ e l'accettazione e presa d'atto delle prescrizioni formulate con D.C.C. _____.
- i) che il Soggetto attuatore intende quindi procedere all'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo in conformità alle previsioni e prescrizioni ivi stabilite, delle quali dichiara di aver preso piena, integrale e perfetta conoscenza.
- j) che per l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo è necessario stipulare con il Soggetto attuatore un'apposita convenzione urbanistica, ai sensi di quanto stabilito degli artt. 50, 51, 52, 53, 54 della L.R. 36/1997 e successive modifiche ed integrazioni.
- k) Che con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 2/07/2012 è stata adottata la variante urbanistica al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 26 della L.R. n° 38/2007 .

Tutto quanto ciò premesso, 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 - 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 della legge regionale 3 settembre 1997, n. 36 e successive modificazioni, a sottoscrivere la seguente:

CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi art. 50 L.R. n. 36/97, per l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo con procedura di cui all'art. 59 della stessa Legge, relativo alla nuova Zona "Ex PEEP MARICONI" del P.U.C.

L'anno duemila_____, il giorno _____ del mese di _____, in _____, innanzi a me dott. _____,

sono comparsi i signori:

- _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ responsabile p.o. dell'Area Territorio ed Urbanistica del Comune di Albisola Superiore (nel prosieguo anche "Comune"), domiciliato per la carica in Albisola Superiore – Piazza della Libertà n.19 – il quale dichiara di agire in questo atto a nome e per conto del Comune di Albisola Superiore all'uopo autorizzato – P.IVA n. 00340950096,

e

la EUBIOS – Consorzio Edilizio Cooperativo – (nel proseguo: "Soggetto attuatore") con sede legale in Genova, Via XX Settembre 12/4, P.IVA 01843280999, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Arch. Giorgio MALLARINO, nato a Savona il 12 Agosto 1954, C.F. MLLGRG54M12I480Q, in qualità di soggetto avente la giuridica disponibilità delle aree

PREMESSO

- a) che il Comune di Albisola Superiore è dotato di Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore in data 16 giugno 2004 e la zona denominata "Ex PEEP Mariconi" è individuata in area di riqualificazione A.U.1.2 per cui il presente Progetto Urbanistico Operativo è in variante al PUC;
- b) che il Soggetto attuatore intende promuovere l'approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo in variante al vigente P.U.C., per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata prima casa e intervento direttamente avviato per la prima casa con requisiti di eco compatibilità, realizzazione di volumi da destinare ad attività commerciali e realizzazione delle infrastrutture in parte già previste dal progetto di P.U.C.;
- c) che il Soggetto attuatore ha la giuridica disponibilità delle seguenti aree, censite al foglio n. 29 del comune di Albisola Superiore:
- N.C.T. mappale n. 1562, avente una superficie di 218 mq;
 - N.C.T. mappale n. 1449, avente una superficie di 1.005 mq;
 - N.C.T. mappale n. 1448, avente una superficie di 1.005 mq;
 - N.C.T. mappale n. 1447, avente una superficie di 1.005 mq;
 - N.C.T. mappale n. 1446, avente una superficie di 1.005 mq;
 - N.C.T. mappale n. 346, avente una superficie di 898 mq;
 - N.C.T. mappale n. 1564 (parte) con superficie di 2.150 mq;
 - N.C.T. mappale n. 719 (parte) con superficie di 13 mq;
 - N.C.T. mappale n. 469 (parte) con superficie di 24 mq;
 - N.C.T. Mappale n. 1111, avente una superficie di 190 mq;
 - N.C.E.U. particella n. 1484 sub 1, avente una superficie di 62 mq;
 - N.C.E.U. particella n. 1484 sub 2, avente una superficie di 38 mq;

- N.C.E.U. particella n. 1485, avente una superficie di 74 mq;
 - N.C.E.U. particella n. 1486, avente una superficie di 6 mq;
 - N.C.E.U. particella n. 1487, avente una superficie di 2 mq;
- d) dette aree risultano meglio individuate nella planimetria di cui agli allegati denominata *“Tavola 02 – Consistenza intervento su mappa catastale”* e costituiscono la totalità delle superfici interessate dal perimetro di P.U.O.;
- e) il Soggetto Attuatore ha inteso promuovere l'approvazione del predetto P.U.O., in variante al P.U.C., all'uopo predisponendo e presentando i pertinenti elaborati e quant'altro previsto dalla menzionata legge regionale 3 settembre 1997, n. 36 e successive modificazioni, nonché sottoscrivendo lo schema di convenzione urbanistica di cui all'art. 50, comma f, della legge;
- f) che il progetto di P.U.O. è stato presentato al Comune di Albisola Superiore, unitamente alla predetta Convenzione Urbanistica, in data 08/01/2010: P.E. 009-2010 protocollo n. 320/2010 e successivamente integrato, ed è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, redatti ai sensi della legge regionale 3 settembre 1997, n. 36, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

ELABORATI DESCRITTIVI:

Allegato	A	Relazione Illustrativa
Allegato	B	Indagine geologica-tecnica e idrogeologica
Allegato	C	Norme tecniche di attuazione
Allegato	D	Schema di convenzione urbanistica

Allegato	E	Studio di sostenibilità ambientale
Allegato	F	Relazione finanziaria
Allegato	G	Elenco particelle catastali
Allegato	H	Titoli di Proprietà
Allegato	I	Definizione iter procedurale per la V.A.S.
Allegato	VVF	Prevenzione incendi

ELABORATI GRAFICI:

Tavola	01	Inquadramento Normativo-Urbanistico
Tavola	02	Consistenza intervento su mappa catastale
Tavola	03	Stato attuale - Rilievo planimetrico
Tavola	04	Stato attuale - Profili altimetrici
Tavola	05	Stato attuale - Rilievo manufatti da demolire
Tavola	06	Schema di assetto urbanistico (S.A.U.)
Tavola	07	Planimetria generale: dati di progetto
Tavola	08	Planimetria generale: sistemazione esterna
Tavola	09a	Lotti residenziali: Piano interrato
Tavola	10	Lotti residenziali: Pianta piano terra
Tavola	11	Lotti residenziali: Pianta piano primo
Tavola	12	Lotti residenziali: Pianta piano secondo
Tavola	13	Lotti residenziali: Pianta piano terzo
Tavola	14	Lotti residenziali: Pianta piano quarto
Tavola	15	Lotti residenziali: Pianta piano quinto
Tavola	16	Lotti residenziali: Pianta coperture Lotti B-C
Tavola	17	Lotti residenziali: Sezioni BB' e CC'
Tavola	18	Lotti residenziali: Sezioni AA' e DD' – Prospetti Lotto A

Tavola	19	Lotti residenziali: Prospetti Sud ed Est
Tavola	20a	Lotti residenziali: Calcolo Superficie Agibile
Tavola	21/U3	Planimetria generale: urbanizzazioni primarie
Tavola	22/U4	Urbanizzazioni primarie: reti acque bianche e nere
Tavola	23/U5	Urbanizzazioni primarie: arredo urbano e illuminazione
Tavola	24	Particolari architettonici
Tavola	25/U1	Schema generale viabilità a breve termine (stralcio)
Tavola	26/U2	Planimetria generale: sistemazione esterna

- g) tale progetto è stato elaborato con riferimento alle aree a disposizione del Soggetto attuatore individuate al precedente punto c);
- h) tutte le aree interessate dal progetto di intervento, sono e permangono nella disponibilità del Soggetto attuatore, il quale dispone dei poteri di sottoscrivere ed eseguire tutti gli atti necessari per l'attuazione degli interventi progettati;
- i) il P.U.O. in questione è stato approvato in Conferenza dei Servizi deliberante, ai sensi dell'art.59 L.R.36/1997, in data _____; che a tale procedimento hanno partecipato i seguenti soggetti pubblici, esprimendo i pertinenti atti di assenso, come da indicazioni a verbale e relativi allegati: _____;
- j) il Soggetto attuatore, stante l'intervenuta approvazione e l'efficacia del Progetto Urbanistico Operativo, intende quindi procedere all'attuazione del P.U.O. stesso, in conformità alle previsioni e prescrizioni ivi stabilite, delle quali dichiara di aver preso piena, integrale e perfetta conoscenza;

- k) per l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo è necessaria la stipulazione di una apposita convenzione conforme all'atto unilaterale d'obbligo a suo tempo presentato, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 50 della legge regionale 3 settembre 1997, n. 36 e successive modifiche ed integrazioni;
- l) Che con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 2/07/2012 è stata adottata la variante urbanistica al Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 26 della L.R. n° 38/2007 .

