COMUNE DI CHIAVARI

REGIONE LIGURIA

Provincia di Genova

SUA B11

Variante urbanistica

Piano di Recupero

(Via San Rufino n. 29)

(in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 8 L.R. 24/87)



ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Committenti:

LAMES SPA

LAMES S.p.A.
Via San Rufino, 29
16043 CHIAVARI (GE)

Progettisti:

Arch. Claudio Bruni

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCH. CLAUDIO BRUNI N. 2722

Arch. Francesco Pallestrini

Dott. Arch. FRANCESCO PALLESTRINI N. 3

Chiavari, Maggio 2011

DOCUMENTO N. 6

CONSEGNATO IN COMUNE IN DATA 15/07/11

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

L'anno 2011, il giorno 14 del mese di giugno, il sottoindicato proponente, dopo denominato "Soggetto Attuatore", sottoscrive il presente atto unilaterale d'obbligo impegnandosi nei confronti del Comune di Chiavari a stipulare la convenzione nel testo di cui al sottoesteso schema non appena il P.P. di iniziativa privata, di cui la medesima convenzione è parte, sarà stato approvato in sede di Conferenza di Servizi.

SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA AVENTE CONTENUTO DI PIANO DI RECUPERO PER L'ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLA ZONA B11

Nicola Pellegri, nato a La Spezia e residente a Chiavari, Corso Valparaiso 12/17 a in qualità di Presidente della LAMES s.r.l., con sede in Chiavari Via San Rufino n. 29, di seguito denominato anche "Soggetto Attuatore",

e

.....

premesso

a) che LAMES spa s.r.l. è proprietaria in Chiavari, loc. San Pier di Canne, delle aree e degli immobili meglio individuati al N.C.T. foglio n. 4, mapp. 267, 269, 273, 305, 413, 426, 583, come da documentazione in atti per un complessivo compendio di mq 20.565;

b) che il P.R.G. del Comune di Chiavari, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 22/3/1997, comprendeva il compendio immobiliare di cui sopra in zona a destinazione produttiva B9a;

c) sull'area in questione era localizzato lo stabilimento industriale di proprietà di LAMES, costituente unità produttiva con destinazione industriale;

d) LAMES ha assunto l'iniziativa di trasferimento della sua unità produttiva in altro sito della zona in considerazione della insufficienza dell'attuale stabilimento per le sue esigenze produttive e tale operazione ha comportato l'esigenza del recupero dell'area oggetto dell'insediamento industriale verso altre funzioni urbanistiche;

e) all'uopo, e nell'ambito di una più ampia operazione a sostegno della ricollocazione dell'attività produttiva in area idonea nell'ambito della stessa area geografica, LAMES ha presentato istanza di approvazione di un P.P. di iniziativa privata con funzione di piano di recupero in variante al PRG con inserimento della zona B11 che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione mista residenziale, direzionale ed a servizi, per una SLP pari a mq 17.376,30 oltre a mq 1810,69 di destinazione residenziale destinati a Social Housing, con annessi mq 869,07 (31 posti) a posti auto pertinenziali a quest'ultimo;

f) il P.P. prevede, altresì, la realizzazione di opere di urbanizzazione, quali percorsi pedonali, una pista ciclabile, due isole ecologiche ed un'area di parcheggio per autobus;

g) il P.P. è formato dai seguenti elementi:

Documentazione

1. Relazione di variante e dati numerici dimensionali
2. Scheda informativa
3. Studio Organico d'Insieme
4. Norme Tecniche di Attuazione
5. Relazione preliminare
6. Atto unilaterale d'obbligo
7. L. 13/89 relazione tecnica
8. Elenco catastale e atti di proprietà
9. Relazioni e indagini geologiche/geotecniche

10. Relazione idrologica ed idraulica
11. Relazione antincendi e relativi elaborati
12. Relazioni impianti, allacciamenti e risparmio energetico
13. Capitolato prestazionale e computo metrico – quadro economico
14. Relazione acustica

Tavole

1. Inquadramento cartografico e urbanistico - varie
2. Planimetria stato attuale – 1:400
3. Prospetti stato attuale – 1:200
4. Sezioni stato attuale – 1:200
5. Stato attuale – calcolo volume lordo – 1:400
6. Planimetria generale descrittiva – viste tridimensionali – inserimento su foto aereo – 1:400
7. Planimetria generale - dati quantitativi – 1:400
8. Planimetria – viste renderizzate
9. Piante livelli significativi, piano box, piano terra, piano primo, piani tipo2/6 – 1:200
10. Piante livelli significativi, piano 7, piano 8, piano 9, piano tipo 10/17 – 1:200
11. Prospetti edilizia privata – 1:200
12. Progetto – sezioni, spaccato assonometrico – 1:200
13. Barriere architettoniche – 1:200

