COMUNE DI FINALE LIGURE

Provincia di Savona



Riformulazione del progetto di P.U.O. del sub distretto di trasformazione DT1a - aree ex cava Ghigliazza a seguito del parere del Comitato VIA n.° 269/11

committente

CAVA ARENE CANDIDE SRL

Sede legale: Via Ferruccio Ferrari 4 - 42100 Reggio Emilia *Sede operativa:* Via Clementi 16 - 42100 Reggio Emilia
Tel. 0522.306086 Fax. 0522.935164 E.mail: melioli@intertechsrl.com
Presidente e legale rappresentante Giovanni MELIOLI

responsabile progettazione

ARCHeT
SERVIZI PER ARCHITETTURA • TERRITORIO

arch. PierGiorgio CASTELLARI

Piazza del Popolo 3/8, 17100 Savona
tel 019 804597 - fax 019 8486939
e-mail archet@archet.it

arch. Valter CATTANEO

via Garibaldi 17, 17027 Pietra Ligure (SV)
tel 019 625320 - fax 019 629837
e-mail info@architettocattaneo.it

oggetto

Atto unilaterale d'obbligo (Schema di convenzione)
art. 50 comma 6 L.R. 36/97

elaborato

C

data

agosto 2012

cod.	003003	percorso file server/archet/clienti/003003ghigliazza/PUO 2012/consegne/Consegna PUO agosto 2012/atto obbligo 12	redatto	corretto	approvato
rev1	agosto 2012	motivo Riformulazione PUO a seguito parere Comitato VIA			
rev2		motivo			
rev3		motivo			
rev4		motivo			
rev5		motivo			

BOZZA
2012

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ai sensi dell'art. 50 e seguenti, della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e successive modificazioni per l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di iniziativa privata per la riqualificazione di aree T.R.Z. in località "Arene Candide" del Comune di Finale Ligure

Ill.mo Signor Sindaco
del Comune di
FINALE LIGURE

* * *

Il sottoscritto dott. Giovanni Melioli nato a Reggio Emilia (RE) l'8 gennaio 1950, codice fiscale MLLGNN50A08H223W, residente a Reggio Emilia, via Astico n. 47, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della "CAVA ARENE CANDIDE S.R.L.", con sede in Reggio Emilia, via Ferruccio Ferrari n. 4, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia in data 2 luglio 2007, capitale sociale di Euro 15.000.000,00 versato per Euro 5.000.000,00 - codice fiscale e partita IVA 05051430964, a quanto *infra* autorizzato in forza dei poteri conferitigli dagli atti sociali che per estratto si allegano al presente atto in copia conforme all'originale sotto la lettera "**A**", a formarne parte integrante ed essenziale (nel prosieguo del presente atto denominata anche semplicemente "soggetto attuatore");

PREMESSO CHE

1) la Società "CAVA ARENE CANDIDE S.R.L." è proprietaria in Comune di Finale Ligure, località "Arene Candide", del compendio immobiliare già adibito ad attività di cava comunemente indicato come "Cava della Caprazoppa ovvero "Cava Ghigliazza", sito al confine con il Comune di Borgio Verezzi, di cui in precedenza era titolare la Società "Fratelli Ghigliazza s.p.a.", successivamente fallita;
2) l'attività estrattiva svolta per oltre un secolo ha generato un esteso fronte di cava (mq. 270.000) con annessa cubatura industriale (mc. 71.000) di notevole impatto sul paesaggio;
3) il Piano Territoriale Regionale delle attività di Cava ha classificato la cava della Caprazoppa nella categoria "E", che comprende le cave esaurite le quali devono essere messe in sicurezza attraverso operazioni di bonifica e risanamento ambientale, nel quadro di apposito S.U.A. di approvazione regionale;
4) il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria sottopone l'area, per quanto concerne l'assetto insediativo, a regime di trasformazione TRZ, con l'obiettivo di "*pervenire entro tempi definiti ad una trasformazione della situazione in atto che dia luogo ad un più equilibrato rapporto tra l'area interessata e il contesto*" (art. 61 delle norme di attuazione);
5) in considerazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e culturali dell'area, il Comune di Finale Ligure, avvalendosi dei fondi messi a disposizione dalla Regione Liguria a valere sulla

deliberazione CIPE n. 13/1999, ha promosso la redazione di uno "studio di fattibilità", affidato all'arch. Bussman di Colonia (Germania);

