COMUNE DI FINALE LIGURE

Provincia di Savona



P.U.O. SUB DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT1b
AREE PIAGGIO
VARIANTE

committente:

FINALMARE S.p.a.
Via Monte Asolone, 4 10141 - TORINO

oggetto

SCHEMA DI CONVENZIONE

tavola

progetto urbanistico - architettonico:

arch. Marcofilippo ALBORNO
piazza Eroi della Libert 26
18012 Bordighera (IM)
tel. 0184 26 63 64 fa. 0184 26 88 43
e-mail: studioalborno@tiscali.it
archalb@libero.it

MARCO FILIPPO ALBORNO ARCHITETTO n° 133 — ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA

collaboratori:

arch. Stefano GANDOLFI
arch. Claudio LETIZIA
ing. Ezio MACALUSO

data
GIUGNO 2013

scala

modifiche:

		redatto	corretto	approvato
data	motivo			
data	motivo			
data	motivo			
data	motivo			
data	motivo			

Repubblica Italiana

Comune di Finale Ligure

(Provincia di Savona)

Rep. n. _____

OGGETTO: CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI FINALE LIGURE, DA UNA PARTE, E LA SOCIETA' FINALMARE S.P.A. E LA SOCIETA' PIAGGIO AERO INDUSTRIES S.p.A., DALL'ALTRA, PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUO) DEGLI AMBITI 2A-2B-3 E 4 DEL SUB DISTRETTO DT 1B DEL P.U.C. DI FINALE LIGURE.

L'anno _____ il giorno _____ del mese _____ in Finale Ligure e nel Palazzo Comunale sito in Via Pertica n. 29

Avanti a me _____ sono personalmente comparsi i Signori:

1) _____ il quale interviene nel presente contratto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del **Comune di Finale Ligure** - codice fiscale 00318330099 - munito degli idonei poteri a quanto infra in forza della deliberazione _____ che in copia autentica si allega alla presente sotto la lettera "**A**" nonché in forza del vigente "*Regolamento dei Contratti*" e del D.Lgs. n. 267/2000, nel seguito denominato "Comune",

- da una parte -

e

2) _____ , nella sua qualità di legale rappresentante della **Finalmare S.p.a.**, con sede in Torino Via Monte Asolone 4 (iscrizione

REA n. 1141761M codice fiscale e n. iscrizione Registro Imprese 01961660998; capitale sociale euro 5.000.000,00 interamente versato), domiciliato per la carica presso la sede della Società, nel seguito denominato "Soggetto attuatore",

e

limitatamente ai preventivi adempimenti relativi alla bonifica dei suoli dello stabilimento di Finale, nonché al trasferimento delle attività produttive nello stabilimento di Villanova d'Albenga e alla sua messa in esercizio

3) _____ nella sua qualità di legale rappresentante di PIAGGIO AERO INDUSTRIES S.p.A., con sede legale in Roma, Viale Castro `Pretorio n. 119, capitale sociale Euro 116.607.968,36, iscritta al Registro Imprese CCIAA cli Roma, CF e Partita IVA lT03748280108, REA n. 903062.

- dall'altra parte -

Le parti, come sopra costituite, della cui identità personale io _____ sono certo, con il mio consenso mi chiedono di ricevere il presente atto, con il quale

PREMESSO CHE

a) in data 5 agosto 2008 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 58 della L.R. 36/1997, tra la Regione Liguria, in qualità di Amministrazione proponente, il Comune di Finale Ligure, la Provincia di Savona, la Società Piaggio Aero Industries S.p.A e la Società Piaggio Aero Service S.p.a. con l'adesione di RFI S.p.a., delle Organizzazioni sindacali, del Comune di Villanova d'Albenga e del Comune di Genova, per l'approvazione del progetto di riconversione delle aree site nel

Comune di Finale Ligure e per il potenziamento dello stabilimento Piaggio Aero Industries da ricollocarsi nel Comune di Villanova d'Albenga;

b) l'Accordo ha quindi comportato, per il territorio del Comune di Finale Ligure, sotto il profilo territoriale ed urbanistico:

1. l'approvazione del PUO volto alla riqualificazione delle aree oggi occupate dall'industria aeronautica, con contestuale rilascio dell'autorizzazione di massima ai sensi dell'art. 52 della L.R. 36/1997 e s.m. e i., relativo agli ambiti 2a - 2b - 3 e 4 del subdistretto DT1b del PUC di Finale L.;

2. i conseguenti impegni a carico dei soggetti che hanno sottoscritto l'Accordo, nei termini indicati all'art. 4 dello stesso, segnatamente per quanto concerne la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed ulteriori interventi infrastrutturali, per servizi ed opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica;

c) conseguentemente è stata sottoscritta tra il Comune di Finale Ligure, da una parte, e Piaggio Aero Services S.p.A. e Piaggio Aero Industries S.p.A., dall'altra, in qualità di soggetto attuatore del P.U.O., la relativa Convenzione per l'attuazione delle previsioni di riassetto urbanistico;

d) la Regione Liguria, in data 25 ottobre 2011, a seguito di specifica richiesta inviata dal Comune di Finale Ligure con nota prot. 22761 del 26 settembre 2011, ha convocato per il giorno 3 novembre 2011 la seduta costitutiva del Collegio di Vigilanza previsto dall'art. 8, comma 3, del suddetto Accordo;

e) il suddetto Collegio di Vigilanza, preso atto della impossibilità,

rappresentata da Piaggio Aero Industries S.p.A. e dal soggetto attuatore dell'intervento Finalmare S.p.A., che nel frattempo ha incorporato Piaggio Aero Service S.p.A., di realizzare gli interventi previsti dal P.U.O. come sopra approvato, stante da un lato il radicale cambiamento dello scenario economico sopravvenuto e, dall'altro, la inadeguatezza delle soluzioni progettuali sotto il profilo della qualificazione e, conseguentemente, della effettiva commerciabilità degli immobili a fronte degli ingenti costi per la realizzazione del nuovo stabilimento industriale di Villanova d'Albenga e per la realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione previste nel Comune di Finale Ligure, ha demandato alla Società proponente ed al soggetto attuatore il compito di provvedere a redigere schemi progettuali di assetto urbanistico alternativi, con riferimento alla configurazione planivolumetrica e funzionale del P.U.O. del sub distretto DT1b approvato dal Comune di Finale Ligure, fermi restando quindi gli altri contenuti dell'Accordo, segnatamente per quanto attiene alla realizzazione del nuovo stabilimento industriale di Villanova d'Albenga, in vista della valutazione degli Enti sottoscrittori dell'Accordo in merito al successivo aggiornamento dello stesso Accordo comportante l'approvazione della variante al P.U.O. concernente la definizione del nuovo assetto plani volumetrico e funzionale dello stesso sub distretto DT1b del P.U.C. del Comune di Finale Ligure;

f) a seguito della suddetta riunione del Collegio di Vigilanza dell'Accordo, la Società proponente ed il soggetto attuatore hanno sottoposto alla Regione Liguria, alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e

Paesaggistici della Liguria, alla Provincia di Savona, al Comune di Finale Ligure, in quanto Amministrazioni principalmente competenti alla valutazione urbanistica e paesaggistica del progetto di P.U.O., successive e plurime soluzioni progettuali alternative, volte alla migliore qualificazione del progetto di assetto urbanistico rispetto a quello approvato con il predetto P.U.O.;

g) la Regione, con nota prot. PG/2012/112509 del 25 luglio 2012, ha quindi convocato per il giorno 6 agosto 2012 una Conferenza dei Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/1990 e s.m. e i. al fine di:

1. sottoporre agli Enti e soggetti sottoscrittori, in via primaria e per adesione, dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 5 agosto 2008, lo schema progettuale per la modifica del P.U.O. relativo alle aree dello stabilimento Piaggio di Finale Ligure, nella configurazione rappresentata nella soluzione M**, depositata in data 2 agosto 2012;

