Elementi essenziali della CONVENZIONE ATTUATIVA del P.P. come prevista all'art. 11 delle Norme di Attuazione

(rif. Art. 16 L.R. 8/7/1987n° 24)

Premesso

che in esito della procedura concertativa di Accordo di Programma promosso dalla Regione Liguria e volto alla rilocalizzazione delle attività della Lames s.p.a. è stato approvato nel Comune di Chiavari un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica che prevede la realizzazione, in luogo dell'originario stabilimento industriale della Lames s.p.a., di un complesso edificato a dominante residenziale, comprensivo dei necessari servizi e infrastrutture, ed in altro sito, al fine dell'adempimento di quanto prescritto dalla L.R. 38/2007 e s.m. la costruzione di un edificio destinato ad edilizia residenziale pubblica oltre a volumi e superfici di servizio pubblico da attribuirsi alla proprietà comunale

che il predetto Piano Particolareggiato si suddivide pertanto in due comparti, di cui quello contrassegnato con la lettera A risulta interamente ricompreso entro la proprietà della Lames s.p.a. mentre quello contrassegnato con la lettera B insiste integralmente su aree di proprietà dell'Ente Diocesano Madonna dei Bambini

tra

la Soc. …….. …… P. Iva ,,,,,,,,,,,,,, con sede in …….. rappresentata da …….. nel seguito definita Soggetto attuatore

e

il Sig.…… domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale dichiara di agire non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale di Chiavari che rappresenta ……. ……

con la partecipazione dell'Opera Diocesana Madonna dei Bambini, con sede ……. rappresentata da ……. …….. che interviene nel presente atto in quanto proprietaria delle aree che il Piano Particolareggiato definisce come comparto B e che, limitatamente alla attestazione della piena disponibilità delle aree di cui sopra all'utilizzo in conformità al progetto di P.P. approvato ed alla successiva cessione in proprietà al Comune di Chiavari

delle costruzioni e delle sistemazioni scoperte destinate a servizi e standard urbanistici, come evidenziati nel progetto di Piano

Dato atto

che le caratteristiche qualitative, quantitative e tipologiche dell'edilizia privata e quelle delle opere di urbanizzazione risultano dalla complessiva documentazione costituita da elaborati grafici, descrittivi e normativi oggetto di approvazione

che occorre disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione contestualmente o anche prioritariamente all'intervento privato;

si stipula la presente convenzione

Articolo 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2

Il Soggetto Attuatore è obbligato a predisporre, a sue esclusive cura e spese, tutta la documentazione che fosse richiesta dal Comune e/o dagli altri Enti e soggetti competenti e ad ottenere il rilascio da parte delle P.A. e dei soggetti competenti di tutti gli atti amministrativi comunque necessari, obbligandosi ad ottenerli in via preventiva, affinchè l'attività edilizia sia svolta in modo assolutamente legittimo; provvedendo tra l'altro a predisporre tutta la progettazione del livello di definizione occorrente per l'attuazione dell'intervento a sue esclusive cura e spese, anche in applicazione, per le opere pubbliche, del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. 12/4/06 n. 163; ciò nelle copie necessarie richieste dal Comune e dai soggetti che partecipano al procedimento.

Articolo 3

Come indicato in premessa l'intervento edilizio, è distinto in due comparti di intervento comportanti:

il primo (comparto A) la formazione di un complesso edilizio di carattere privato comprendente una s.l.p. complessiva massima di mq. 16.200 oltre che parcheggi privati entroterra di cui un massimo di mq. 1800 qualificati come Pp3 dal vigente P.R.G., e sistemazioni esterne scoperte destinate a giardini privati e parcheggi pertinenziali, e la realizzazione oltre che di una viabilità carrabile pubblica per circa mq. 1.690 di superficie la formazione delle seguenti dotazioni di standard urbanistici:

- area a verde pubblico attrezzato, comprendente un campo da tennis per mq. 7.224
- volumi di servizio parzialmente interrati destinati al supporto delle attività sportive pubbliche previste per una slp di mq. 286
- itinerario di pista ciclabile per una superficie di mq. 403
- aree di parcheggio pubblico per una superficie di mq. 1.037

Il secondo (comparto B) comportante la realizzazione di un edificio pluriplano a dominante residenziale avente una Slp abitativa pari a mq. 1.788 di cui una quota massima di mq. 168 destinati alla proprietà privata dell'area e la restante parte a costituire oggetto di cessione gratuita al Comune di Chiavari per fini di edilizia residenziale pubblica in applicazione della L.R. 38/2007 e s.m. e come tali costituenti standard urbanistico.

