

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO A SOTTOSCRIVERE CONVENZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Frazionamento da una a cinque unità immobiliari ai sensi dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del P.U.C., opere di risanamento conservativo del fabbricato con ricomposizione delle volumetrie accessorie esterne e recupero abitativo di una porzione di porticato ai fini abitativi, mediante chiusura in sagoma ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii., fabbricato sito in Alassio Strada Panoramica Santa Croce, 47 Foglio 16 Mappale 153.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilaventiquattro, il giorno..... del mese di in Alassio Avanti a me Dott., in assenza dei testimoni, avendone i Comparenti, con il mio consenso, concordemente rinunciato,

SI COSTITUISCONO

da una parte:

- **Il "Comune di Alassio"**, con sede in Alassio 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 Settore IV, Ing Enrico Paliotto, 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:

- **Sig. GALLESIO Alberto**, nato a Torino (TO) il 14.01.1975, C.F.: GLL LRT 75A14 L619J, et ivi residente in Via Foggia, 12, in qualità di proprietario;

- **Sig. GALLESIO Gabriele**, nato a Torino (TO) il 07.08.1970, C.F.: GLL GRL 70M07 L219P, et ivi residente in Via Parma, 64, in qualità di proprietario;

- **Sig. PANSA Simone**, nato a Torino (TO) il 07.04.1987, C.F.: PNS SMN 87D07 L219J, et ivi residente in Galleria Enzo Tortora, 21, in qualità di proprietario;

- **Sig. TESSITORE Andrea**, nato a Torino (TO) il 23.05.1973, C.F.: TSS NDR 73E25 L219H, residente a Milano Via Santa Maria Valle, 2, in qualità di proprietario;

- **Soc. CREA.RE DUE S.r.l.**, con sede in Torino Via Bertola, 2 P.IVA: 12595220018, in qualità di proprietario; di seguito denominati "**Soggetti Attuatori**".

Detto Comparsente della cui identità personale io Notaio sono personalmente certo, stipulano e convengono quanto segue.

PREMESSO CHE:

- il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Alassio, approvato con D.G.R. n° 81 del 22.05.2001 ed in vigore dal 12.06.2001 individua nell'area identificata con il Foglio 16 Mappale 153 una Zona A3 1 "Ville di Impianto Storico" in Ambito di Riqualificazione n° 6 (Ar 6) del P.U.C. vigente;

- i Soggetti Attuatori sono proprietari ed hanno la legittima disponibilità dell'immobile sopra indicato;

- in data 22.11.2023 Prot. n° 37151 i Soggetti Attuatori, hanno presentato istanza di Permesso di Costruire per un intervento frazionamento da una a cinque unità immobiliari ai sensi dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del P.U.C., opere di risanamento conservativo del fabbricato con

ricomposizione delle volumetrie accessorie esterne e recupero abitativo di una porzione di porticato ai fini abitativi, mediante chiusura in sagoma ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii., dell'immobile sito in Alassio Strada Panoramica Santa Croce, 47 Foglio 16 mappale 153 con elaborati grafici e descrittivi a firma dell'Arch. Oscar Battagliotti, con studio in Avigliana (TO) Corso Torino, 4D, iscritto all'Ordine professionale degli Architetti di Torino al n° 4278, istanza successivamente integrata;

- la Commissione Locale per il Paesaggio si è espressa nella seduta del 21.03.2024 con verbale n° 1-17, con parere del seguente letterale tenore: "favorevole in quanto sono state recepite le indicazioni espresse in data 22.02.2024, ed opere che riguardano il fabbricato e non alterano in modo rilevante lo stato dei luoghi";

- con nota del 24.04.2024 Prot. n° 16585 è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Imperia e Savona la documentazione presentata dall'interessato al fine dell'espressione del parere vincolante di cui all'art. 146 D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.;