2. acquisire l'assenso degli stessi Enti e soggetti all'avvio della procedura di aggiornamento dell'Accordo di Programma del 5 agosto 2008 concernente la variante al P.U.O. delle aree dello stabilimento Piaggio di Finale Ligure, con le eventuali osservazioni e condizioni per la sua approvazione;

h) al fine di acquisire gli assensi e le indicazioni per la predisposizione di uno schema progettuale condiviso, la Conferenza preliminare come sopra convocata è stata aggiornata in seconda seduta il 19 settembre 2012, nel corso della quale è emersa l'esigenza di apportare ulteriori

modifiche allo schema progettuale nonché di effettuare approfondimenti sotto il profilo economico per valutare l'effettiva fattibilità degli interventi previsti dal P.U.O.;

i) la Società Finalmare S.p.A., a seguito delle indicazioni formulate nel corso di una serie di incontri tecnici tenutisi con il Comune di Finale Ligure e con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, ha predisposto una ulteriore soluzione progettuale contrassegnata dalla sigla "R*", illustrata nel corso della riunione tenutasi il 29 ottobre 2012, ed inviata a tutti gli Enti ed Amministrazioni in data 6 novembre 2012, con nota regionale prot. PG/2012/156656;

l) in data 4 dicembre 2012 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi preliminare nell'ambito della quale le Amministrazioni e gli Enti a vario titolo partecipanti hanno espresso l'unanime condivisione dello schema progettuale come da ultimo elaborato e contrassegnato con la lettera "R*", che costituisce pertanto il riferimento che la Società Finalmare S.p.A. doveva assumere per la elaborazione della Variante sostitutiva del P.U.O. come originariamente approvato con l'Accordo di Programma del 5 agosto 2008;

m) in particolare, il Comune di Finale Ligure, in vista della sopra citata seduta conclusiva della Conferenza di Servizi preliminare, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 26 novembre 2012, ha formalizzato il proprio assenso rispetto allo schema progettuale di riferimento "R*" ed ha indicato le condizioni per la successiva approvazione della variante al P.U.O. di che trattasi;

n) la Società Finalmare S.p.A., nell'ambito della suddetta seduta

conclusiva, ha consegnato al competente Ufficio del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica della Regione Liguria un promemoria relativo alle opere di urbanizzazione necessarie per il conseguimento del riassetto urbanistico dell'ambito di intervento nel quale, con riferimento allo schema progettuale "R*" ed alla deliberazione del Consiglio n. 67/2012 del Comune di Finale Ligure, ha individuato: -1) le prestazioni a carico del soggetto attuatore per l'attuazione del P.U.O. in quanto strettamente connesse e funzionali alla realizzazione dei nuovi insediamenti urbani; - 2) le ulteriori prestazioni che avrebbero potuto essere oggetto di negoziazione nei limiti economici ivi indicati nel corso della elaborazione della Variante al P.U.O.; - 3) le prestazioni per opere, infrastrutture e servizi di interesse generale esorbitanti dagli obblighi normativi e dalla sfera di intervento di Finalmare S.p.A. e pertanto da escludere dalla relativa competenza;

o) infine, il Comune di Finale Ligure, con nota prot. 30614 del 18 dicembre 2012 sottoscritta dal Sindaco e dal Dirigente del Settore Urbanistica, da un lato, ha meglio esplicitato le opere da confermare a carico del soggetto attuatore a chiarimento dei contenuti della predetta DCC 67/2012 e, dall'altro, ha fornito precisazioni e chiarimenti in merito alle ulteriori opere ed interventi infrastrutturali di interesse generale indicati nella ridetta deliberazione individuando le possibili modalità di cofinanziamento pubblico;

p) la Regione Liguria ha provveduto ad attivare la procedura di cui all'art. 58 della L.R. 36/1997 e s.m.i. per l'aggiornamento dell'Accordo di Programma consistente nell'approvazione della variante al P.U.O. e

delle correlative pattuizioni ad esso connesse;

q) con deliberazione G.R. 21-12-2012 n. 1661 la Regione ha riconosciuto che, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, la configurazione "R*" dello schema progettuale di riferimento per la elaborazione della variante al P.U.O. - che ha conseguito l'assenso formale dalla Conferenza di Servizi preliminare del 4 dicembre 2012 - ha recepito le indicazioni fornite dalla Regione medesima, ferme restando le debite valutazioni sotto i profili ambientali da compiere in sede di valutazione e di approvazione della variante di P.U.O.;

r) con particolare riguardo alle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore e a quelle ulteriori ed infrastrutturali e per servizi collegati, con la predetta deliberazione la Regione ha preso atto delle indicazioni fornite dal Comune di Finale Ligure con la richiamata deliberazione consiliare n. 67/2012 e con gli atti in essa richiamati ed ha precisato: ■ che per l'area della ex Cava De Negri debbono essere effettuate le opportune valutazioni al fine della sua esclusione dal P.U.O., non essendo essa interessata da previsioni di riassetto urbanistico e correlativi obblighi alla esecuzione di opere di urbanizzazione e riassetto ambientale, il tutto nell'ambito della corretta definizione del perimetro del sub distretto DT1b, da riferire all'estensione delle aree effettivamente coinvolte dal progetto di riassetto urbanistico; ■ che le relative varianti al P.U.C. sono riconducibili all'art. 44, comma 1, della L.R. 36/1997; ■ che la pista ciclabile è tema prioritario;■ che, quanto alla prevista realizzazione del polo scolastico, ferma restando la cessione dell'area di circa mq. 10.000

bonificata e libera da costruzioni a carico del soggetto attuatore, stante il carattere strategico e l'interesse sovracomunale della previsione, la valutazione del relativo dimensionamento deve avvenire in modo congiunto tra Regione, Provincia di Savona e Comune di Finale Ligure con successiva specificazione al soggetto attuatore delle necessarie indicazioni per la configurazione planivolumetrica urbanistica da conferire all'area, ferma restando la sua destinazione d'uso per servizi di interesse generale;

s) con la richiamata deliberazione la Regione ha quindi ■ manifestato assenso all'aggiornamento dell'Accordo di Programma sottoscritto il 5 agosto 2008 per la revisione del P.U.O. secondo la configurazione progettuale dello schema "R*"; ■ disposto che Finalmare S.p.A. elabori coerentemente un progetto di P.U.O. sostitutivo di quello approvato con l'Accordo 2008 fissando un termine acceleratorio per la sua consegna;

t) Finalmare S.p.A., proprietaria degli immobili censiti al Catasto fabbricati del Comune di Finale Ligure al foglio 37 con la particella 471 e al foglio 42 con le particelle 30 (sub 1 e 2), 68, 99, 132 (sub 1, 2, 3, 4 e 5), 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 214, 215, 216, 217, 218 e 223, ha presentato, in data 7 maggio 2013, gli elaborati costituenti il P.U.O. come sopra predisposto secondo le indicazioni fornite dal Comune di Finale Ligure, dalla Regione Liguria e dagli enti ed organi pronunciatisi nel corso del procedimento come sopra sommariamente tratteggiato;

u) compiuto il prescritto iter, il P.U.O. è stato definitivamente approvato

ed ha acquisito efficacia sicché nulla si oppone alla sottoscrizione del presente atto che, come *schema*, era compreso tra gli elaborati costituenti il Piano.

Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

ARTICOLO 1

VALIDITA' DELLE PREMESSE

1. Le suesposte premesse, confermate dalle parti, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, unitamente alle Norme di Attuazione e agli elaborati costitutivi del P.U.O..

ARTICOLO 2

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La Convenzione ha per oggetto contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal P.U.O., di cui alle premesse, sub distretto di trasformazione DT1b Aree Piaggio, secondo gli elaborati elencati all'art. 2 delle Norme di Attuazione e in conformità alle predette norme e la disciplina generale degli obblighi posti a carico di Finalmare S.p.A., fermi restando gli impegni a carico degli altri soggetti firmatari dell'Accordo di Programma di cui alle premesse.

