**COMUNE DI FINALE LIGURE**

(Provincia di Savona)

**Oggetto: Convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R.36/97 e ss.mm.ii. per l'attuazione del permesso di costruire convenzionato relativo al Cambio di destinazione d'uso da ALBERGO a RESIDENZA del fabbricato censito al fg. 25 mappale 237 sub. 1, 2 e 20, sito in Finale Ligure Via Calvisio 92;**

L'anno duemila venti il giorno ………… del mese di ………………, in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ innanzi a me Notaio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, senza assistenza di testimoni per espressa rinunzia dei comparenti, d’accordo tra loro e con il mio consenso, sono comparsi,

da una parte:

**Salvatore CURATOLO**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - CF: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Finale Ligure, il quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del "**COMUNE DI FINALE LIGURE"**, con sede in Finale Ligure, Via Pertica n. 29, codice fiscale: 00318330099, in qualità di Dirigente dell'Area 4 – Ufficio Tecnico del Comune stesso (tale nominato con decreto comunale n. 11/2019), a quanto infra autorizzato in virtù dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, del Regolamento dei Contratti del Comune, nonché in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 147/2019 che, in copia cartacea certificata da me Notaio conforme al documento informatico (firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82), si allega al presente atto sotto in num. "1", in seguito per brevità indicato anche come "**Comune**";

e per l’altra parte

il **sig. DANILO TURINA,** nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, in qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione -amministratore delegato ed in rappresentanza della “**DUEMILA S.R.L.**”, con sede in Torino, Via Boeto n.16, capitale sociale Euro 25.000,00 (interamente versato), iscritta nel Registro delle Imprese di Torino con il codice fiscale e partita I.V.A. n. 07727180015, a quanto infra autorizzato dal vigente statuto sociale, nonché con delibera del Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2000, iscritta nel Registro delle Imprese di Torino il 23 marzo 2000, in qualità di proprietario del compendio immobiliare in oggetto per effetto dell'atto Notaio Lorenzo La Cava stipulato in data 15/10/2020 n. rep. 26.448 n. racc. 12.947 parte che in seguito sarà chiamata “Soggetto Attuatore”;

**PREMESSO**

**CHE** con deliberazione n. 105 del 12/12/2007, a seguito dell’iter previsto dalla L.R. 36/97 e ss.mm.ii. è stato definitivamente approvato il P.U.C. del Comune di Finale Ligure;

**CHE** il P.U.C. è entrato in vigore il 19/12/2007 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;

**CHE** gli immobili in oggetto ricadono in zona "ACR n. 3" ai sensi del Piano Urbanistico Comunale Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 12/12/2007, in zona "TU" “tessuto urbano secondo il P.T.C.P. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6/90 e s.m.; sub assetto insediativo; in zona ricompresa fra i Beni Paesaggistici per effetto del DM N.9766 del 20/12/1963, vincolo imposto a norma dell’art. 142 comma 4° del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42; In fascia di esondabilità “B” di Piano di bacino;

**CHE** il P.U.C. contiene, nel le Norme Generali di Attuazione e nell'allegato n. 1 delle stesse, il Programma di capacità ricettiva e la disciplina delle strutture ricettive;

**VISTA** la Legge Regionale Liguria 7/2/2008 n. 1, B.U.R. 13/2/2008 n. 1 denominata "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico - ricettiva negli strumenti urbanistici comunali";

**CHE** in ottemperanza alle disposizioni della L.R. 7/2/2008 n. 1 il Comune di Finale Ligure ha approvato, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 05/02/2009 la disciplina delle strutture ricettive alberghiere, in variante al PUC vigente;

**CHE** tale variante contiene puntuale e dettagliata classificazione degli alberghi e dei relativi vincoli urbanistici, secondo l'elenco allegato alle Norme Generali di Attuazione;

**CHE** la L.R. 18/03/2013 n. 4 "Modifiche e integrazioni alla LR 7 febbraio 2008 n. 1. misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettive negli strumenti urbanistici comunali" ha modificato e integrato la LR 1/2008, prevedendo tra l'altro:

*art. 2, comma 1: "Dalla data di entrata in vigore della presente legge e per il periodo di vigenza dell'elenco di cui al comma 1 ter, sono soggetti a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo, con divieto di modificare tale destinazione se non alle condizioni previste dal comma 2, gli immobili sedi degli alberghi e le relative aree asservite e di pertinenza:*