Nel comparto è inoltre prevista la realizzazione di superficie di parcheggi

pertinenziali nei confronti delle unità abitative realizzande per una superficie di mq. 741, oltre alla formazione e realizzazione , sempre quali standard urbanistici di un volume seminterrato da destinarsi a servizi comunali di superficie utile interna di mq. 449 e altezza utile non inferiore a m. 4,00, la sistemazione di superfici di verde pubblico attrezzato per un minimo di mq. 326, la formazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta auto veicolare per mq. 703.

Tutte le opere a carattere pubblico prima elencate e descritte sono rappresentate negli atti di progetto del P.P. ed in particolare:

relativamente al comparto A : nelle Tavv. nn. 04, 06 e nell'allegato computo metrico estimativo,

relativamente al comparto B : nelle Tavv. 11-13-14-15 – Tavole E.R.P. da A1 a A8, e dai Computi Metrici Estimativi e quadro economico

documenti che, riconosciuti esatte dai comparenti e dagli stessi si allegano sub _____ al presente atto, quale parte integrante ed essenziale.

Articolo 4

Cessione in proprietà al Comune o attribuzione all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione previste.

Relativamente alle opere infrastrutturali o costituenti standard urbanistico, ivi comprese quelle porzioni edificate destinate a Edilizia Residenziale Pubblica, definite al precedente articolo 3, il soggetto attuatore assume obbligo, una volta che le stesse siano state integralmente ultimate e collaudate, a trasferirle gratuitamente alla proprietà comunale fatte salve quelle ricomprese all'interno del comparto

A e definite quali "verde pubblico attrezzato" per le quali è previsto il solo vincolo permanente all'uso pubblico, restando la proprietà in capo al soggetto attuatore ed ai suoi futuri aventi causa, con il conseguente obbligo di gestione e manutenzione delle aree e degli impianti ricreativi previsti all'interno di esse.

Articolo 5

Il Soggetto Attuatore è obbligato in ogni caso ad eseguire le opere pubbliche e private secondo la consistenza e le modalità stabilite in sede conclusiva del procedimento urbanistico approvativo .

La realizzazione delle opere pubbliche e di quelle private dovrà avvenire entro i termini perentori successivamente fissati, restando in ogni caso inteso che non potranno essere rilasciati titoli all'agibilità delle porzioni immobiliari private antecedentemente al rilascio del medesimi titoli per le unità abitative destinate alla proprietà pubblica. .

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad iniziare ed ad ultimare i lavori entro i seguenti termini perentori, da valersi per ambedue i comparti in cui è ripartito lo strumento attuativo.

inizio:

entro tre mesi a decorrere dall'accertamento della piena efficacia del pertinente permesso di costruire o dalla comunicazione comunale autorizzativa alla realizzazione delle opere pubbliche previste;

- ultimazione: entro ventiquattro mesi dall'inizio dei lavori.

Eventuali proroghe del termine finale saranno disciplinate dalla normativa vigente.

Il Soggetto Attuatore dovrà chiedere il rilascio del pertinente permesso di costruire e di tutti gli assensi occorrenti relativamente a tutte le opere sia destinate a restare in privata proprietà che pubbliche, presentando tutta la necessaria documentazione, a sue cura e spese, entro il termine perentorio di quattro mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione; il rilascio di tale titolo costituisce l'indefettibile presupposto per il rilascio degli assensi occorrenti per l'edificazione di interesse privato.

Articolo 6

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

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

regola d'arte.

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

Il Soggetto Attuatore, nell'esecuzione dei lavori, dovrà adeguarsi a tutte le prescrizioni esecutive che verranno dettate dal Comune, con particolare e specifico riferimento alle modalità esecutive di alcune opere pubbliche che dovessero essere state disposte nel corso del procedimento approvato dello S.U.A..

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

Ogni spesa inerente l'attività di controllo, di vigilanza, di direzione lavori e di collaudo sarà a carico esclusivo del Soggetto Attuatore, che ha altresì l'obbligo di ottenere, a sua cura e spese, gli assensi occorrenti per l'utilizzabilità di tutte le opere.