2. Le parti hanno dato atto che gli elaborati di progetto allegati all'Accordo di Programma hanno integralmente recepito tutte le prescrizioni dettate dagli Enti competenti nel corso del procedimento che ha condotto all'approvazione del P.U.O..

3. Eventuali controversie in ordine all'interpretazione degli elaborati del

P.U.O. potranno essere sottoposte, anche su richiesta di una sola delle parti, al Collegio di Vigilanza, come previsto dall'art. 8 dell'Accordo di Programma.

ARTICOLO 3
INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DI PREPARAZIONE E DI SISTEMAZIONE NON COSTITUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Finalmare S.p.A. si obbliga a realizzare, prioritariamente rispetto a qualunque intervento, pubblico o privato, previsto dal P.U.O., nell'osservanza anche temporale di quanto disposto nelle Norme di Attuazione del P.U.O. medesimo, i seguenti interventi di preparazione, sistemazione e messa in sicurezza del torrente Pora dal ponte di via Sagittario alla foce, non costituenti opere di urbanizzazione e conseguentemente non scomputabili dai contributi dovuti per il rilascio dei pertinenti titoli edilizi:

a) demolizione ponte ferroviario esistente;

b) demolizione ponte dell'attuale Aurelia;

c) demolizione del ponte in ferro di Via Sagittario;

d) risezionamento alveo;

e) costruzione muri di sponda;

f) consolidamenti di sponda;

g) rifacimento sottoservizi;

h) costruzione nuovo ponte ferroviario;

i) costruzione nuovo ponte Aurelia traslata;

l) costruzione - nuovo ponte di via Nievo;

m) messa in sicurezza dell'area di triage sottostante la Cava De Negri.

2. Gli interventi di cui al precedente comma sono precisamente individuati e descritti nella Tavola 6 "elaborati generali" del P.U.O. e nei progetti preliminari che lo corredano.

ARTICOLO 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

1. Costituiscono urbanizzazione primaria e secondaria la cui realizzazione, a carico di Finalmare S.p.A., deve avvenire entro il periodo di efficacia del P.U.O. e secondo le fasi temporali definite nelle Norme di Attuazione, le seguenti opere precisamente rappresentante nella Tavola 13 "elaborati generali" oltre che nei progetti preliminari che sono parte del P.U.O. :

a) la riorganizzazione della viabilità veicolare interna al perimetro del P.U.O., ivi comprese la SP490, le relative rotatorie e lo spostamento dell'Aurelia;

b) la rotatoria antistante la Stazione F.S.

c) i raccordi con la viabilità in sponda sinistra del torrente Pora in corrispondenza con i nuovi ponti;

d) la realizzazione degli spazi pubblici (Verde attrezzato, piazze e percorsi pubblici, piste ciclabili, strade a traffico limitato, ecc.);

e) la passeggiata a mare, limitatamente alla porzione ricadente all'interno delle aree di proprietà Finalmare;

f) i parcheggi pubblici a raso;

g) il silo da 250 (duecentocinquanta) posti auto in adiacenza al tracciato ferroviario;

h) la pubblica illuminazione e la rete di distribuzione dell'energia elettrica comprensiva delle cabine di trasformazione;

i) i sottoservizi all'interno del perimetro del P.U.O.;

l) il parziale recupero dell'esistente hangar (due campate) con una superficie utile di mq. 1000 (mille) per spazi di servizio comunali;

m) la parziale copertura della linea ferroviaria;

n) la passerella pedonale a scavalco della nuova Aurelia per il collegamento delle aree a monte della ferrovia con la passeggiata a mare;

2) Le opere di urbanizzazione elencate nel presente articolo, sotto le lettere a), b), c), e), g), l) ed m), costituiscono opere ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale, mediante l'approvazione e la sottoscrizione del presente atto, stante l'utilità che esse dispiegano con riferimento al più vasto quadrante urbano di cui fa parte il distretto di trasformazione.

ARTICOLO 5

ULTERIORI INTERVENTI NON PREVISTI DAL P.U.O.

1. Gli interventi di cui al seguente elenco potranno essere fatti oggetto, per la loro realizzazione, di una intesa convenzionale con Finalmare S.p.A. la quale sin d'ora dichiara la propria disponibilità, peraltro entro il limite massimo complessivo di spesa di euro 500.000,00 (cinquecentomila) ed in presenza di condizioni di equilibrio economico-finanzario:

a) integrazione del progetto di riqualificazione dell'hangar in esito del

concorso di idee che la civica Amministrazione intende bandire;

b) il sovrappasso sulla nuova rotatoria antistante la Stazione F.S.;

c) la sistemazione della piazza della Stazione F.S.;

d) il superamento della criticità conseguenti all'incrocio con Via Brunenghi, in prossimità della Stazione F.S.

ARTICOLO 6
INTERVENTI PREVISTI DAL PUO
A CARICO DI TERZI SOGGETTI
SENZA POSSIBILITA' DI ATTUAZIONE
DA PARTE DI FINALMARE S.p.A.

1. Ulteriori interventi, anche urbanizzativi, sono previsti o presupposti o coerenti con il P.U.O. ma non fanno carico a Finalmare S.p.A.. Essi sono:

a) il completamento della messa in sicurezza della sponda sinistra del Torrente Pora (con l'occlusione degli scarichi in alveo provenienti da immobili di terzi e con la sopraelevazione di muri di argine);

b) la realizzazione della spiaggia antistante la passeggiata a mare;

c) la progettazione definitiva-esecutiva e la realizzazione del nuovo plesso scolastico sull'area all'uopo ceduta da Finalmare;

d) una ulteriore passarella sopra il tracciato ferroviario;

e) la realizzazione di opere in area demaniale ad ovest del compendio e di opere di raccordo verso le aree Ghigliazza;

f) la realizzazione di un ponte pedonale in prosecuzione della

passeggiata a mare;

g) la realizzazione di un ponte pedonale in prosecuzione del tracciato della vecchia Aurelia.

ARTICOLO 7

IMPEGNI DI FINALMARE S.p.A.

E DEL COMUNE DI FINALE LIGURE

1. La progettazione delle opere di cui la presente convenzione prevede l'esecuzione a carico di Finalmare S.p.A. è a totali spese di esso soggetto attuatore.

2. Finalmare si impegna a cedere, oltre all'area destinata a servizi scolastici di circa mq 10.000, le aree, previa bonifica e demolizione dei fabbricati ivi esistenti, rappresentate nella Tavola 3 "elaborati generali", fermo restando che le altre aree destinate a servizi pubblici, rappresentate nella Tavola 13 "elaborati generali", saranno assoggettare a vincolo di destinazione d'uso pubblico.

3. I contratti definitivi per la cessione delle aree e delle costruzioni e per la costituzione del vincolo di destinazione e del diritto di uso pubblico sulle aree, opere ed impianti, saranno stipulati dietro semplice richiesta del Comune o del soggetto attuatore ad ultimazione di ogni opera prevista ma subordinatamente all'avvenuto collaudo e comunque non oltre 6 (sei) mesi dal collaudo medesimo.

4. Gli interventi di demolizione, di bonifica e di messa in sicurezza del torrente Pora possono essere iniziati una volta sottoscritta la convenzione.

5. La Società Finalmare S.p.A. si obbliga a realizzare o a far realizzare in

forma di cooperativa gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata previsti dal P.U.O. ad un prezzo di cessione pari a quelli indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio con un abbattimento del 30%.

6Onde rendere possibile l'attuazione del P.U.O., il Comune di Finale Ligure si obbliga a cedere in permuta al soggetto attuatore, previa occorrendo sdemanializzazione e comunque entro 30 giorni dal collaudo della nuova Aurelia, le aree oggi costituenti l'attuale Via Aurelia entro il perimetro del P.U.O., che verranno quindi cedute in proprietà al soggetto attuatore, e ad acquisire al medesimo titolo le aree sulle quali, sempre entro il perimetro del P.U.O., è prevista la nuova Via Aurelia.

6. Il Comune di Finale Ligure da atto che, in ottemperanza a quanto da esso richiesto con nota 18 dicembre 2012 n. 30614, il soggetto attuatore ha presentato il progetto preliminare del parcheggio di Finalpia e lo studio di fattibilità/progetto preliminare per il polo scolastico. Riconosce che tali elaborati sono esaustivi e sono stati predisposti in conformità a quanto richiesto ed alle regole di qualità che la pratica professionale richiede.

ARTICOLO 8
REQUISITI SOGGETTIVI E PRIORITÀ DI VENDITA (ELENCHI) ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

1. REQUISITI SOGGETTIVI

Gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata da realizzare, nonché le relative pertinenze e parti comuni, potranno essere venduti a soggetti in possesso dei seguenti requisiti, da possedersi alla data di acquisto della proprietà:

a) la cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata dalla legislazione vigente ai fini dell'accesso agli alloggi di edilizia agevolata;
b) la residenza anagrafica nel Comune di Finale Ligure da almeno 5 anni;
c) In alternativa al requisito di cui al punto b) e dunque indipendentemente dalla residenza anagrafica, prestare la propria attività lavorativa principale nel Comune di Finale Ligure da almeno 5 anni, fermo restando che a seguito dell'assegnazione il nucleo dovrà costituire la propria residenza anagrafica nel comune di Finale Ligure; tale requisito deve essere posseduto da almeno uno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo
d) non essere titolare esclusivo del diritto di piena proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggio sito sul territorio nazionale; tale requisito deve essere posseduto da ciascun membro del nucleo familiare costituito o costituendo, come pure congiuntamente dai diversi membri nel nucleo stesso;
e) non aver ottenuto:
   i. un finanziamento agevolato o agevolazioni in qualunque forma concesse dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, o da altro ente pubblico per il conseguimento della proprietà di un alloggio o per il recupero di alloggi di proprietà;
   ii. in godimento o in locazione un alloggio acquistato, costruito o recuperato con un finanziamento agevolato;
   iii. l'assegnazione in locazione o la cessione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

   tale requisito deve essere posseduto da ciascuno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo
f) nuclei familiari costituiti o costituendi che abbiano fruito di un reddito nell'anno precedente al bando minore o uguale a € _____ calcolato ai sensi della DGR n. 231 in data 15/2/2005 pubblicata sul BUR n. 11 del 16/3/2005. In particolare per i nuclei non ancora costituiti (singoli o coppie) e che si costituiranno entro un anno dall'assegnazione, si prenderà in considerazione il reddito

relativo ai soli membri del nucleo da costituirsi e non quello dei membri del nucleo di provenienza.

Il possesso dei requisiti soggettivi di cui ai precedenti punti, oggetto di autocertificazione in sede di presentazione della domanda, sarà verificato dal Comune di Finale Ligure in caso di assegnazione.

2. DEFINIZIONE DELLA LISTA DI AVENTI DIRITTO
    a. Gli alloggi verranno venduti prioritariamente (con le modalità di cui al successivo art. 9) a nuclei nei quali sia presente un soggetto portatore di handicap grave (come definito dall'art. 3, comma 3 della legge 104/92)
    b. La priorità di vendita "di secondo livello" è riconosciuta a nuclei di recente o prossima costituzione. Si intendono come tali:
        i. i nuclei di almeno due soggetti, anagraficamente costituiti da non più di un triennio precedente alla data di stipula della presente convenzione e di età non superiore ad anni 40 (quaranta) alla medesima data,
        ii. i nubendi, cioè i soggetti in procinto di contrarre matrimonio, o che intendono costituire un nuovo nucleo famigliare (convivenza "more uxorio") di età non superiore ad anni 40 (quaranta) alla data di stipula della presente convenzione e che costituiranno il nuovo nucleo entro un anno dalla data di acquisto

    Il possesso dei requisiti di accesso agli elenchi di cui alle precedenti lettere a) e b) dovrà essere dichiarato espressamente in sede di presentazione delle domande mediante autocertificazione.

Il possesso dei requisiti sarà soggetto a verifica da parte del Comune di Finale Ligure.

ARTICOLO 9
MODALITÀ DI FORMAZIONE DEGLI ELENCHI DEGLI ACQUIRENTI DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

1. Ad avvenuta stipula del presente atto, il Comune pubblicherà il bando per 45 giorni consecutivi; le domande dovranno pervenire entro e non

oltre 45 giorni dallo spirare della pubblicazione del bando; decorso il termine per la presentazione delle domande il Comune procederà a verificare le stesse ed a selezionare i soggetti in possesso dei requisiti soggettivi richiesti ai sensi del comma 1 del precedente articolo 8, sulla base delle autodichiarazioni fornite.

2. Tra le domande valide verranno selezionate quelle contenenti la richiesta di priorità di vendita ai sensi della lettera a), del comma 2 del precedente articolo 8. Previa verifica (a cura del Comune di Finale Ligure) della veridicità delle autodichiarazioni ai fini della loro idoneità rispetto ai criteri di cui alla predetta lettera a), si procederà alla formazione dell'elenco di tutti i soggetti in possesso di tale requisito di priorità.
3. Successivamente tra le domande valide verranno selezionate quelle contenenti la richiesta di priorità di vendita ai sensi della lettera b), del comma 2 del precedente articolo 8. Previa verifica (a cura del Comune di Finale Ligure) della veridicità delle autodichiarazioni ai fini della loro idoneità rispetto ai criteri di cui alla predetta lettera b), si procederà alla formazione dell'elenco di tutti i soggetti in possesso di tale requisito di priorità.
4. Da ultimo con tutte le restanti domande valide verrà formato un terzo elenco di soggetti aventi diritto.
5. In caso di verifica negativa (effettuata da parte del Comune di Finale Ligure nella fase descritta ai precedenti commi 2, 3 e 4) circa il possesso dei requisiti di priorità da parte dei soggetti che hanno richiesto di essere collocati nei tre elenchi, tali soggetti verranno posti nell'elenco di cui al comma 4.
6. Gli elenchi di cui al comma 2 e comma 3 verranno trasmessi alla Società che provvederà a contattare tutti i cittadini inseriti concedendo 30 giorni per addivenire alla sottoscrizione di promessa di vendita degli alloggi oggetto di convenzionamento.
7. In caso di rinuncia o mancato perfezionamento di proposte d'acquisto che saturino l'offerta di allogggi disponibili entro il termine di 30 giorni da parte dei soggetti collocati in tali elenchi,Finalmare richiederà al Comune di Finale Ligure l'invio del terzo elenco di aventi diritto come

previsto al comma 5. Anche alle persone inserite in tale ultimo elenco verranno contattati concedendo 30 giorni per addivenire alla sottoscrizione di promessa di vendita degli alloggi.

8. Qualora, a seguito della pubblicazione del bando, la sommatoria delle persone aventi diritto ricomprese negli elenchi di cui ai precedenti commi fosse costituita da un numero di soggetti inferiore al numero degli alloggi oggetto della presente convenzione, il Comune di Finale Ligure pubblicherà un nuovo bando. Nel caso in cui, anche a seguito della pubblicazione del nuovo bando, l'elenco integrato dalle risultanze del nuovo bando prevedesse un numero di soggetti inferiore al numero degli alloggi disponibili, l'eccedenza potrà essere posta sul libero mercato dalla Società senza vincoli in ordine al prezzo di cessione.

ARTICOLO 10
TRASFERIMENTO ALLOGGI CONVENZIONATI

1. In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentreranno, per la durata della convenzione, nella posizione giuridica della Società convenzionata relativamente ai diritti, nonché agli obblighi relativi al prezzo di rivendita ed alla destinazione ad abitazione principale.
2. Negli atti di trasferimento degli alloggi stipulati nel corso del periodo di validità della convenzione devono essere inserite clausole, da riportare nelle note di trascrizione, in cui gli acquirenti dichiarano di conoscere la presente convenzione e di accettarla per quanto loro concerne, impegnandosi specificatamente ad ottemperare agli obblighi di cui al comma precedente.
3. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del C.C.
4. Ai soggetti che acquistino alloggi nell'immobile oggetto della presente convenzione è fatto divieto di alienare e locare la proprietà così acquistata se non nel rispetto delle condizioni previste dalla presente convenzione, e ciò fino allo spirare del termine naturale di validità degli obblighi derivanti dalla ridetta convenzione.
5. In ogni caso, gli alloggi acquistati al prezzo convenzionato, non potranno essere rivenduti ad un prezzo superiore a quello d'acquisto,

rivalutato in base all'incremento dell'indice nazionale del costo del fabbricato residenziale pubblicato dall'ISTAT, per un periodo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula dell'atto notarile di acquisto.

6. In tale periodo comunque l'alienazione degli alloggi è soggetta alle seguenti condizioni:
    a. prelazione a favore del Comune di Finale Ligure da esercitarsi entro 60 giorni dalla data di comunicazione da effettuarsi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da parte dell'assegnatario;
    b. l'esercizio della prelazione potrà essere delegato dal Comune di Finale Ligure anche ai soggetti inseriti negli elenchi di cui all'Articolo 9 che non avessero potuto acquistare gli alloggi convenzionati per esaurimento della disponibilità degli stessi;
    c.

in caso di mancato esercizio di tale diritto o di risposta negativa da parte del Comune, il soggetto che intende alienare l'alloggio potrà cederlo a soggetti aventi i requisiti previsti all'Articolo 8.

ARTICOLO 11
MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RESPONSABILITA' RELATIVE

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4 dovrà essere oggetto dei prescritti assentimenti edilizi di competenza comunale e degli altri titoli necessari ai sensi delle norme vigenti.

L'esecuzione di tali opere di urbanizzazione sarà effettuata sotto il controllo tecnico dell'Ufficio Comunale competente (o di professionisti all'uopo nominati dal Comune a proprie spese), e con il supporto della Direzione Lavori. A tal fine, il Comune segnalerà preventivamente al Soggetto Attuatore il nominativo dei funzionari e/o dei professionisti incaricati delle funzioni di controllo tecnico i quali, pertanto, potranno in

ogni momento presentarsi alla Direzione di cantiere, onde effettuare i sopralluoghi in contraddittorio.

2. La direzione dei lavori sarà demandata a tecnico qualificato, nominato dal Soggetto Attuatore. Le relative spese saranno a carico di quest'ultimo.
3. La data di inizio dei lavori e il nominativo del Direttore dei Lavori dovranno essere comunicati al Comune con preavviso di almeno 10 giorni. Il responsabile del procedimento del rilascio del permesso di costruire, in accordo con il Dirigente dell'U.T.C. nomina il tecnico comunale addetto al controllo, dandone comunicazione con lettera raccomandata al Soggetto Attuatore. Al Direttore dei Lavori, unitamente alla verifica della conformità di quanto eseguito rispetto a quanto previsto in progetto, è demandata la redazione del "libretto delle misure" e del "registro di contabilità" delle opere da realizzarsi.
4. Il Soggetto Attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà corrispondere al Comune una somma pari al compenso del collaudatore delle opere di urbanizzazione e all'incentivo per i funzionari comunali proporzionato all'attività da essi effettivamente svolta in relazione a dette opere e determinato applicando il Regolamento comunale sugli incarichi interni. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle pere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo.

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4 (anche se non oggetto di scomputo) dovranno essere soggette a procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 32 del D.Lgs. n. 163/2006 come modificato dal D.Lgs. 152/08. Si precisa che le pertinenti procedure comparative ad evidenza pubblica imposte dalla legge per l'attuazione della presente convenzione, inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo verranno indette e definite dal Soggetto attuatore, a sua integrale cura, spese e responsabilità (anche in caso di contenzioso per l'affidamento), o per il complesso delle opere di urbanizzazione convenute o per una o più opere funzionalmente autonoma/e. Il Soggetto attuatore dovrà dare conto documentalmente al Comune dell'avvenuto espletamento delle procedure comparative nelle forme di legge, dell'importo dell'appalto e di eventuali varianti in corso d'opera rivelatesi necessarie e commissionate nel rispetto della normativa in materia di lavori pubblici, comunicando infine – con esauriente documentazione a supporto – l'importo complessivo corrisposto all'appaltatore per l'esecuzione..

Il Soggetto Attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi. Al termine dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, prima del collaudo, dovrà essere costituita apposita cauzione, dell'importo pari a € 150.000,00 (centocinquantamila) a favore del Comune di Finale Ligure per la durata di dieci anni, decorrenti dall'emissione del certificato di collaudo, a garanzia di eventuali accertati vizi di difformità dell'opera. Tale cauzione potrà essere parzialmente o totalmente utilizzata per

l'esecuzione di eventuali lavori e dovrà contemplare espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 gg aa semplice richiesta scritta da parte del Comune di Finale Ligure-

All'insorgenza di tali problematiche, sarà data tempestiva comunicazione scritta per il necessario contraddittorio.

5. Le opere di urbanizzazione pertinenti a ciascun ambito dovranno essere eseguire contemporaneamente agli interventi di nuova costruzione previsti nell'ambito medesimo, secondo le fasi temporali definite nelle Norme di Attuazione e nell'Accordo di Programma.

6. Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo da eseguire da un professionista nominato dal Comune e le relative spese saranno a carico del Soggetto Attuatore.

7. Il Comune provvederà alla effettuazione dei collaudi di sua pertinenza nel termine perentorio di 3 mesi dalla richiesta formulata all'uopo dal Soggetto Attuatore mediante lettera raccomandata.

8. Dei collaudi verrà redatto apposito verbale sottoscritto dal Collaudatore. Alle operazioni di collaudo avranno diritto di assistere il Soggetto Attuatore e/o i tecnici dal medesimo indicati.

9. Nel caso di esito negativo del collaudo il Comune provvederà a comunicare al Soggetto Attuatore le proprie osservazioni entro il termine di 30 giorni, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche ritenute necessarie.

10. In ogni caso il Soggetto Attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità dei confronti di terzi in ordine alla fase di esecuzione dei

lavori stessi.

11. Le eventuali spese di collaudo resteranno a esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

12. E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza finalizzato alla sola presa in consegna anticipata.

13. La valutazione delle opere realizzate ai fini dello scomputo del contributo concessorio sarà eseguita sulla base dei computi metrici estimativi che correderanno ogni progetto e delle risultanze della contabilità in sede di collaudi.

14. Costituiscono opere da realizzare a scomputo tutte quelle di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4 entro i limiti della quota B2 di cui alla pertinente tabella allegata alla L.R. 25/1995.

15. I certificati di agibilità degli interventi previsti dal P.U.O. potranno essere rilasciati una volta ultimate le opere di urbanizzazione di pertinenza dell'ambito in cui sono conclusi gli interventi medesimi.

ARTICOLO 12

CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONI

1. Dalla quota di contributo di costruzione dovuta secondo quanto previsto dalla L.R. 7.04.1995 n. 25 nonché della relativa deliberazione comunale attuativa saranno scomputati al momento del rilascio del titoli edilizi i costi delle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore secondo le modalità previste dalla ridetta L.R. 25/1995. In particolare, dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di

urbanizzazione saranno scomputati, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo a ciascun fabbricato o gruppi di fabbricati:

a) dall'importo della quota di interesse generale (B2 di cui alla tabella All. B alla legge regionale n. 25 del 1995), il costo delle opere che i Soggetto attuatore si è impegnato ad eseguire individuate al precedente articolo 4 e che il Comune dichiara di interesse generale con l'approvazione e la sottoscrizione del presente atto;

b) dall'importo della quota di interesse esclusivo dell'operatore (B1 di cui alla tabella All. B alla legge regionale n. 25 del 1995), il costo delle opere che il Soggetto attuatore si è impegnato ad eseguire individuate al precedente articolo 4, nonché il costo delle opere di interesse generale eccedente l'importo già oggetto di scomputo secondo quanto previsto alla precedente lett. a).

2. Ai sensi dell'art. 39, comma 5, LR 6 giugno 2008 n. 16, limitatamente agli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, il contributo di costruzione che la Società è tenuta a versare al Comune è calcolato al netto della quota relativa al costo di costruzione ed è pertanto commisurato alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, fatti salvi gli scomputi ammessi in applicazione della presente convenzione.

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, quali individuate all'articolo 8 punto 14 dovrà avvenire in conformità

alla disciplina di cui al combinato disposto degli artt. 32 e 122, comma 8, del D.Lgs. 163/2006, fatta salva la facoltà di cui alla lett. g) del ridetto art. 32 e comunque secondo le pertinenti disposizioni di legge applicabili al momento del rilascio dei relativi titoli edilizi.

4. Il Soggetto Attuatore realizzerà a suo totale carico tutte le opere indicate a scomputo, anche se di costo superiore all'ammontare previsto.

5. Le Parti danno atto che l'importo relativo al contributo per costo di costruzione è stimato, sulla scorta della Deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 29/4/2010, in ragione di € 1.960.765,54 (diconsi Euro unmilionenovecentosessantamilasettecentosessantacinque/54) da cui vanno portati in detrazione € 811.800,00 (di cui € 500.000,00 in conto anticipo quota costo di costruzione ed € 311.800,00 in conto anticipo delle monetizzazione delle aree a standard mancanti, avuto riguardo alla circostanza che il presente P.U.O. ha reperito interamente la dotazione di servizi pubblici entro il proprio perimetro) già versati in occasione della stipula della convenzione 27-11-2008 Il soggetto attuatore verserà, una volta superata la soglia di € 811.800,00, la quota del contributo per costo di costruzione proporzionale ai permessi di costruire rilasciati in quattro rate semestrali di pari importo la prima delle quali sarà versata al momento del rilascio del titolo edilizio relativo a ciascun intervento privato che comporti il superamento della indicata soglia.**6.** Al momento del rilascio del permesso di costruire, unitamente al pagamento della prima rata, in quanto dovuta se superata la soglia di € 811.800,00, dovrà essere presentata fidejussione bancaria

dell'importo restante, o equivalente polizza cauzionale.

La fideiussione bancaria, o polizza cauzionale, dovrà contenere specifica clausola, obbligatoria, che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2°, dell'art. 1944 del C.C. e della decadenza di cui all'art. 1957 del C.C..

Ogni garanzia sarà restituita entro dieci giorni dal pagamento del debito garantito.

7. Laddove le opere pubbliche siano realizzate su struttura, soprastanti a parcheggi o altri manufatti privati, si conviene che l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree in oggetto sia a carico del Soggetto attuatore e/o aventi causa, fermo restando che lo spazzamento, la raccolta dei rifiuti e le utenze elettriche, idriche e di altro genere siano a carico del Comune di Finale.

ARTICOLO 13

TERMINI

1. I termini per l'esecuzione delle opere previste dal P.U.O. decorrono dal momento in cui il P.U.O. medesimo può essere attuato.

2. L'inizio dei lavori degli interventi previsti nel presente P.U.O., dovrà avvenire entro un anno dal rilascio dei relativi titoli edilizi.

3. Il termine per la conclusione dei lavori inerenti alle opere di urbanizzazione è fissato in 10 (dieci) anni dalla data in cui il P.U.O. può essere attuato.

4. Decorso il termine di validità del P.U.O., le relative previsioni restano in vigore per quanto attiene alla disciplina urbanistico-edilizia degli

interventi privati, sempre che siano state realizzate le dotazioni di infrastrutture e servizi pubblici commisurate al carico urbanistico da essi richieste.

4. In deroga a quanto prescritto al comma 3, il rilascio del titoli edilizi e quindi l'inizio dei relativi agli interventi previsti dal presente P.U.O. potrà avvenire prima del termine ivi indicato esclusivamente per gli interventi di demolizione e bonifica e per l'esecuzione delle opere pubbliche compatibilmente con le fasi di trasferimento dell'azienda.

5. Il 7% della volumetria complessiva (VA) destinata alla residenza in quanto temporaneamente messo a disposizione di operatori alberghieri potrà essere acquistata da soggetti aventi i requisiti che verranno fissati entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione, con bando a cura del Comune di Finale Ligure; detti soggetti avranno facoltà di acquistare e in tal senso il Soggetto Attuatore si obbliga a vendere la superficie corrispondente a tale VA al prezzo fissato per tipologie residenziali analoghe dall'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio. Qualora detta facoltà non fosse esercitata nei 12 (dodici) mesi successivi alla stipula della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore sarà libero da tale obbligazione e potrà collocare dette superfici residenziali sul libero mercato.

In tal caso andrà condotta verifica del volume residenziale al fine di stabilire il reale fabbisogno di standard, peraltro calcolato nel presente P.U.O. in proporzione alla funzione che implica il maggiore carico insediativo, connesso alla definitiva distribuzione delle destinazioni.

ARTICOLO 14

RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI

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

ARTICOLO 15

TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

In caso di trasferimento delle aree o delle unità immobiliari oggetto dello strumento urbanistico attuativo, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione rimanendo tuttavia obbligati, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi fino all'accettazione da parte del Comune delle pertinenti garanzie prestate dagli aventi causa.

ARTICOLO 16

GARANZIE

1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare e a destinare all'uso pubblico nei modi e nei termini previsti dalla presente Convenzione, e dell'asservimento a vincolo di uso pubblico il Soggetto Attuatore si impegna per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a consegnare al Comune, al momento del rilascio dei titoli edilizi, idonea cauzione mediante fidejussione bancaria e/o assicurativa,

rilasciata dal primato Istituto di credito o compagnia di assicurazione operante con sede o filiale o agenzia in Liguria e corredata da tutti gli atti abilitativi di legge, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Comunali.

2. L'importo della cauzione sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione (comprensivo di IVA), che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione, quale risultante dai computi metrici nonché dagli elenchi dei materiali e dei prezzi di cui dovranno essere corredati i progetti, ai sensi del precedente articolo _____. Detto importo sarà aggiornato automaticamente ogni 2 (due) anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere del triennio precedente, accertata dall'ISTAT.

3. Dette garanzie cauzionali saranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere cui si riferiscono, e saranno svincolate nel limite del 90% (novanta percento) del conto delle opere cui si riferiscono, entro 30 (trenta) giorni dalla lettera raccomandata, controfirmata per assenso dal direttore dei lavori, indirizzata dal Soggetto Attuatore al comune, attestante l'ultimazione dei lavori.

4. Il restante 10% (dieci per cento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione e, in caso di consegna anticipata, fino al rilascio del certificato di collaudo.

5. Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo

compimento delle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore e alla cessione delle aree relative, il Soggetto Attuatore stesso si obbliga ad integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto i in parte, a seguito di inadempienze.

6. Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente secondo quanto previsto ai precedenti nn. 3 e 4.

7. In tutti i contratti fidejussori di cui al presente articolo dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice e prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 c.c., della decadenza di cui all'articolo 1957 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

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

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

10. I titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi contemplati nel piano acquisteranno efficacia solo al momento in cui il Soggetto Attuatore darà adempimento a tutti gli impegni assunti in

merito al versamento dei contributi concessori ed alla consegna delle fidejussioni.

