COMMITTENTE

Soc. VISTA MARE S.r.l.

Corso Barolo 48/A, 12051
Alba (Cn)



TITOLO

COMUNE DI ALBENGA (SV)
STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Recupero dell'area dismessa in via Dalmazia già sede della cooperativa Ortofrutticola

PROGETTO ARCHITETTONICO cat. AR

Arch. Gonçalo Byrne

Rua da Escola Politécnica 285,1250-101 - Lisboa (PORTUGAL)
T. +351 213 804 190; F. +351 213 804 199; E. geral@byrnearq.com

Arch. Domenico Catrambone

CN Studio - C.so Alessandria 67, 14100 - Asti
T. +39 0141 321845; F. +39 0141 531833; E. elaborati@cnstudio.net

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (piazze, giardini) cat. OU1

Arch. Gonçalo Byrne

Rua da Escola Politécnica 285,1250-101 - Lisboa (PORTUGAL)
T. +351 213 804 190; F. +351 213 804 199; E. geral@byrnearq.com

Arch. Domenico Catrambone

CN Studio - C.so Alessandria 67, 14100 - Asti
T. +39 0141 321845; F. +39 0141 531833; E. elaborati@cnstudio.net

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (scuola materna) cat. OU2

Arch. Domenico Catrambone

CN Studio - C.so Alessandria 67, 14100 - Asti
T. +39 0141 321845; F. +39 0141 531833; E. elaborati@cnstudio.net

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (sottoservizi) cat. OU1

Arch. Stefano Bianco

Studio Bianco - Via Duca d'Aosta 42, 14100 - Asti
T. +39 347 96 11 675; F. +39 0141 214 225; E. stefano@studio-bianco.it

CONSULENZA AMBIENTALE cat. CA

Arch. Giorgio Baldizzone

Studio Baldizzone - Via Della Colla 3, 17051 - Andora (SV)
T. +39 0182 87510; F. +39 0182 636908; E. studio.baldizzone@fastwebnet.it

Revisioni

N.	Data	Aggiornamento
A	__/__/201_	-
B	__/__/201_	-
C	__/__/201_	-

OGGETTO

BOZZA DI CONVENZIONE

Scala -

Data _/04/2012

Fase	Cat.	N°	Rev.
U	AR	22	-

U: urbanistico
M: municipale
D: definitivo
E: esecutivo

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

alla stipula della convenzione di cui all'art.18, secondo comma,della Legge Regionale 08 luglio 1987 n.24 per l'attuazione del progetto di ristrutturazione urbanistica relativo all'ambito urbanistico "B9" alla zona "CDn" del Piano Regolatore Generale del Comune di Albenga

La sig.ra Elena Barberis, domiciliata per la carica in Alba presso la Vista Mare s.r.l. in corso Barolo 48/a ad Alba, /CN), la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella qualità di Legale Rappresentante della Vista Mare s.r.l., con sede in corso Barolo 48/a, codice fiscale/ p. I.V.A. 03353340049, in qualità di proprietaria del terreno censito al catasto terreni al Fg n.14, mappali nn. 567, 680, 1.756, 1.757, 1.759, 1.760, 1.761, 1.853, avente superficie di mq. 10.955.

Premesso:

- che il vigente Piano Regolatore Generale P.R.G, del Comune di Albenga, a seguito della variante integrale approvata con D.P.G.R. del 4 settembre 2002 n°136 e lo Strumento Urbanistico Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio comunale 7 gennaio 2009 n. 5, divenuto esecutivo il 20 febbraio 2009 a seguito di decreto dirigenziale della Provincia di Savona e convenzionato in data 17 aprile 2009, individua una zona Cdn, all'interno dell'ambito urbanistico B9, nella quale è consentilo un intervento di ristrutturazione urbanistica; che la Vista Mare s.r.l. è proprietaria dell'intero comparto Cdn e delle costruzioni in esso esistenti ed intende attuare un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area;
- che a tal fine ha predisposto un progetto composto dai seguenti elaborati grafici e scritti:

TAVOLE GENERALI DI PROGETTO (Codice - U)

Elaborato n.01	*Relazione illustrativa*
Elaborato n.02	*Analisi dello stato di fatto - stralcio dallo strumento urbanistico vigente - stralcio dalla carta tecnica regionale - mappe catastali - elenchi delle ditte proprietarie degli immobili interessati dallo S.U.A (1/2000)*
Elaborato n.03	*Analisi dello stato di fatto - Rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area (1/500)*
Elaborato n.04	*Analisi dello stato di fatto - documentazione fotografica*
Elaborato n.05	*Progetto planovolumetrico - Planimetria dell' assetto complessivo dell' area (1/1000)*
Elaborato n.06	*Progetto planovolumetrico - Planimetria del 2° piano interrato (1/500)*
Elaborato n.07	*Progetto planovolumetrico - Planimetria del 1° piano interrato (1/500)*
Elaborato n.08	*Progetto planovolumetrico - Planimetria del piano alla quota delle strade pubbliche (piano 1° fuori terra) (1/500)*
Elaborato n.09	*Progetto planovolumetrico - Planimetria del 2° piano fuoriterra (1/500)*
Elaborato n.10	*Progetto planovolumetrico - Piante dei piani "tipo" degli edifici residenziali*

(1/200)

Elaborato n.11 *Progetto planovolumetrico - Prospetti-Sezioni (1/500)*

Elaborato n.12 *Progetto planovolumetrico - Viste prospettiche - Rendering*

Elaborato n.13 *Progetto planovolumetrico - Elementi prescrittivi (1/500)*

Elaborato n.14 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della superficie fondiaria e verifica del rapporto di copertura (1/500)*

Elaborato n.15 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume Esistente (1/1000)*

Elaborato n.16.1 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume "vuoto per pieno" in progetto (1/500-1/200)*

Elaborato n.16.2 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume "reale" in progetto (1/500-1/200)*

Elaborato n.16.3 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume "virtuale" ai fini della valutazione di impatto ambientale in progetto (1/500-1/200)*

Elaborato n.17 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della SLA. in progetto (1/500-1/200)*

Elaborato n.18.1 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della S.A. e della S.Acc. in progetto (1/500-1/200)*

Elaborato n.18.2 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio degli oneri di urbanizzazione (1/500-1/200)*

