

Repertorio n°

Raccolta n°

### CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Demolizione, ricostruzione in sito con incremento volumetrico, cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 49/09 e ss.mm.ii., e realizzazione di posto auto privato con relativa sistemazione area esterna, immobile e terreno sito in Frazione Solva Via M.M. Ollandini individuati con il Foglio n° 15 Mapp. 910, 927.

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2023 il giorno \_\_\_\_\_ in Alassio, alla Piazza della Libertà n° 3, innanzi a me \_\_\_\_\_, notaio residente in \_\_\_\_\_ ed iscritto nel ruolo del Distretto di \_\_\_\_\_,

#### SI COSTITUISCONO

da una parte:

- Il **"COMUNE DI ALASSIO"**, con sede in Alassio alla Piazza della Libertà n° 3, codice fiscale e partita I.V.A. n° 00277920096, in seguito per brevità denominato "Comune", **in persona del Dirigente del 4° Settore, PALIOTTO ENRICO**, nato ad Albenga il 17 aprile 1954, domiciliato, per la carica, presso la sede della casa comunale; a questo atto autorizzato in virtù dei poteri a lui derivanti dall'articolo 59, dello Statuto Comunale, nonché dalla Deliberazione della Giunta Comunale n° del \_\_\_\_\_, immediatamente esecutiva per legge;

per l'altra parte:

- la **Società La Duse S.r.l.**, con sede in Clusone Via San Vincenzo De' Paoli, 26/A P.IVA: 04337100160, in seguito, per brevità, denominata "Soggetto Attuatore".

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono personalmente certo, stipulano e convengono quanto segue:

#### PREMESSO CHE

a) il Piano Urbanistico Comunale di Alassio, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 81 del 22 maggio 2001 ed in vigore dal 12 giugno 2001 individua l'area sita in Frazione Solva Via M.M. Ollandini di cui al Foglio n° 15 Mapp. 910 (rustico), 927 (terreno), come una Zona EA "zona di emergenza paesistico vegetazionali" dell'Ambito di Riqualificazione n° 8 (AR8) del P.U.C. vigente;

b) il Soggetto Attuatore è proprietario ed ha la legittima disponibilità dell'area individuata con il Foglio n° 15 Mapp. 910, 927;

c) in data 01.02.2022 Prot. n° 3622 il Sig. Rambaudi Andrea, in qualità di promissario acquirente giusto contratto preliminare sottoscritto in data 30.09.2021, ha presentato istanza di Permesso di Costruire Convenzionato per demolizione, ricostruzione in sito con incremento volumetrico, cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 49/09 e ss.mm.ii., e realizzazione di posto auto privato con relativa sistemazione area esterna, immobile e terreno sito in Frazione Solva Via M.M. Ollandini individuati con il Foglio n° 15 Mapp. 910, 927, redatto dal Tecnico Geom. Giovanni Gandolfo, con Studio in Alassio Via G. Mazzini, 18, iscritto all'albo dei Geometri di Savona al n° 878, istanza successivamente integrata;

d) in data 06.07.2022 Prot. n° 21827 il Geom. Giovanni Gandolfo ha presentato nota nella quale invia "atto di accertamento di avveramento di condizione" stipulato in data 18.06.2022, dove il Sig. Rambaudi Andrea rinuncia all'acquisto della proprietà oggetto d'intervento e la disponibilità della proprietà Sig.ra Sinodico Marisa a portare a termine l'iter della pratica edilizia;

e) in data 20.10.2022 con verbale n° 4-9 la Commissione Locale per il Paesaggio ha espresso parere favorevole all'intervento;

f) in data 13.12.2022 Prot. n° 38962 è stata trasmessa alla Soprintendenza la documentazione al fine dell'espressione del parere vincolante di cui all'art. 146 D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.;

g) in data 19.06.2023 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n° 53;

h) detto progetto prevede la costruzione di un nuovo edificio con una Superficie di Riferimento (SR) pari a mq. 132,65, una superficie lorda abitabile (SLA) di progetto pari a Mq. 93,94 ed una Superficie Utile (SU) pari a mq. 84,65;