Articolo 7

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

Entro tre mesi da tale data dovranno essere effettuati per tutte le opere pubbliche oggetto di tale comunicazione il collaudo statico ed amministrativo e tutti gli altri collaudi occorrenti o rilasciato il certificato di regolare esecuzione, a scelta del Comune, con onere a carico del Soggetto Attuatore; dovrà inoltre essere acquisito il certificato d'uso comunale per le parti di opere che lo richiedono.

Entro due mesi dall'espletamento di tale incombente, in caso di esito positivo, dovrà essere stipulato il contratto definitivo, da registrarsi e da trascriversi a cura e spese del Soggetto Attuatore, nel testo che sarà predisposto dal Comune, di cessione all'Ente della proprietà di tutte le opere pubbliche, ivi comprese le aree delle quali è previsto il trasferimento all'Ente, con contestuale consegna delle stesse, tramite formale verbale.

Entro il medesimo termine dovrà essere stipulato atto da registrarsi e da trascriversi a cura e spese del Soggetto Attuatore, nel testo che sarà predisposto dal Comune, di attribuzione all'uso pubblico delle superfici e delle strutture realizzate quale Verde Pubblico Attrezzato all'interno del Comparto A , prevedendone le modalità di gestione e di buona conservazione a carico del soggetto attuatore e dei suoi successivi aventi causa.

Per tutte le opere di urbanizzazione eseguite su beni di proprietà pubblica il collaudo positivo comporta la loro piena consegna e/o utilizzabilità da

parte del Comune.

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

Il Comune ha comunque la possibilità di avere la consegna anticipata, con relativa immediata immissione in possesso, o la traslazione del bene per lotto funzionale.

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

Tutti gli oneri e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, di rifacimento e di ricostruzione relativi alle opere di verde pubblico attrezzato con pertinenze, ai percorsi pedonali pubblici sono a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 8

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte nell'articolo 3 (tre) della presente convenzione, e che in via di massima viene determinato negli atti di progetto in Euro 5.306.607,55 (cinquemilionitrecentoseimilaseicentosette e 55 cent.) distinto in Euro 1.144.107,55 per le opere da realizzare nel comparto A e Euro 4.162.500,00 per le opere da realizzare nel comparto B, sarà oggetto di scomputo dal contributo riguardante i permessi di costruire, limitatamente alla quota pertinente all'incidenza delle opere di

urbanizzazione (quota B1 e B2 – rif. L.R. 25/1995) e dovuto per la realizzazione delle opere private.

Il contributo di permesso di costruire, per la quota concernente il costo di costruzione (quota A – rif. L.R. 25/1995), dovuto per la realizzazione delle opere private non è scomputabile in alcuna misura; esso sarà calcolato a sensi della L.R. n. 25/95, della relativa tariffa urbanistica di riferimento, della normativa comunale di attuazione o di quella eventualmente sopravvenuta.

Tale quota di contributo dovrà essere versata dal Soggetto Attuatore o in unica soluzione o in tre rate eguali successive secondo le modalità in uso del Comune e comunque con previsione del versamento di una prima rata prima del rilascio del pertinente permesso di costruire e dell'ultima entro un anno dal rilascio del permesso stesso .

Nel caso di rateazione le rate successive alla prima saranno gravate dell'interesse legale vigente maggiorato di 2 punti, con obbligo di costituzione di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa.

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

Articolo 9

Il soggetto attuatore è tenuto all'integrale esecuzione delle opere di urbanizzazione e all'adempimento di tutti gli obblighi della presente convenzione anche nel caso in cui, per propria iniziativa, abbia provveduto alla realizzazione solo parziale delle opere private previste dal P.P..

Articolo 10

A garanzia della puntuale e completa esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, descritte nell'articolo 3 (tre) della presente convenzione e nella relativa progettazione, che il Soggetto Attuatore è obbligato a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione, delle relative cessioni di beni e di tutti gli altri obblighi contratti, il Soggetto Attuatore medesimo si obbliga a consegnare al Comune idonea garanzia fideiussoria prestata mediante polizza assicurativa, rilasciata da Istituto Bancario o da Compagnia di Assicurazione accettata dall'Amministrazione Comunale ed autorizzata per il ramo cauzioni, secondo le condizioni, i contenuti e la durata stabiliti dai competenti Uffici Tecnici Comunali, per l'importo risultante dal computo metrico estimativo relativo a tutte le opere pubbliche di urbanizzazione, verificato ed approvato dal Comune, con maggiorazione del 15% per garanzia delle spese che il Comune dovesse sostenere a qualsiasi titolo, anche indirettamente, a seguito dell'inadempimento del Soggetto Attuatore, e dell'adempimento degli altri obblighi convenzionali.