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

Articolo 1 - Oggetto della convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche del P.U.O. in zona "Ex PEEP Mariconi" in variante al P.U.C. nel Comune di Albisola Superiore, specificate negli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse, approvati dalla Conferenza dei Servizi in seduta deliberante in data _____, da considerarsi integralmente richiamati ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non allegati.

Articolo 2 – Urbanizzazioni

1 - Il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa si obbligano, ognuno per la propria quota di proprietà solidalmente tra di loro, nei confronti del Comune di Albisola Superiore a realizzare a propria cura e spese ed in puntuale attuazione del P.U.O. di cui in premessa, le seguenti opere di urbanizzazione di interesse esclusivo per un valore totale preventivo di circa € 796.808,23

+IVA, da intendersi comunque a corpo e non a misura, già indicate negli elaborati di progetto:

Opere urbanizzazione primaria: (Opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore):

- a) parcheggi pubblici funzionali, individuati nell'"area servizi", per una superficie complessiva di circa mq. 360 e un valore preventivo di circa € 18.619,65+IVA,;
- b) spazi di verde attrezzato, percorsi pedonali, pista ciclabile e accessori (aiuole, arredo urbano, impianto di irrigazione) a complemento delle opere di urbanizzazione primaria, localizzati in "area servizi" e in minor parte all'interno dei lotti residenziali, per una superficie complessiva di circa mq. 2.106 e un valore preventivo di circa € 281.907,10+IVA;
- c) impianto di illuminazione di: strade, percorsi pedonali/ciclabili e aree verdi pubbliche per un valore preventivo di circa € 198.713,26+IVA;
- d) sedi stradali e spazi complementari (attraversamenti pedonali), localizzati nell'"area servizi" compresa la segnaletica orizzontale e verticale, con una superficie complessiva di circa mq. 2.012 ed un valore preventivo di circa € 123.323,11+IVA;
- e) rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche delle aree pubbliche e di uso pubblico all'interno dell'area servizi compresa la nuova dorsale sotto le sedi stradali e la dorsale principale delle acque nere, esclusi gli innesti e i collegamenti ai lotti residenziali, per un valore preventivo di circa € 174.245,11+IVA.

Opere considerate non di urbanizzazione:

Il Soggetto attuatore si obbliga, altresì, a realizzare a propria cura e spese:

- f) allacci alla rete del Pubblico Acquedotto;

g) reti di distribuzione dell'energia elettrica (compresa cabina di trasformazione), 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.

2 - Ai soli fini del rilascio dei titoli autorizzativi, il costo presunto delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore e suoi aventi causa si è impegnato a realizzare ai sensi della presente convenzione, sarà stimato sulla base del progetto definitivo ed esecutivo delle stesse, redatto a cura del Soggetto attuatore da approvarsi dall'Amministrazione comunale, con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari dell'UNIONCAMERE della Liguria e, per quanto in esso non previsto, applicando il prezziario Opere Edili edito dalla C.C.I.A.A. di Milano operante al momento della presentazione dell'istanza del titolo autorizzativo. L'importo stimato delle opere di urbanizzazione, come desunto dal progetto definitivo ed esecutivo delle stesse, sarà calcolato al netto delle spese tecniche (progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, spese di appalto, direzione lavori ed eventuali assistenze, eventuali direzioni artistiche, collaudi ed eventuali assistenze, ecc.) e dell'IVA, se dovuta.

3 - A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, dovrà essere presentata al Comune idonea fideiussione a prima e semplice richiesta, secondo le modalità stabilite dal successivo articolo "Garanzie" per l'importo totale delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo comprensivo di I.V.A. secondo l'aliquota vigente.

4 - Durante l'esecuzione dei lavori, sia per la parte pubblica che privata, potranno essere manomesse le reti esistenti (fognature bianche e nere,

servizi, ecc.) con l'obbligo però di garantirne la fruibilità. Dovranno comunque essere ripristinate prima della fine dei lavori le fognature.

Articolo 3 – Urbanizzazioni esterne al perimetro di P.U.O. “Area Servizi bis”

1 – Su richiesta del Comune, il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa si obbligano, ognuno per la propria quota di proprietà solidalmente tra di loro, nei confronti del Comune di Albisola Superiore a realizzare a propria cura e spese ed in puntuale attuazione del P.U.O. di cui in premessa, le seguenti opere di urbanizzazione aggiuntive su aree che saranno e/o sono già a disposizione del comune di Albisola Superiore nei tratti di Via Mariconi e Via Trieste come individuate nella tavola denominata “*Tavola 02 – Consistenza intervento su mappa catastale*” censite al foglio n. 29 del comune di Albisola Superiore:

- N.C.T. mappale n. 1508, avente una superficie di 141 mq;
- N.C.T. mappale n. 1510, avente una superficie di 81 mq;
- N.C.T. mappale n. 1511, avente una superficie di 324 mq;
- N.C.T. mappale n. 1512, avente una superficie di 31 mq;
- N.C.T. mappale n. 1080, (parte) avente una superficie di 1.397 mq;
- N.C.T. Mappale n. 1081, avente una superficie di 546 mq;
- N.C.T. Mappale n. 1563, avente una superficie di 260 mq;
- N.C.T. mappale n. 1023, avente una superficie di 220 mq

2 – Per la superficie evidenziata in azzurro nelle tavole progettuali si rimanda la progettazione e il relativo computo alla fase della progettazione esecutiva, in quanto deve essere associata con le previsioni a breve termine del Piano Generale del Traffico Urbano, che sono ancora in fase di studio da parte dell'amministrazione comunale.

3 – Per quanto riguarda le restanti aree, le caratteristiche principali delle opere di cui ai seguenti punti:

- a) riasfaltatura del tratto stradale compresa la segnaletica orizzontale e verticale compresi gli spazi per la riorganizzazione della sosta degli autoveicoli, per un valore preventivo di circa € 28.221,73+IVA;
- b) nuovi parcheggi pubblici, per un valore preventivo di circa € 1.982,56+IVA;
- c) spazi di verde attrezzato (percorsi pedonali e aiuole), per un valore preventivo di circa € 30.685,87+IVA;
- d) impianto di illuminazione pubblica per un valore preventivo di circa € 16.868,29+IVA;

Gli oneri di gestione, pulizia, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria ed eventuale totale rifacimento di tutte le opere realizzate di cui al presente articolo, saranno a carico del comune di Albisola Superiore, altresì le raccolte dei rifiuti, la pulizia di tutte le aree e l'alimentazione della pubblica illuminazione.