- detto progetto prevede il frazionamento del fabbricato esistente da una a cinque unità immobiliari, opere di risanamento conservativo del fabbricato con ricomposizione delle volumetrie accessorie esterne e recupero abitativo di una porzione di porticato ai fini abitativi, mediante chiusura in sagoma ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii. con una S.L.A. di progetto (Superficie Lorda Abitabile) pari a mq. 686,25 ed una Superficie di Riferimento pari a mq. 30,54, che rispetta quanto previsto dall'art. 6 delle Norme di Attuazione del P.U.C.;

- il progetto è composto dagli elaborati grafici e descrittivi depositati agli atti dell'Ufficio;

- 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;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo primo

Oggetto e durata della Convenzione

1. Costituisce oggetto della Convenzione l'attuazione di un intervento di frazionamento da una a cinque unità immobiliari ai sensi dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del P.U.C., opere di risanamento conservativo del fabbricato con ricomposizione delle volumetrie accessorie esterne e recupero abitativo di una porzione di porticato ai fini abitativi, mediante chiusura in sagoma ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii., dell'immobile sito in Alassio Strada Panoramica Santa Croce, 47 Foglio 16 mappale 153, secondo gli elaborati grafici, descrittivi e normativi allegati agli atti dell'Ufficio a firma dell'Arch Oscar Battagliotti, agli atti della pratica.
2. La presente Convenzione sarà registrata e trascritta presso notaio regolarmente abilitato ancora da nominare a cura e spese dei Soggetti Attuatori.
3. La presente Convenzione avrà durata di anni 10 a decorrere dall'ultimazione dei lavori di edificazione che, a loro volta, dovranno terminare entro e non oltre 3 anni dal loro inizio salvo ulteriori proroghe di Legge.

Articolo secondo

Regime della Comproprietà (Art. 10 P.U.C. Zona A3)

1. I Soggetti Attuatori si obbligano nei confronti del Comune di Alassio a disciplinare il regime di comproprietà per quanto riguarda:
- a) la sistemazione delle facciate, le quali dovranno mantenere caratteri di uniformità rispetto allo stato attuale di villa di impianto storico, come indicato negli elaborati grafici;
 - b) le recinzioni, le quali avranno caratteristiche adeguate e non dovranno subire variazioni al mutare delle proprietà se non previo ottenimento di autorizzazione paesaggistica;
 - c) le aree verdi, le quali dovranno mantenere le caratteristiche di giardino a sistemazione unitaria intorno all'edificio;
 - d) l'eventuale inserimento di manufatti di pertinenza delle due unità potrà essere concesso ai sensi dell'art. 17 comma 3 della L.R. n° 16/2008 e ss.mm.ii...

Articolo terzo

Contributo di Costruzione

1. In relazione all'intervento edificatorio previsto dal progetto e fermo il disposto di cui al successivo articolo, i Soggetti Attuatori si obbligano 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, che i Soggetti Attuatori dichiarano di ben conoscere ed accettare.

Il contributo di costruzione per il recupero abitativo della porzione di porticato ai fini abitativi, mediante chiusura in sagoma ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii., calcolato con le tabelle aggiornate al momento della presentazione dell'istanza ammonta complessivamente a € **803,20** desunto come segue:

Contributo di Costruzione ristrutturazione intermedia:

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

Mq. 30,54 x €/mq. 52,59/2 = € **803,20**

Articolo quarto

Standard Urbanistici

I Soggetti Attuatori devono soddisfare, in favore del Comune di Alassio, il reperimento degli standard urbanistici, la loro quantità è determinata in base all'articolo 3 comma 3 del Decreto Ministeriale n° 1444 del 02.04.1968, considerando un abitante ogni 25 mq. di SLA (Superficie Lorda Abitabile) a destinazione residenziale.

Nello stato di progetto gli abitanti da insediare sono n° 27 (SLA/25 Mq. 686,25/25= 27,45).

Di conseguenza, non essendo possibile il reperimento degli standard in forma reale, i Soggetti Attuatori si obbligano 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 stessi ammontano ad € **105.596,60** 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.

