

N.ro di Repertorio - N.ro di Raccolta

marzo 2025

CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2012 e s.m.i., per la realizzazione di un intervento di ampliamento dell'attività produttiva esistente (a destinazione turistico ricettiva), Lungomare Ciccione civ. n. 45 - Fg. 25, mappale 568 - 17021 Alassio (SV)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno del mese di duemilaventicinque, innanzi a me dottor
, Notaio in , iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di
Savona, sono presenti i signori: Paliotto Enrico, nato a Albenga il giorno 17
aprile 1954 , il quale interviene nel presente atto in qualità di Dirigente del 4°
Settore e quindi per conto ed in legale rappresentanza del Comune di Alassio,
avente il numero di codice fiscale e partita I.V.A. n. 00277920096: (nel pro-
sieguo denominato "il Comune"), a quanto infra autorizzato in virtù dei pote-
ri a lui derivanti dall'articolo 59, dello Statuto Comunale, nonché di Delibera
della Giunta Comunale n. del immediatamente esecutiva per Legge;
- Ardian Dushaj, nato a Shkoder (Albania) il 23/06/1971 che interviene nella
sua qualità di Legale rappresentante della società La Scogliera Srl, con sede in
Lungomare Ciccione, n. 45, in comune di Alassio (SV), con capitale €
30.000,00 (euro trentamila/00) n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese
presso la Camera di Commercio di Savona e Codice Fiscale/Partita Iva
00753930098, REA n.ro SV - 86778, che nel presente atto sarà indicata come
"Soggetto Attuatore".

E

COMUNE DI ALASSIO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0001128/2025 del 04/03/2025
Classifica 6.3

Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi fanno richiesta del presente atto mediante il quale stipulano e convengono quanto segue:

PREMESSO

a) che il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Alassio approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 22/05/2001 n. 81, comprende le aree identificate catastalmente al Fg. 25, mappale 568, in Zona H1;

b) che il soggetto attuatore è titolare della Licenza Suppletiva di Concessione demaniale n. 17/2011 del registro concessioni e n. 17 del registro repertorio per mq. 1.869,25;

c) che, a seguito degli intercorsi rapporti, il soggetto attuatore ha predisposto un progetto finalizzato all'ampliamento dell'attività produttiva esistente di mq. 151,68 di cui mq. 13,38 relativi ai servizi igienici e mq. 78,30 relativi alla terrazza livello passeggiata e mq. 60 di pedana lato Laigueglia, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L.R. n. 10 del 05/04/2012 e s.m.i. che prevede la stipula di convenzione *“Gli interventi di cui al comma 1 non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali entro soglie percentuali predeterminate e sono realizzabili, mediante il procedimento unico di cui all'articolo 10, anche in deroga alla disciplina dei piani urbanistici e territoriali vigenti e/o operanti in salvaguardia, fatto salvo in ogni caso il rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali previsti dalla disciplina urbanistico comunale, nonché della dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici necessari, da regolare in apposito atto convenzionale contenente gli impegni del*

E
COMUNE DI ALASSIO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0001128/2025 del 04/03/2025
Classifica 6.3

soggetto attuatore, nonché le modalità, i termini per l'esecuzione delle opere e le garanzie per la loro realizzazione. In tale ipotesi l'efficacia dell'autorizzazione dello SUAP resta sospesa fino all'avvenuta stipulazione con il Comune dell'atto convenzionale”;

d) che la proposta progettuale pervenuta a seguito di presentazione di:

- istanza di Permesso di costruire pervenuta in data 05/02/2024 prot. 4098, per ristrutturazione con ampliamento inferiore al 20% delle strutture esistenti che costituiscono l'attività produttiva denominata “La Scogliera” adibita a stabilimento balneare con relativi servizi di ristorazione e manutenzione e ripristino della scogliera sito in passeggiata A. Ciccione – Foglio 25 Mapp. 568.