4 - A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, dovrà essere presentata al Comune idonea fideiussione a prima e semplice richiesta, secondo le modalità stabilite dal successivo articolo "Garanzie" per l'importo totale delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo comprensivo di I.V.A. secondo l'aliquota vigente, stimato sulla base del progetto definitivo ed esecutivo delle stesse, con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari dell'UNIONCAMERE della Liguria e, per quanto in esso non previsto, applicando il prezziario Opere Edili edito dalla C.C.I.A.A. di Milano operante al momento dell'acquisizione della proprietà dell'area di intervento. L'importo stimato delle opere di

urbanizzazione di cui al presente articolo, come desunto dal progetto definitivo ed esecutivo delle stesse, sarà calcolato al netto delle spese tecniche (progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, spese di appalto, direzione lavori ed eventuali assistenze, eventuali direzioni artistiche, collaudi ed eventuali assistenze, ecc.) e dell'IVA, se dovuta.

5 – Durante l'esecuzione dei lavori potranno essere manomesse le reti esistenti (fognature bianche e nere, servizi, ecc.) con l'obbligo però di garantirne la fruibilità. Dovranno comunque essere ripristinate prima della fine dei lavori le fognature.

6 – E' a totale carico del comune di Albisola Superiore l'onere di acquisizione degli immobili sui quali insistono le predette opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

7 – Se entro 5 (cinque) anni dall'attuazione del P.U.O. non saranno eseguite le opere di cui al presente articolo, il Soggetto attuatore e suoi aventi causa si obbliga a versare al Comune l'importo delle opere come sopra preventivate, salvo eventuali proroghe del Comune.

Articolo 4 – Progettazione delle opere di urbanizzazione

1 - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 2 e 3, dovrà essere oggetto dei prescritti assentimenti edilizi di competenza comunale, è subordinata alla predisposizione di una progettazione definitiva ed esecutiva da redigersi a cura e spese del Soggetto attuatore, da concordarsi preventivamente col civico Servizio competente. Detta progettazione dovrà essere ritenuta idonea dai competenti Uffici Comunali e dagli enti ed Aziende erogatori di servizi ed essere conforme alle disposizioni

particolari contenute nei successivi articoli del presente atto, oltre che alla normativa vigente inerente l'abbattimento delle barriere architettoniche.

2 - Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e pubbliche dovrà essere concordato con gli Uffici Urbanistica e Lavori Pubblici, approvato dall'Ufficio Lavori Pubblici e dalla Amministrazione Comunale, prima dell'inizio dei lavori dell'intervento. Il progetto esecutivo potrà comportare modifiche al progetto definitivo approvato dal Comune, con eventuali variazioni quantitative e qualitative delle opere di urbanizzazione, nonché Varianti causate da forza maggiore, che saranno interamente a carico del Soggetto attuatore e nessun onere potrà essere richiesto al Comune.

3 - Il Soggetto attuatore nominerà in accordo con il Comune, il progettista, il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, il direttore artistico, il direttore dei lavori, l'assistente ai lavori, il collaudatore delle opere di cui sopra; i relativi onorari, calcolati secondo la tariffa professionale, saranno corrisposti direttamente ai professionisti dal Soggetto attuatore.

Articolo 5 – Affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione

1 - L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 (opere di urbanizzazione di interesse generale) dovrà avvenire nel rispetto del D.lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i. (recante il "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, definito di seguito anche "Codice").

2 - All'uopo si precisa che le pertinenti procedure comparative ad evidenza pubblica imposte dalla legge, per l'affidamento in appalto, ai sensi degli artt. 32 e 122 del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i., per l'attuazione della presente convenzione verranno indette e definite dal Soggetto attuatore, a propria

integrale cura, spese e responsabilità (anche in caso di contenzioso per l'affidamento), per il complesso delle opere di urbanizzazione convenute, ai sensi dell'art. 57, comma 6 del Codice, con invito ad almeno 5 soggetti debitamente qualificati, ricadendo le stesse al di sotto della soglia comunitaria (cfr art. 122 D.lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i.).

3 - Il Soggetto attuatore dovrà dare conto al Comune dell'avvenuto espletamento delle procedure comparative nelle forme di legge, dell'importo dell'appalto e di eventuali varianti in corso d'opera rilevatesi 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.

4 - Ad affidamento concluso dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere consegnata al Comune una dichiarazione sottoscritta dal Soggetto attuatore titolare del titolo autorizzativo, attestante l'esecuzione della procedura negoziata (trattandosi di opere sotto la soglia comunitaria) ed il rispetto delle norme del D.lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i. vigenti, sia per l'affidamento dei lavori e sia per gli eventuali subappalti affidati dagli appaltatori; da tale dichiarazione dovrà risultare l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a ribasso, il soggetto vincitore con il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.lgs. 12.04.2006 n. 163.

5. Il ribasso d'asta, dovrà essere versato al Comune dopo l'espletamento della procedura di evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori ed entro i successivi 30 giorni.

6. Ai sensi dell'art. 45 del D.L. 06.12.2011 n. 201 convertito in L. 22.12.2011 n. 214, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore), di importo inferiore alla

soglia di cui all'Art. 28, c. 1, lett. c), del D.Lgs. [12.04.2006 n. 163](#), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del titolo autorizzativo e non trova applicazione il D.Lgs. [12.04.2006 n. 163](#).

7. Qualora, per intervenuti motivi di interesse pubblico, sia richiesto dall'Amministrazione Comunale, in luogo della realizzazione parziale o totale delle opere di urbanizzazione o pubbliche previste, sarà versata la somma relativa agli importi di cui ai C.M.E.

Articolo 6 – Controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione

1 - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, sarà effettuata sotto il controllo tecnico dell'Ufficio Comunale competente (o di professionisti all'uopo nominati dal Comune a proprie spese) e dalle autorità eventualmente competenti in materia, con il supporto della Direzione Lavori. A tal fine, il Comune segnalerà preventivamente al Soggetto attuatore il nominativo dei funzionari e/o dei professionisti incaricati delle funzioni di controllo tecnico i quali, pertanto, potranno in ogni momento presentarsi alla Direzione di cantiere, onde effettuare i sopralluoghi in contraddittorio.

Articolo 7 – Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e responsabilità relative

1 - Le modalità e la tempistica dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno comunque essere previamente concordate con il Comune, sulla base del cronoprogramma presentato dal Soggetto attuatore, che potrà aggiornarlo in corso d'opera, su autorizzazione del Comune.

2 - I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione sono a carico del Soggetto attuatore e dovranno essere sottoposti al Comune, per le

necessarie preventive approvazioni entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione.

3 - Il titolo autorizzativo inerente le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2, dovrà comunque essere richiesto e ritirato anteriormente o contestualmente a quello inerente la realizzazione degli interventi privati.

4 - La data di inizio dei lavori e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2, dovrà essere anteriore o contemporanea alla realizzazione degli interventi privati previsti dalla presente convenzione e dal P.U.O.. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.

5 - Fino alla consegna delle opere al Comune, il Soggetto attuatore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere.

6 - Le opere suddette saranno soggette alle certificazioni ed alle verifiche di legge, da espletarsi a cura e spese del Soggetto attuatore.

7. Il Soggetto attuatore 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 dall'esecuzione delle opere previste dall'intervento e di cui al presente atto.

8 - Eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio costituiranno, fermo restando l'obbligo di conseguire le debite approvazioni da parte del Comune e degli altri soggetti eventualmente preposti, automatico aggiornamento della presente convenzione.