S.L.A. Mq. 686,25:25 = 27,45= **27** Abitanti insediati (UCU)

Parcheggio Pubblico: Mq. 2,5 x 27 = mq. 67,50 x € 965,66 = € 65.182,05

- **monetizzazione degli 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 e ss.mm.ii.

Verde Sport	= Mq. 9,00 x 27 = Mq. 243,00 x € 96,57 = € 23.466,51
Interesse Comune	= Mq. 2,00 x 27 = Mq. 54,00 x € 96,57 = € 5.214,78
Istruzione	= Mq. 4,50 x 27 = Mq. 121,50 x € 96,57 = € 11.733,26

L'importo totale posto a carico dei Soggetti Attuatori conseguente al rilascio del Permesso di Costruire ammonta ad **€ 106.399,80**, che verrà corrisposto in n° 4 rate semestrali con l'applicazione degli interessi legali nella misura del 2,5% annui, così suddiviso:

- 1^ rata di € 26.599,95 prima della firma della Convenzione Urbanistica;
- 2^ rata di € 26.932,45 entro 6 mesi dalla notifica del permesso di costruire;
- 3^ rata di € 27.264,95 entro 12 mesi dalla notifica del permesso di costruire;
- 4^ rata di € 27.597,45 entro 18 mesi dalla notifica del permesso di costruire;

A garanzia del pagamento rateale (2^, 3^ e 4^ Rata) dovrà essere presentata **contestualmente alla firma della Convenzione** idonea polizza Fidejussoria Bancaria o Assicurativa di primaria compagnia autorizzata pari a **€ 82.041,83** (importo delle somme rateizzate e garanzia per sanzione dovuta a ritardo/omesso pagamento come previsto dall'art. 42 comma 2 lettera c) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., riferita solo alla quota del contributo di costruzione, atta a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 c.c. e della decadenza di cui all'art. 1957 c.c., e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Articolo quinto

Parceggio Privato

Ai sensi dell'art. 19 comma 6 della L.R. n° 16/2008 e ss.mm.ii., i Soggetti Attuatori devono garantire l'obbligo della dotazione di parcheggio privato con almeno un minimo di un posto per ogni unità immobiliare. Per la realizzazione di n° 5 unità immobiliari sono realizzati n° 6 posti auto privati, di superficie minima di mq. 12,50, dichiarati pertinenziali agli alloggi in progetto. La loro realizzazione non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione poiché con destinazione vincolata e con la presente convenzione è trascritta nei registri immobiliari. L'abbinamento con gli alloggi previsti verrà costituito con i singoli atti di trasferimento degli stessi.

Articolo sesto

Rapporti con Aziende ed Enti erogatori di servizi

I Soggetti Attuatori si obbligano, per quanto attiene l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi da parte di 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

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. La superficie oggetto del progetto soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato è destinata agli usi specificati nello stesso.
2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 02.04.1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto, anche in conformità alla presente Convenzione ed ai relativi allegati.

Articolo ottavo

Inadempienze e penali

1. In caso di inadempienza da parte dei Soggetti Attuatori 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 ovvero alla zona che sarà ritenuta interessata dalle inadempienze. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio delle concessioni da edificare.

Articolo nono

Trasferimento degli immobili a terzi

1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto unitario soggetto a Permesso di Costruire, i Soggetti Attuatori si obbligano 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 decimo

Foro competente

Per qualsiasi controversia dovesse sorgere in merito all'oggetto della presente Convenzione si intende sin d'ora che il Foro competente è quello di Savona, con l'esclusione dell'arbitrato.

Articolo undicesimo

Trascrizione e Spese

1. La presente Convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese dei Soggetti Attuatori, a norma dell'art. 18 della Legge Regionale n° 24 del 08.08.1987.
2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento della proprietà nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.
3. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della presente Convenzione e sue conseguenti, sono a carico dei Soggetti Attuatori, che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.
4. Restano altresì a carico dei Soggetti Attuatori i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari.