

CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione in sito con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 6 comma 1 della Legge Regionale n° 49/2009 e ss.mm.ii., immobile denominato "Villa Erica" sito in Alassio Regione San Giuliano 3/2.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2026 il giorno _____

In Alassio, alla Piazza della Libertà n° 3, innanzi a me XXXXXXXXXXXX, notaio residente in XXXXXXXXXXXX ed iscritto nel ruolo del Distretto di XXXXXXXX,

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:

- **Soc. V. E. S.r.l.**, con sede in **Torino via Perugia**, 34 capitale sociale di € 10.000 (Diecimila/00) interamente versato, iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Torino al n° **12472060016**, **in persona del legale rappresentante G.A.**, nato a Torino il 14.01.1975, domiciliato, per la carica, presso la sede sociale; a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri a lei derivanti dallo statuto sociale di seguito denominato **"Soggetto Attuatore"**;

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

PREMESSO CHE:

a) il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Alassio, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 81 del 22 maggio 2001 ed in vigore dal 12 giugno 2001 individua nell'area di cui al Catasto Fabbricati Foglio 15, Mappale 70 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, Mappale 631 e Catasto Terreni Mapp. 292, 686, 918, una Zona A3.11 ed Ambito di Conservazione n° 3 (Ac3) "Ville di impianto storico";

b) l'articolo 6 della Legge Regionale 3 novembre 2009, n° 49 e ss.mm.ii., al fine di conseguire effetti di riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale, prevede che i Comuni, possano approvare interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino al 35 per cento della volumetria esistente aventi ad oggetto singoli edifici prevalentemente residenziali, o a essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009 e di consistenza non eccedente 2.500 metri cubi anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire;

c) ai sensi dell'articolo 8 della citata L.R. n° 49/2009 e ss.mm.ii., le demolizioni e ricostruzioni di cui agli articoli 6 e 7, sono assentite mediante rilascio di permesso di costruire subordinato a convenzione con il Comune contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e le modalità, i tempi e le garanzie di loro attuazione;

d) il Soggetto Attuatore è proprietario ed ha la legittima disponibilità dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati Foglio 15, Mappale 70 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, Mappale 631 e Catasto Terreni, Mapp.

292, 686, 918.

e) in data 03.10.2024 Prot. n° 31783 il Soggetto Attuatore ha presentato istanza di Permesso di Costruire Convenzionato per la ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione in sito con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 6 comma 1 della Legge Regionale n° 49/2009 e ss.mm.ii., immobile denominato "Villa Erica", sito in Alassio Regione San Giuliano 3/2, individuati al Catasto Fabbricati Foglio 15, Mappale 70 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, Mappale 631 e Catasto Terreni Mapp. 292, 686, 918, redatto dall'Arch. Battagliotti Oscar, con Studio in Avigliana (TO), Corso Torino 4D, iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino al n° 4278, istanza successivamente integrata;

f) in data 05.11.2024 con verbale n° 5-9 la Commissione Locale per il Paesaggio ha espresso parere favorevole *"in quanto intervento che va a riqualificare in maniera corretta un'area in stato di degrado inserendo i volumi in modo equilibrato nell'andamento naturale del terreno esistente, a condizione che venga inserita nella Convenzione la disciplina sulla manutenzione del verde, trattandosi di zona A3 delle Ville del P.U.C., così come già individuata nella perizia agronomica"*;

g) in data 28.07.2025 la Soprintendenza con Prot. n° 8276 ha inviato avviso di diniego al quale è seguita una nuova proposta progettuale inviata in data 11.09.2025 al Prot. n° 28249;

h) in data 12.09.2025 la Commissione Locale del Paesaggio con verbale 4-12 ha espresso parere favorevole *"vista la nuova soluzione progettuale proposta che riduce sia l'eccessivo scavo ed in parte la volumetria in progetto, riconferma il precedente parere favorevole espresso in data 05.11.2025, preso atto che la stessa supera i motivi espressi nel preavviso di parere negativo emesso il 28.07.2025 Prot. n° 8276"*;

i) con nota del 21.10.2025 Prot. n° 32158, 32159, 32160 è stata trasmessa la nuova soluzione progettuale al fine dell'espressione del relativo parere di competenza da parte della Soprintendenza;

l) in data 23.12.2025 Prot. n° 38359 è pervenuto da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Liguria parere favorevole alle seguenti prescrizioni:

-- *un'attenta valutazione del materiale e del colore dei solai aggettanti che non dovrà essere né lucido né riflettente al fine di non rendere maggiormente visibile l'intervento che ne richiamino la presenza;*