6) lo studio di fattibilità redatto dal prof. Bussman è stato elaborato sulla scorta di alcune linee guida precedentemente definite d'intesa tra la F.lli Ghigliazza s.p.a. (precedente proprietaria del complesso immobiliare), il Comune, la Provincia e la Regione, che possono essere così riassunte:
   - bonifica della cava e messa in sicurezza dei fronti di escavazione;
   - valutazione della possibilità di spostamento dell'attuale tracciato della via Aurelia in relazione al nuovo tracciato ferroviario;
   - realizzazione di una piazza verde interna con imbocco al mare;
   - recupero e valorizzazione dell'area archeologica;
   - recupero e valorizzazione dell'area di cornice dell'antica via napoleonica;
   - particolare attenzione alla qualità della progettazione sotto il profilo paesistico, urbanistico ed architettonico, per una coerente sostenibilità ambientale degli interventi proposti;
7) lo studio di fattibilità predisposto dall'arch. Bussmann (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ****** n. **) definisce gli obiettivi principali della rinaturalizzazione attraverso una dettagliata analisi della situazione ambientale, una puntuale defini-

zione dei criteri di riqualificazione paesaggistica e una zonizzazione delle aree con indicazione delle relative funzioni;

8) sulla scorta degli indirizzi delineati nello studio di fattibilità, nonché delle indicazioni emerse a seguito dei rapporti intercorsi con il Comune, la Regione e le altre Amministrazioni interessate, la Società "CAVA ARENE CANDIDE S.R.L." (nel frattempo divenuta proprietaria dell'intero complesso a seguito del Fallimento della F.lli Ghigliazza s.p.a.) ha predisposto uno strumento urbanistico attuativo (P.U.O. – Progetto Urbanistico Operativo), redatto dagli architetti Pier Giorgio Castellari di Savona e Valter Cattaneo di Pietra Ligure (SV);

9) il P.U.O comprende le seguenti aree, per una superficie complessiva di mq. 413.041 circa, il tutto meglio individuato sulla tavola n. 3 di progetto:

   a) <u>aree di proprietà e/o nella giuridica disponibilità del soggetto attuatore:</u>

   - N.C.T. foglio 42, mappali 20, 22, 23, 57, 58, 88, 89, 90, 91, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 151(parte), 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180 (parte), 181, 182, 183, 189, 190, 191, 212, 213, per una superficie complessiva di mq. 390.060 circa;

   b) <u>aree pubbliche appartenenti al Demanio ramo Marina Mercantile</u>:

   - N.C.T. foglio 42, mappali 184, 234, 235, per una superficie di mq. 16.808 circa;

c) aree pubbliche appartenenti al Demanio ramo Storico artistico e archeologico:

- N.C.T. foglio 42, mappali 267, 268, per una superficie di mq. 200 circa;

10) le aree suddette sono tra loro contigue e formano un complesso immobiliare omogeneo sotto il profilo urbanistico-compositivo, la cui trasformazione deve pertanto avvenire sulla base di un progetto unitario, tenuto altresì conto delle esigenze di bonifica, consolidamento e riqualificazione ambientale del sito;

11) il compendio immobiliare dianzi descritto ricade:

- nel Piano territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, per la maggior parte in zona di trasformazione TRZ e in minima parte in zone sottoposte a regime di conservazione CE o ANI-CE al momento della formazione del P.T.C.P., nelle quali ultime, tuttavia, non sono previste nuove costruzioni, ma soltanto interventi modesti di riprofilatura e messa in sicurezza del versante esclusivamente per le parti marginali interessate dal fronte di cava.
- nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.P.), nell'ambito del progetto integrato P13 – "*Progetto Integrato per l'innovazione dell'offerta turistica costiera e integrazione con l'entroterra. Città turistica del Finalese*", con specifica classificazione "R4" – "*recupero e riqualificazione aree ex Ghigliazza – cava Arene Candide*" (v. tav. 3.a della "Struttura del Piano"); le azioni di carattere urbanistico proposte dallo

S.U.A. sono coerenti con le indicazioni del P.T.C. provinciale;