Elaborato n.19 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio degli standard urbanistici (1/500)*

Elaborato n.20 *Tabella dei dati di progetto - Superficie a parcheggio pertinenziale (1/500)*

Elaborato n.21 *Norme Tecniche di Attuazione*

Elaborato n.22 *Bozza di Convenzione*

PROGETTO PRELIMINARE OO.UU. PRIMARIA (Codice OU1)

Elaborato n.01 *Tabella dei dati di progetto - Schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione (1/500)*

Elaborato n.02 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Fognatura Acque Nere (1/500)*

Elaborato n.03 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Smaltimento Acque Meteoriche (1/500)*

Elaborato n.04 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Distribuzione Energia Elettrica (1/500)*

Elaborato n.05 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Adduzione Acqua Potabile (1/500)*

Elaborato n.06 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Telefonica (1/500)*

Elaborato n.07 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Distribuzione Gas Metano (1/500)*

Elaborato n.08 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Illuminazione Pubblica (1/500)*

PROGETTO PRELIMINARE OO.UU. SECONDARIA (Codice OU2)

Elaborato n.01 *Progetto della scuola materna Planimetria generale; pianta piano terra (1/200-1/2000)*

- che i suddetti elaborati sono depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Albenga e sono da intendersi in questa Sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo;

Quanto sopra premesso a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, la Vista Mare s.r.l., come sopra rappresentata, per l'ipotesi di conseguita approvazione, esecutività ed efficacia del progetto di strumento urbanistico attuativo sopra indicato, si obbliga fin d'ora per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Albenga, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, secondo comma, della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e successive modificazioni, a sottoscrivere la seguente

CONVENZIONE

Repubblica Italiana

Il giorno*** , in Albenga, avanti a me dottor **** Notaio in ****, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di ****, senza l'assistenza di testimoni per espressa rinuncia fattane dall'infranominato Comparente, col mio consenso, sono presenti i Signori Il Comune di Albenga, C.F. 00279480099 in seguito denominato “Comune” in persona di **** nato a ***** il *****, domiciliato per la carica presso la casa comunale, il quale interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di Dirigente dell’Area V – Urbanistica, a quanto infra autorizzato facoltizzato in forza di quanto disposto dalla L.15 maggio 1997, n.127 ed in virtù di deliberazione del Consiglio Comunale di Albenga

Da una parte

La sig.ra Elena Barberis, domiciliata per la carica in Alba presso la Vista Mare s.r.l. in corso Barolo 48/a ad Alba (CN), la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella qualità di Legale rappresentante della Vista Mare s.r.l., con sede in Alba (CN), corso Barolo 48/a, codice fiscale/ p. I.V.A. 03353340049, in qualità di proprietaria del terreno censito al catasto terreni al Fg n.14, mappali nn. 567, 680, 1.756, 1.757, 1.759, 1.760, 1.761, 1.853, avente superficie di mq. 10.955,

Dall’altra parte

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiede di ricevere il presente atto, mediante il quale stipula e conviene quanto segue

Premesso

a) che il **Soggetto attuatore** è proprietario ed ha la giuridica disponibilità delle seguenti aree, censite con i mappali nn. 567, 680, 1.756, 1.757, 1.759, 1.760, 1.761, 1.853 del foglio numero 14 del N.C.T. del Comune di Albenga, per una superficie complessiva di

mq. 10.955 (di seguito "**aree interessate dal S.U.A.**"), in forza dell'atto/ di compravendita in data ****, rogato dal notaio ****, registrato in ****, il ****, al n. ****, e Repertorio n. ****;

b) che con riguardo alle **aree interessate dal S.U.A.,** il Consiglio Comunale ha approvato, con deliberazione del Consiglio comunale 7 gennaio 2009 n. 5, divenuto esecutivo il 20 febbraio 2009 a seguito di decreto dirigenziale della Provincia di Savona, uno Strumento Urbanistico Attuativo, (di seguito "**S.U.A. previgente**") ai sensi della L.R. 08 luglio1987, n. 24 e s.m.i. proposto dalla società cooperativa "L'Ortofrutticola s.c.", con sede in Albenga, via Dalmazia 169, precedente proprietaria delle **aree interessate dal S.U.A.** medesime;

c) che le **aree interessate dal S.U.A.** risultano meglio individuate con campitura in rosso nella planimetria in scala 1:1000 che, previa sottoscrizione, si allega al presente atto d'obbligo sotto la lettera "A", affinché ne faccia parte integrante e sostanziale;

d) che le aree di cui sopra sono tra loro congiunte e formano un complesso immobiliare unitario sotto il profilo urbanistico – edilizio;

e) che il **Soggetto attuatore** ha intrattenuto con l'Amministrazione Comunale di Albenga (di seguito il "**Comune**") idonei rapporti intesi a modificare le previsioni ed i contenuti del **S.U.A. previgente** ed a ridefinire l'assetto urbanistico delle **aree interessate dal S.U.A.**, anche attraverso una contestuale Variante parziale del Piano Regolatore Generale vigente (di seguito "**PRG vigente**");

f) che, attraverso la modifica delle previsioni e dei contenuti del **S.U.A. previgente** e la contestuale Variante parziale del **PRG vigente**, il **Comune** intende conseguire i seguenti obiettivi di interesse pubblico:
   - la riqualificazione fisica e funzionale della zona tra via Dalmazia, via Patrioti, via Chiesa, via Che Guevara e Piazza Bolla;
   - l'adeguamento ed il potenziamento delle infrastrutture primarie esistenti (reti e sottoservizi);
   - la nuova formazione di spazi di relazione e di nuove attrezzature di servizio (aree verdi, spazi all'aperto per conferenze, rappresentazioni e spettacoli) ad uso pubblico;
   - la ripavimentazione e rifunzionalizzazione della Piazza Bolla, da destinare a parcheggio pubblico ed a spazio di relazione per i cittadini;
   - la riqualificazione del sottopasso veicolare e pedonale della ferrovia;
   - l'ampliamento della Scuola Materna Ester Siccardi con la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica su un appezzamento di terreno di proprietà Comunale;

i. che, a seguito dei rapporti intercorsi e per il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico definiti dal **Comune**, il **Soggetto attuatore** ha predisposto una nuova soluzione progettuale (di seguito " **il Progetto**") redatto dall'arch. Gonçalo Sousa Byrne, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Vicenza al n. 2077,

con studio a Lisbona, in rua Escola Politécnica 285 e dall'architetto Domenico Catrambone, con studio in Asti, in corso Alessandria 67, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Asti al n.63 (di seguito "**i Progettisti**");

j. che il **Soggetto attuatore**, in data 9 dicembre 2011, ha presentato una progettazione di massima ai sensi dell'art. 14 bis L. 241/1990 ed ha chiesto che le Amministrazioni competenti indicassero le condizioni per la presentazione di una progettazione di maggior dettaglio approvabile;

i) che la Conferenza di Servizi si è pronunciata in data 16 gennaio 2012 sulla istanza e sulla progettazione come sopra presentata;

l) che in relazione a tale pronuncia è stato affinato **il Progetto** che è stato presentato in data 01 marzo 2012;

m) che detto **Progetto** prevede la costruzione di nuovi insediamenti per mq. 18.106 di S.L.A;

n) che ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24/87 gli S.U.A. devono essere corredati da un atto unilaterale d'obbligo a sottoscrivere una convenzione contenente quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 24/87 e nel rispetto della lettera D) della Deliberazione del C.C. n. 114 del 27.10.1995;

o) che **il Progetto**, esaminato con esito favorevole dalla Commissione Edilizia Integrata in data ******, è stato adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. **** del **** e definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. **** del **** ed è composto dai seguenti elaborati grafici e discorsivi da intendersi in questa Sede richiamati quale parte integrante e sostanziale :

ELABORATI DISCORSIVI E GRAFICI

TAVOLE GENERALI DI PROGETTO (Codice - U)

Elaborato n.01 *Relazione illustrativa*

Elaborato n.02 *Analisi dello stato di fatto - stralcio dallo strumento urbanistico vigente - stralcio dalla carta tecnica regionale - mappe catastali - elenchi delle ditte proprietarie degli immobili interessati dallo S.U.A (1/2000)*

Elaborato n.03 *Analisi dello stato di fatto - Rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area (1/500)*

Elaborato n.04 *Analisi dello stato di fatto - documentazione fotografica*

Elaborato n.05 *Progetto planovolumetrico - Planimetria dell' assetto complessivo dell' area (1/1000)*

Elaborato n.06 *Progetto planovolumetrico - Planimetria del 2° piano interrato (1/500)*

Elaborato n.07 *Progetto planovolumetrico - Planimetria del 1° piano interrato (1/500)*

Elaborato n.08 *Progetto planovolumetrico - Planimetria del piano alla quota delle strade pubbliche (piano 1° fuori terra) (1/500)*

Elaborato n.09 *Progetto planovolumetrico - Planimetria del 2° piano fuoriterra (1/500)*

Elaborato n.10 *Progetto planovolumetrico - Piante dei piani "tipo" degli edifici residenziali (1/200)*

Elaborato n.11 *Progetto planovolumetrico - Prospetti-Sezioni (1/500)*

Elaborato n.12 *Progetto planovolumetrico - Viste prospettiche - Rendering*

Elaborato n.13 *Progetto planovolumetrico - Elementi prescrittivi (1/500)*

Elaborato n.14 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della superficie fondiaria e verifica del rapporto di copertura (1/500)*

Elaborato n.15 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume Esistente (1/1000)*

Elaborato n.16.1 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume "vuoto per pieno" in progetto (1/500-1/200)*

Elaborato n.16.2 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume "reale" in progetto (1/500-1/200)*

Elaborato n.16.3 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume "virtuale" ai fini della valutazione di impatto ambientale in progetto (1/500-1/200)*

Elaborato n.17 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della SLA. in progetto (1/500-1/200)*

Elaborato n.18.1 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della S.A. e della S.Acc. in progetto (1/500-1/200)*

Elaborato n.18.2 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio degli oneri di urbanizzazione (1/500-1/200)*

Elaborato n.19 *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio degli standard urbanistici (1/500)*

Elaborato n.20 *Tabella dei dati di progetto - Superficie a parcheggio pertinenziale (1/500)*

Elaborato n.21 *Norme Tecniche di Attuazione*

Elaborato n.22 *Bozza di Convenzione*

PROGETTO PRELIMINARE OO.UU. PRIMARIA (Codice OU1)

Elaborato n.01 *Tabella dei dati di progetto - Schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione (1/500)*

Elaborato n.02 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Fognatura Acque Nere (1/500)*

Elaborato n.03 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Smaltimento Acque Meteoriche (1/500)*

Elaborato n.04 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Distribuzione Energia Elettrica (1/500)*

Elaborato n.05 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Adduzione Acqua Potabile (1/500)*

Elaborato n.06 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Telefonica (1/500)*

Elaborato n.07 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Distribuzione Gas Metano (1/500)*

Elaborato n.08 *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Illuminazione Pubblica (1/500)*

PROGETTO PRELIMINARE OO.UU. SECONDARIA (Codice OU2)

Elaborato n.01 Progetto della scuola materna Planimetria generale; pianta piano terra (1/200-1/2000)

p) che lo S.U.A. è divenuto operativo, ai sensi della L.R. 08 luglio1987, n. 24 e s.m.i., in data ****;

q) che, a seguito dell'approvazione dello S.U.A. e della contestuale Variante parziale al **PRG vigente**, le **aree interessate dallo S.U.A.** risultano classificate in ambito B9 - zona "CDn", con le seguenti destinazioni d'uso prevalenti, definite dalle norme tecniche di attuazione dello S.U.A. medesimo :
   - Residenza RP (60% minimo)
   - Commercio CO e uffici e direzionalità UD (40% massimo)

   le seguenti destinazioni d'uso ammesse :
   - Uffici e direzionalità (UD)
   - Nuovi plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati (PL)

   Il tipo di intervento di ristrutturazione urbanistica con le consistenze (Volume vuoto per pieno, volume reale, Superficie lorda abitabile (SLA) e Superficie agibile (SA) definite dalla *Tabella dei dati quantitativi dello S.U.A.* contenuta nelle norme tecniche di attuazione dello S.U.A. e dalle norme regionali vigenti in materia (L.R. 16/2008):

r) che il **Soggetto Attuatore** intende procedere all'attuazione dello S.U.A. in conformità alle previsioni e prescrizioni ivi stabilite, delle quali dichiara di aver preso piena, integrale e perfetta conoscenza;

s) che per l'attuazione dello S.U.A. è necessaria la stipulazione della convenzione, come sopra approvata.

Quanto sopra premesso, quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, fra il Comune ed il Soggetto Attuatore si stipula e si conviene quanto segue.

Articolo 1 - Premesse

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2 - Oggetto della Convenzione

1. Costituisce oggetto del presente atto l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche dello **S.U.A.** della zona "CDn" dell'ambito "B9" del Piano Regolatore Generale del Comune di Albenga definite dagli elaborati grafici descrittivi e normativi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. La presente convenzione sostituisce integralmente la convenzione (ed i suoi allegati) relativa al **S.U.A. previgente**, stipulata, con atto pubblico in data 17 aprile 2009, rogato dal notaio dottor Luciano Basso , registrato in Albenga, il 27 aprile 2009, al n. 2988/1T, e Repertorio n. 80.484, dalla società cooperativa "L'Ortofrutticola s.c.", con sede in Albenga, via Dalmazia 169, dante causa del **Soggetto attuatore**

Articolo 3 - Contributo per oneri di urbanizzazione

1. In relazione agli interventi edificatori previsti dallo S.U.A. e fermo il disposto, relativo allo scomputo di opere di urbanizzazione, di cui al successivo articolo 8, il **Soggetto Attuatore** si obbliga a corrispondere in favore del **Comune** all'atto del conseguimento dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici previsti dallo S.U.A. stesso, il contributo per oneri di urbanizzazione, nella misura e con le modalità previste dalla legge (L.R. 25/1995) ed in conformità delle relative deliberazioni comunali.
2. Gli oneri di urbanizzazione conseguenti al conseguimento dei titoli abilitativi per l'attuazione dello S.U.A., calcolati con le tabelle parametriche vigenti all'atto della sua approvazione, posti a carico del **Soggetto Attuatore**, ammontano complessivamente ad €1.785.303,78 e risultano:

▪ Oneri di urbanizzazione primaria	€ 1.239.448,47
▪ Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 545.855,31

3. La stima sopra riportata, da ritenersi provvisoria, sarà ricalcolata analiticamente (ed eventualmente modificata ed integrata) con riferimento alle consistenze previste dai titoli abilitativi per l'attuazione delle previsioni dello S.U.A..
4. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, nell'importo che risulti eventualmente dovuto, a seguito degli scomputi di cui al relativo articolo del presente atto, al momento del conseguimento di ciascun titolo abilitativo in attuazione delle revisioni dello S.U.A., sarà corrisposto dal **Soggetto Attuatore** al **Comune** con le modalità previste dalla legge ed in conformità delle relative deliberazioni comunali.

Articolo 4 - Monetizzazione delle aree per standard urbanistici

1. In relazione agli interventi edificatori previsti dallo S.U.A. e fermo il disposto, relativo allo scomputo di opere di urbanizzazione, di cui al successivo articolo 8, il **Soggetto Attuatore** si obbliga a corrispondere in favore del **Comune**, l'importo della monetizzazione di aree per standard urbanistici, nella misura prevista dalla Legge e secondo le modalità previste dalle specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale in materia, che il **Soggetto attuatore** dichiara di ben conoscere ed accettare.

2. La monetizzazione di aree per standard urbanistici, calcolata, sulla base delle previsioni del S.U.A., con le tariffe vigenti all'atto della sua approvazione, ammonta complessivamente ad € 2.110.200,00 (duemilionicentodiecimiladuecento/00).
3. La stima sopra riportata, da ritenersi provvisoria, sarà ricalcolata analiticamente ed eventualmente modificata ed integrata sulla base degli elaborati progettuali relativi ai Permessi di costruire in attuazione delle previsioni dello S.U.A..
4. Il **Comune,** ai fini del conseguimento degli obiettivi di pubblico interesse definiti al punto f) delle premesse del presente atto destinerà l'importo della monetizzazione delle aree per standard urbanistici, allo scopo di provvedere all'integrazione delle opere di urbanizzazione previste dallo S.U.A.
5. L'importo della monetizzazione delle aree per standard urbanistici, nell'entità che risulterà eventualmente dovuta una volta eseguiti gli scomputi, sarà corrisposto dal **Soggetto Attuatore** al **Comune**, con le modalità previste dalle relative deliberazioni comunali.

Articolo 5 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Il **Soggetto attuatore**, ai fini della realizzazione delle opere pubbliche destinate al conseguimento degli obiettivi di pubblico interesse previsti dallo S.U.A., elencati al punto f) delle premesse del presente atto, si obbliga nei confronti del **Comune** a realizzare a propria cura e spese, a scomputo dell'importo dovuto in moneta per gli oneri di urbanizzazione relativi agli insediamenti previsti dallo S.U.A. e nel rispetto delle procedure di legge, le seguenti opere, individuate negli Elaborati tecnici dal n. OU1-01 al n. OU1-08 del citato S.U.A.:
   a) realizzazione ed allestimento di spazi di relazione nelle **aree interessate dallo S.U.A.**;
   b) ripavimentazione e rifunzionalizzazione della Piazza Bolla, da destinare a parcheggio pubblico ed a spazio di relazione;
   c) riqualificazione del sottopasso veicolare e pedonale della ferrovia;
   d) risistemazione e piantumazione dei rilevati ferroviari;
   e) rete di adduzione idrica;
   f) rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere, comprensiva dei collettori, pozzetti di raccordo, di caditoia ed ispezione;
   g) rete di distribuzione dell'energia elettrica, comprensiva delle necessarie cabine di trasformazione;
   h) illuminazione delle aree pubbliche e di uso pubblico;
   i) rete telefonica, comprensiva di condotte e pozzetti;
   j) rete di distribuzione del gas;
   k) adeguamento rotatoria esistente via Dalmazia – via Patrioti;

l) nuova rotatoria via Patrioti – viale 8 Marzo;

m) adeguamento impianto semaforico tra via Pontelungo via Dalmazia e via Roggetto.