-- *anche per la tinteggiatura delle parti intonacate dei fronti dovrà essere scelto un colore della gamma delle terre al fine di inserirsi nel contesto paesaggistico di riferimento, contraddistinto dalla presenza di verde ed elementi in pietra.*

m) in data 20.01.2026 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n° 01;

n) detto progetto prevede la costruzione di un nuovo edificio con creazione di otto unità immobiliari con una Superficie di Riferimento (SR) pari a mq. 941,85 con una superficie lorda abitabile (SLA) di stato attuale pari a mq. 655,54, di progetto pari a mq. 1140,17 ed una volumetria attuale di mc. 1818,74 e di progetto di mc. 2449,76;

o) 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;

p) 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;

q) il progetto è composto dagli elaborati grafici e descrittivi depositati agli atti dell'Ufficio,
Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra costituite,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo Primo

Oggetto, durata e trascrizione della Convenzione

1. Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione di un intervento di ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione in sito con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 6, comma 1 della Legge Regionale n° 49/2009 e ss.mm.ii., con creazione di n° 8 unità immobiliari, immobile denominato "Villa Erica" sito in Alassio Regione San Giuliano 3/2, individuato al Catasto Fabbricati con il Foglio 15, Mappale 70 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, Mapp. 631 e Catasto Terreni, Mapp. 292, 686, 918, in Zona A3.11 e ambito Ac 3 (Ambito di Conservazione n° 3) "Ville di impianto storico" del P.U.C. vigente.
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 10.

Articolo Secondo

Opere di urbanizzazione

Dato atto che la strada comunale dove è ubicato il fabbricato è di limitate dimensioni il Soggetto Attuatore si impegna ad allargare a confine della propria proprietà la strada comunale, previo ottenimento delle opportune autorizzazioni. Resta inteso che qualora enti sovracomunali non rilasciassero le idonee autorizzazioni alla realizzazione dell'opera in suddetto impegno non avrà efficacia.

A tal fine si precisa che le relative opere non saranno soggette a scomputo.

Articolo Terzo

Manutenzione del Verde

Al fine di adempiere alla prescrizione della Commissione Locale del Paesaggio, il Soggetto Attuatore si impegna a redigere il regolamento condominiale prevedendo che tutti gli obblighi relativi alle sistemazioni a verde siano posti in capo al condominio, e non ai singoli proprietari, sia per la gestione sia per le eventuali modifiche e per la manutenzione, così da garantire nel tempo un aspetto dell'immobile sempre curato e unitario. In sede di stipula degli atti di vendita, il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a far sottoscrivere la presente clausola del regolamento agli acquirenti. Tale regolamento sarà prodotto con la presentazione della SCA di Agibilità.

Articolo Quarto

Contributo di Costruire

In relazione all'intervento edificatorio previsto dal 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, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed accettare.

Il contributo di costruzione conseguente al rilascio del Permesso di Costruire, calcolato con le tabelle aggiornate, al momento della presentazione dell'istanza del 03.10.2024, ammonta preventivamente ad **€ 106.165,08** desunto come segue:

Contributo di Costruzione ristrutturazione massima:

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

Mq. 941,85 x €/mq. 107,55 = **€ 101.295,97**

Di cui:**- Costo di Costruzione:**

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

€/mq. 58,26 x 60% = €/mq. 34,95 x Mq. 941,85 = **€ 32.917,66**

- Quota opere di urbanizzazione:

- quota "B2" per interesse generale €/mq. 42,35 x 60% = €/mq. 25,41 x mq. 941,85 = **€ 23.932,41**

- quota "B1" per interesse esclusivo €/mq. 78,65 x 60% = €/mq. 47,19 x mq. 941,85 = **€ 44.445,90**

- Parcheggio privato eccedente la superficie massima pertinenziale (mq. 35,00/100 mq. di SA):

Mq. 67,90 x €/mq. 71,71 = **€ 4.869,11**

Articolo Quinto**Standard Urbanistici**

Il Soggetto Attuatore deve 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 tenuto conto dell'incremento del carico insediativo, considerando un abitante ogni 25 mq. di SLA (Superficie Lorda Abitabile) a destinazione residenziale.

Allo stato attuale la SLA è pari a **Mq. 655,54**, pertanto gli abitanti insediati sono n° 26 (SLA/25 Mq. 655,54/25= 26,22).

Nello stato di progetto la SLA è pari a **Mq. 1140,17**, pertanto gli abitanti da insediare sono n° 46 (SLA/25 Mq. 1140,17/25= 45,61).

La differenza di abitanti tra lo stato attuale e di progetto risulta pertanto (46-26)= **20 abitanti**; quindi l'intervento determina un incremento di carico insediativo 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 stessi ammontano ad **€ 79.079,30** così ripartiti:

- **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 e ss.mm.ii.