i) con atto di compravendita, Dott. Elpidio Valentino Notaio in Alassio stipulato in data 16.01.2023, Rep. n° 76.117 Racc.ta n° 50.946, registrato ad Albenga il 24.01.2023 al n° 534/1T, e trascritto a Finale Ligure in data 25.01.2023 ai nn. 967-801, la Sig.ra Sinodico Marisa, vende alla Soc. La Duse S.r.l. le aree identificate con il Foglio n° 15 Mappali 927, 910, che subentra nei diritti e doveri nei confronti del Comune di Alassio;

l) le Deliberazioni della Giunta Comunale n° 185 del 19.07.2011, n° 183 del 30.08.2013 e n° 270 del 15.10.2020 prevedono che per gli interventi di cui agli articoli 6, 7 della L.R. n° 49/09 s.m.i. venga sottoscritta Convenzione Urbanistica;

m) con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 03.02.2022 ad oggetto "Aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii., del relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii. – Pronuncia sull'Osservazione, approvazione e correzioni errori materiali", è stato approvato l'aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii., riconducendo al D.M. n° 1444/1968 il calcolo degli standards urbanistici da reperire e/o monetizzare;

n) il progetto è composto dagli elaborati grafici e descrittivi depositati agli atti dell'Ufficio, da intendersi in questa sede solo richiamati;

Tutto ciò premesso, e da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

### **Articolo Primo**

#### **Oggetto, durata e trascrizione della Convenzione**

1. Costituisce oggetto della presente convenzione urbanistica l'attuazione delle previsioni edificatorie per demolizione, ricostruzione in sito con incremento volumetrico, cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 49/09 e ss.mm.ii., e realizzazione di posto auto privato con relativa sistemazione area esterna, immobile e terreno sito in Frazione Solva Via M.M. Ollandini individuati con il Foglio n° 15 Mapp. 910, 927, nonché le modalità, i tempi e le garanzie di attuazione degli impegni del Soggetto Attuatore inerenti le opere di urbanizzazione e le più ampie e connesse esigenze urbanizzative, necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici derivanti dal suddetto intervento.
2. La presente Convenzione sarà registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Albenga e trascritta nel Registro della Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore.
3. La presente Convenzione avrà durata di anni 20.

### **Articolo Secondo**

#### **Contributo di Costruzione**

1. In relazione all'intervento edificatorio previsto dal presente progetto e fermo il disposto di cui al successivo articolo, il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere in favore del Comune di Alassio, ai fini dell'assentimento del Permesso di Costruire relativo all'edificio come previsto dal progetto stesso, il contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 30.01.1996 e successivi aggiornamenti, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed accettare.
2. Il contributo di costruzione conseguente al rilascio del Permesso di Costruire, calcolato con le tabelle aggiornate ammonta presuntivamente ad **€ 20.461,26** desunto come segue:

#### **Costo di Costruzione:**

Superficie di riferimento (ai sensi della L.R. 25/1995 e ss.mm.ii.)

Mq. 132,65 x €/mq. 50,13 = **€ 6.649,74**

### **Quota opere di urbanizzazione:**

Superficie di riferimento (ai sensi della L.R. 25/1995 e ss.mm.ii.)

Mq. 132,65 x €/mq. 104,12 = **€ 13.811,52**

Di cui:

- quota "B2" per interesse generale € 36,44 x mq. 132,65 = € 4.833,77

- quota "B1" per interesse esclusivo € 67,68 x mq. 132,65 = € 8.977,75

### **Articolo Terzo**

#### **Standard Urbanistici**

Il Soggetto Attuatore deve soddisfare, in favore del Comune di Alassio, gli standard urbanistici, la loro quantità è determinata in base all'articolo 3 comma 3 del Decreto Ministeriale n° 1444 del 02.04.1968 tenuto conto dell'incremento del carico insediativo, considerando un abitante ogni 25 mq. di SLA (Superficie Lorda Abitabile) a destinazione residenziale.