- documentazione integrativa pervenuta in data 01/03/2024 al n. 6953 dalla quale si evince il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 12 della L.R. n. 10/2012, in quanto altrimenti in contrasto con l'art. 23 bis del Regolamento del Demanio Marittimo di questo Comune;

- documentazione tecnica pervenuta in data 20/12/2024 prot. n. 39668 presentata a seguito della nota trasmessa dal Servizio 4.1 di questo comune del 26/09/2024 prot. 30834 predisposti dall'Arch. Marcello Lezzi, su incarico del Soggetto Attuatore;

- integrazione spontanea pervenuta in data 07/02/2025 prot. 4401 contenente relazione illustrativa aggiornata;

e) che il progetto è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione:

- Relazione illustrativa;

- TAV.D01_Inquadramento Stato di fatto autorizzato;

- TAV.A02_Piante e Sezioni Stato di Fatto autorizzato;

- TAV.A03 int. II – Pianta e sezioni di progetto;

- TAV.A04 int. II – Pianta e sezioni di progetto;

- TAV.A06 int. II – Schemi barriere architettoniche.

Elaborati definitivi presentati in data 20.12.2024 prot. n. 39668 e relazione illustrativa aggiornata pervenuta in data 07.02.2025 prot. 4401.

f) che in ottemperanza alla L.R. n. 10/2012 è prevista quale titolo necessario l’Autorizzazione Unica;

g) che con Delibera di Giunta Comunale del n. del è stato approvato il testo del presente atto;

h) che in data 22/05/2024 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica di competenza comunale n. 31, contenente le prescrizioni di cui al parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Imperia e Savona pervenuto in data 14/05/2024 prot. n. 14869, che s’intendono richiamate e trascritte;

i) che in data 16/01/2025 prot. 1739 è pervenuto nulla osta dell’ufficio demanio comunale.

Tutto ciò premesso, a costituire parte integrante e essenziale della presente convenzione, tra le parti come sopra costituite, ai sensi e per gli effetti delle prescrizioni della L.R. 10 del 05/04/2012.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE - DURATA

E
COMUNE DI ALASSIO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0001128/2025 del 04/03/2025
Classifica 6.3

Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione dell'ampliamento dell'attività turistico ricettiva esistente con aumento di superficie ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 10 del 05/04/2012 e s.m.i. secondo le modalità descritte nel progetto elencato in premessa, redatto dall'Arch. Marcello Lezzi, nato a Galatina (LE), il 16/12/1972, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e VCO, con il n. 1086, con studio in Viale Dante Alighieri, 25 nel comune di Novara, nel rispetto delle inderogabili condizioni previste dal comma 1 del predetto art. 12, ovvero:

a) *contestuale ammodernamento tecnologico degli impianti, miglioramento della qualità degli ambienti di lavoro e dell'aspetto esteriore delle costruzioni;*

b) *conformità alla destinazione d'uso prevista dalla pianificazione urbanistica comunale, salvi i casi di ampliamenti da localizzare in area contigua, purchè di superficie non superiore al 30 per cento del lotto su cui insiste l'attività produttiva esistente, avente destinazione d'uso diversa e comunque non gravata da vincoli di inedificabilità assoluta in base a normative statali o regionali o ad atti di pianificazione urbanistica o territoriale;*

c) *conformità alla vigente programmazione commerciale e urbanistica emanata dalla Regione;*

d) *rispetto delle distanze minime dalle costruzioni esistenti stabilite dalla strumentazione urbanistica comunale o dalla vigente legislazione in materia e, per le nuove costruzioni da realizzare, dell'altezza massima di sei metri rispetto all'altezza degli edifici esistenti nell'insediamento produttivo oggetto di intervento, con esclusione di eventuali impianti tecnologici necessari per il funzionamento dell'attività stessa;*

e) conformità con la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, dei Piani di Bacino e dei Piani Regolatori Portuali; in presenza di discipline che stabiliscono parametri massimi di impermeabilizzazione del suolo, gli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti possono, in alternativa all'applicazione di tali discipline, adottare modalità esecutive tali da assicurare la ritenzione temporanea delle acque piovane attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;

f) salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento;

g) negli ampliamenti degli insediamenti industriali ed artigianali, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, siano poste a dimora alberature d'alto fusto per la mitigazione degli impatti visivi;

h) per gli ampliamenti degli alberghi tradizionali, delle strutture turistico ricettive e delle strutture socio-assistenziali la progettazione architettonica degli interventi assicuri un armonico inserimento rispetto alla costruzione esistente;

i) per gli ampliamenti degli edifici utilizzati per l'attività di agriturismo siano rispettate le tipologie edilizie degli edifici esistenti.

La presente convenzione avrà durata di anni 20 e comunque limitatamente alla validità della Concessione Demaniale.

Art. 2 ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Alassio un contributo di costruzione relativo all'attività commerciale commisurato alla superficie di riferimento dell'ampliamento della struttura produttiva, in conformità alle previsioni di cui alla L.R. 25/1995, nonché alla vigente disciplina

E
COMUNE DI ALASSIO COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0001128/2025 del 04/03/2025 Classifica 6.3

locale, che lo stesso Soggetto dichiara di ben conoscere ed accettare.

2. A titolo indicativo e salva la definitiva quantificazione degli stessi al momento del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento, in ragione della tariffa applicabile di €. 136,69/mq ed alla superficie di riferimento (ex art. 10 L.R. 25/1995) dell'intervento (mq. 13,38 nuovo locale bagno, mq. 78,30 per la terrazza soprastante il ristorante a livello passeggiata, che, omogenizzata al 10%, porta ad una superficie di mq. 7,83), l'ammontare dei suddetti oneri risulta pari ad €. **2.899,19.**

3. Il contributo di costruzione sarà versato in un'unica rata prima della firma dell convenzione

Art. 3 STANDARDS

L'intervento di ampliamento non comporta aumento del carico insediativo, di conseguenza non sono dovuti standards.

Art. 4 PARCHEGGIO PERTINENZIALE

L'intervento di ampliamento, nella fattispecie oggetto di convenzione, comporta un aumento di volume lordo di mc. 36,13 ed in base all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/1942 così come modificato dalla legge n. 122/1989 art. 2 e la necessità di dotazione di mq. 3,61 di parcheggio pertinenziale. Tale superficie è monetizzata in €. 3.486,03 che dovranno essere versati prima del rilascio dell'Autorizzazione unica SUAP.

Art. 5 RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI

ZI

COMUNE DI ALASSIO
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0001128/2025 del 04/03/2025
Classifica 6.3

1. I soggetti attuatori si obbligano, per quanto attiene all'esecuzione di opere ed impianti relativi ai servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere le necessarie prescrizioni tecniche ed eseguire le opere e gli impianti, comprensivi di spostamenti e ripristini, nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

2. Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali, le Società a capitale pubblico, anche minoritario, ed i Consorzi tra Comuni per la gestione di servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Alassio.

Art. 6 DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

1. La superficie dell'area è destinata agli usi specificati nel progetto in premessa indicato.

2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968, si intendano dal presente atto, vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto, in conformità al progetto ed agli allegati alla convenzione.

**Art. 7 DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA
DELL'AMPLIAMENTO OGGETTO DELL'INTERVENTO**

1. Il "Soggetto Attuatore" si impegna nei confronti del Comune di Alassio, sulla base del presente Atto Convenzionale, a mantenere ai sensi dell'art. 12 comma 4 della L.R. 10/2012 e s.m.i. la destinazione urbanistica dell'ampliamento avente ad oggetto attività produttiva per anni venti a far da-

E
COMUNE DI ALASSIO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0001128/2025 del 04/03/2025
Classifica 6.3

ta dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità e comunque nei limiti della validità della concessione demaniale.