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

Essa verrà ridotta proporzionalmente in corso d'opera quando lo stato di avanzamento dei lavori cui si riferisce, e cioè quelli relativi alle opere di urbanizzazione, perverrà, secondo quanto sarà contabilizzato e accertato

dagli uffici competenti del Comune o da altro tecnico nominato dal Comune, progressivamente al 30% (trenta per cento), al 60% (sessanta per cento) e al 80% (ottanta per cento) del costo globalmente previsto e sarà svincolata nella corrispondente misura fino ad un massimo del 80% (ottanta per cento) quindi del costo delle opere stesse, al loro avvenuto collaudo positivo, da farsi constare da apposito certificato di regolare esecuzione o di collaudo.

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

La fideiussione consegnata dal Soggetto Attuatore, trascorsi trenta giorni dalla diffida del Comune, verrà escussa a semplice richiesta dell'Ente ove vi sia inadempimento da parte dello stesso in ordine anche ad uno solo degli obblighi stabiliti nella presente convenzione, senza attendere la decisione del Giudice. La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed al termine di cui all'art. 1957 c. 1 C.C. e dovrà contenere la clausola "a prima richiesta" e quella per cui il fideiussore non potrà opporre al Comune l'eventuale mancato pagamento del premio.

In caso di inadempimento la garanzia sarà incamerata senza formalità, in tutto o in parte a scelta del Comune, previa semplice comunicazione al Soggetto Attuatore.

Articolo 11

Il Soggetto Attuatore manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori, onerandosi integralmente del risarcimento dei danni causati.

Articolo 12

In tutti gli atti di trasferimento a terzi, anche in misura parziale, di diritti di proprietà o di qualsiasi altra natura afferenti i beni oggetto della presente convenzione dovranno essere inseriti da parte del Soggetto Attuatore, mediante specifica clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo peraltro il Soggetto Attuatore tenuto in solido con i suoi aventi causa; identico obbligo sussiste in caso di costituzione di diritti reali di qualsiasi natura sui predetti beni.

Articolo 13

Il Soggetto Attuatore dichiara che il compendio immobiliare di cui in premesse è di sua piena disponibilità e che le aree ed i manufatti ed in genere le porzioni immobiliari, descritti nell'articolo 3 (tre) della presente convenzione e da cedere al Comune, identificati nella planimetria allegata alla presente convenzione, in oggi sono franchi e liberi da debiti, da privilegi, da trascrizioni passive pregiudizievoli, da liti e da ipoteche e da ogni altro peso o vincolo, di qualsiasi natura esso sia.

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

Articolo 14

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

Avvenuto l'adempimento, la sospensione sarà immediatamente revocata.

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

a) mancata osservanza degli obblighi e dei termini inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al lotto n. 1 per quanto concerne l'esecuzione delle stesse e la richiesta dei necessari assensi; mancata osservanza degli obblighi e dei termini relativi al rilascio della fideiussione;

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

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

d) mancato inserimento negli atti di cui all'articolo 12 (dodici) delle clausole della presente convenzione;

e) mancata osservanza degli obblighi previsti agli articoli 5 (cinque), 6 (sei) e 7 (sette) della presente convenzione;

f) inadempimento a quanto previsto dall'articolo 13 (tredici) della presente convenzione;

g) mancato versamento dei contributi e delle spese legali di cui all'art. 16;

h) mancata manleva da parte del Soggetto Attuatore del Comune in caso di azioni promosse da terzi;

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

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

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

Articolo 15

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

Le spese (per compensi, tributi ed altro, tra cui quelle relative alla registrazione ed alla trascrizione) dell'atto (o degli atti) di cessione dei predetti beni e quelle relative ai frazionamenti, all'eventuale apposizione dei termini di confine, alla misurazione delle superfici e tutte le altre

pertinenti e conseguenti di qualsiasi natura sono a carico esclusivo ed integrale del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore prima del rilascio del primo titolo edilizio è obbligato ad espletare tutti i necessari incombenti di trascrizione, di registrazione e di altro relativi alla presente convenzione e a sopportare in via esclusiva ed integrale tutti i costi, anche per quanto ad essa pertinente e conseguente.

Articolo 17

Per ogni comunicazione il Soggetto Attuatore elegge domicilio in Chiavari.

Articolo 18

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

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

Articolo 19

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