14. Barriere architettoniche – 1:200

15. Raffronto planimetria generale – 1:400

16. Raffronto edilizia privata – 1:200

17. Progetto – Edilizia Residenziale Pubblica – 1:200

18. Raffronto - Edilizia Residenziale Pubblica – 1:200

19. Rappresentazione e computazione standard urbanistici – 1:500

20. Rappresentazione e computo volumetria urbanistica e volumetria ai sensi art. 70 L.R. 16/2008

21. Verifica rapporti di copertura e occupazione del sottosuolo ai sensi N.T.A. - 1:500

22. Rappresentazione e computo delle aree permeabili – 1:500

23. Stralcio planivolumetrico con indicazione dell'illuminazione – 1:200

24. Standard particolari costruttivi - varie

25. Standard particolari costruttivi - varie

26. Stralcio planivolumetrico con indicazione dell'illuminazione – 1:100

27. Stralcio planivolumetrico con indicazione dell'illuminazione – 1:100

28. Stralcio planivolumetrico con indicazione dell'illuminazione – 1:100

29. Stralcio planivolumetrico con indicazione

dell'illuminazione – 1:100

30. Rappresentazione e computo opere pubbliche e private di uso pubblico – 1:500

h) detto P.P., previa delibera di preventivo assenso a sensi dell'art. 59 L.R. 36/1997 assunta dal c.c. in data ..... è stato approvato in variante al PRG in esito a procedura concertativa a sensi dell'art. 59 L.R. 36/1997 con convocazione della Conferenza dei Servizi in sede deliberante, previa acquisizione di VAS (o alternativa di screening a sensi dell'art. 12 d.lgs 152/2006);

i) occorre conseguentemente disciplinare mediante convenzione attuativa l'esecuzione degli interventi e delle prestazioni urbanistiche conseguenti.

Tutto ciò premesso tra le parti si stipula quanto segue

Articolo 1 – Premesse

Le premesse fanno parte integrante ed essenziale della presente convenzione, finalizzata a disciplinare la attuazione delle previsioni della nuova zona B11 di PRG del Comune di Chiavari.

Articolo 2 – Oggetto della convenzione

Costituisce oggetto della convenzione attuativa la disciplina dell'esecuzione degli interventi previsti dal P.P. di i.p. con funzione di piano di recupero della nuova zona B11 del PRG sia per gli edifici a destinazione privata, sia per gli immobili e le opere a destinazione pubblica.

L'esecuzione dei singoli interventi dovrà avvenire previo conseguimento di tutti i pertinenti titoli abilitativi edilizi e paesaggistici

Articolo 3 – Progettazione ed ottenimento dei titoli

Il Soggetto Attuatore è obbligato a predisporre, a sue esclusive cura e spese, tutta la documentazione che fosse richiesta dal Comune e/o dagli altri Enti e soggetti competenti e ad ottenere il rilascio da parte delle P.A. e dei soggetti competenti di tutti gli atti amministrativi comunque necessari, obbligandosi ad ottenerli in via preventiva, affinchè l'attività edilizia sia svolta in modo assolutamente legittimo.

Il Soggetto Attuatore è in ogni caso obbligato ad espletare per tale finalità tutti gli incombenti che occorressero e, tra l'altro, a predisporre tutta la progettazione del livello di definizione occorrente per l'attuazione dell'intervento, e cioè anche per l'assentimento dei titoli edilizi e degli atti occorrenti, redatta a sue esclusive cura e spese, anche in applicazione per le opere di urbanizzazione del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e delle disposizioni regolamentari vigenti nella specifica materia, come si regolamenterà in prosieguo; ciò nelle copie necessarie richieste dal Comune e dai soggetti che partecipano al procedimento.

Articolo 4 – Oggetti specifici della convenzione

Costituisce oggetto della convenzione l'attuazione delle previsioni contenute nello S.U.A. come sopra approvato.

In particolare l'attuazione di tali previsioni comporta, come meglio descritto nella progettazione e documentazione approvate:

- la realizzazione di un intervento privato con destinazione residenziale, direzionale e a servizi di mq 17.376,30 di s.l.p. oltre alle previste superfici accessorie;
- la realizzazione di ulteriori volumi accessori e tecnici;

- la realizzazione di un intervento di Social Housing di mq 1810,69 oltre a mq 869,07 di parcheggio pertinenziale
- l'esecuzione e la cessione delle opere pubbliche e/o di urbanizzazione previste all'interno dello S.U.A.;
- la realizzazione delle opere pubbliche previste a carico del Soggetto Attuatore dello S.U.A..

Il tutto in conformità a quanto previsto negli elaborati progettuali, nella tabella dei dati di progetto e nelle norme di attuazione allegati alla variante al P.P. come sopra approvata, che prevedono a carico del Soggetto Attuatore la realizzazione di opere sia di urbanizzazione sia pubbliche.

Resta inteso tra le Parti che l'inizio dei lavori per l'attuazione delle previsioni dello S.U.A. resta subordinato all'effettivo avvio in pieno esercizio dell'attività produttiva nella nuova localizzazione all'interno della stessa area geografica, come indicato in premesse.

Articolo 5 – Opere pubbliche e/o di urbanizzazione

Lo S.U.A. prevede a carico del Soggetto Attuatore la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, da cedere gratuitamente al Comune:

a) la nuova viabilità pedonale prevista dal SUA (mq 983,44);

b) la nuova pista ciclabile prevista dal SUA (mq 778,91);

c) il verde attrezzato (mq 5.157,33);

d) parcheggi pubblici (mq 883,93);

e) n. 2 isole ecologhe (mq 208,06);

f) area per parcheggio privato (mq 157,86);

g) superficie asilo pubblico (mq 635,55);

h) superficie asilo – giardino coperto pubblico (mq 170,10)

i) superficie asilo – opere esterne pubbliche (mq 351,75)

Sempre a carico del Soggetto Attuatore si prevede la realizzazione e cessione di un edificio di Social Housing per mq 1810,69, oltre a mq 869,07 di posti auto pertinenziali.

Il Soggetto Attuatore, che deve realizzare opere sia di urbanizzazione sia pubbliche, si impegna ad eseguirle secondo il progetto esecutivo validato dal competente Ufficio Comunale, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigenti o eventualmente intervenute successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché delle specifiche discipline vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

Tutto ciò in coerenza compositiva e di materiali con il complesso progettato e circostante/preesistente.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a frazionare, prima della formale consegna e cessione gratuita al Comune, i mappali interessati dalle opere di urbanizzazione.

La realizzazione ancorché parziale di opere private comporta l'obbligo per il Soggetto Attuatore di eseguire in ogni caso tutte le opere di urbanizzazione e pubbliche previste nel presente articolo, essendo ciò sufficiente ai fini di giustificare l'economicità dell'intervento edilizio.

Le opere prima elencate e descritte sono rappresentate in modo specifico nelle planimetrie di progetto che, riconosciute esatte dai comparenti e dagli stessi e da me Notaio sottoscritte, si allegano sub al presente atto, quale parte integrante ed essenziale.

Articolo 6 – Opere di interesse generale

Le parti convengono che in relazione alla natura degli interventi debbano essere considerate opere di interesse generale quelle indicate all'art. 5 oltre all'intervento di Social Housing e pertinenze.

Quanto sopra ai fini dell'applicazione dell'art. 39 L.R. n. 16/2008.

Articolo 7 – Determinazione delle opere a scomputo

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo da

parte del Soggetto Attuatore dovrà osservare le seguenti disposizioni, il D.Lgs. 12/4/2006 n. 163 e s.m.i. e la pertinente normativa regolamentare.

a) Il Soggetto Attuatore assume il ruolo di stazione appaltante e deve predisporre una progettazione per tutte le predette opere corrispondente ai livelli preliminare, definitivo e esecutivo, nell'osservanza di tutte le disposizioni del D.Lgs. 12/4/2006 n. 163 e s.m.i. e regolamentari.

La progettazione dovrà essere validata dalla competente struttura comunale prima dell'inizio dei lavori. Il Soggetto Attuatore deve osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori.

b) L'affidamento dell'esecuzione dei lavori dovrà avvenire a sensi D.Lgs. 12/4/2006 n. 163 e s.m.i..

c) I procedimenti di gara dovranno essere effettuati a esclusive cura e spese del Soggetto Attuatore su cui graveranno altresì i costi relativi alla stipulazione del contratto, alla direzione lavori, al coordinamento della sicurezza, al collaudo e/o al certificato di regolare esecuzione, agli oneri per la sicurezza e a quant'altro occorrente, tutte attività che dovranno essere svolte da soggetti professionalmente qualificati, da nominarsi secondo le pattuizioni della presente convenzione; inoltre il Soggetto Attuatore dovrà onerarsi

dell'efficienza, della manutenzione e della pulizia delle opere realizzate e sarà responsabile civilmente per eventuali danni a terzi.

d) La durata dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione è disciplinata dall'art. 8 (otto) della presente convenzione.

e) L'Amministrazione Comunale mantiene nei confronti del Soggetto Attuatore e di quello aggiudicatario i poteri di sorveglianza e di controllo circa l'espletamento delle opere di urbanizzazione, anche a mezzo sopralluoghi, con possibilità di verifiche ispettive, di contestazioni immediate, in caso di comportamenti dell'aggiudicatario resi in violazione della normativa vigente, e di sospensione dei lavori; il Comune potrà anche imporre modifiche di carattere non sostanziale ed integrazioni, senza che il Soggetto Attuatore abbia diritto a rimborsi o ad ulteriori scomputi.

f) Eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere preventivamente assentite dall'Amministrazione Comunale e in caso di riduzione del costo delle opere di urbanizzazione dovrà essere versata la somma corrispondente alla differenza tra lo stesso e gli oneri urbanizzativi scomputati, calcolati con l'incremento previsto dalla L.R. n. 25/95 in caso di intervento assoggettato a S.U.A., se il primo risultasse essere inferiore.

g) Presso l'Amministrazione Comunale dovranno essere depositati da parte del Soggetto Attuatore anche i seguenti atti:

- tutta la documentazione relativa al procedimento, con una dichiarazione sostitutiva attestante che la procedura per l'individuazione del soggetto esecutore è avvenuta nel rispetto del D.Lgs. 12/4/06 n. 163 e s.m.i. e della normativa regolamentare (almeno quindici giorni prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione);

- documentazione inerente le verifiche dei requisiti e le condizioni minime necessarie per la partecipazione, con tutto quanto presentato dal soggetto aggiudicatario anche a

dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione (almeno quindici giorni prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione);

- tutta la documentazione afferente l'esecuzione dei lavori (entro quindici giorni dal loro compimento).

h) Il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di portare a conoscenza del soggetto aggiudicatario l'intera presente convenzione e di obbligarlo con prescrizione da inserire nella disciplina di gara ad osservarne le relative prescrizioni e ad adempierle, rimando così egli solidalmente obbligato con i primi,

i) Il Soggetto Attuatore inoltre:

- deve far eseguire a proprie cura e spese il collaudo tecnico delle opere e, in particolare, per quelle da cedere in proprietà al Comune, il collaudo tecnico-amministrativo, nel rispetto del Codice dei Contratti pubblici, affidato a soggetto avente i necessari requisiti secondo la vigente normativa e di gradimento del Comune;

- deve richiedere al Comune la convalida delle opere ultimate, allegando i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al Comune e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, ed impegnarsi a eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida, essendo consapevoli che in caso di inadempimento il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente e a loro spese, avvalendosi della garanzia di cui al successivo articolo 14 (quattordici);

- deve cedere a titolo gratuito al Comune le opere di urbanizzazione eseguite e le aree, su cui le stesse insistono, mediante regolare atto pubblico notarile a proprie cura e spese;

- si impegna ad eseguire le opere complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e di

smaltimento delle acque, l'approvvigionamento idropotabile, l'illuminazione pubblica, la distribuzione dell'energia elettrica e del gas metano, la rete telefonica, nonché un'adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale.

Articolo 8 – Esecuzione opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore deve eseguire le opere di urbanizzazione, pubbliche e private, secondo la consistenza e le modalità stabilite in sede di Conferenza di Servizi, alle cui prescrizioni dichiara fin d'ora di aderire.

Articolo 9 – Titoli abilitativi per le opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore manleva integralmente il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei predetti lavori.

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per la parte privata e per quella pubblica, ad iniziare i lavori entro tre mesi dal rilascio del permesso di costruire, e ad ultimarli entro i successivi ventiquattro mesi, termini da considerarsi perentori. Precisamente, per quanto concerne le opere di urbanizzazione e pubbliche, lo stesso si impegna a completarle ed a renderle agibili entro il termine perentorio della data di dichiarazione di fine lavori.

Eventuali proroghe del termine finale saranno regolamentate dalla normativa vigente.

Il Soggetto Attuatore dovrà chiedere il rilascio del permesso di costruire e di tutti gli assensi occorrenti relativamente a tutte le opere pubbliche e private, presentando tutta la necessaria documentazione, anche quella relativa al livello esecutivo delle opere di urbanizzazione e pubbliche, a sue cura e spese, entro il termine perentorio di due mesi decorrente dalla sottoscrizione della presente convenzione; esso avrà altresì l'obbligo di

adempiere immediatamente alle richieste di integrazioni documentali da parte del Comune e di ritirare il permesso di costruire convenzionato entro trenta giorni dal suo rilascio.

La fideiussione prevista dall'art. 14 (quattordici) garantirà anche la completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e pubbliche ed il rispetto dei termini dei loro completamento e consegna.

Articolo 10 – Cessione

Il progetto esecutivo deve individuare e rappresentare con precisione le costruzioni private e le opere, i beni e le aree da cedere gratuitamente in proprietà al Comune, che hanno carattere di opere di urbanizzazione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e pubbliche sarà verificata dai competenti Uffici Comunali, Settore Lavori Pubblici e Politiche per la Valorizzazione dell'Ambiente e Vivibilità Cittadina e Settore Programmazione e Attuazione delle Politiche Urbanistiche, ognuno per quanto di propria specifica competenza, o dal tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, che svolgeranno le opportune funzioni di alta sorveglianza dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e pubbliche e gli incaricati del Comune avranno libero accesso al cantiere e avranno il potere di imporre le prescrizioni ritenute opportune in corso d'opera per l'esecuzione a regola d'arte.

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata sia al Settore Lavori Pubblici e Politiche per la Valorizzazione dell'Ambiente e Vivibilità Cittadina sia al Settore Programmazione e Attuazione delle Politiche Urbanistiche, a mezzo raccomandata e/o a mani presso l'Ufficio Protocollo Generale, con preavviso di almeno dieci giorni.

Il Soggetto Attuatore, nell'esecuzione dei lavori, dovrà adeguarsi a tutte le prescrizioni esecutive che verranno

dettate dal Comune.

I lavori di interesse pubblico dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e saranno soggetti secondo la disciplina vigente a collaudi in corso d'opera, se ritenuto necessario dal Comune, ed a collaudi definitivi da eseguirsi a cura degli uffici comunali o degli Enti interessati o comunque di un tecnico o di più tecnici incaricati dal Comune; per gli eventuali collaudi statici di manufatti e per gli altri collaudi tecnici occorrenti sulla base della normativa vigente, assoggettati a particolari procedure, il Comune si riserva la nomina del collaudatore, nel rispetto della disciplina ex art. 2 D.P.R. n. 425/94.

A questo riguardo il Comune ha la facoltà di richiedere collaudi provvisori parziali delle opere di urbanizzazione e pubbliche, nonché di disporre prese in consegna provvisoria.

Nelle more del collaudo definitivo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali.

Il Comune potrà stabilire un termine entro il quale il Soggetto Attuatore dovrà intervenire per adempiere a tali oneri, potendo esservi in caso di sua inerzia l'esecuzione d'ufficio con spese a carico dello stesso o dei suoi aventi causa.

Il Comune si riserva altresì la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e pubbliche e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, utilizzando la garanzia finanziaria di cui al articolo 14 (quattordici), salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando il Soggetto Attuatore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

Il Comune ha la facoltà di chiedere la cessione gratuita delle aree e dei manufatti, in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere.

Ogni spesa inerente l'attività di coordinamento, di controllo, di vigilanza, di direzione lavori e di collaudo delle opere da cedere gratuitamente in proprietà al Comune e di quelle pubbliche sarà a carico esclusivo del soggetto attuatore, che ha altresì l'obbligo di ottenere, a che ha altresì l'obbligo di ottenere, a sua cura e spese, gli assensi occorrenti per l'utilizzabilità di tutte le opere.

Tutti i predetti poteri spettano al Comune nei confronti del Soggetto Attuatore e del soggetto aggiudicatario, il quale ha tutti gli obblighi che gravano sul primo.

Non sono ammesse varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione e pubbliche, se non a seguito dell'assenso del Comune; in ogni caso nessun onere potrà gravare sull'ente, rimanendo gli eventuali maggiori costi a carico esclusivo del soggetto attuatore, senza alcun ulteriore scomputo.

Articolo 11 – Rilevanza dei lavori

Il Soggetto Attuatore comunicherà a mezzo raccomandata ai sopraindicati Uffici del Comune l'ultimazione dei lavori entro quindici giorni dalla stessa.

Entro tre mesi da tale data dovranno essere effettuati per tutte le opere di urbanizzazione e pubbliche oggetto di tale comunicazione il collaudo statico ed amministrativo e tutti gli altri collaudi occorrenti o rilasciato il certificato di regolare esecuzione, a scelta del Comune, con onere a carico del Soggetto Attuatore; dovrà inoltre essere acquisito il certificato d'uso comunale per le parti di opere che lo richiedono. Entro due mesi dall'espletamento di tale incombente, in caso di esito positivo, dovrà essere stipulato il contratto pubblico definitivo, da registrarsi e da trascriversi a cura e spese del Soggetto Attuatore, nel testo che sarà predisposto dal Comune, osservando le prescrizioni

dell'articolo 14 (quattordici) della presente convenzione, di cessione gratuita all'Ente, della proprietà di tutte le opere di urbanizzazione, ivi comprese le aree, delle quali è previsto il trasferimento all'Ente, ove non già di proprietà comunale, con contestuale consegna delle stesse, tramite formale verbale.