- nel nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), il cui progetto definitivo è stato adottato con deliberazione C.C. 12 luglio 2006, n. 48, successivamente approvato con deliberazione C.C. 12 dicembre 2007, n. 105, nel Distretto di Trasformazione DT1, del quale l'area della Cava Ghigliazza rappresenta il sub-distretto DT1.a, definito "*sito assolutamente degradato in quanto modificato e sfruttato dall'attività ormai centenaria di escavazione*", per il quale si prevedono interventi di riqualificazione e bonifica con la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, turistici e commerciali per una volumetria complessiva di mc. 119.000 (oltre al mantenimento e al recupero delle volumetrie esistenti accatastate), nonché servizi e infrastrutture pubbliche;

12) inoltre, l'intervento oggetto del P.U.O. risulta compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa, pur non essendo in esso espressamente previsto, in quanto realizza gli indirizzi di riqualificazione paesistica ed urbanistica del sito e si pone come obiettivo la riqualificazione del territorio, la valorizzazione del paesaggio costiero, la tutela dell'ambiente marino, la difesa costiera e il ripascimento delle spiagge (cfr. tav. 9c, fascicolo 2.2.2., e tav. n. 5, fascicolo 2.1. del P.T.C. della Costa);

13) il P.U.O. in oggetto non comporta varianti agli strumenti urbanistici e territoriali meglio individuati, illustrati e descritti nella relazione generale nonché evidenziate nella tavola 1;

14) il progetto di strumento urbanistico attuativo è composto dagli elaborati grafici, normativi e descrittivi meglio elencati nell'art. 2 delle norme di attuazione, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

QUANTO SOPRA PREMESSO

a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, il sottoscritto soggetto attuatore, per l'ipotesi di conseguita approvazione, esecutività ed efficacia del Progetto Urbanistico Operativo – P.U.O. sopra indicato, si obbliga fin d'ora per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Finale Ligure, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 e seguenti, della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e successive modificazioni, a sottoscrivere la seguente

CONVENZIONE

Articolo 1

Oggetto della convenzione

1. - Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di iniziativa privata per la riqualificazione delle aree T.R.Z. site in località "Arene Candide" del Comune di Finale Ligure, già adibite ad attività di cava, come individuato negli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. - Il soggetto attuatore conseguentemente si obbliga nei confronti del Comune di Finale Ligure ad eseguire gli interventi previsti dal ridetto P.U.O., nonché ad ottemperare a tutti i connessi obblighi e im-

pegni, come meglio precisato in appresso.

3. - La presente convenzione sarà registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora Agenzia del Territorio), a cura e spese del soggetto attuatore.

Articolo 2

Opere di urbanizzazione

1. - Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione, più esattamente individuate nelle tavole n. 8, 9, 10 , 30, 31, 32 - del progetto di P.U.O., le cui caratteristiche principali sono indicate nella relazione illustrativa e negli altri allegati:

a) le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili; gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti comprese la riattivazione della vecchia galleria di cava per la viabilità di accesso all'insediamento ed il recupero della vecchia galleria dell'Aurelia da riutilizzare come percorso pedonale e pista ciclabile (v. tav. 10, 30, 31, 32);

b) i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di pompaggio (v. tav. 31);

c) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile comprese eventuali opere per la captazione, il sollevamento ed accessori, nonché dai necessari condotti

d'allacciamento alla rete principale urbana (v. tav. 31);

d) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici comprese le cabine secondarie (v. tav. 32);

e) la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento (v. tav. 30);

f) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici (v. tav. 30);

g) la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico (v. tav. 32);

h) gli spazi di verde attrezzato, le piazze, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature contraddistinti con la sigla "VP" nella tav.9;

i) i parcheggi pubblici realizzati in struttura e a raso (v. tav. 9);

j) le aree verdi di quartiere contraddistinte con la sigla "VP" nella tav. 9;

k) gli spazi di interesse comune contraddistinti con la sigla "IC2" nella tav. 9;

l) il nuovo palazzetto dello sport e relativi parcheggi in struttura sottostanti, contraddistinto con la sigla "IC1" nella tav. 9;

m) i nuovi impianti sportivi contraddistinti con la sigla "VA" nella tav. 9;

n) la nuova caserma per la G.di F., da realizzare fuori dal perimetro di P.U.O. su area indicata dall'Amministrazione Comunale;

o) le nuove aree attrezzate per l'attività archeologica contraddistin-

te con la sigla "IC3" nella tav. 9;

p) la viabilità di connessione all'intervento: nuova rotonda a ponente, nuova viabilità pubblica sull'attuale sede dell'Aurelia, come individuata nelle tavv. 9 e 10;

q) la nuova passeggiata a mare dal promontorio della Caprazoppa fino al confine occidentale del P.U.O. (tavv. 9 e 10);

r) il ripristino dei percorsi pedonali storici (tavv. 8 e 9);

s) il Parco territoriale del paesaggio archeologico (tav. 9).