*• classificati albergo e in esercizio ai sensi della normativa in materia;*

*• già classificati albergo, la cui attività sia cessata ma che non siano stati oggetto d’interventi di trasformazione in una diversa destinazione d'uso;*

*• in corso di realizzazione in forza di uno specifico titolo edilizio."*

*Art. 2, comma 1 bis: "Il vincolo di cui al comma 1 non si applica agli immobili e alle relative aree asservite e di pertinenza, sedi degli alberghi:*

*• classificati al 1° gennaio 2012 a una o due stelle, con capacità ricettiva non superiore a diciotto posti letto e aventi un utilizzo promiscuo della funzione ricetta con quella residenziale o con altra funzione. Non si configura un utilizzo promiscuo nel caso dell'unità abitativa a uso del titolare della struttura ricettiva stessa;*

*• aventi le stesse caratteristiche di cui alla lettera a) già classificati albergo e per i quali 'attività alberghiera sia comunque cessata".*

**CHE** all'art. 2, comma 1 ter la stessa norma regionale prevede: "*I comuni effettuano il censimento degli alberghi assoggettati al vincolo di destinazione d'uso ad albergo di cui al comma .1 e approvano l'elenco degli immobili vincolati e delle relative aree asservite e dí pertinenza*" e all'art. 10 comma 1 precisa: "*il Comune, entro 3 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, effettua il censimento di cui all'articolo 2, comma 1 ter, della L. R 1/2008 come modificata dalla presente legge approvando l'elenco degli immobili e delle relative aree asservite e di pertinenza assoggettati a vincolo di destinazione d'uso ad albergo*";

**CHE**, in ottemperanza a quanto sopra, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Finale Ligure, con la collaborazione dell'Ufficio Commercio/SUAP, ha effettuato il censimento degli alberghi in attività, nonché degli alberghi la cui attività sia recentemente cessata ma per i quali non sia stata autorizzata o iniziata la trasformazione edilizia, e infine, per completezza, degli alberghi cessati oggetto di trasformazione autorizzata;

**CHE** l'elenco aggiornato delle strutture alberghiere contiene la classificazione (numero di stelle all' 01/01/2012), la capacità ricettiva riferita ai posti letto, la presenza di eventuale utilizzo promiscuo con la funzione residenziale, l'attività in essere o la data di cessazione, allo scopo di consentire di valutare se gli alberghi elencati rientrano o meno tra quelli vincolati ai sensi dell'art. 2 comma 2 bis della LR 1/2008 come modificata dalla L.R. 4/2013;

**CHE** per la necessaria verifica e per consentire agli interessati (proprietari, gestori) di controllare i dati e segnalare eventuali anomalie stante la particolarità delle condizioni di vincolo (in particolare relativamente alla data della classificazione e il numero di posti letto ma anche alla promiscuità con altre destinazioni), l'elenco è stato pubblicato per 30 giorni, dai 22.08.2013 al 30.09.2013 e pubblicizzato tramite manifesti;

**CHE** nel periodo di pubblicazione sono pervenute richieste di svincolo da valutare ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 4/13, mentre risultano confermati (o comunque non soggetti a osservazioni) i dati contenuti nell'elenco allegato alla determinazione n. 431/13 del 14/08/2013;

**CHE** con determinazione Dirigenziale n. 20 del. 20/11/2013 reg. gen. n. 717 del 26/11/2013 è stato definitivamente approvato l'elenco delle strutture alberghiere vincolate ai sensi del combinato disposto dell'art. 2 commi, 1 bis e 1 ter della L.R. 1/2008 e succ. mod. e int. e dell'art. 10 c. 1 della LR 4/2013;

**CHE in tale elenco il fabbricato denominato "Albergo Astoria", sito in Via Calvisio n. 92, risulta gravato da vincolo alberghiero;**

**CHE** il comma 2 dell'art. 2 della Legge regionale n. 1 /2008 prevede che i proprietari degli immobili soggetti al vincolo di cui al comma 1 possono, in qualsiasi momento, presentare, in forma individuale e/o aggregata, al Comune territorialmente competente, motivata e documentata istanza di svincolo con riferimento alla sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato, basata su almeno una delle seguenti cause e accompagnata dalla specificazione della destinazione d'uso che si intende insediare:

*a) oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici o urbanistico - edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche;*

*b) collocazione della struttura in ambiti territoriali inidonei allo svolgimento dell'attività alberghiera, con esclusione comunque di quelli storici, di quelli in ambito urbano a prevalente destinazione residenziale e degli immobili collocati nella fascia entro 300 metri dalla costa;*

**CHE** in data 22/2/2018 prot. n. 6538 il soggetto attuatore ha presentato istanza relativa all’ottenimento dello svincolo della destinazione d’uso alberghiera dello stabile sito in via Calvisio n. 92 al N.C.E.U. fg. 25 mappale 237 ai sensi dell’art. 2, comma 2 della L.R. 7 febbraio 2008 n. 1 come aggiornata con L.R. 18/3/2013 n. 4, istanza corredata da elaborati presentati nella versione finale, in data 03/09/2018 prot. 27014 a firma dello studio Angelo e Davide De Francesco, con sede in Archivolto XXIV maggio 1/1 17025 Loano;

**CHE** in data 23/2/2018 prot. 7289 l’Ufficio Tecnico – servizio Urbanistica Edilizia ha comunicato, a sensi della Legge n. 241/90 e 2005, l’avvio del relativo procedimento amministrativo;

**CHE** anche a seguito degli esiti dell’istruttoria operata dai competenti uffici, la documentazione a corredo dell’istanza di ottenimento svincolo di destinazione veniva più volte modificata e integrata, in data 20/4/2018 prot. 12.966, in data 16/7/2018 prot. 22.411 e da ultimo con nota presentata in data 3/9/2018 prot. 27.014;

**CHE** l'immobile in esame è in pessimo stato di conservazione essendo l'attività chiusa dai 2009 e per il riavvio dell'attività l'immobile avrebbe bisogno di radicali ristrutturazioni volte ad adeguarsi alle normative di prevenzione incendi, adeguarsi ai servizi essenziali di qualità oggi richiesti dal mercato turistico;

**CHE** quindi gli elaborati presentati evidenziano che per esercitare l'attività alberghiera l'immobile necessità di notevoli interventi di ristrutturazione non ammortizzabili attraverso una gestione alberghiera ordinaria;

**CHE** quindi è stata dimostrata l'inadeguatezza della struttura ricettiva allo stato attuale rispetto alle esigenze del mercato e l'oggettiva impossibilità economica a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile;

CHE alla luce di quanto in precedenza indicato il dirigente del Settore Territorio Ambiente Opere e Lavori del Comune di Finale Ligure con provvedimento in data 12/10/2018 prot. 32.311 esprimeva pronuncia favorevole allo svincolo ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008 della struttura turistico ricettiva denominata Albergo Astoria, sito in Via Calvisio n. 92 e censito al Catasto al FG. 25 map. 237 sub. 1-2-20, alle seguenti condizioni:

* Dovrà essere presentata istanza di idoneo titolo (permesso di costruire convenzionato) per la trasformazione dell'immobile in oggetto entro un anno dal rilascio del presente provvedimento;
* Il rilascio del titolo è subordinato al pagamento degli oneri secondo la L.R. 25/95 oltre a quanto previsto dal comma 6 dell'art. 2 della Legge regionale n. 1/2008, al pagamento degli standard urbanistici ed alla monetizzazione dei posti auto pertinenziali (se non integralmente reperiti);
* Il rilascio del titolo è altresì subordinato all'adempimento degli obblighi in materia di ERP di cui al comma 8 dell'art. 2 della L.R. 1/2008 che potrà essere assolto tramite monetizzazione.
* La destinazione da insediarsi è “Residenziale” per i piani superiori e di garage e locali ad uso pubblico (da cedere al Comune) al piano terreno;

**CHE** la destinazione proposta di garage e locali a uso pubblico al piano terreno e "Residenziale" ai piani superiori è compatibile con le destinazioni dell'ambito AR11 del PUC del Piano Urbanistico Comunale Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 12/12/2007;

**CHE** in conformità all'atto di svincolo il soggetto attuatore ha presentato istanza in data 23/02/2018 prot. 32.801 e in data 7/2/2019 prot. 4.788 volta al rilascio di autorizzazione paesaggistica per interventi di ristrutturazione comportanti cambio di destinazione d'uso della sopra indicata struttura ricettiva denominata Albergo Astoria meglio sopra identificata.