Nello stato di progetto gli abitanti da insediare sono n° 4 (SLA/25 Mq. 93,44/25= 3,74) e pertanto il Soggetto Attuatore, non essendo possibile il reperimento degli standard in forma reale, si obbliga a corrispondere in favore del Comune di Alassio, ai sensi degli art. 3, 4, 5 del Decreto Ministeriale n° 1444 del 02.04.1968, nonché Deliberazione della Giunta Comunale n° 47 del 24 febbraio 2014, la loro monetizzazione. Di conseguenza per la realizzazione dell'intervento gli stanadrd ammontano ad **€ 15.223,96** di cui:

- **monetizzazione parcheggio pubblico art. 3, 4, 5 del Decreto Ministeriale n° 1444 del 02.04.1968** e valori deliberati dalla Giunta Comunale n° 47 del 24/02/2014 s.m.i.

Parcheggio Pubblico:

Mq. 2,5 x 4= mq. 10,00 x € 939,72 = € 9.397,20

- **monetizzazione Standard art. 3, 4, 5 del Decreto Ministeriale n° 1444 del 02.04.1968** e valori deliberati dalla Giunta Comunale n° 47 del 24/02/2014 s.m.i.

Verde Sport = Mq. 9,00 x 4= Mq. 36,00 x € 93,98 = € 3.383,28

Interesse Comune = Mq. 2,00 x 4= Mq. 8,00 x € 93,98 = € 751,84

Istruzione = Mq. 4,50 x 4= Mq. 18,00 x € 93,98 = € 1.691,64

L'importo totale posto a carico del Soggetto Attuatore conseguente al rilascio del Permesso di Costruire come sopra calcolato ammonta complessivamente ad **€ 35.685,22**, che verrà corrisposto in un'unica rata prima della firma della Convenzione Urbanistica.

### **Articolo Quarto**

#### **Parcheggio Privato**

Ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. n° 16/2008 e ss.mm.ii., il Soggetto Attuatore deve realizzare un'area a parcheggio privato pari a mq. 35,00 ogni 100 mq. di SU (Superficie Utile) con almeno un minimo di un posto per ogni unità immobiliare. Per una superficie utile totale pari a mq. 84,65 di abitativo sono realizzati mq. 29,63 di parcheggio privato, comprensivo dell'area di manovra, dichiarato pertinenziale all'immobile in progetto. La sua realizzazione non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione poiché con destinazione vincolata e con la presente convenzione è trascritto nei registri immobiliari. L'abbinamento con il fabbricato previsto verrà costituito con la fine dei lavori.

### **Articolo Quinto**

#### **Scomputo oneri per opere di urbanizzazione secondarie**

Non sono previste opere a scomputo di oneri di urbanizzazione

## **Articolo Sesto**

### **Rapporti con Azienda ed Enti Erogatori di Servizi**

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

## **Articolo Settimo**

### **Trasferimento dell'immobile a terzi**

In caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto unitario, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione, rimanendo, tuttavia, obbligato, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

## **Articolo Ottavo**

### **Inadempienze**

In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore alle obbligazioni previste dalla presente Convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero progetto unitario ovvero alla zona che sarà ritenuta interessata dalle inadempienze. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio delle cessioni da edificare

## **Articolo Nono**

### **Clausola compromissoria ed elezione del domicilio**

Per ogni controversia che dovesse insorgere relativamente all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione, la competenza sarà del Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria, tranne quelle riservate ex lege ad altra Autorità.

## **Articolo Decimo**

### **Destinazioni Urbanistiche e Norme Edilizie**

A seguito dell'approvazione dell'intervento previsto nella presente convenzione è vietato il mutamento di destinazione d'uso del relativo immobile per 20 anni, tale vincolo è costituito con questo atto e sarà trascritto contestualmente alla presente nei registri immobiliari e/o consegnato entro la data di ultimazione dei lavori dell'immobile, pena l'inefficacia del titolo edilizio.

## **Articolo undicesimo**

### **Spese**

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione e sue conseguenti sono a carico del Soggetto Attuatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia. Restano altresì a carico del Soggetto Attuatore i compensi e spese, compresi gli oneri tributari.

- § -

Io notaio dell'atto ho dato lettura alle parti comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su XXXXX fogli per XXXX pagine.

Sottoscritto alle ore

Il Comune di Alassio

Il Soggetto Attuatore