2. - Il soggetto attuatore si obbliga a cedere al Comune le opere, i manufatti e gli impianti di cui al comma 1 del presente articolo, lettere a, b, c, d, e, f, g, i, l, m, n, p, q nonché a costituire vincolo di destinazione all'uso pubblico sui manufatti e le aree di cui alle lettere h, k, j, r, del precedente comma 1, in luogo della cessione, ai sensi dell'articolo 50, comma 4, lett. a), della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36.

Le aree di cui alle lettere "o" ed "s" andranno a far parte del patrimonio della Fondazione "Caverna Arene Candide" all'uopo costituita per la realizzazione del Parco del Paesaggio Archeologico.

3. - Il soggetto attuatore si obbliga, altresì, a realizzare a propria cura e spese le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai fini degli scomputi di cui al successivo articolo 8 della presente convenzione.

Le parti danno atto che l'obbligo di reperimento degli standard

urbanistici, necessari ai sensi del D.M. n. 1444/1968, è ampiamente assolto come evidenziato nelle tavole di P.U.O. e nella relazione illustrativa.

4. - L'incarico relativo alla progettazione esecutiva del Palazzetto dello Sport verrà affidato dal Comune a professionista di sua fiducia, con oneri a carico del soggetto attuatore. Il soggetto attuatore, pertanto, provvederà ad accreditare al Comune gli importi occorrenti per il pagamento degli onorari dovuti, sia in acconto che a saldo, entro trenta giorni dalla richiesta a tal fine avanzata dal Comune tramite lettera raccomandata a.r. alla quale dovrà essere allegata la parcella (o nota pro forma) all'uopo emessa dal professionista medesimo in applicazione delle vigenti tariffe professionali, con applicazione della riduzione del 20%.

Articolo 3

Edilizia convenzionata

1. - Il soggetto attuatore si obbliga a destinare a edilizia convenzionata una quota non inferiore al 10% (corrispondente a circa 2.820 mq.) della SLA residenziale complessiva, come meglio previsto negli elaborati del P.U.O..

2. - Gli alloggi destinati a edilizia convenzionata, e le relative pertinenze, saranno ceduti esclusivamente ai soggetti che siano in possesso dei requisiti stabiliti dalla vigente normativa in materia.

3. - Il prezzo massimo di cessione, comprensivo di ogni accessorio e/o pertinenza, verrà determinato in conformità a quanto stabilito nella specifica convenzione da stipularsi tra il Comune e il soggetto at-

tuatore.

Articolo 4

Sito archeologico denominato "Caverne delle Arene Candide"

1. - Allo scopo di valorizzare il sito archeologico denominato "Caverne delle Arene Candide" e di consentire la ripresa degli studi e delle ricerche al suo interno, il soggetto attuatore (in conformità alle intese intercorse con le amministrazioni interessate e, in particolare, con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria) ha promosso la costituzione di apposita Fondazione, i cui fondatori saranno, oltre alla Società Cava Arene Candide s.r.l., altri soggetti aventi finalità istituzionali compatibili con lo scopo della Fondazione stessa.

2. - Il soggetto attuatore si impegna fin d'ora a conferire alla Fondazione, a titolo gratuito, l'area sulla quale insiste la "Caverna delle Arene Candide", nonché l'area destinata alla realizzazione del parco paesaggio preistorico, come delimitata nell'apposita planimetria di progetto.

3. - In ordine al suddetto sito archeologico il soggetto attuatore assume fin d'ora l'impegno a provvedere a sua cura e spese alle operazioni e attività meglio individuate nell'accordo stipulato in data …….…….. (ed eventuali, successive modifiche e integrazioni) tra il Comune di Finale Ligure, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (rappresentato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria) e lo stesso soggetto attuatore.