2. Il **Soggetto Attuatore**, al fine di realizzare tutti gli insediamenti previsti dallo SUA e, in particolare la porzione degli insediamenti, costituenti, ai sensi delle Norme tecniche di attuazione dello SUA, "*incremento del peso insediativo*" per gli effetti della L.R. 4/2012, può provvedere a propria cura e spese, all'adeguamento del servizio depurativo fognario esistente realizzando un impianto di depurazione dimensionato sulla porzione degli insediamenti costituenti "*incremento del peso insediativo*".
3. La realizzazione dell'impianto definito al comma che precede e' finalizzata a garantire l'assolvimento delle condizioni poste dalla L.R. 4/2012, nel caso in cui la Pubblica Amministrazione non provvedesse all'adeguamento del servizio depurativo fognario esistente.
4. Per la realizzazione dell'impianto sopra definito, il **Comune** metterà gratuitamente a disposizione del **Soggetto attuatore** un sedime di propria proprietà.
5. E', in ogni caso, facoltà del **Soggetto attuatore** di attendere la realizzazione dell'adeguamento del servizio depurativo fognario esistente da parte della Pubblica Amministrazione, prima della costruzione della porzione di insediamenti costituenti "*incremento del peso insediativo*".
6. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria definite dal presente articolo, che costituisce oggetto del prescritto assentimento edilizio di competenza dirigenziale, è subordinata alla predisposizione di un progetto esecutivo, redatto a cura e spese del **Soggetto attuatore**, coerentemente alle vigenti norme in materia di Opere Pubbliche, che è approvato dal **Comune** contestualmente al rilascio del relativo Permesso di Costruire gratuito.
7. Il **Comune** mette a disposizione del **Soggetto attuatore** le aree ed i manufatti di propria proprietà, sui quali realizzare le opere, gli impianti ed i nuovi manufatti definiti al primo comma del presente articolo.
8. Il **Soggetto Attuatore** si obbliga a cedere al **Comune** le opere, i manufatti e gli impianti di cui al primo comma del presente articolo, nonché a cedere o ad asservire ad uso pubblico, conformemente alle Norme di attuazione dello S.U.A., le relative aree.
9. Per garantire la sicurezza dei cittadini, gli spazi a verde e di relazione previsti al primo piano dell'insediamento, assoggettati all'uso pubblico, saranno utilizzati dal **Comune** unicamente per eventi specifici di durata predeterminata, previo avvertimento del **Soggetto Attuatore** custode delle strutture.
10. Nei periodi temporali intercorrenti tra un evento e l'altro, gli spazi a verde e di relazione previsti al primo piano dell'insediamento saranno, di norma, chiusi al pubblico.

11. Con il presente atto, il **Comune,** relativamente agli spazi a verde e di relazione previsti al primo piano dell'insediamento ed assoggettati all'uso pubblico, si impegna:
    - ad utilizzare la struttura di uso pubblico prevista al primo piano dell'insediamento per usi e secondo modalità compatibili con la prevalente destinazione residenziale della zona;
    - ad utilizzare la struttura di uso pubblico in modo tale da garantire la sicurezza dei cittadini fruitori e da evitare l'effettuazione di atti vandalici.
    - a verificare e a rispettare, sotto la propria responsabilità, le condizioni di sicurezza previste dalle norme vigenti al momento dell'utilizzo;
    - a provvedere alla pulizia ed al ripristino di eventuali danneggiamenti conseguenti ad un utilizzo dei fruitori della struttura nel corso degli eventi specifici organizzati dal **Comune**.
12. Il **Soggetto Attuatore** ed i suoi eventuali aventi causa assumono a proprio carico gli oneri di manutenzione e di custodia degli spazi a verde e di relazione previsti al primo piano dell'insediamento nei periodi di tempo intercorrenti tra gli eventi specifici definiti dal **Comune** ; durante tali periodi il **Soggetto Attuatore** ed i suoi eventuali aventi causa potranno utilizzare liberamente tali spazi.
13. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi di relazione ed a parcheggio, previsti al piano terreno dell'insediamento, di cui lo S.U.A. prevede l'assoggettamento ad uso pubblico saranno a carico del **Comune**.
14. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture orizzontali e verticali sottostanti gli spazi di relazione ed a parcheggio, previsti al piano terreno dell'insediamento, di cui lo S.U.A. prevede l'assoggettamento ad uso pubblico, fino al manto di impermeabilizzazione, saranno a carico esclusivo del **Soggetto Attuatore**.
15. Ai sensi dell'articolo 32, comma 5, della L.R. n. 36/1997 e fatti salvi gli impegni assunti dal **Comune** con il presente atto, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi di relazione e delle attrezzature di servizio di proprietà privata asservite all'uso pubblico, previste al primo piano degli edifici privati previsti dallo S.U.A., sarà a carico del **Soggetto attuatore**, ovvero dei suoi aventi causa (ovvero i soggetti terzi da questi indicati), per un periodo di 10 anni, decorrenti dalla data del verbale di ultimazione delle opere di urbanizzazione.
16. Ad ogni scadenza decennale, il **Soggetto attuatore**, ovvero i suoi aventi causa (ovvero i soggetti terzi da questi indicati) avrà facoltà di rinnovare per ulteriori dieci anni, il periodo di gestione.

17. In caso di rinuncia al rinnovo, il **Comune** prenderà in carico l'area dopo averne valutato le condizioni manutentive ed averne imposto l'eventuale ripristino a carico del **Soggetto attuatore** o dei suoi aventi causa.