Parcheggio Pubblico: Mq. 2,50 x 20,00= mq. 50,00 x € 976,28 = **€ 48.814,00**

- **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 20,00 = Mq. 180,00 x € 97,63 = **€ 17.573,40**

Interesse Comune = Mq. 2,00 x 20,00 = Mq. 40,00 x € 97,63 = **€ 3.905,20**

Istruzione = Mq. 4,50 x 20,00 = Mq. 90,00 x € 97,63 = **€ 8.786,70**

L'importo totale posto a carico dei Soggetti Attuatori conseguente al rilascio del Permesso di Costruire come sopra calcolato ammonta complessivamente ad **€ 185.244,38**, che verrà corrisposto in n° 4 rate semestrali con l'applicazione degli interessi legali nella misura dell'1,6%, così suddiviso:

- 1^ rata di € 46.311,10, da versarsi prima della firma della Convenzione Urbanistica;

- 2^ rata di € 46.681,59 da versarsi entro 6 mesi dalla notifica del permesso di costruire;

- 3^ rata di € 47.052,08 da versarsi entro 12 mesi dalla notifica del permesso di costruire;

- 4^a rata di € 47.422,57 da versarsi entro 18 mesi dalla notifica del permesso di costruire.

A garanzia del pagamento rateale (2^a, 3^a e 4^a Rata) dovrà essere presentata contestualmente alla firma della Convenzione idonea **polizza Fidejussoria Bancaria o Assicurativa** di primaria compagnia autorizzata pari ad **€ 173.515,36** (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 Sesto

Parcheggio Privato

Ai sensi dell'art. 6 comma 3 lettera a) della Legge Regionale n° 49/09 e ss.mm.ii., il Soggetto Attuatore deve realizzare un'area a parcheggio privato in misura pari ad 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di incremento. Per una volumetria in ampliamento pari a mc. 2.449,76 – mc 1.818,74 = Mc 631,02 devono essere realizzati almeno mq. 63,10 di parcheggio privato 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 trascritta nei registri immobiliari, così come il relativo abbinamento.

L'eccedenza non pertinenziale pari a mq. 67,90, scaturita dalla differenza tra la superficie totale destinata a parcheggio di mq. 131,00 meno la superficie di mq. 63,10 destinata a parcheggio privato, sarà soggetta al pagamento del contributo di costruzione.

Articolo Settimo

Garanzie

1. A garanzia della puntuale esecuzione dell'intervento al fine di garantire un eventuale ripristino dei luoghi in caso in cui le opere fossero limitate al solo scavo, il cui valore di ripristino è stato stimato in **€ 189.266,13** in base al computo metrico estimativo a firma dell'Arch. Oscar Battagliotti, il Soggetto Attuatore consegna al Comune garanzia cauzionale, prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa di **€ 189.266,13**.

2. A garanzia della buona esecuzione degli interventi proposti o prescritti con particolare riguardo alla salvaguardia idrogeologica del territorio dove insisterà l'opera, il cui valore è stato stimato in **€ 500.000,00** il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 37 comma 3 della L.R. 3/99 e ss.mm.ii., consegna al Comune garanzia cauzionale, prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa di **€ 500.000,00**.

3. A garanzia del pagamento rateale (2^a, 3^a e 4^a Rata) il cui valore è stato stimato in € 173.515,36 (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, il Soggetto Attuatore consegna al Comune garanzia cauzionale, prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa di **€ 173.515,36**.

4. La garanzia cauzionale sarà ridotta a seguito di semplice richiesta del Soggetto Attuatore in corso d'opera, in proporzione all'esecuzione delle opere cui si riferiscono e saranno svincolate entro 60 (sessanta) giorni dalla lettera raccomandata indirizzata dal Soggetto Attuatore al Comune, attestante l'ultimazione di lavori cui si riferiscono, con allegata dichiarazione asseverata dal tecnico abilitato incaricato dal Soggetto Attuatore circa la perfetta corrispondenza dell'opera ai progetti e alle prescrizioni ad esse relativi.

5. In tutti i contratti fidejussori od assicurativi, di cui al presente articolo, dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza eccezione alcuna, 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.

6. In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali, di cui ai commi precedenti, potranno essere incamerate, in tutto od in parte, senza formalità alcuna e previa diffida ad adempiere entro congruo

termine da notificarsi al Soggetto Attuatore da parte del Comune.

Articolo Ottavo

Scomputo oneri per opere di urbanizzazione secondarie

Non sono previste opere a scomputo di oneri di urbanizzazione.

Articolo Nono

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 Decimo

Trasferimento degli immobili 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 Undicesimo

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 concessioni ad edificare.

Articolo Dodicesimo

Destinazioni Urbanistiche e Norme Edilizie

La superficie oggetto del progetto unitario soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato è destinata agli usi specificati nello stesso.

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 unitario, anche in conformità alla presente Convenzione ed ai relativi allegati.

Articolo Tredicesimo

Foro Competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere relativamente all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione, la competenza è del Tar Liguria. E' esclusa la competenza arbitrale.

Articolo Quattordicesimo

Spese

1. 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.
2. Restano altresì a carico del Soggetto Attuatore i compensi, le spese, compresi gli oneri tributari. Di questo atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed integrato di mia mano su xxxx pagine di quattro fogli, ho dato lettura alle parti, che l'approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore xxxxxxxx

Firmato: il Soggetto Attuatore