**CHE** in data 9/1/2019 prot. 876 il soggetto attuatore ha presentato istanza volta al rilascio del permesso di costruire per interventi di ristrutturazione comportanti cambio di destinazione d'uso della sopra indicata struttura ricettiva denominata, integrata in data 7/2/2019 a seguito richiesta dell’Ufficio Tecnico in data 28/1/2019 prot. 3205;

**CHE** in data 19/4/2019, anche a seguito dell’emissione di parere obbligatorio espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta dell’8/2/2019 e del parere vincolante espresso dalla Soprintendente ai Beni Culturali e del Paesaggio con provvedimento dell’8/4/2019 prot. 7.947, era rilasciata Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell’art. 146, D.leg. 22/1/2004 n. 42, pratica 416;

**CHE** in data 27/08/2019 prot. 28.246 il soggetto attuatore ha presentato istanza volta al rilascio del permesso di costruire per varianti ad interventi di ristrutturazione comportanti cambio di destinazione d'uso della sopra indicata struttura ricettiva denominata;

**CHE** in data 10/1/2020, anche a seguito dell’emissione di parere obbligatorio espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta dell’25/10/2019 e del parere vincolante espresso dalla Soprintendente ai Beni Culturali e del Paesaggio con provvedimento del 19/12/2019 prot. 28.833, veniva rilasciata variante all’Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell’art. 146, D.leg. 22/1/2004 n. 42, pratica 416;

**CHE** l'immobile, nella configurazione di progetto, è dotato di parcheggi pertinenziali in numero di 13 a fronte di 24 unità residenziali previste e della superficie pari a mq. 266.60 a fronte di una superficie richiesta pari a mq. 344.37; di conseguenza si provvederà alla monetizzazione delle entità mancanti;

**CHE** al piano terreno dello stabile, è prevista la realizzazione di locali a uso pubblico, da cedersi la Comune della superficie utile interna netta di circa mq. 201 meglio identificati nell'allegato sub n. 4 alla presente convenzione;

**CONSIDERATO**

**CHE** per quanto sopra l’intervento in parola appare autorizzabile e deve essere attuato tramite Permesso di Costruire convenzionato per il disposto dell’art. 9 dell'allegato n. 1 delle NGA sopra indicate.

**CHE** con deliberazione n. …… del ………………. allegata al presente atto sotto il n “2”, è stato approvato lo schema della presente convenzione, da stipularsi tra le parti ai sensi ai sensi dell'art. 49 della L.R. 36/97 avallando la monetizzazione globale degli standard e degli oneri;

**VERIFICATO**

**CHE** la zona è già urbanizzata e quindi non necessità di opere di urbanizzazioni in sito;

**RITENUTE**

le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

**Articolo 1 - Oggetto della Convenzione**

Costituisce oggetto della Convenzione l'attuazione del permesso di costruire convenzionato relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia con Cambio di destinazione d'uso da ALBERGO a RESIDENZA del fabbricato censito al fg. 25 mappale 237 sub. 1, 2 e 20, sito in Finale Ligure Via Calvisio 92;

**Articolo 2 - (Contributo di concessione, standard, contributo ERP)**

1. Il corrispettivo del contributo di concessione, è stato determinato, ai sensi della Delibera di Giunta Comunale vigente al momento della presentazione della domanda, in € **268.340,59** comprensivo dell’importo del costo di costruzione ordinario e aggiuntivo pari ad €. **182.236,26** mentre i corrispettivi delle monetizzazioni aggiuntive sono stati determinati come segue: monetizzazione dei posti auto non reperiti pari ad € **120.312,50;** monetizzazione degli standard è pari ad € **296.224,44** per un totale di € **684.877,53****.**

Gli importi di cui sopra derivano dal quadro generale riepilogativo allegati alla presente al sub 3.