Per tutte le opere di urbanizzazione eseguite su beni di proprietà comunale o acquisite dall'ente locale il collaudo positivo comporta la loro piena consegna e utilizzabilità da parte del Comune.

In caso di esito negativo del collaudo o di impossibilità di ottenere il rilascio del certificato di regolare esecuzione il Soggetto Attuatore ed il soggetto aggiudicatario si obbligano ad eseguire immediatamente tutti i lavori occorrenti, qualsiasi opera essi riguardino, prescritti dal Comune ed atti ad eliminare le cause che ne hanno prodotto l'esito negativo.

Resta ferma la garanzia decennale di cui all'art. 1669 C.C.. La manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il rifacimento della nuova viabilità pubblica con utilizzo carrabile parziale solo in favore dei residenti insediati, in parte pedonale ed in parte carrabile, resta a carico del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa anche dopo la sua consegna, parziale, al Comune.

Gli immobili dovranno essere consegnati al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione.

Per le superfici delle aree da cedere gratuitamente dovrà farsi riferimento al tipo di frazionamento catastale da redigersi dalle

parti, approvato dal Comune, con spese a totale carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 12 - Scomputi

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte nell'articolo 5 (cinque) della presente convenzione dovrà essere scomputato dal contributo riguardante il permesso di costruire afferente la quota pertinente all'incidenza delle opere di urbanizzazione e dovuto per la realizzazione delle opere private, applicandosi in merito la L.R. n. 25/95, la tariffa urbanistica di riferimento e la deliberazione comunale attuativa o l'eventuale normativa sopravvenuta.

Resta ferma l'applicazione degli artt. 38 e 39 L.R. 16/2008.

Al fine della determinazione del valore di scomputo si applicheranno gli artt. 38 e 39 L.R. 16/2008.

In merito si deve utilizzare il computo metrico estimativo, verificato ed approvato dal competente Ufficio Comunale.

Tra lo scomputo del contributo di urbanizzazione e l'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione e le relative aree non vi è alcun nesso di corrispettività.

E' tassativamente esclusa dallo scomputo qualsiasi ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni di prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause.

Il contributo di permesso di costruire, per la quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, calcolato a sensi della L.R. n. 16/2008, della tariffa urbanistica di riferimento, della normativa comunale di attuazione o di quella eventualmente sopravvenuta e dovuto per le opere private, eventualmente residuato allo scomputo, dovrà essere versato dal Soggetto Attuatore in misura integrale prima del rilascio del permesso di costruire.

Il Soggetto Attuatore è comunque obbligato ad eseguire integralmente le opere di urbanizzazione descritte nell'articolo 5 (cinque) e nella relativa progettazione, anche se il

costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo di permesso di costruire per la quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, dovuto per la realizzazione dell'intervento edilizio, o superiore a quello preventivamente determinato in fase di scomputo, anche oltre i limiti previsti dall'art. 1538 C.C.

Rimane quindi definito in questi termini l'obbligo posto a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 13 – Contributo di p.d.c. – Quota costo

Il contributo di permesso di costruire, per la quota concernente il costo di costruzione, dovuto per la realizzazione delle opere private non è scomputabile in alcuna misura; esso sarà versato dal Soggetto Attuatore prima del rilascio del permesso di costruire e sarà calcolato a sensi della L.R. n. 16/2008, della relativa tariffa urbanistica di riferimento, della normativa comunale di attuazione o di quella eventualmente sopravvenuta.

Articolo 14 - Garanzie

A garanzia della puntuale e completa esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e pubbliche, descritte nell'articolo 5 (cinque) della presente convenzione e nella relativa progettazione, che il Soggetto Attuatore è obbligato a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione, delle relative cessioni gratuite di beni e di tutti gli altri obblighi contratti, il Soggetto Attuatore medesimo si obbliga a consegnare al Comune idonea garanzia fideiussoria prestata mediante polizza assicurativa, rilasciata da Compagnia di Assicurazione scelta o accettata dall'Amministrazione Comunale ed autorizzata per il ramo cauzioni, secondo le condizioni, i contenuti e la durata stabiliti dai competenti Uffici Tecnici Comunali, per l'importo risultante dal computo metrico estimativo

relativo a tutte le opere di urbanizzazione e pubbliche, verificato ed approvato dal Comune, con maggiorazione del 15% per garanzia delle spese che il Comune dovesse sostenere a qualsiasi titolo, anche indirettamente, a seguito dell'inadempimento del Soggetto Attuatore, e dell'adempimento degli altri obblighi convenzionali.

Tale fideiussione dovrà essere consegnata dal Soggetto Attuatore al Comune per l'intero importo anteriormente al rilascio del titolo edilizio, quale presupposto per lo stesso, e dovrà essere adeguata in aumento a seguito di richiesta dell'Ente.

Essa verrà ridotta proporzionalmente in corso d'opera quando lo stato di avanzamento dei lavori cui si riferisce, e cioè quelli relativi alle opere di urbanizzazione e pubbliche, perverrà, secondo quanto sarà contabilizzato e accertato dagli uffici competenti del Comune o da altro tecnico nominato dal Comune, e sul presupposto della puntualità dell'esecuzione delle opere e del corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti, progressivamente al 30% (trenta per cento), al 60% (sessanta per cento) e al 80% (ottanta per cento) del costo globalmente previsto e sarà svincolata nella corrispondente misura fino ad un massimo del 80% (ottanta per cento) quindi del costo delle opere stesse, al loro avvenuto collaudo positivo, da farsi constare da apposito certificato di regolare esecuzione o di collaudo.

Il restante 20% (venti per cento) sarà trattenuto a garanzia fino al compimento del primo anno successivo alla presa in consegna da parte del Comune di tutte le opere in questione e sarà svincolato solo se il Soggetto Attuatore avrà assolto a tutti i suoi obblighi e le opere eseguite non presentino difetti o carenze di realizzazione.

La fideiussione consegnata dal Soggetto Attuatore, trascorsi trenta giorni dalla diffida del Comune, verrà escussa a semplice richiesta dell'Ente ove vi sia inadempimento da parte dello stesso in ordine anche ad uno solo degli obblighi stabiliti nella presente convenzione,

senza attendere la decisione del Giudice. La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed al termine di cui all'art. 1957 c. 1 C.C. e dovrà contenere la clausola "a prima richiesta" e quella per cui il fideiussore non potrà opporre al Comune l'eventuale mancato pagamento del premio.

In caso di inadempimento la garanzia sarà incamerata senza formalità, in tutto o in parte a scelta del Comune, previa semplice comunicazione ai Soggetti Attuatori. In caso di trasferimento, totale o parziale, del compendio immobiliare la predetta garanzia non verrà meno nè potrà essere estinta o ridotta, se non dopo che gli aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta garanzie, a sostituzione o a integrazione, ritenute idonee dal Comune e aventi le medesime caratteristiche e con le medesime condizioni della prima.

La mancata ottemperanza, totale o parziale, agli obblighi convenzionali da parte del Soggetto Attuatore, o il mancato rispetto nel corso dei lavori delle prescrizioni impartite dal Comune, a seguito di formale contestazione, consentirà all'Ente di eseguire o di fare eseguire direttamente le opere mancanti o non realizzate correttamente, secondo il progetto approvato, potendosi utilizzare la garanzia fideiussoria, previo suo incameramento, e fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di azione nei confronti del Soggetti Attuatore in caso di incapienza della garanzia rispetto alle spese sostenute.

Articolo 15 - Manleva

Il Soggetto Attuatore manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori, onerandosi integralmente del risarcimento dei danni causati ed essendo egli responsabile per le azioni o le omissioni del soggetto aggiudicatario.

Articolo 16- Trasferimenti - Obbligazioni

In tutti gli atti di trasferimento a terzi, anche in misura parziale, di diritti di proprietà o di qualsiasi altra natura afferenti i beni oggetto della presente convenzione dovranno essere inseriti da parte del Soggetto Attuatore, mediante specifica clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo così gli aventi causa obbligati a rispettarla.

Identico obbligo sussiste in caso di costituzione di diritti reali di qualsiasi natura sui predetti beni.

In tali casi il Soggetto Attuatore rimane tenuto, fino all'integrale adempimento, in solido con i suoi aventi causa, mentre in caso di trasferimento in misura integrale del diritto dì proprietà il Soggetto Attuatore è liberato sul presupposto che sia preventivamente mantenuta dall'avente causa la garanzia fideiussoria la quale deve osservare tutte le prescrizioni stabilite nel precedente articolo 14. Il suddetto rilascio costituisce il presupposto per la liberazione del Soggetto Attuatore.

Articolo 17 – Proprietà - Cessioni

Il Soggetto Attuatore dichiara che il compendio immobiliare di cui in premesse è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità e che le aree ed i manufatti ed in genere le porzioni immobiliari, descritti nell'articolo 5 (cinque) della presente convenzione e da cedere gratuitamente al Comune, dettagliati negli elaborati progettuali, in oggi sono franchi e liberi da debiti, da privilegi, da trascrizioni passive pregiudizievoli, da liti e da ipoteche e da ogni altro peso o vincolo, di qualsiasi natura esso sia.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a mantenerli tali da oggi fino all'atto di cessione gratuita degli stessi al Comune.

Articolo 18 - Inadempimenti

In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore, o dei suoi successori o aventi causa, agli obblighi previsti dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla normativa vigente, il Comune, previa diffida a rimuovere l'inadempimento entro trenta giorni, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori interessati dall'accertato inadempimento.

Avvenuto l'adempimento, la sospensione sarà immediatamente revocata.

Il Comune, oltre alla facoltà, riconosciutagli, di sospendere l'attuazione dell'intervento edilizio, potrà chiedere, in danno del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione di diritto della convenzione, con caducazione automatica dei titoli edilizi, previa diffida a rimuovere l'inadempienza entro sessanta giorni, nei seguenti casi, fatte salve le altre sanzioni previste dalla normativa vigente:

a) mancata osservanza degli obblighi e dei termini inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e pubbliche per quanto concerne l'esecuzione delle stesse, la richiesta dei necessari assensi e le prescrizioni dell'art. 5 (cinque); mancata osservanza degli obblighi e dei termini relativi al rilascio della fideiussione;

b) realizzazione delle opere di urbanizzazione e pubbliche in difformità dalla progettazione approvata o non a regola d'arte;

c) rifiuto di stipulare a favore del Comune gli atti di cessione gratuita delle aree e dei relativi impianti e beni e delle porzioni immobiliari o di provvedere alla loro consegna all'Ente o di collaborare all'effettuazione dei collaudi o di eseguire le opere in caso di esito negativo degli stessi;

d) mancato inserimento negli atti di trasferimento delle clausole della presente convenzione;

e) mancata osservanza degli obblighi previsti agli articoli 10, 12 e 13 della presente convenzione;

f) inadempimento a quanto previsto dall'articolo 18 della presente convenzione;

g) mancato versamento dei contributi e delle spese legali di cui all'art. 21 (ventuno);

h) mancata manleva da parte del Soggetto Attuatore del Comune in caso di azioni promosse da terzi e relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e pubbliche, anche in relazione ad azioni o omissioni del soggetto aggiudicatario;

i) rifiuto di accettare i testi degli atti predisposti dal Comune;

I) reiterate e gravi violazioni degli altri obblighi previsti dalla presente convenzione o da altri titoli abilitativi.

Resta salvo il diritto del Comune di agire per il risarcimento dei danni.

Articolo 19 – Opere a rete – nulla osta enti gestori

Il Soggetto Attuatore si impegna, per ciò che riguarda l'esecuzione delle opere a rete, a richiedere agli Enti ed alle Aziende competenti le necessarie prescrizioni tecniche e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

Ad ogni fine ed effetto di legge, tali Aziende sono considerate soggetti terzi rispetto al Comune, anche se costituite o partecipate dallo stesso.

Articolo 20 – Disciplina interventi

La disciplina puntuale degli interventi previsti è contenuta, in particolare, nelle Norme di Attuazione dello S.U.A..

Articolo 21

La presente convenzione, le cui spese gravano integralmente sul Soggetto Attuatore, o sui suoi aventi causa, anche per qualsiasi tributo e onere connesso, ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto all'atto (o agli atti) di cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione; la sua sottoscrizione costituisce il presupposto per il rilascio del titolo edilizio.

Anche tutte le spese inerenti l'atto unilaterale d'obbligo sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa. Le spese (per compensi, tributi ed altro, tra cui quelle relative alla registrazione ed alla trascrizione) dell'atto (o degli atti) di cessione gratuita dei predetti beni e quelle relative ai frazionamenti, all'eventuale apposizione dei termini di confine, alla misurazione delle superfici e tutte le altre pertinenti e conseguenti di qualsiasi natura sono a carico esclusivo ed integrale del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore prima del rilascio del titolo edilizio è

obbligato ad espletare tutti i necessari incombenti di trascrizione, di registrazione e di altro relativi alla presente convenzione e a sopportare in via esclusiva ed integrale tutti i costi, anche per quanto ad essa pertinente e conseguente.

Articolo 22

Per ogni comunicazione il Soggetto Attuatore elegge domicilio in Chiavari Via Delpino n. 6/8.

Richiesto io Notaio ho redatto e ricevo questo atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano, confermano e con me Notaio lo sottoscrivono; le parti comparenti concordemente chiedono che io Notaio provveda alla sua registrazione e trascrizione presso l'Ufficio del Territorio - SPI competente, unitamente ai suoi allegati, come per legge. Consta di fogli resi bollati dattiloscritti sopra pagine intere e fin qui di questa da persona di mia fiducia.