ARTICOLO 17

INADEMPIENZE E PENALI

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente Convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare -entro 30 (trenta) giorni dal suo ricevimento- gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

2. L'inosservanza della diffida comporterà al Soggetto Attuatore, in relazione alla natura ed entità dell'inadempimento definitivamente accertato e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge con le modalità e secondo le statuizioni richiamate nell'ultimo comma del presente articolo, restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'Amministrazione Comunale la risoluzione della Convenzione per inadempimento:

1) € 5.000,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30gg di cui sopra);

2) € 10.000,00 (alla seconda diffida essendo verificato l'inadempimento alla prima, secondo il termine fissato dall'Amministrazione Comunale).

In caso di ulteriore inadempimento, potranno essere applicate sanzioni maggiori fino ad un massimo di € 25.000,00.

3) In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal Soggetto Attuatore ad escutere la/e fideiussione/i cauzionali di cui al precedente Art. _____ nel periodo di vigenza della/e stessa/e e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del Soggetto Attuatore a provvedere agli adempimenti richiesti.

4) Qualora, scaduto il termine di validità del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al Soggetto Attuatore, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal Soggetto Attuatore a trattenere l'importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all'Art. _____ della presente Convenzione.

Per quanto attiene alla vigilanza sul corretto adempimento degli obblighi ed impegni assunti con la stipula dell'Accordo di Programma ed alle relative eventuali sanzioni si fa riferimento a quanto previsto agli articoli _____ dell'Accordo stesso.

ARTICOLO 18

FASI DI ATTUAZIONE

1. La realizzazione degli interventi pubblici e privati previsti dal presente piano dovrà avvenire secondo quanto stabilito nelle Norme di Attuazione e negli atti del P.U.O. che il Soggetto Attuatore si impegna a

rispettare integralmente, fatta salva la possibilità di richiedere, in conformità a quanto al riguardo previsto nel testo dell'Accordo di Programma sottoscritto tra i soggetti pubblici firmatari del medesimo, modifiche e proroghe nei termini indicati all'art. ____ delle Norme di Attuazione del P.U.O..

ARTICOLO 19

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 in Torino.

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

ARTICOLO 20

TRASCRIZIONE

1. La presente Convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura del Comune e spese del Soggetto Attuatore.

2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari ai fini della costituzione del vincolo di uso

pubblico.

ARTICOLO 21

SPESE

1. Tutte le spese, tributi ed importi inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione ed ogni altra accessoria, inerente e conseguente sono a carico del Soggetto Attuatore, il quale chiede tutte le agevolazioni ed i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge e da quelle eventuali successive più favorevoli.
2. Ai fini fiscali il valore del presente contratto viene dichiarato in complessivi **€ 31.009.397,68** (diconsi Euro trentunomilioninovemilatrecentonovantasette/68), pari al costo delle opere di urbanizzazione e delle opere di messa in sicurezza del torrente Pora da eseguirsi da parte del Soggetto Attuatore.
3. Per quanto non previsto, si richiamano le Norme di Legge e regolamentari vigenti in materia.
4. E richiesto io, _____ rogante, ricevo questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia in numero _____ fogli di carta resa legale di cui occupa pagine _____ e quanto fin qui della presente, atto che ho letto ai comparenti che l'approvano e lo sottoscrivono.

ALLEGATI:

1. Tabella contributo di costruzione stimato preventivamente
2. Tabella riepilogativa costo messa in sicurezza Pora e costo opere di urbanizzazione
5. Cronoprogramma

Area Piaggio **Calcolo oneri presunti ai sensi della L.R. 25/1995**		**Tariffa Finale Ligure - Anno 2010 - Delib. C.C.n. 40 del 29/4/2010** **Dettaglio**					**Scomputabilità**	
Residenza		A - Costo costruzione	B1 - Urbanizzazione e aree	B2 - Urbanizzazione e aree	Incremento D 2 punto 1.3	Rid. comun. (0%)	Quota scomputabile int spec	Quota scomputabile int gen
Sup. imponibile	**36483,11 mq**						€ 3.303.728,03	€ 1.778.551,61
Tariffa di riferimento	€ 184,02	€ 44,71	€ 60,37	€ 32,50	€ 46,44	€ 0,00		
ONERI	€ 6.713.439,49	€ 1.631.159,85	€ 2.202.485,35	€ 1.185.701,08	€ 1.694.093,21	€ 0,00		
Residenza convenzionata		A - Costo costruzione	B1 - Urbanizzazione e aree	B2 - Urbanizzazione e aree	Incremento D 2 punto 1.3	Rid. comun. (0%)	Quota scomputabile int spec	Quota scomputabile int gen
Sup. imponibile	**5268,60 mq**						€ 477.098,07	€ 256.844,25
Tariffa di riferimento	€ 139,31	€ 0,00	€ 60,37	€ 32,50	€ 46,44	€ 0,00		
ONERI	€ 733.942,32	€ 0,00	€ 318.065,38	€ 171.229,50	€ 244.647,44	€ 0,00		
Commercio e uffici		A - Costo costruzione	B1 - Urbanizzazione e aree	B2 - Urbanizzazione e aree	Incremento D 2 punto 1.3	Rid. comun. (0%)	Quota scomputabile int spec	Quota scomputabile int gen
Sup. imponibile	**4843,33 mq**						€ 537.270,60	€ 179.106,34
Tariffa di riferimento	€ 192,62	€ 44,71	€ 110,93	€ 36,98	€ 0,00	€ 0,00		
ONERI	€ 932.922,22	€ 216.545,28	€ 537.270,60	€ 179.106,34	€ 0,00	€ 0,00		
Ricettivo		A - Costo costruzione	B1 - Urbanizzazione e aree	B2 - Urbanizzazione e aree	Incremento D 2 punto 1.3	Rid. comun. (0%)	Quota scomputabile int spec	Quota scomputabile int gen
Sup. imponibile	**2528,75 mq**						€ 131.955,53	€ 48.521,36
Tariffa di riferimento	€ 116,08	€ 44,71	€ 58,47	€ 21,50	€ 0,00	-€ 8,60		
ONERI	€ 293.537,30	€ 113.060,41	€ 147.856,01	€ 54.368,13	€ 0,00	-€ 21.747,25		
TOTALE	**€ 8.673.841,33**	**€ 1.960.765,54**	**€ 3.205.677,34**	**€ 1.590.405,04**	**€ 1.938.740,65**	**-€ 21.747,25**	**€ 4.450.052,22**	**€ 2.263.023,56**

AVVERTENZA: IL PRESENTE CONTEGGIO FA RIFERIMENTO A VALORI 2010, COME DA TABELLA REPERIBILE SUL SITO DEL COMUNE DI FINALE LIGURE. I VALORI EFFETTIVI VANNO DUNQUE AGGIORNATI SULLA BASE DELLA TARIFFA OGGI VIGENTE

PIANO URBANISTICO OPERATIVO (PUO) DEGLI AMBITI 2A-2B-3 E 4 DEL SUB DISTRETTO DT 1B DEL PUC DI FINALE LIGURE

INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA DI PREPARAZIONE E DI SISTEMAZIONE NON COSTITUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE - MS

OPERE DI URBANIZZAZIONE - IG interesse generale - IS interesse specifico dell'operatore - NS non scomputabili

INTERVENTI PREVISTI DAL PUO A CARICO DI TERZI SOGGETTI SENZA POSSIBILITA' DI ATTUAZIONE DA PARTE DI FINALMARE S.p.A. - TS

QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE PREVISTE

oggetto	importo €	categoria	attuazione a carico di
STRADE, MARCIAPIEDI, PERCORSI PEDONALI			
S.S. 490 del colle del Melogno e raccordi interni	593.903,30	IG	Finalmare
S.S. 1 Via Aurelia e raccordi interni	714.679,98	IG	Finalmare
percorso ciclo-pedonale in sponda dx	173.597,00	IS	Finalmare
raccordi in sponda sx con ponte via Nievo	292.788,35	IG	Finalmare
parcheggio P2	171.438,75	IS	Finalmare
percorso pedonale tra cop. ferrovia e scuola	461.301,00	IS	Finalmare
rotatoria n. 1 (S.S. 1 Via Aurelia - S.S. Colle del Melogno)	76.702,00	IG	Finalmare
rotatoria n. 2 (S.S. Melogno-complesso nord) e raccordi	176.630,25	IS	Finalmare
rotatoria n. 3 (S.S. Melogno-Via nievo)	376.137,15	IG	Finalmare
rotatoria n. 4 (piazzale stazione FS)	28.183,90	IG	Finalmare
totali parziali:	**982.967,00**	**IS**	
	2.082.394,68	**IG**	
TOTALE STRADE, MARCIAPIEDI, PERCORSI PEDONALI:	3.065.361,68		
SISTEMAZIONI SUPERFICIARIE			
passeggiata a mare	624.635,00	IG	Finalmare
spazi privati ad uso pubblico a sud ferrovia	2.389.010,00	IS	Finalmare
spazi privati ad uso pubblico a nord ferrovia	719.650,00	IS	Finalmare
copertura parcheggio di interscambio	177.041,00	IG	Finalmare
copertura ferrovia e SSE	372.600,00	IG	Finalmare
totali parziali:	**719.650,00**	**IS**	
	3.563.286,00	**IG**	
TOTALE SISTEMAZIONI SUPERFICIARIE:	4.282.936,00		
PONTI			
Demolizione ponte via Sagittario	230.000,00	MS	Finalmare
Demolizione ponte via Aurelia	470.000,00	MS	Finalmare
Demolizione ponte ferroviario esistente	790.000,00	MS	Finalmare
Nuovo ponte stradale via Ippolito Nievo	910.000,00	MS	Finalmare
Nuovo ponte stradale Via Aurelia	1.300.000,00	MS	Finalmare
Nuovo ponte ferroviario	2.500.000,00	MS	Finalmare
totali parziali:	**6.200.000,00**	**MS**	
TOTALE PONTI:	6.200.000,00		
EDIFICI			
Parcheggio di interscambio su area RFI	3.334.500,00	IG	Finalmare
Edificio pubblico area sud (ex hangar)	3.620.000,00	IG	Finalmare
Copertura ferrovia	1.071.600,00	IG	Finalmare
totali parziali:	**8.026.100,00**	**IG**	
TOTALE EDIFICI:	8.026.100,00		

oggetto	importo €	categoria	attuazione a carico di
MESSA IN SICUREZZA DEL TORRENTE PORA			
risezionamento alveo	854.020,21	MS	Finalmare
costruzione muri di sponda	3.759.585,00	MS	Finalmare
consolidamenti di sponda	63.180,00	MS	Finalmare
rifacimento sottoservizi	310.000,00	MS	Finalmare
oneri sicurezza, varie, imprevisti	413.214,79	MS	Finalmare
totali parziali:	**5.400.000,00**	**MS**	
TOTALE MESSA IN SICUREZZA DEL TORRENTE PORA:	5.400.000,00		
RETI TECNOLOGICHE			
rete adduzione gas metano	90.000,00	NS	Finalmare
rete adduzione acqua potabile	110.000,00	IS	Finalmare
rete antincendio	250.000,00	IS	Finalmare
centrale idrica	200.000,00	IS	Finalmare
centrale antincendio	120.000,00	IS	Finalmare
rete illuminazione pubblica	650.000,00	IS	Finalmare
rete distribuzione telefonica e TD	200.000,00	NS	Finalmare
rete di distribuzione elettrica	550.000,00	NS	Finalmare
spostamento cabina di distribuzione	150.000,00	IG	Finalmare
rete fognatura acque bianche	1.435.000,00	IS	Finalmare
rete fognatura acque nere	280.000,00	IS	Finalmare
totali parziali:	**3.045.000,00**	**IS**	
	150.000,00	**IG**	
	840.000,00	**NS**	
TOTALE RETI TECNOLOGICHE:	4.035.000,00		
TOTALE OPERE A CARICO FINALMARE:	**31.009.397,68**		
VARIE			
completamento della messa in sicurezza della sponda sinistra del Torrente Pora (con l'occlusione degli scarichi in alveo provenienti da immobili di terzi e con la sopraelevazione di muri di argine su aree private)	non quantificato	TS	
spiaggia antistante la passeggiata a mare	non quantificato	TS	
nuovo plesso scolastico	17.973.300,00	TS	
opere in area demaniale ad ovest del compendio e di opere di raccordo verso le aree Ghigliazza	non quantificato	TS	
ponte pedonale in prosecuzione della passeggiata a mare	610.000,00	TS	
ponte pedonale in prosecuzione del tracciato della vecchia Aurelia	360.000,00	TS	
TOTALE OPERE A CARICO TERZI SOGGETTI:	**18.943.300,00**	**e più**	

TOTALI PER CATEGORIE

descrizione categoria	importo €	categoria
opere di urbanizzazione a scomputo di interesse specifico	4.747.617,00	IS
opere di urbanizzazione a scomputo di interesse generale	13.821.780,68	IG
opere di messa in sicurezza del Torrente Pora	11.600.000,00	MS
opere di urbanizzazione non a scomputo	840.000,00	NS
opere a carico di terzi soggetti	18.943.300,00	TS
TOTALE OPERE:	**49.952.697,68**	**e più**

COMUNE DI FINALE LIGURE - PUO SUB DISTRETTO DT1.b (Aree Piaggio)

CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

DESCRIZIONE LAVORI	I Anno				II Anno				III Anno				IV Anno				V Anno				VI Anno				VII Anno				VIII Anno				IX Anno				X Anno			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
demolizione e bonifica area a valle della ferrovia																																								
demolizione e bonifica area a monte della ferrovia																																								
messa in sicurezza argini del Pora																																								
realizzazione ponte nuova Aurelia																																								
demolizione ponte vecchia Aurelia																																								
realizzazione e demolizione ponte ferrovia I fase																																								
realizzazione e demolizione ponte ferrovia II fase																																								
realizzazione nuovo ponte di via Nievo e raccordo viabilità																																								
demolizione ponte via Sagittario																																								
realizzazione nuova via Aurelia e rotatoria con SS del Melogno																																								
smantellamento vecchia via Aurelia																																								
modifiche SS del Melogno e rotatoria di colleg. area nord																																								
realizzazione parcheggio pubblico																																								
copertura della ferrovia, della sottostaz. e raccordo pedonale																																								
ristrutturazione Hangar																																								
realizzazione passeggiata a mare																																								

COMUNE DI FINALE LIGURE - PUO SUB DISTRETTO DT1.b (Aree Piaggio)

CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

DESCRIZIONE LAVORI	I Anno				II Anno				III Anno				IV Anno				V Anno				VI Anno				VII Anno				VIII Anno				IX Anno				X Anno			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
realizzazione Lotto 1 e relative urbanizzazioni																																								
realizzazione Lotto 2 e relative urbanizzazioni																																								
realizzazione Lotto 3 e relative urbanizzazioni																																								
realizzazione Lotto 4 e relative urbanizzazioni																																								
realizzazione Lotto 5 e relative urbanizzazioni																																								
realizzazione Lotto 6 e relative urbanizzazioni																																								
OPERE NON A CARICO DI FINALAMRE																																								
realizz passerella pedonale in corrisp vecchia Aurelia																																								
realizz passerella pedonale in corrisp passeggiata a mare																																								
realizzazione spiaggia																																								