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare e/o adeguare a propria cura e spese le reti idriche, fognarie bianche e nere, di distribuzione dell’energia elettrica e delle telecomuni- cazioni, serventi l’edificio oggetto di intervento, 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.
2. Le parti convengono che potrà essere concordata, tra Comune e Soggetto Attuatore, la conversione dell’importo scomputabile del contributo di costruzione e degli standard e della monetizzazione pari ad euro **474.642,03** (quattrocentosettantaquattromila seicentoquarantadue,03) per realizzare, a cura e spese del soggetto attuatore, opere di urbanizzazione. L'individuazione di tali opere avverrà su indicazione del Comune, da formalizzare entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente atto.
3. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra indicate sarà, in ogni caso, subordinata alla stipula di una convenzione integrativa/sostitutiva al presente atto, regolante i rapporti fra l'amministrazione comunale ed il soggetto attuatore in merito alle modalità di esecuzione e di scomputo degli oneri dovuti;
4. In tal caso, gli importi dei versamenti ancora eventualmente da effettuare e della garanzia fideiussoria stabilita nella presente convenzione verranno ricalcolati.
5. Le parti convengono che se, entro la fine dei lavori, il Soggetto Attuatore dimostri il reperimento dei posti auto non reperiti di cui al punto (1), il Comune provvederà alla detrazione dal Contributo dovuto dell’importo corrispondente. In tal caso gli importi dei versamenti ancora eventualmente da effettuare verranno ricalcolati con le medesime modalità e con riferimento alle quantità variate.

**Articolo 3 - CESSIONI**

1) Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune a cedere al Comune medesimo, locali indicati nella planimetria sub. 4 al piano rialzato dello stabile per una superficie utile interna netta pari a circa mq. 201 circa pari a circa mq. 223 lordi , tali locali non sono considerati né standard urbanistici né urbanizzazioni ma vengono ceduti a seguito di proposta del soggetto attuatore come indicato nell'atto di svincolo sopra citato.

Il valore della cessione viene stabilito in euro **195.163,00=** pari al costo a mq. complessivo di acquisto del fabbricato ( €. 1.914.000/ mq. 2.187,09 = €. 875,13) rapportato alla superficie in cessione ( mq. 223 x €/mq. 875.13) come meglio illustrato nella perizia allegata ( sub. 7 );

A Garanzia della cessione al ritiro del permesso di costruire il soggetto attuatore dovrà consegnare fideiussione dell'importo sopra citato con le caratteristiche indicate nell'art.12 che segue.

**Articolo 4 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione e delle monetizzazioni**

1. La somma del contributo di costruzione e delle monetizzazioni come sopra indicate per un ammontare pari ad €. **684.877,53=** verrà corrisposta con rateizzazione in n° 4 rate, di pari importo , pari ad **€ 171,219,38=** di cui la prima verrà versata preventivamente al rilascio del Titolo Autorizzatorio le altre tre rate semestrali verranno **versate rispettivamente a sei ,12 mesi e 18 mesi dal rilascio del titolo.**
2. A garanzia del pagamento del contributo di cui al precedente comma, il Soggetto Attuatore costituirà idonea garanzia all’atto del rilascio del permesso nei modi previsti dal successivo articolo n. 12 della presente Convenzione.

**Articolo 5 - Destinazioni urbanistiche e norme edilizie**

In ottemperanza al provvedimento emesso in data 12/10/2018 prot. 32.311 con il quale si esprimeva pronuncia favorevole allo svincolo ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008 della struttura turistico la destinazione da insediarsi è “Residenziale” per i piani superiori e di garage e locali (da cedere al Comune) al piano rialzato;

1. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l’insediamento ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, rimangono vincolati alle destinazioni d’uso indicate nel progetto, ovvero alle altre destinazioni consentite dallo Strumento Urbanistico Generale.
2. La realizzazione delle opere dovrà essere preventivamente assentita con permesso di costruire o provvedimento equipollente.
3. In caso di varianti che incidano sulle superfici soggette ad oneri verrà rivisto il computo generale del Contributo Concessorio e della monetizzazione degli standard deducendo gli importi già introitati da quanto complessivamente dovuto.
4. I posti auto indicati a progetto sono tutti pertinenziali agli alloggi; ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/2008 entro la fine dei lavori dovrà essere formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare.

**Articolo 6 - (Assegnazione degli alloggi in edilizia residenziale abitativa convenzionata ai sensi art.2 comma 8 L.R. n.1/2008 - quota 30%. Modalità di cessione successiva all’assegnazione)**

**1**) Ai sensi dell'art.2 comma 8 L.R. n.1/2008 Il soggetto attuatore si impegna a riservare una quota del 30% della SA pari a circa mq.293 identificata negli alloggi evidenziati in giallo di cui all'allegato n. 5, a soggetti e alle condizioni di cui ai successivi commi 2 - 3 - 4 del presente articolo.