Articolo 5

Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. - Fermo il disposto di cui al successivo articolo 8, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo per il rilascio del permesso di costruire dovuto per gli interventi oggetto della presente convenzione, costituito, in base all'articolo 16 del d. lgs. 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico in materia edilizia) e all'art. 2 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota concernente il costo di costruzione, nell'importo determinato in base alla tariffa in vigore alla data di presentazione delle relative istanze ed in conformità alle disposizioni della citata legge regionale e delle deliberazioni comunali attuative della stessa.

Articolo 6

Modalità di pagamento del contributo

1. - La quota del contributo relativa al costo di costruzione (determinato dal Comune ai sensi dell'articolo 16 del d. lgs. 6 giugno 2001, n. 380 e della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25), nonché la quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo 8, verranno corrisposte nella misura e con le modalità stabilite in sede di rilascio dei permessi di costruire, in conformità alla legislazione vigente e ai provvedimenti deliberativi adottati a norma della citata legge regionale n. 25/1995,

con possibilità di rateazione.

2. - A garanzia del pagamento delle rate differite il soggetto attuatore costituirà idonea garanzia all'atto del rilascio del permesso di costruire nei modi previsti dal successivo articolo 14 della presente convenzione. Dette garanzie saranno ridotte e, infine, estinte, con il progressivo pagamento degli importi dovuti.

Articolo 7

Scomputo dal contributo del costo delle opere di urbanizzazione

1. - Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura determinata ai sensi del precedente articolo 5, sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore si è impegnato ad eseguire e cedere al Comune, ovvero destinare all'uso pubblico, con le modalità di cui al presente articolo.

2. - Al fine dello scomputo il Comune riconosce e dichiara, confermandolo con la stipulazione del presente atto, che le opere indicate all'articolo 2, comma 1, dalla lettera "j" alla lettera "s" della presente convenzione costituiscono opere di interesse generale, ai sensi degli articoli 11 e 12 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25. Pertanto, i costi delle opere di urbanizzazione eseguite dal soggetto attuatore verranno scomputati anche in eccedenza dell'importo indicato sub S nella tabella di cui all'art. 13 della citata legge regionale n. 25/1995 (e relativa deliberazione attuativa comunale).

3. - Dall'importo della quota di interesse generale (voce B2 di cui alla tabella All. B della legge regionale n. 25/1995) e fino alla concorren-

za della stessa sarà scomputato il costo delle opere indicate al precedente comma 2, comma 1, dalla lettera "j" alla lettera "s" che il soggetto attuatore è impegnato a realizzare. In particolare saranno considerate a scomputo della quota di interesse generale le opere per la realizzazione delle aree verdi di quartiere e gli impianti sportivi di cui alle lettere "j" e "m", contraddistinti con la sigla "VP" e "VA" nella tav. 9.

4. - Dall'importo della quota di interesse esclusivo dell'operatore (voce B1 di cui alla tabella All. B della citata legge regionale n. 25/1995) e fino alla concorrenza della stessa sarà scomputato il costo delle opere che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare ai sensi del precedente articolo 2, comma 1, lettere dalla lettera "a" alla lettera "i", nonché il costo delle opere di interesse generale che eccede l'importo della relativa quota di cui al comma che precede. In particolare saranno considerate a scomputo degli oneri afferenti le opere di esclusivo interesse dell'operatore le opere di viabilità di cui alla precedente lettera "a".

5. - Al fine dello scomputo, il costo delle opere che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare sarà stimato sulla base del progetto esecutivo delle stesse, con riferimento ai prezzi desumibili dal vigente prezziario regionale opere edilizi dell'Unione Regionale Camere di Commercio della Liguria e per quanto in esso non previsto, sulla base del prezziario dell'Ordine degli Ingegneri di Savona, vigenti al momento della richiesta di permesso di costruire. Detti importi saranno diminuiti in misura pari alla percentuale media di ribasso praticato

nelle gare di appalto, aggiudicate dal Comune di Finale Ligure nei sei mesi precedenti a detta richiesta di scomputo. Qualora in detto periodo non siano stati aggiudicati appalti, si farà riferimento al primo semestre utile antecedente. L'importo stimato delle opere di urbanizzazione, come desunto dal progetto esecutivo delle stesse, sarà calcolato al netto delle spese tecniche e dell'IVA, se dovuta. In ogni caso, gli importi da scomputare verranno calcolati secondo i criteri e le percentuali stabilite nella scheda di massima che, previa sottoscrizione, si unisce al presente atto come allegato "B", a formarne parte integrante ed essenziale.

6. - Il soggetto attuatore si obbliga a eseguire tutte le opere indicate nel precedente articolo 2, nonché a cedere al Comune ovvero a vincolare ad uso pubblico dette opere e le corrispondenti aree, secondo quanto previsto nella presente convenzione, anche se il costo complessivo delle opere predette dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere dal Comune a titolo di conguaglio, fatta salva la possibilità di rateizzare la differenza, nei modi e nei termini di legge.

7. - In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, l'eventuale quota di contributo non immediatamente scomputabile, verrà scomputata al momento del rilascio dei permessi successivi, senza che il soggetto attuatore sia tenuto ad anticiparne il pagamento, fermo restando, in tal caso, l'obbligo del soggetto attuatore di prestare idonea garanzia fideiussoria relativamente alle quote di contributo il cui pagamento rimarrà sospeso.

8. - L'individuazione delle opere da considerare a scomputo, di cui ai superiori commi 3, ultima parte, e 4, ultima parte, è stata effettuata tenendo conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare è ampiamente superiore all'importo del contributo dovuto ai sensi del precedente articolo 5. In ogni caso, al momento del rilascio dei permessi di costruire potranno essere ammesse a scomputo, su richiesta del soggetto attuatore, anche altre opere di urbanizzazione tra quelle elencate al precedente articolo 2, comma 1, fermo restando quanto stabilito dai superiori commi 6 e 7 del presente articolo.

Articolo 8

Rapporti con aziende ed erogatori di servizi

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

2. - Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali e i Consorzi tra Comuni per la gestione dei servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Finale Ligure.

Articolo 9

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. - La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel P.U.O..

2. - Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratteriz-

zano l'insediamento ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel P.U.O., anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati, fatti salvi i margini di flessibilità stabiliti dalle norme di attuazione.

3. - Le domande di permesso di costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizioni di legge, di piano regolatore e di regolamento vigenti in materia, fati salvi i casi in cui, ai sensi della normativa vigente, gli interventi siano soggetti a denuncia di inizio attività (D.I.A.).

4. - In sede di rilascio del permesso di costruire e successive varianti potranno essere introdotte modifiche alle previsioni del progetto approvato, nei limiti di flessibilità stabiliti dalle norme di attuazione del P.U.O..

Articolo 11

Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. - Ferma restando la validità decennale dello strumento urbanistico attuativo, come previsto dall'articolo 8 delle norme di attuazione, il soggetto attuatore si impegna a completare ed a rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'articolo 2 della presente convenzione, entro il termine di tre anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

2. - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che dovrà essere oggetto del prescritto assentimento edilizio, è subordinata alla predisposizione della progettazione esecutiva, corre-

data dall'elenco dei materiali e prezzi, da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti e Aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere.

3. - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dal competente Ufficio Tecnico del Comune e dalle altre autorità eventualmente competenti in materia. A tal fine, i funzionari ed i tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri.

4. - La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune a mezzo lettera raccomandata, almeno dieci giorni prima.

5. - L'esecuzione delle volumetrie residenziali dovrà comunque essere contemporanea alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6. - Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo le fasi elencate nel cronoprogramma per l'attuazione del P.U.O. allegato alle norme di attuazione. Dovranno, inoltre, essere rispettati i criteri di priorità indicati nell'articolo 8 delle norme di attuazione.

7. - Eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere indicate dal Comune, ove tecnicamente possibile e compatibilmente con le esigenze del cantiere, in attuazione di previsioni dello strumento urbanistico generale o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione.

8. - Le opere di cui al primo comma saranno soggette a collaudo definitivo o a certificato di regolare esecuzione da eseguirsi a cura degli uffici comunali, anche attraverso tecnici incaricati dal Comune e a

spese del soggetto attuatore, i quali verificheranno, anche in corso d'opera, la rispondenza delle opere di urbanizzazione al progetto esecutivo approvato.

9. - Il collaudo definitivo di cui ai commi precedenti dovrà avvenire entro quattro mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

10. - Il collaudo si avrà per perfezionato con l'approvazione del relativo certificato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

11. - Nel caso di esito negativo del collaudo, il Comune comunicherà al soggetto attuatore le proprie osservazioni entro il termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

12. - Il soggetto attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.

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

14. - In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, i certificati di abitabilità e/o agibilità delle opere previste dal P.U.O. potranno essere rilasciati, con atto formale o mediante silenzio-assenso, una volta ultimate le opere di urbanizzazione primaria, anche nelle more dell'espletamento delle procedure di collaudo.

Articolo 11

Costituzione ufficio comunale presso il cantiere

1. - Tenuto conto dell'entità e della rilevanza degli interventi previsti dal P.U.O., nonché dell'incidenza degli stessi su ampia parte del terri-

torio comunale, il Comune istituirà apposito Ufficio presso il cantiere, al quale sarà applicato un impiegato, con il compito:

- assicurare il puntuale e continuativo controllo sull'esecuzione degli interventi e, in particolare delle opere di urbanizzazione, nonché il rispetto da parte del soggetto attuatore delle obbligazioni poste a suo carico dalla presente convenzione;
- accelerare e snellire l'istruttoria delle varie pratiche amministrative inerenti all'attuazione degli interventi nonché al rilascio degli occorrenti titoli abilitativi (e relative varianti);
- svolgere ogni altro adempimento necessario al fine di garantire la migliore attuazione dell'iniziativa nel rispetto del P.U.O. approvato e secondo la tempistica stabilita nel programma temporale dei lavori, con particolare riguardo alle opere di urbanizzazione o, comunque, d'interesse pubblico.

2. - Gli oneri per il funzionamento del suddetto ufficio, ivi compresi quelli relativi alla retribuzione del personale ivi addetto (n. 1 impiegato), saranno ad esclusivo carico del soggetto attuatore il quale provvederà, altresì, ad allestire e a mettere gratuitamente a disposizione del Comune presso il cantiere idonei locali, dotati di tutti i necessari arredi, attrezzature e impianti.

Articolo 12

Modalità e termini per la cessione al Comune delle aree e degli impianti e per la costituzione dei vincoli di destinazione relativi alle opere di urbanizzazione

1. - Il contratto od i contratti definitivi necessari al trasferimento della

proprietà al Comune delle aree e degli impianti ovvero alla costituzione dei vincoli di destinazione all'uso pubblico, relativi alle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dal P.U.O. e comunque non oltre sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo.

2. - Nel tipo di frazionamento catastale, da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, avuto riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, saranno indicate le superfici esatte oggetto di cessione o di costituzione di servitù d'uso pubblico, fatte salve le superfici minime previste dal P.U.O..

3. - Le aree e le opere dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, prescrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, dopo il perfezionamento degli atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

4. - Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata, qualora ravvisi la urgente necessità di utilizzare le aree e le opere prima del perfezionamento degli atti di trasferimento, per fini previsti dalla presente convenzione o per altre ragioni di pubblica utilità.

5. - Si dà atto che la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, essendo sostituiva di prestazioni non imponibili, non è soggetta all'I.V.A..

Articolo 13

Impegni relativi alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione

1. - La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, nonché la pulizia, dei manufatti e degli impianti ceduti in proprietà al Comune ai sensi della presente convenzione è a carico del Comune, con decorrenza dalla data di consegna.

2. - È invece a carico del soggetto attuatore la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere e manufatti sottoposti a vincolo di destinazione all'uso pubblico (ad esclusione della nettezza urbana, che rimane a carico del Comune, fatta salva l'applicazione delle tariffe stabilite ai sensi della normativa in materia).

3. - L'alimentazione della rete della pubblica illuminazione è a carico del Comune.

Articolo 14

Garanzie

1. - Il soggetto attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegna a realizzare con la presente convenzione, consegnerà al Comune, prima del rilascio dei permessi di costruire, idonea/e garanzia/e cauzionale/i prestate mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciate da società o istituto autorizzati, alle condizioni stabilite dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

2. - L'importo delle garanzie sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (comprensivo di I.V.A. e mag-

giorato di una percentuale del 5% - cinquepercento - per oneri amministrativi e tecnici), che il soggetto attuatore si impegna a realizzare ai sensi della presente convenzione, quale risultante dai computi metrici e dagli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai progetti esecutivi approvati dal Comune e stimati con le modalità indicate dal precedente articolo 7. Detto importo sarà aggiornato automaticamente ogni tre anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT.

3. - Le garanzie prestate verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere, secondo modalità da concordarsi con il Comune, e saranno svincolate, nel limite del 90% (novantapercento) del costo delle opere cui si riferiscono per quote di volta in volta non inferiori al 30% (trentapercento) del costo delle stesse opere. Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dal soggetto attuatore con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro trenta giorni dal ricevimento della medesima, subordinatamente all'accertamento, da parte dello stesso Comune, dell'avvenuta esecuzione delle opere in misura corrispondente all'importo di cui si chiede lo svincolo.

4. - Il restante 10% (diecipercento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione o, in caso di consegna anticipata o di costituzione servitù d'uso pubblico, 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 ed alla cessione delle relative aree, il soggetto attuatore si obbliga a integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

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

7. - In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo (il cui testo sarà preventivamente approvato dal Comune) dovrà essere previsto l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

8. - In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

Articolo 15

Inadempimento

1. - In caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero P.U.O. o a quelle parti che riterrà interessate dagli inadempimenti.

2. - Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di

sospensione dei lavori.

3. - Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del soggetto attuatore, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione della presente convenzione, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. e fatto salvo il risarcimento del maggior danno, previa contestazione e diffida ad adempiere in un termine non inferiore a quindici giorni, accompagnata dall'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si dichiarerà la presente convenzione risolta con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento e senz'altro preavviso, nei seguenti casi :

a) mancato rispetto dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione o di costituzione del vincolo di destinazione all'uso pubblico, ovvero a provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, nei termini e con le modalità pattuite nella presente convenzione;
d) mancato inserimento, da parte del soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo articolo 16, comma 2.

4. - La risoluzione, da assumersi con provvedimento motivato da parte del competente organo comunale, dovrà essere comunicata nelle forme di rito al soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa.

5. - In caso di risoluzione rimarranno definitivamente e gratuitamente acquisiti al Comune le opere di urbanizzazione, manufatti, aree e impianti ad esso pervenuti per effetto della presente convenzione, senza che il soggetto attuatore e suoi aventi causa possano chiederne al Comune la restituzione, il rimborso o il pagamento, e fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Articolo 16

Trasferimento

1. - Il Comune presta fin d'ora, e per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal soggetto attuatore in forza della presente convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare oggetto del P.U.O. ad altro soggetto.

2. - Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto dello strumento urbanistico attuativo, il soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione del P.U.O..

3. - Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente si intenderà accolta ove il Comune non comunichi il proprio motivato dissenso nel termine di trenta giorni dalla presentazione a mezzo lettera raccomandata. Tale dissenso po-

trà essere opposto dal Comune solo in presenza di gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.

4. - Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente articolo 14.

Articolo 17

Elezione di domicilio

1. - Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente convenzione, il soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede legale in Reggio Emilia via Ferruccio Ferrari n. 4

2. - Qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e /o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del P.U.O..

Articolo 18

Clausola compromissoria – Giudizio arbitrale

1. - Ai sensi dell'art. 6 della legge 21 luglio 2000, n. 205, tutte le contestazioni che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione saranno decise in diritto da un Collegio Arbitrale composto da tre membri, due nominati dalle parti ed uno scelto in accordo dagli arbitri nominati o, in caso di loro disaccordo, dal Presidente del T.A.R. della Liguria, al quale spetterà anche la nomina del secondo arbitro in caso di inerzia della

parte sollecitata.

2. - L'arbitrato è regolato dagli artt. 806 e segg. c.p.c..

3. - Il Collegio osserverà nel procedimento le norme di cui all'art. 816 c.p.c. e seguenti ed il lodo, come sopra pronunciato, sarà impugnabile nei casi e con i mezzi previsti dall'art. 827 c.p.c..

Articolo 19

Valore della convenzione rispetto ai contratti da essa previsti

1. - La presente convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti ed ai contratti necessari per il trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle aree di cui è prevista la cessione, nonché ai fini della costituzione dei previsti vincoli di destinazione all'uso pubblico o di altri eventuali diritti reali.

Articolo 20

Spese

1. - Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico del soggetto attuatore, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

2. - Sono a carico del soggetto attuatore i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari, nonché le spese relative alla picchettazione, misurazione, consegna delle aree oggetto di cessione al Comune.

Finale Ligure, ……

CAVA ARENE CANDIDE S.R.L.

…….