Articolo 6 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. Il **Soggetto Attuatore**, ai fini del conseguimento degli obiettivi di pubblico interesse previsti dallo S.U.A., elencati al punto f) delle premesse del presente atto, si obbliga a realizzare a propria cura e spese, a scomputo dell'importo dovuto in moneta per gli oneri di urbanizzazione relativi agli insediamenti previsti dallo S.U.A. e nel rispetto delle procedure di legge, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, individuate nell'Elaborato tecnico OU2-01, del citato S.U.A.:
   a) ampliamento della Scuola Materna Ester Siccardi, con la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, su un'adiacente area di proprietà del **Comune**.
2. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione secondaria che costituirà oggetto del prescritto assentimento edilizio di competenza dirigenziale, è subordinata alla predisposizione di un progetto esecutivo, redatto a cura e spese del **Soggetto attuatore**, coerentemente alle vigenti norme in materia di Opere Pubbliche, che sarà approvato dal **Comune** con il rilascio del relativo Permesso di Costruire gratuito.
3. Il **Soggetto attuatore** si obbliga a cedere al **Comune** le opere, gli impianti ed i manufatti definiti al primo comma del presente articolo nonché a cedere o ad asservire all'uso pubblico, conformemente alle previsioni dello S.U.A., le relative aree di sedime e pertinenza quando non fossero già di proprietà comunale.
4. Il **Comune** si obbliga a mettere a disposizione del **Soggetto attuatore** le aree ed i manufatti di propria proprietà, sui quali realizzare le opere, gli impianti ed i nuovi manufatti definiti al primo comma del presente articolo ed a provvedere a tutti gli adempimenti di natura urbanistica e di programmazione delle opere pubbliche necessari, ai sensi della normativa vigente, per la realizzazione delle opere.

Articolo 7 - Opere di urbanizzazione di interesse generale

1. Ai fini dell'applicazione degli artt. 11 e 12 della L.R. n. 25 del 07 aprile 1995, il **Comune** riconosce e dichiara che le opere citate al precedente articolo 5 alle lettere a), b), c), d), k), l) e m) e l'opera citata al precedente articolo 6 alla lettera a) sono di interesse generale ed il loro importo, oltre a quello delle opere di interesse specifico dell'insediamento previsto dal S.U.A. (lettere e), f), g), h), i), j), sarà oggetto dello scomputo previsto al successivo articolo 8 del presente atto.

Articolo 8 - Scomputo dalla quota del contributo relativo all'incidenza delle opere di urbanizzazione e utilizzazione dell'importo della monetizzazione delle aree per standard urbanistici

1. Le opere di urbanizzazione comprensive di quelle riconosciute, al precedente articolo 7 di interesse generale, che il **Soggetto attuatore** si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, ai sensi dei precedenti articoli 5 e 6, saranno realizzate a scomputo, della quota del contributo relativo all'incidenza delle opere di urbanizzazione cosi come determinato al precedente articolo 3 con riferimento agli edifici da realizzare in attuazione del S.U.A.;
2. Il **Comune**, ai fini del conseguimento degli obiettivi di pubblico interesse definiti al punto f) delle premesse del presente atto, destinerà all'integrazione delle opere di urbanizzazione previste dallo S.U.A., l'importo della monetizzazione delle aree per standard urbanistici, così come definito al precedente articolo 4.
3. Gli importi sopra citati saranno definitivamente determinati e scomputati al momento del conseguimento dei relativi titoli abilitativi, con le prescrizioni e le modalità previste dalle norme e dai regolamenti regionali (legge regionale 7 aprile 1995, n. 25) e comunali vigenti in materia, che il **Soggetto attuatore** dichiara di ben conoscere ed accettare.
4. A tal fine il **Soggetto attuatore** predisporrà un progetto esecutivo, con relativo computo metrico (elaborato con l'utilizzo del *Prezzario regionale Opere edili e impiantistica* edito da Unioncamere liguri) approvati secondo la disciplina prevista dalle norme e dai regolamenti vigenti in materia di Opere di Urbanizzazione a scomputo, che il **Soggetto attuatore** dichiara di ben conoscere ed accettare.
5. La somma, determinata a seguito della redazione del progetto esecutivo e del computo metrico indicati al comma che precede, sarà scomputata, come detto:
   - dall'importo dovuto in moneta dal **Soggetto attuatore** per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e cessione aree per un totale di € 1.785.303,78 (unmilionesettecentottantacinquemilatrecentotre/78);
   - dall'importo dovuto in moneta dal **Soggetto attuatore** quale monetizzazione delle aree per standard urbanistici, così come definite al precedente articolo 4, per un totale di € 2.110.200,00 (duemilionicentodiecimiladuecento/00).
6. Le somme sopra determinate saranno, all'occorrenza, modificate in conseguenza dell'applicazione delle tariffe di urbanizzazione e di monetizzazione delle aree per standard urbanistici alle effettive consistenze che saranno previste dai progetti da allegare agli atti o alle istanze per il conseguimento dei titoli abilitativi presentati in attuazione dello S.U.A.
7. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il **Soggetto attuatore** si

obbliga a prestare idonea garanzia di importo pari all'ammontare dei lavori assunti in esecuzione di retta, come determinati dal computo metrico estimativo citato al precedente comma 4) e secondo le modalità previste al successivo art. 18.

8. Il **Soggetto attuatore**, si obbliga ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione ed a cedere al **Comune** dette opere e, se necessario, a cedere o ad asservire ad uso pubblico, conformemente alle Norme di attuazione del S.U.A., le corrispondenti aree e quote d'area, secondo quanto previsto dai precedenti articoli 5, 6 e 7, anche se il costo complessivo delle aree e delle opere predette dovesse risultare superiore all'importo dei contributi dovuti al **Comune** per le corrispondenti voci di costo, senza nulla aver a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del **Comune**.
9. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato con le modalità di cui ai precedenti commi 3) e 4), sarà scomputato dal contributo da corrispondere in relazione alle consistenze dei fabbricati. Nel caso in cui singoli fabbricati siano oggetto di separati e successivi titoli abilitativi, ogni importo scomputabile e non scomputato al momento del rilascio di ogni titolo edilizio potrà esserlo in occasione del rilascio di quelli successivi.
10. Conseguentemente, qualora il **Soggetto attuatore** conseguisse titoli abilitativi distinti e successivi per gli edifici o le porzioni di edificio, previsti dallo S.U.A. e, al conseguimento di un titolo abilitativo, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle aree e delle quote d'area oggetto di cessione o comunque di scomputo risultasse superiore all' importo del contributo relativo al titolo abilitativo stesso, la parte eccedente il costo sarà scomputata dai corrispondenti contributi relativi ai successivi titoli abilitativi, separatamente conseguiti per gli ulteriori interventi edificatori previsti dallo S.U.A.
11. Qualora, al conseguimento del primo titolo abilitativo, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il **Soggetto attuatore** si è obbligato ad eseguire, nonché delle aree e delle quote di area oggetto di cessione, risultasse inferiore al corrispondente importo del contributo di urbanizzazione relativo al titolo abilitativo stesso, la parte di tale contributo non verrà corrisposta in denaro potendo da essa essere scomputati i costi delle successive opere di urbanizzazione da realizzare.