Tale vincolo verrà trascritto col presente atto presso la Competente Conservatoria, a cura e spese del “Soggetto Attuatore”, pena l’inefficacia del Titolo Abilitativo.

Art. 8 ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITA’ RELATIVE

1. L’esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti, è di esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore e dovrà tenere conto, oltre che del progetto approvato, anche del rispetto dei regolamenti comunali vigenti in particolare in materia di “Manomissione del suolo pubblico”.

2. L’esecuzione delle opere sarà controllata da un Direttore dei Lavori, nel rispetto del progetto esecutivo e delle specifiche prescrizioni dettate dal Comune e dalle altre Autorità eventualmente competenti in materia. Il nominativo del Direttore dei Lavori dovrà essere comunicato al Comune da parte del Soggetto Attuatore, prima dell’inizio dei lavori. Ogni spesa relativa all’onorario del Direttore dei lavori resta ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

3. I funzionari ed il personale degli uffici tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo pec ovvero raccomandata con preavviso dieci giorni.

4. La conclusione effettiva dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione deve essere attestata con verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dall’Impresa esecutrice dei lavori.

E
COMUNE DI ALASSIO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0001128/2025 del 04/03/2025
Classifica 6.3

Art. 9 TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

In caso di subingresso nella Concessione demaniale dell'attività produttiva, il "Soggetto Attuatore" si obbliga a porre a carico degli eventuali aventi causa, mediante clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli oneri ed obblighi derivanti dal presente atto rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

Art. 10 RESPONSABILITA' DELL'OPERATORE. SANZIONI.

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del soggetto attuatore.

L'approvazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il soggetto attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dall'operatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il soggetto attuatore resta solidamente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

5. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Art. 11 INANDEMPIENZE

1. In caso di inadempienza da parte del "Soggetto Attuatore" alle obbligazioni previste dal presente atto, fermo restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente normativa urbanistica, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente al progetto.

Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio del Titolo Abilitativo.

Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del "Soggetto Attuatore", l'adempimento ovvero la risoluzione del diritto del presente atto – anche senza previa diffida – nei seguenti casi:

- a. mancato inserimento da parte del "Soggetto Attuatore" negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui ai precedenti articoli;
- b. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nel presente atto.

Art. 12 FORO COMPETENTE ED ELEZIONE DI DOMICILIO

1. Per qualsiasi controversia dovesse sorgere in merito all'oggetto della presente convenzione si intende sin d'ora che il Giudice competente è il Tribunale Amministrativo della Regione Liguria, con esplicita esclusione della possibilità di ricorrere all'istituto del lodo arbitrale.

Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente Convenzione, il soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede sociale.

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

Art. 13 TRASCRIZIONE

1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del “Soggetto Attuatore”.

2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per trasferimento della proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nel presente atto, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

Art. 14 SPESE

1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti, sono a carico della parte privata, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

2. Restano altresì a carico del “Soggetto Attuatore”:

a) i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari;

b) le spese di tutti gli atti di costituzione e/o trascrizione di servitù di uso pubblico previsti dalla convenzione e conseguenti nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, frazionamento catastale ecc. delle aree di uso pubblico.

I Componenti mi dispensano espressamente, con il mio consenso dalla lettura dei documenti allegati al presente atto dei quali dichiarano di aver preso esatta visione ed ai sensi delle norme di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, mi autorizzano al trattamento dei dati personali.

Richiesto ho io Notaio ricevuto quest'atto, del quale ho diretto integralmente la compilazione e che ho letto, io stesso, ai Componenti che, a mia richiesta, lo approvano e in conferma con me lo sottoscrivono essendo le ore

Consta quest'atto di fogli in parte dattiloscritti a mia cura da persona di mia fiducia ed in parte manoscritti da me Notaio per pagine

COMUNE DI ALASSIO	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0001128/2025 del 04/03/2025	
Classifica 6.3	