Articolo 8 – Collaudo statico delle opere di urbanizzazione

1 – Il Soggetto attuatore nominerà il collaudatore statico.

2 - Le spese di collaudo statico, comprensivi di eventuali collaudi in corso d'opera, saranno a carico del Soggetto attuatore e saranno corrisposti direttamente ai professionisti dal Soggetto attuatore.

Articolo 9 – Collaudo amministrativo delle opere di urbanizzazione

1 - Il Comune nominerà il collaudatore amministrativo incaricato del collaudo definitivo e di eventuali collaudi in corso d'opera, ed eventuali assistenti ai collaudi.

2 - Le spese di collaudo amministrativo, eventuali collaudi in corso d'opera, eventuale assistenza ai collaudi, saranno a carico del Soggetto attuatore; i relativi onorari, determinati sulla base degli sconti alla tariffa professionale ordinariamente praticati dal Comune, saranno corrisposti direttamente ai professionisti dal Soggetto attuatore salvo che l'Amministrazione intenda o debba procedere ad una selezione ad evidenza pubblica per la scelta dei professionisti; in tale caso il soggetto attuatore verserà gli onorari relativi all'affidamento dell'incarico.

3 - Il Collaudatore verificherà anche in corso d'opera la rispondenza delle opere di urbanizzazione al progetto esecutivo approvato, pertanto avrà libero accesso ai cantieri.

4 - Detto tecnico, entro tre mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, provvederà a redigere una relazione circa la regolare esecuzione delle opere, con particolare riferimento alla loro conformità al progetto esecutivo approvato, ed alle eventuali varianti, anche per quanto concerne qualità, quantità e prezzi. Il Soggetto attuatore metterà a disposizione tutta la documentazione necessaria richiesta dal collaudatore.

5 - Le opere di urbanizzazione si considereranno come idonee alle funzioni per le quali sono state convenute e realizzate con l'approvazione della relazione del Collaudatore da parte del Civico Settore competente.

6 - Nel caso di esito negativo della relazione, il Comune comunicherà al Soggetto attuatore le proprie osservazioni entro il termine di sessanta giorni, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessarie, indicati dal Collaudatore; ogni onere per tali lavori o modifiche saranno a completo carico del Soggetto attuatore, anche per quelle per forza maggiore. 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 ad eseguirli entro il termine di 3 mesi dalla comunicazione, salvo proroghe dell'Amministrazione Comunale.

7 - In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, i certificati di agibilità delle opere previste dal P.U.O. 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 di P.U.O..

8 - La costruzione ed il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 2, devono essere conclusi prima della richiesta del certificato di agibilità per le opere private e comunque del rilascio di qualsiasi agibilità. L'Amministrazione si riserva di esaminare richieste del soggetto attuatore in deroga a quanto stabilito nel presente comma, a fronte di specifiche esigenze di cantiere, o a motivata istanza del soggetto attuatore.

Articolo 10 – Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

1 - Il Soggetto attuatore si obbliga, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a completare, a rendere agibili e funzionali impianti e manufatti di cui al precedente articolo 2 "Urbanizzazioni", entro il termine di 3 anni dal ritiro dei titoli autorizzativi relativi agli interventi privati ed alle opere di urbanizzazione. E' fatta salva la possibilità di proroghe, al sussistere delle condizioni di legge.

Articolo 11 – Disponibilità delle Aree

1. Con la sottoscrizione della presente Convenzione il Comune autorizza altresì espressamente ad ogni fine ed effetto, e con ogni più ampia garanzia, il Soggetto Attuatore ad intervenire ed a disporre delle aree in proprietà comunale in conformità alle previsioni dell'intervento onde darne così attuazione.

Articolo 12 – Modalità e termini della costituzione del vincolo ad uso pubblico o di cessione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 e delle relative aree

1 - Il Soggetto attuatore si obbliga per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente o asservire all'uso pubblico in favore del comune di Albisola Superiore le opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 2, come meglio indicate nell'allegato D.1 della presente Convenzione, con i relativi oneri stabiliti dalla convenzione per il Soggetto attuatore entro il termine di 6 mesi dalla approvazione degli atti di collaudo amministrativo. E' fatta salva la possibilità di proroghe, al sussistere delle condizioni di legge.

2 - A tal uopo sarà stipulato il contratto definitivo necessario alla formalizzazione della cessione o asservimento delle opere di cui agli articoli

precedenti con i relativi oneri stabiliti dalla convenzione a carico del Soggetto attuatore.

3 - La superficie delle aree da cedere 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. Gli atti di frazionamento, prima della presentazione dovranno essere sottoposti all'approvazione del Comune.

4 - Le aree e le opere dovranno essere cedute o asservite a destinazione pubblica libere da oneri, vincoli, ipoteche, prescrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate gratuitamente al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento degli atti di cessione o servitù 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 - Le aree in proprietà privata all'interno dei lotti residenziali, su cui insistono le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2 "Urbanizzazioni", rimarranno private ad uso pubblico, con oneri di gestione, pulizia, manutenzione ordinaria, straordinaria ed eventuale totale rifacimento a carico del Soggetto attuatore e suoi aventi causa in perpetuo. E' altresì a

carico del Soggetto attuatore l'alimentazione della illuminazione pubblica, realizzata all'interno dei lotti residenziali B e C. Rimane a carico del Comune la raccolta dei rifiuti.

6 - Tutte le opere di urbanizzazione, per le quali è prevista la costituzione del vincolo di destinazione all'uso pubblico, su semplice richiesta del Comune, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune stesso in piena proprietà. Le relative spese di trasferimento e di registrazione saranno a carico del Soggetto attuatore e suoi aventi causa.

7 - Il Comune di Albisola Superiore si riserva la facoltà di chiedere la consegna anticipata delle opere di urbanizzazione, ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, nel caso che si ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione degli spazi stessi, per i fini previsti dalla presente convenzione ovvero per fini pubblici.

8 - 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. , salvo sopravvenuta diversa norma.

Articolo 13 – Parcheggi pertinenziali

1 – Il Soggetto attuatore dovrà costituire nelle forme di legge vincolo di pertinenzialità per la totalità dei box e/o posti auto privati realizzati che verranno asserviti alle unità immobiliari.

2 – La quota mancante al soddisfacimento dello standard di parcheggio pertinenziale (art. 19 L.R. 16/2008 come modificata dalla L.R. 9/2012), in attuazione anche della Legge 122/1989, potrà essere monetizzata al valore di € 1000,00 (mille/00) a metro quadrato senza indicizzazione.

3 – Il comune di Albisola Superiore in ogni caso concede al Soggetto attuatore la possibilità di reperire i posti auto pertinenziali sino al tempo limite

di anni tre dalla fine dei lavori di realizzazione edilizia. Trascorso tale termine se il Soggetto attuatore non avrà reperito i posti auto pertinenziali provvederà al pagamento della somma della monetizzazione.

4 – Il Soggetto attuatore, qualora voglia giovare della facoltà di cui al comma precedente, a garanzia del pagamento, prima del rilascio od efficacia del titolo abilitativo costituirà idonea garanzia nei modi previsti dal successivo articolo "Garanzie" della presente convenzione.

Articolo 14 – Convenzionamento degli edifici residenziali dei Lotti B e C

1 – Il P.U.O. prevede la costruzione nei Lotti B e C di edifici di civile abitazione da assegnare a prezzo convenzionato – concordato a soggetti indicati dallo stesso ma in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla L.R. 22/1982 così come modificata dalla L.R. 12/2004. Il Soggetto attuatore, per tutta la durata del presente atto, potrà locare le unità immobiliari di edilizia convenzionata a soggetti aventi requisiti di cui all'art.25 L.R. 22/1982 così come modificata dalla L.R. 12/2004 comma 3.

2 - L'accordo in ordine al prezzo massimo di vendita degli immobili previsti nei Lotti B e C, non dipende da - e non è indicativo di - alcun rapporto di convenzionamento tra il Soggetto attuatore ed il comune ai sensi e per gli effetti dell'art.18 D.P.R. 380/2001 (rapporto che in effetti non sussiste, non essendo stata conclusa alcuna convenzione ex art. 18 D.P.R. 380/2001 cit.). Per tale motivo non si fa luogo ad alcuna forma di esenzione dal - o riduzione del - contributo concessorio dovuto al Comune dal privato;

3 – Gli appartamenti nei lotti B e C sono tutti destinati ad essere alienati e/o locati con le modalità di cui ai successivi articoli 15 e 16.

4 – Gli assegnatari di detti alloggi, nonché dei parcheggi pertinenziali, non potranno cedere tali unità abitative per un periodo di 10 (dieci) anni dalla

data del loro acquisto. Per i successivi 10 (dieci) anni è fatto obbligo cederli unicamente a soggetti in possesso degli stessi requisiti.

5 – Tutti i vincoli di cui sopra a carico dei primi acquirenti dal Soggetto attuatore saranno a carico anche dei successivi aventi causa da costoro. Tuttavia, i vincoli di cui sopra a carico dei primi acquirenti dal Soggetto attuatore e dei successivi aventi causa da costoro verranno a cessare definitivamente trascorsi 20 (venti) anni dalla vendita dal Soggetto attuatore al primo acquirente.

6 – Il competente Ufficio Comunale può autorizzare i proprietari delle suddette unità immobiliari a cederle senza il rispetto dei limiti temporali di cui sopra, ove gli stessi proprietari alleghino e dimostrino la ricorrenza di cause di forza maggiore che impongano l'alienazione del bene.

7 – i suddetti vincoli devono risultare dall'atto di vendita stipulato tra il Soggetto attuatori (o suoi aventi causa) e gli acquirenti delle singole unità abitative, nonché tra questi ed i successivi acquirenti.

8 – Tutte le pattuizioni stipulate in violazione delle prescrizione che precedono sono inefficaci.

9 – La vendita e la locazione degli alloggi di cui al presente articolo avverrà sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali.

10 – Il Soggetto attuatore e/o suoi aventi causa si obbliga a sottoporre ad assenso del Comune, prima della stipula, ciascun atto di vendita/locazione.

11 – Entro 30 (trenta) giorni dalla data della trasmissione, il Comune – verificato il possesso dei requisiti da esso stabiliti in capo agli acquirenti – acconsente alla stipula dell'atto.

12 – Trascorso il termine di cui sopra più altri 30 (trenta) giorni senza che il Comune si sia pronunciato, sarà consentito ugualmente procedere alla stipula dell'atto.

Articolo 15 - Alienazione di unità immobiliari di edilizia abitativa convenzionata.

1 - Fatto salvo quanto consentito dal successivo articolo 16, per venti anni dalla conseguita agibilità degli edifici realizzati in attuazione della presente convenzione il Soggetto attuatore e suoi aventi causa potranno alienare le unità immobiliari residenziali previste dal P.U.O. in regime di edilizia convenzionata, applicando i prezzi di vendita indicati dal Comune e approvati con apposita deliberazione, sulla base dei criteri di rendicontazione dei costi sostenuti e di determinazione dei prezzi stabiliti dalla Regione Liguria per l'edilizia convenzionata-agevolata.

2 - In tale arco temporale, le unità immobiliari potranno essere alienate solo quale prima casa (uso abitativo primario) ed a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla legge regionale n. 22 del 23 aprile 1982, come modificata dalla legge regionale n. 12 del 9 agosto 2004, determinati con deliberazione G.R. 15 febbraio 2005, n.231. La verifica del possesso dei requisiti sarà operata dal Comune ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 22 gennaio 1999, n. 3. Gli acquirenti le unità immobiliari dovranno essere residenti ad Albisola Superiore o nei Comuni facenti parte del medesimo ambito territoriale stabilito ai fini dell'edilizia pubblica agevolata con deliberazione G.R. 15 febbraio 2005, n. 231, ovvero svolgervi attività lavorativa.

3 - Successivamente alla sottoscrizione di un contratto traslativo avente ad oggetto uno degli alloggi di edilizia convenzionata, il Soggetto attuatore o il suo avente causa è tenuto a trasmetterne copia al Comune.

4 - Il prezzo massimo di cessione di cui al precedente comma 1 sarà rivalutato a scadenza biennale in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenute dopo la dichiarazione della agibilità degli alloggi, previa applicazione al costo di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di ultimazione della costruzione dell'immobile stabilito nello 0,50% annuo.

5 - Qualora gli immobili beneficino di contributi pubblici a fondo perduto, il prezzo massimo di cessione sarà ridotto dell'intero ammontare di tale contributo.

6 - In conformità a quanto previsto dall'art. 9 della Legge Regionale 29 giugno 2004, n.10 (Norme per l'assegnazione e la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e modifiche alla legge regionale 12 marzo 1998 n. 9), il soggetto attuatore entro 60 giorni dalla data di approvazione del P.U.O., dovrà riservare un'aliquota del dieci per cento delle unità immobiliari previste, con arrotondamento all'unità inferiore, degli alloggi convenzionati del P.U.O. per la richiesta di assegnazione dei nuclei familiari di appartenenti alla Polizia di Stato, all'Arma dei Carabinieri, al Corpo della Guardia di finanza, alla Polizia Municipale e al Corpo degli Agenti di Custodia effettivamente nel bacino di utenza.

7 - Sono esclusi dagli obblighi di cui al presente articolo il Comune e gli altri Enti Pubblici e/o loro aziende o società, comunque costituite, operanti nel settore della casa, qualora subentrino al Soggetto attuatore per il conseguimento dei propri fini istituzionali.

Articolo 16 - Locazione di unità immobiliari di edilizia abitativa convenzionata.

1. In alternativa a quanto previsto al precedente articolo, un massimo di nn. 10 unità abitative di edilizia convenzionata previste dal P.U.O. potranno essere liberamente mantenute in capo al Soggetto attuatore o alienate a terzi, ma locate dal Soggetto attuatore e dai suoi aventi causa a soggetti aventi i medesimi requisiti di cui al precedente articolo, applicando canoni e durate concordati ai sensi della legge n. 431 del 1998.

2. Successivamente alla sottoscrizione di un contratto di locazione avente ad oggetto uno degli alloggi di edilizia convenzionata, il Soggetto attuatore o il suo avente causa è tenuto a trasmetterne copia al Comune.

3. Per le locazioni successive alla prima che avranno luogo durante il periodo di vincolo convenzionale, il Soggetto attuatore e i suoi eventuali aventi causa sono tenuti a richiedere al Comune l'elenco dei soggetti inseriti nelle graduatorie vigenti, procedendo secondo gli ordini ivi stabiliti.

4. Sono esclusi dagli obblighi di cui al presente articolo il Comune e gli altri Enti Pubblici e/o loro aziende o società, comunque costituite, operanti nel settore della casa, qualora subentrino al Soggetto attuatore per il conseguimento dei propri fini istituzionali.

Articolo 17 – Adeguamento alle prescrizioni imposte dagli Enti in sede di conferenza deliberante e contenute nei relativi pareri

1 - Il Soggetto attuatore si obbliga per sé ed i propri aventi causa, ad accettare incondizionatamente ed ad ottemperare a tutti gli obblighi derivanti dalle prescrizioni imposte dai vari Enti in sede di conferenza deliberante, nel verbale della stessa e nei suoi allegati, e nei pareri pervenuti.

Articolo 18 - Impegni relativi alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione

1 – Sono a carico del Soggetto attuatore e suoi aventi causa, in perpetuo e solidalmente, la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'eventuale totale rifacimento, l'alimentazione della rete della pubblica illuminazione all'interno dei lotti residenziali B e C e lo spazzamento, di aree, opere e manufatti sottoposti a vincolo di destinazione all'uso pubblico, ad esclusione della nettezza urbana, che rimane invece a carico del Comune.

Tali obblighi nei confronti del Soggetto attuatore rimarranno qualora le stesse opere ed aree siano cedute al Comune su richiesta dello stesso.

2 - Sono a carico del Comune la gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, l'eventuale totale rifacimento, alimentazione della rete della pubblica illuminazione esterna ai lotti residenziali B e C, la nettezza urbana e spazzamento delle opere e manufatti che acquisirà gratuitamente, salvo diversa pattuizione.

3 - Sono a carico del Comune la gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, l'eventuale totale rifacimento, alimentazione della rete della pubblica illuminazione, la nettezza urbana e spazzamento delle opere e manufatti ricadenti su aree esterne al perimetro di P.U.O., salvo diversa pattuizione.

4 – Lo stato di conservazione ed efficienza delle *aree ad uso pubblico* e dei relativi impianti saranno mantenuti mediante l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5 - Le opere di manutenzione ordinaria comprendono qualsiasi tipo di intervento volto a mantenere in efficienza la cosa, ivi compresa la riparazione che si renda necessaria per deterioramenti derivanti dall'uso.

6 - Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si riferiscono a lavori di più ampia portata od avente carattere d'urgenza.

7 - Nelle rotture di suolo pubblico o gravato da uso pubblico, a coloro che intervengono è fatto obbligo di corretto ripristino.

8 - In caso di sinistri, il condominio che si costituirà dalla vendita/locazione degli immobili oggetto dell'intervento, ed i suoi aventi causa, si impegna al rimborso al Comune entro 30 gg. dalla richiesta, delle somme necessarie, da questi sostenute, per il corretto ripristino dello stato dei luoghi, salvo diversi accordi con il Comune per il ripristino eseguito a cura del condominio stesso

Articolo 19 - Manutenzione e gestione del verde

1 - Il verde ad uso pubblico ed il verde privato, dovranno essere mantenuti secondo le modalità del 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 e diserbanti o comunque qualsiasi altra sostanza che possa nuocere alla salute in tutta l'area nella quale è consentito unicamente l'utilizzo dei metodi della lotta biologica e/o di misure tecniche e meccaniche.

2 - Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare per la manutenzione e gestione del verde pubblico la necessaria incanalazione e vasche di raccolta delle acque meteoriche.

3 - L'acqua di raccolta non utilizzata per l'irrigazione del verde pubblico, potrà essere utilizzata anche per l'irrigazione delle aree verdi private.

Articolo 20 – Costituzione in condominio

1 - In occasione della prima cessione di immobili ricompresi nell'area del progetto in argomento, con la sola esclusione del Lotto A, il soggetto attuatore dovrà promuovere la costituzione di Condominio, con la nomina di

un amministratore che sarà l'unico referente con il Comune per gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

2 - L'amministratore dovrà predisporre un regolamento, che dovrà sancire a carico dei condomini l'assunzione di tutti gli impegni previsti nella presente convenzione. Il testo del regolamento verrà preventivamente sottoposto al beneplacito del Comune e verrà modificato in conformità agli eventuali rilievi formulati dal Comune stesso.

3 – Il condominio assumerà tutti gli obblighi di gestione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ed eventuale totale rifacimento delle opere di urbanizzazione come previsti nella presente convenzione compresa la quota percentuale relativa al Lotto A.

4 – Dal 1 al 31 dicembre di ciascun anno, l'amministratore, 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 21 – Standard Urbanistici e Monetizzazione

1. Gli standard urbanistici che il soggetto attuatore dovrà reperire (o monetizzare) saranno parametrati alla misura di mq. 18 per abitante insediabile e rispetto a quanto previsto dal D.M. n. 1444 del 1968.

2. Trattandosi di area di intervento di ridotte dimensioni, in un contesto già urbanizzato, e nel quale sono previste nelle aree adiacenti o immediatamente prossime, opere di urbanizzazione di rilevante interesse di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d), del D.M. 1444/1968, si precisa sin d'ora che:

- a) la quota minima di 4,50 mq di "aree per l'istruzione" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera a) e la quota minima di 2,00 mq non prodotta di "aree per attrezzature di interesse comune" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera b),

saranno commutate in "aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il giuoco e lo sport" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera c) o quale "spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale" (legge regionale n. 25 del 1995, art. 4) e/o in "aree per parcheggi" (D.M. 1444/1968 art. 3 lettera d)

b) la quota minima di 2,50 metri quadri per abitante insediabile "aree per parcheggi" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera d) per la parte in cui il progetto potrà essere carente, dovrà essere eventualmente monetizzata, al valore di € 1.000 al mq. di parcheggio, senza indicizzazione.

c) la quota minima di 9,00 metri quadri per abitante insediabile "aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il giuoco e lo sport" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera c) o "spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale" (legge regionale n. 25 del 1995, art. 4) dovrà essere eventualmente monetizzata per la parte di cui il progetto potrà essere carente al valore di € 260 al mq., senza indicizzazione o potrà essere commutata in "aree per parcheggi" (D.M. 1444/1968 art. 3 lettera d).

3. La somma da corrispondere eventualmente per la monetizzazione degli standard, sulla base del progetto approvato, e dei criteri sopra indicati (l'importo preciso sarà determinato in sede di rilascio del titolo edilizio) sarà aggiornata solo nell'ipotesi in cui una successiva definizione progettuale evidenzia la necessità di rivedere la quota di cui allo stato il progetto risulti carente.

Articolo 22 - Contributi di costruzione

1 - Fermo restando il disposto di cui al successivo articolo "Esecuzione delle opere di urbanizzazione", il Soggetto attuatore si obbliga per sé, suoi successori ed aventi causa ai fini dell'assentimento degli interventi edilizi come sopra previsti, a corrispondere al Comune di Albisola Superiore, il

contributo di costruzione dovuto in base all'articolo 38 della legge regionale 16/2008 e art.2 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria (interesse esclusivo dell'operatore) e secondaria (interesse generale) e da una quota concernente il costo di costruzione, nell'importo determinato in base alla tariffa in vigore alla data di presentazione delle relative istanze ed in conformità alle disposizioni della citata legge regionale e delle deliberazioni comunali attuative della stessa.

2 - Le somme a titolo di contributo di costruzione che verranno versate dai soggetti attuatori sono circa le seguenti:

a) Lotto A:

<i>Contributi di Costruzione</i>	<i>Importo</i>
A – Costo di costruzione	€ 13.282,38
B1 - Quota per opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore	€ 26.900,10
B2 - Quota per opere di interesse generale	€ 14.482,31

b) Lotto B:

<i>Contributi di Costruzione</i>	<i>Importo</i>
A – Costo di costruzione	€ 55.174,26
B1 - Quota per opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore	€ 111.741,50
B2 - Quota per opere di interesse generale	€ 60.158,72

c) Lotto C:

<i>Contributi di Costruzione</i>	<i>Importo</i>
A – Costo di costruzione (non scomputabile,	€ 114.741,98
B1 - Quota per opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore	€ 259.104,00
B2 - Quota per opere di interesse generale	€ 127.473,51

Le somme indicate saranno più correttamente calcolate in sede di rilascio del titolo autorizzativo per la realizzazione dei lavori.

Articolo 23 – Modalità di pagamento del contributo di costruzione e monetizzazione

1 - La quota del contributo di costruzione di cui al precedente articolo "Contributi di costruzione", non soggetta agli scomputi di cui al presente articolo, sarà corrisposta prima del rilascio od efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dei lavori degli interventi in oggetto.

2 - La quota relativa alla monetizzazione degli standards non prodotti, di cui al precedente articolo "Standard Urbanistici e Monetizzazione", sarà corrisposta prima del rilascio od efficacia del titolo abilitativo per la realizzazione dei lavori dell'intervento in oggetto.

3 - Su richiesta del Soggetto Attuatore, le suddette somme di cui al comma 1 potranno essere corrisposte in un massimo di quattro rate semestrali con il versamento della prima all'atto del rilascio od efficacia del titolo autorizzativo. A garanzia del pagamento delle rate differite il Soggetto attuatore costituirà idonea garanzia all'atto del rilascio del permesso di costruire nei modi previsti dal successivo articolo "Garanzie" della presente

convenzione. Dette garanzie saranno ridotte e, infine, estinte, con il progressivo pagamento degli importi dovuti.

4 - L'Amministrazione si riserva la facoltà di posticipare le sopramenzionate scadenze dei pagamenti di cui ai commi precedenti.

5 – Poiché la presente Convenzione Urbanistica prevede la realizzazione di opere di interesse generale (articolo 3), quando il Comune disporrà delle relative aree, esterne al perimetro di P.U.O., la quota di contributo di costruzione relativa alle opere di urbanizzazione di interesse generale sarà corrisposta entro l'ultimazione dei lavori del P.U.O., salva ulteriore posticipazione dei termini in accordo con il Comune.

6 – Le aree di cui al precedente comma 5 potranno compensare lo standard a verde pubblico o a parcheggio pubblico qualora l'interno dell'intervento di P.U.O. ne risultasse carente; pertanto l'obbligo eventuale di monetizzazione degli standard mancanti, su richiesta del Soggetto attuatore, potrà essere differito fino alla richiesta di agibilità o con un termine diverso da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Articolo 24 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

1. Oltre al versamento della quota del contributo, nella misura determinata ai sensi dei precedenti articoli, il soggetto attuatore s'impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione connesse e necessarie per l'attuazione del progetto.

2. Il Soggetto attuatore si obbliga ad eseguire tutte le opere indicate nel precedente articolo "Urbanizzazioni" nonché a retrocedere al Comune, ovvero a vincolare ad uso pubblico, dette opere e le corrispondenti aree, secondo quanto previsto nella presente convenzione.

3. Le ulteriori varianti in corso d'opera, successive all'affidamento della realizzazione dell'opera, saranno a totale carico del Soggetto attuatore.

4 - Il Soggetto attuatore si obbliga comunque per sé, suoi successori ed aventi causa, ad eseguire tutte le opere per urbanizzazione, nonché a cedere gratuitamente e/o vincolare ad uso pubblico dette opere e le corrispondenti aree, secondo quanto previsto dalla presente convenzione, anche se il costo complessivo delle opere predette dovesse risultare superiore sia all'importo complessivo del contributo di costruzione dovuto al Comune, sia all'importo stimato a progetto delle opere dedotto il relativo ribasso conseguiti per l'affidamento della realizzazione delle opere stesse, senza nulla avere a pretendere dal Comune a titolo di conguaglio.

Articolo 25 - Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

1 - Il Soggetto attuatore si obbliga a richiedere gli assensi necessari per l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi pubblici erogati da Enti e Aziende, anche non comunali, nonché ad eseguire le opere e gli impianti stessi nel rispetto degli atti autorizzativi e delle prescrizioni tecniche applicabili.

2 - Il Soggetto attuatore si obbliga altresì a procedere, a sua cura e spese, ai necessari spostamenti e rimozioni dei sottoservizi interessati dalle opere oggetto della presente convenzione.

3 - Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali, i Consorzi tra Comuni per la gestione dei servizi pubblici e le Società pubbliche o a partecipazione pubblica di cui all'art. 113 del T.U.E.L. debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Albisola Superiore.

Articolo 26 - Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1 - 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 progetto, approvato, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati e la destinazione urbanistica non potrà essere mutata se non con assenso della Amministrazione comunale.

Articolo 27 – Attuazione del P.U.O.

1 - L'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo, per la zona considerata, avrà luogo in ottemperanza alla presente convenzione e dovrà attenersi al progetto concordato e, inoltre, ai seguenti criteri:

a) eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune in attuazione di previsioni del Progetto Urbanistico Operativo o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione;

b) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificata ed attestata dal Direttore dei Lavori e dal Collaudatore.

2 - I titoli autorizzativi relativi agli interventi di interesse privato verranno rilasciati entro il termine massimo di validità del piano.

Articolo 28 - Trasferimento degli immobili a terzi

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 degli immobili oggetto del P.U.O. e della convenzione ad altro soggetto.

2 - In caso di trasferimento delle unità immobiliari oggetto del Piano Urbanistico Operativo, il Soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi fino alla completa esecuzione del P.U.O.

3 - Nel solo caso di trasferimento dell'intera proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente 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 gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.

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 successivo articolo "Garanzie".

5 - L'avvenuto trasferimento deve essere notificato al Comune entro 20 giorni dalla stipulazione del relativo contratto. Resta inteso che, nel caso di subentro di un diverso proprietario prima della stipula della convenzione, quest'ultima verrà sottoscritta, quale Soggetto attuatore, direttamente dal proprietario subentrante, come tale unico titolare dei poteri di assumere gli obblighi oggetto delle clausole convenzionali.

Articolo 29 - 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 titolo autorizzativo, idonee garanzie cauzionali a prima e semplice richiesta prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da soggetti abilitati autorizzati, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali. Le garanzie dovranno avere efficacia fino allo svincolo da parte del Comune beneficiario. L'eventuale mancato pagamento del premio da parte dell'assicurato non potrà essere opposto al Comune beneficiario stesso. L'istituto bancario o assicurativo verserà a semplice e prima richiesta del Comune beneficiario ed entro il termine di 10 giorni, l'indennizzo dovuto in conseguenza dell'inadempienza del contraente.

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

2 – Gli importi delle garanzie saranno commisurati al costo delle opere di urbanizzazione (comprensivi di oneri di sicurezza, di spese tecniche, di IVA e maggiorato di una percentuale del 5% - cinquepercento) che il Soggetto attuatore si è impegnato a realizzare ai sensi della presente convenzione, quale risultante dai computi metrici e dagli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai progetti prodotti al Comune e stimati con le modalità indicate dei precedenti articoli. Detti importi saranno 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 relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere prestate solidalmente. Saranno presentate garanzie fideiussorie separate per la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionalmente individuate come segue:

a) opere di urbanizzazione esterne al perimetro di P.U.O. di cui al precedente art. 3

Le garanzie prestate per le opere potranno essere ridotte in corso d'opera in proporzione allo stato di avanzamento delle opere redatto dal Direttore Lavori, ed a seguito di collaudo parziale in corso d'opera effettuato dal Collaudatore, secondo modalità da concordarsi con il Comune.

Saranno svincolate, nel limite dell'90% (novantapercento) del costo, ed intendendosi le opere a corpo, della percentuale eseguita dell'opera finita, dichiarata dal Direttore dei Lavori. Le quote di volta in volta non potranno essere inferiori al 30% (trentapercento) del costo e della percentuale dell'opera finita delle stesse opere.

4 - Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dal Soggetto attuatore con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della medesima, subordinatamente all'accertamento da parte del Direttore dei Lavori dell'avvenuta esecuzione delle opere in misura corrispondente all'importo e in percentuale rispetto all'opera finita, e l'esito favorevole del collaudo parziale ad opera del Collaudatore.

5 - Il restante 10% (dieci per cento) sarà trattenuto a garanzia fino alla stipulazione degli atti di cessione e/o asservimento all'uso pubblico delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.

6 - Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto attuatore ed alla cessione delle relative aree, quest'ultimo si obbliga ad integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

7 - Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul Soggetto attuatore in forza della presente convenzione.

8 - In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo - sul cui testo sarà preventivamente acquisito l'assenso del Comune - 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. e senza attendere la pronuncia del giudice ed ogni altra clausola indicata nel presente articolo.

9 - In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna e previa diffida ad adempiere entro il termine indicato nella diffida stessa da notificarsi al Soggetto attuatore da parte del Comune.

10 - Per opere di urbanizzazione la cui manutenzione rimane a carico del Comune, il Soggetto attuatore dovrà produrre a favore del Comune garanzia decennale postuma per il totale costo dell'opera a progetto (da Computo Metrico Estimativo), dello stesso tipo ed alle stesse condizioni del comma 1.

11 - Il Soggetto attuatore a garanzia della eventuale rateizzazione dei contributi di costruzione dovuti consegnerà al Comune, prima del rilascio del titolo autorizzativo, idonea garanzia, dello stesso tipo ed alle stesse condizioni del comma 1. La garanzia cauzionale relativa alla rateizzazione dei contributi di costruzione è suddivisa fra i lotti residenziali proporzionalmente secondo la seguente percentuale:

- a) Lotto A = 0,07;
- b) Lotto B = 0,30;
- c) Lotto C = 0,63.

Tale garanzia potrà essere ridotta in proporzione alle rate ancora da corrispondere.

12 – Alla data della agibilità delle aree ad uso pubblico dovrà essere operante polizza assicurativa di responsabilità civile per un valore massimale di risarcimento di almeno € 500.000 da aggiornarsi ogni 5 anni con l'indicizzazione I.S.T.A.T., a cura dell'amministratore.

Articolo 30 - Impegni contributivi

1 - Si da atto che i titoli autorizzativi necessari per la realizzazione degli interventi contemplati verranno rilasciati solo al momento in cui il Soggetto attuatore darà adempimento a tutti gli impegni assunti in merito al versamento dei contributi di costruzione ed alla consegna delle fidejussioni per le opere di urbanizzazione previste.

Articolo 31 - Diritti di segreteria e istruttoria

1 - Il Soggetto attuatore si farà carico di corrispondere i diritti di segreteria previsti da atti e provvedimenti amministrativi vigenti alla data del rilascio dei titoli edilizi, nella misura prevista per il titolo autorizzativo in relazione a ciascuna istanza di titolo autorizzativo presentata, ed eventuali diritti di

segreteria ed istruttoria per l'approvazione del P.U.O. o titolo autorizzativo convenzionato con ricorso a procedura straordinaria di conferenza di servizi.

Articolo 32 - 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 la costituzione in favore del Comune del diritto di uso pubblico perpetuo o di proprietà sulle opere e sulle aree costituenti urbanizzazione, di cui al precedente articolo 2.

Articolo 33 - Inadempienze

1 - In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore e suoi aventi causa alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze.

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

3 - Il Comune potrà chiedere, in danno del Soggetto attuatore, l'adempimento, ovvero dichiarare la risoluzione di diritto della presente convenzione, previa diffida, nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati nella presente convenzione per l'attuazione di quanto previsto, salvo i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) inottemperanza agli obblighi di rifusione e di garanzia di cui al precedente articolo "Garanzie";

- d) rifiuto a stipulare gli atti di cessione o di asservimento, ovvero di provvedere alla consegna delle aree degli immobili, con le modalità e nei termini della presente convenzione;
- e) mancato inserimento, da parte del Soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole all'uopo previste dalla presente convenzione;
- f) reiterati e gravi violazioni della altre norme contenute nella presente convenzione.

4 - In caso di risoluzione rimarranno definitivamente e gratuitamente acquisiti al Comune le opere di urbanizzazione, manufatti, aree e impianti ad esso pervenuti per effetto della presente convenzione, senza che il Soggetto attuatore e i suoi aventi causa possano chiederne al Comune la restituzione, il rimborso o il pagamento.

Articolo 34 – Asservimento delle aree necessarie all'edificazione.

1 - Il Soggetto attuatore, sottoscrivendo la presente convenzione si obbliga, prima del rilascio del titolo autorizzativo relativo ai fabbricati, ad asservire, a favore del Comune, le aree necessarie all'edificazione, con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a propria cura e spese.

Articolo 35 - Trascrizione

1 - La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del Soggetto attuatore, a norma dell'articolo 49, comma 4, della Legge Regionale n°36 1997 e ss.mm.ii.

2 - Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento della proprietà, nonché ai fini della costituzione di altri diritti reali.

Articolo 36 - Elezione di domicilio

1 - Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, il Soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio in _____.

2 - Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non sia previamente comunicata al Comune di Albisola Superiore con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del Progetto Urbanistico Operativo.

Articolo 37 - Spese

1 - Tutte le spese, tributi ed importi inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione ed ogni altra cosa accessoria, inerente e conseguente sono a carico del Soggetto attuatore, il quale chiede tutte le agevolazioni ed i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge e da quelle eventuali successive più favorevoli.

2 - Restano altresì a carico del Soggetto attuatore:

- a) i compensi e le spese, comprese quelle di progettazione e relative varianti, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione dei lavori, eventuale assistenza ai lavori, eventuale direzione artistica, collaudi, eventuale assistenza ai collaudi, nonché gli oneri tributari;
- b) le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla convenzione e conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, frazionamento ecc. delle aree;
- c) eventuali copie della documentazione necessaria per la procedura;

- d) tutte le spese necessarie per la pubblicazione del P.U.O.;
- e) tutti i diritti di segreteria ed istruttoria previsti;
- f) tutte le somme a titolo di contributo di costruzione indicato.

Articolo 38 - Copia Informatizzata

1 - Il Soggetto attuatore si obbliga a fornire copia informatizzata di tutti gli elaborati del P.U.O. in oggetto e dei progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli edilizi per la realizzazione dei lavori, anche per le eventuali future varianti, per formazione del catasto informatico dei piani e dei progetti dell'Area Territorio ed Urbanistica del Comune.

Articolo 39 - Controversie

1 - Ai sensi della (L.U.R.) L.R. 4 settembre 1997, n. 36 e ss.mm.ii. art. 49 le Variazioni o Atti Aggiuntivi della presente Convenzione sono approvati dalla Giunta Comunale.

Articolo 40 – Varianti ai titoli autorizzativi, variazioni o atti aggiuntivi della presente Convenzione

1 - Ai sensi della legge 205/2000, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione saranno devolute alla giurisdizione del Giudice Amministrativo.

Articolo 41 – Valore della convenzione a fini fiscali

Ai fini fiscali si dichiara in € _____ IVA esclusa, il valore del presente contratto.

Il presente contratto si compone di n. 41 articoli e nn 1 allegato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Albisola Superiore, _____

IL COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL SEGRETARIO GENERALE