Articolo 9 - Contributo per costo di costruzione

1. Il **Soggetto attuatore** si obbliga a corrispondere al **Comune**, all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi previsti dal SUA, il pertinente contributo per costo di costruzione, nella misura e con le modalità previste dalla legge ed in conformità delle relative deliberazioni comunali, che il **Soggetto attuatore** dichiara di ben conoscere ed accettare.

Articolo 10 - Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

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

Articolo 11 - Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti, non ceduti al **Comune** o non gravati di diritto di uso pubblico, che caratterizzano l'insediamento, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nello .S.U.A., in conformità alla presente Convenzione ed alle Norme di attuazione dello S.U.A.
2. Le tipologie non espressamente indicate come prescrittive dallo S.U.A, potranno essere modificate, nel rispetto delle Norme di attuazione dello S.U.A, all'atto dell'acquisizione dei relativi titoli abilitativi.

Articolo 12 - Attuazione dello **S.U.A.**

1. La realizzazione delle previsioni dello S.U.A., avverrà in conformità del P.R.G. vigente e delle Norme di attuazione dello S.U.A. e rispetterà i seguenti criteri:
   a. la realizzazione di ogni fabbricato o porzione di fabbricato previsti dallo S.U.A., aventi caratteristiche di unitarietà ed autonomia funzionale, è subordinata alla preventiva acquisizione di un titolo abilitativo;
   b. è altresì ammessa l' acquisizione di un unico titolo abilitativo per più porzioni di edifici o per più edifici od opere aventi caratteristiche di unitarietà ed autonomia funzionale;
   c. l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione sarà verificata ed attestata, ad ogni fine ed effetto di legge, dall'Ufficio Tecnico Area LLPP del **Comune**;

Articolo 13 - Norme per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo

1. Lo S.U.A. garantisce la quota di superficie lorda abitabile residenziale (pari al 10% della SLA eccedente 500 mq) da riservare alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) conformemente ai disposti della Legge Regionale n. 38/2007 ed agli atti del **Comune** aventi funzione di adeguamento a tale Legge (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78/2011 e Deliberazione della Giunta Municipale n. 388/2011).

2. All'atto della presentazione dell'istanza di rilascio del certificato di agibilità relativo all'ultimo intervento previsto dallo S.U.A., il **Soggetto attuatore** produrrà, la documentazione comprovante l'avvenuto assolvimento dell'obbligazione prevista dal presente articolo.
3. La presentazione della documentazione definita al precedente comma del presente articolo, rappresenta condizione essenziale per il rilascio, da parte del **Comune**, del certificato di agibilità relativo all'ultimo titolo abilitativo relativo ad interventi previsti dallo S.U.A.
4. Il **Soggetto attuatore** può provvedere alla realizzazione della quota di superficie lorda abitabile da riservare agli interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui al comma 4, lettera a), punto 2) dell'articolo 26 della L.R. 38/2007, anche in edifici realizzati in porzioni di territorio differenti da quelle interessate dal S.U.A., che siano situate nel Comune di Albenga, mantenendo, comunque, inalterati gli insediamenti residenziali di libera iniziativa previsti dallo S.U.A., nelle quantità definite dalla Tabella dei dati quantitativi contenuta nelle norme tecniche di attuazione dello S.U.A.
5. il **Soggetto attuatore,** nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti e, in particolare, della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78/2011 e della Deliberazione della Giunta Municipale n. 388/201, avrà diritto a monetizzare, per il valore corrispondente, la quota di superficie lorda abitabile da riservare alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui al comma 4, lettera a), punto 2) dell'articolo 26 della L.R. 38/2007, mediante convenzione con il **Comune**, mantenendo, comunque, inalterati gli insediamenti residenziali di libera iniziativa previsti dallo S.U.A., nelle quantità definite dalla Tabella dei dati quantitativi contenuta nelle norme tecniche di attuazione dello S.U.A.
6. Nel caso in cui il **Soggetto Attuatore** optasse per la monetizzazione della quota di superficie lorda abitabile da riservare alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP), il relativo importo, coerentemente alle sopra richiamate Deliberazioni Comunali, sarà scomputato dall'importo dovuto al **Comune**, per la monetizzazione di aree per standard urbanistici, attraverso il versamento al **Comune** dell'importo maggiore tra i due, sempre ai sensi della Deliberazione della Giunta Municipale n. 388/201

Articolo 14 - Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione o di cessione delle aree relative

1. Il **Soggetto attuatore** si obbliga a completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a cedere al **Comune**, ove necessario, le relative opere, impianti e manufatti, di cui ai precedenti articoli 5 e 6 della presente Convenzione contestualmente a tutti i fabbricati previsti dal S.U.A. e subordinatamente a tale completamento.

Quanto sopra nel termine di efficacia dell'ultimo Permesso di Costruire rilasciato e comunque non oltre 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione attuativa.

2. Il **Soggetto attuatore** dovrà rispettare, per ogni singolo permesso di costruire, i termini previsti dall'articolo 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
3. Ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, i termini previsti per la conclusione dei lavori possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Articolo 15 - Esecuzione dei lavori e responsabilità relative

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dal competente Ufficio Tecnico Area LLPP del **Comune**, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal **Comune** e dalle altre Autorità eventualmente competenti per materia. I funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai cantieri.
2. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al **Comune**, a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni, pena la sospensione delle relative attività edilizie in essere ai sensi della presente convenzione.
3. Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo, da eseguirsi a cura degli Uffici comunali e degli Enti interessati.
4. Il **Soggetto attuatore**, manleva il **Comune** da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi da esso direttamente eseguiti.
5. Nel caso in cui il **Soggetto attuatore** richiedesse, per esigenze derivanti dalle lavorazioni previste, deroga ai limiti di emissioni sonore come previsto dal vigente regolamento comunale, saranno eseguite, a discrezione dell'ufficio Ambiente, n° 5 misurazioni strumentali il cui costo documentato sarà posto a carico del **Soggetto attuatore** stesso.

Articolo 16 - Modalità della cessione delle aree, delle opere e degli impianti

1. Il contratto od i contratti definitivi necessari per il trasferimento della proprietà al **Comune** delle opere ed impianti definiti ai precedenti articoli 5, 6 e 7 e quelli relativi alla cessione al **Comune** medesimo o all'assoggettamento ad uso pubblico (conformemente alle Norme di attuazione dello S.U.A.) delle relative aree, saranno stipulati entro e non oltre 90 giorni dall'avvenuto favorevole collaudo, a spese del **Soggetto attuatore**.
2. La superficie delle aree di cui lo S.U.A. prevede la cessione al **Comune** o l'assoggettamento ad uso pubblico come definita agli articoli precedenti ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le Parti, ma a spese del **Soggetto attuatore**,

avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, fatte salve le superficì minime comunque previste dallo S U.A.

3. Gli immobili dovranno essere ceduti, al momento della cessione, liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgomberi da persone e cose e con le più ampie garanzie da evizione.
4. Gli immobili suddetti passeranno in consegna al **Comune**, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di un apposito verbale sottoscritto dalle Parti, senza onere o spesa alcuna a carico del **Comune**.
5. In ogni caso il **Comune** si riserva la facoltà di richiederne la consegna anticipata, anche prima del perfezionamento dei suddetti, atti, nel caso in cui si ravvisi la necessità di un'urgente utilizzazione degli immobili stessi per i fini previsti dalla presente convenzione ovvero per fini pubblici. In tal caso i termini rilevanti ai fini della monetizzazione decoreranno dal momento della consegna anticipata.

Articolo 17 - Trasferimento degli immobili a terzi

1. In caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del S.U.A,, 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 non ancora adempiuti.
2. In caso di cessione delle unità immobiliari degli edifici realizzati in attuazione dello S.U.A. prima della definitiva conclusione di tutte le opere da esso previste, è facoltà del **Soggetto attuatore** di mantenere a proprio carico e di non trasferire ai soggetti acquirenti le obbligazioni nei confronti del **Comune**, relative alla realizzazione ed alla cessione al **Comune** delle opere di urbanizzazione.

Articolo 18 - Garanzie

1. il **Soggetto attuatore,** a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si obbliga a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente Convenzione, si impegna a consegnare al **Comune**, al momento del rilascio del primo titolo edilizio, in attuazione del S.U.A. di cui alle premesse, una garanzia, prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa.
2. L'importo della garanzia sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione che il **Soggetto attuatore** si è impegnato a realizzare, a scomputo totale o parziale degli oneri

di urbanizzazione e dell'utilizzo dell'importo di monetizzazione delle aree per standard urbanistici.

3. Il costo delle opere di urbanizzazione dovrà risultare dai computi metrici nonché dagli elenchi dei materiali e dei prezzi di cui dovranno essere corredati i progetti esecutivi, stimati ai sensi del precedente articolo 8.
4. Le garanzie fidejussorie saranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere cui si riferiscono, secondo modalità da concordarsi con il **Comune** e saranno svincolate, nei limite del 90% (novanta per cento) del costo delle opere cui si riferiscono, entro 90 (novanta) giorni dalla lettera raccomandata indirizzata dal **Soggetto attuatore** al **Comune**, attestante l'ultimazione dei lavori. A tale attestazione dovrà essere allegata perizia tecnico-estimativa asseverata, redatta da tecnico abilitato che attesti la rispondenza al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed i relativi costi a consuntivo.
6. Il restante 10% (dieci per cento) sarà svincolata alla presa in consegna da parte del **Comune** delle opere in questione e, in caso di consegna anticipata, al rilascio del certificato di collaudo.
7. Qualora le garanzie fidejussorie, previa espressa autorizzazione del **Comune**, siano state ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del **Soggetto attuatore** ed alla cessione delle aree relative, il **Soggetto attuatore** stesso si obbliga a provvedere ad integrare le garanzie medesime, ove esse vengano utilizzate, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.
8. Le garanzie fidejussorie saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sul **Soggetto attuatore** e contenuti nella presente Convenzione.
9. Dette garanzie possono essere sostituite da depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti e/o 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.

Articolo 19 - Inadempienze

1. In caso di inadempienza da parte del **Soggetto attuatore** alle obbligazioni previste dalla presente Convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il **Comune**, previa diffida, potrà sospendere il rilascio di titoli edilizi e l'esecuzione dei lavori relativamente alla zona che sarà ritenuta interessata dalle inadempienze.

2. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio delle concessioni ad edificare.
3. Il **Comune** potrà inoltre chiedere, in danno del **Soggetto attuatore**, l'adempimento ovvero la risoluzione della presente Convenzione - anche senza previa diffida nei seguenti casi:
   a) mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo 14 per l'attuazione di quanto ivi previsto, ferma restando la possibilità di proroga ammessa dalle vigenti norme in materia che il **Soggetto attuatore** dichiara di ben conoscere ed accettare ;
   b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
   c) rifiuto di stipulare gli atti di cessione o di assoggettamento ad uso pubblico ovvero di provvedere alla consegna delle aree e/o degli immobili, con le modalità e nei termini della presente Convenzione;
   d) mancato inserimento da parte del **Soggetto attuatore** negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 17;
   e) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente Convenzione.

Articolo 20 - 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 presso la sede della Società Vista Mare s.r.l. in Alba, Corso Barolo, 48/A.
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** con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale.
3. Per espressa volontà delle parti la forma della comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.

Articolo 21 - Trascrizione

1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del **Soggetto Attuatore**, a norma dell'art 18 della L.R. 08/08/1987, n. 24.
2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per trasferimento della proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nella Convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

Articolo 22 - Spese

1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo e sue conseguenti, sono a carico del **Soggetto Attuatore**, che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.
2. Restano altresì a carico del **Soggetto Attuatore**:
   a) i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari;
   b) le spese di tutti gli atti di cessione e di assoggettamento ad uso pubblico previsti dalla convenzione e conseguenti nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, frazionamento catastale ecc. delle aree cedute.
3. Si richiedono le agevolazioni fiscali (imposta di Registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) di cui all'art.32, 2° comma , del D.P.R. 29/09/1973, n. 601, richiamato dall'art. 20 della legge 28/01/1977, n.10

IL SOGGETTO ATTUATORE _____