**2)** Gli acquirenti, dovranno possedere i seguenti requisiti:

**3)** Persone fisiche, che assumano l'obbligo di prendere la residenza nel Comune di Finale Ligure; Non titolari, direttamente o da parte di tutti i componenti il nucleo familiare, dei diritti di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nell'ambito territoriale del Comune di Finale Ligure, fatto salvo il caso in cui l'alloggio sia accatastato come inagibile, oppure esista un provvedimento del Sindaco che dichiari l’inagibilità ovvero l’inabitabilità dell’alloggio; Non titolari, direttamente o da parte di tutti i componenti il nucleo familiare, dell’assegnazione in proprietà, immediata o futura, di alloggio realizzato con contributi pubblici, ovvero con finanziamenti agevolati, in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, sempre che l’alloggio non sia perito o inutilizzabile; Il soggetto acquirente è tenuto a mantenere la residenza nell’immobile acquistato, per la durata di cinque anni dalla data di stipula del rogito, fatta salva la possibilità di vende- re detto immobile a soggetti in possesso dei requisiti sopra indicati;

**3)** L’accertamento del possesso dei requisiti dei soggetti Assegnatari degli alloggi, verrà operato dal Comune.

**4)** Vendita: a decorrere dalla data di agibilità e per i cinque anni successivi, gli immobili potranno essere venduti dal soggetto attuatore ai prezzi di edilizia convenzionata il cui valore massimo riconoscibile di vendita è calcolato secondo i criteri indicati nella Deliberazione della Giunta regionale della Liguria 29 aprile 2002 n. 394 pubblicata su BUR Liguria del 29/05/2002 n. 22 come da schema allegato 6 alla presente convenzione; poiché tale valore è superiore a quello dell’Osservatorio Immobiliare presso l’agenzia del Territorio in ordine alla compravendita degli immobili residenziali nella zona di riferimento alla data di stipula della presente convenzione si applica il valore OMI pari a **€ 3800,00=** al mq per la destinazione residenziale e **€ 1900,00=** al mq per la destinazione box (all. 6b );

**5)** Alla scadenza del quinto anno gli immobili potranno essere venduti liberamente.

**6)** È consentita la stipula di preliminari di vendita dei singoli alloggi e pertinenze. Nell’atto notarile con cui sarà disposta l’assegnazione dell’alloggio, dovranno essere contenute le specificazioni relative ai termini ed alle modalità inerenti alla cessione.

**Articolo 7 - (Caratteristiche delle unità immobiliari)**

1) Il soggetto attuatore ha facoltà di apportare modifiche alle superfici degli alloggi indicati nella planimetria allegata sub 5 (quota 30%), e altri locali di sgombero, purché le variazioni formano oggetto di variante al permesso di costruire e non vengano superati i limiti di superficie e volume ed in genere le caratteristiche costruttive previste dalle Leggi per l’edilizia residenziale pubblica. Contestualmente alla presentazione agli Uffici Comunali della richiesta del rilascio del certificato di agibilità, dovrà essere fornita una tabella riportante:

* la superficie assegnabile-vendibile di ogni alloggio e globalmente per tutti gli alloggi;
* la superficie assegnabile-vendibile per ogni locale di sgombero e, globalmente, per tutti i locali di sgombero;
* il costo definitivo medio per m2 di superficie assegnabile-vendibile degli alloggi e per m2 di superficie assegnabile-vendibile per i locali di sgombero;
* il costo definitivo di ogni alloggio e di ogni locale di sgombero.

2) Dalla tabella suddetta dovrà risultare:

* 1. che il rapporto tra la somma dei valori definitivi di assegnazione dei singoli alloggi (destinazione residenziale) e la superficie assegnabile-vendibile complessiva degli stessi, sia uguale o inferiore al valore medio definitivo di assegnazione, fissato oggi in €/mq. **3.800**) determinati secondo quanto sopra indicato.
  2. che il rapporto tra la somma dei valori definitivi di assegnazione dei singoli locali accessori (box e cantine) e la superficie assegnabile-vendibile degli stessi sia uguale o inferiore al valore medio definitivo di assegnazione, fissato oggi in €/mq **1.900**) determinati secondo quanto sopra indicato.

3) Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi e locali pertinenziali, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il costo definitivo al metro quadrato di superficie assegnabile-vendibile delle unità immobiliari, potrà variare in misura non superiore al 15% (quindici per cento) in più o in meno rispetto al costo medio definitivo, risultante dalla tabella di cui sopra. I valori definitivi determinati nel presente articolo sono quelli massimi applicabili dagli assegnatari nei confronti di eventuali successivi acquirenti nei casi ammessi e salvo l’aggiornamento di cui all’art. 8 ai fini di cessione successiva all’assegnazione.

**Articolo 8 - (Determinazione del prezzo delle cessioni successive all’assegnazione e suo aggiornamento)**

1) All’atto della cessione degli alloggi e locali di sgombero, il prezzo massimo di cessione non potrà essere superiore al valore definitivo, come determinato al precedente articolo, aggiornato in base all’indice ISTAT del costo della vita. I singoli alloggi e i locali accessori (box e cantine) dovranno, al fine dell’applicazione del comma precedente, risultare in buono stato di manutenzione, secondo gli standard residenziali correnti.

**Articolo 9 - (Obblighi inerenti alla cessione degli alloggi e pertinenze)**

1) In forza della cessione degli alloggi ed infrastrutture, gli acquirenti e, successivamente, gli aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dell’assegnatario o del primo acquirente, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente Convenzione. I singoli contratti di cessione e relative note di trascrizione, dovranno essere inviati in copia al Comune entro sei mesi dalla data di stipulazione dell’atto, con lettera raccomandata A.R. Nell’atto di cessione dovrà, inoltre, essere inserita clausola, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l’acquirente dichiarerà di conoscere e di accettare la presente Convenzione e di impegnarsi a non usare o disporre dell’appartamento in contrasto con essa.

**Articolo 10 - (Sanzioni a carico del soggetto attuatore per inosservanza degli obblighi stabiliti dalla Convenzione)**

1) La violazione degli obblighi di cui alla presente Convenzione comporta l’applicazione delle seguenti sanzioni fatta salva ogni altra conseguente responsabilità ai sensi di Legge.

Inefficacia degli atti

2) Gli atti di cessione, trasferimento o costituzione dei diritti, compiuti in violazione degli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti artt.6,7,8 saranno inefficaci. Tale inefficacia potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque Vi abbia interesse. È sempre salva, comunque, l’applicazione delle altre seguenti sanzioni:

1. penale di importo pari a quattro volte la differenza fra i due prezzi, nel caso di vendita dell’alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato in Convenzione. Nel caso di violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione, il soggetto attuatore, salva l’applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui sopra, sarà comunque tenuto ad adeguarsi all’osservanza dei criteri stabiliti in Convenzione.
2. penale pari al 10% (dieci per cento) sul prezzo dell’alloggio al momento dell’alienazione, in caso di alienazione nei confronti di persona non in possesso dei requisiti prescritti;
3. penale pari al 10% (dieci per cento) sul prezzo dell’alloggio al momento, in caso di mancato inserimento nell’atto o nel contratto di clausole relative agli obblighi ed oneri in cui subentra l’acquirente al momento dell’acquisizione dell’alloggio, nonché relative al possesso dei requisiti prescritti;
4. penale pari all’1% (uno per cento) del prezzo dell’alloggio al momento dell’alienazione, in caso non venga inviata al Comune copia dell’atto o del contratto nei termini di sei mesi dalla stipulazione.

3) Tutte le penali dovranno essere corrisposte entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del Comune, pena la risoluzione della convenzione.

**Articolo 11 - Clausola transitoria**

1. Come indicato all'art. 2 comma 8 della L.R. n.1/2008 qualora sia dimostrato che il soggetto attuatore non abbia venduto le unità immobiliari da riservarsi a prima casa per carenza di domanda, decorsi dodici mesi dalla firma della presente convenzione è facoltà dello stesso soggetto attuatore di proporre istanza in alternativa alla riserva della quota di edilizia residenziale prima casa , per esercitare l’opzione della cessione al comune di alloggi ERP nella quota dell’8% della superficie totale a destinazione residenziale o per corrispondere il contributo aggiuntivo ERP come determinato dal comma 2 art.26 bis L.R. 38/2007 e s.m. e i., e quindi nella misura di sup. 964,56 €/mq. X **30,12** = **€ 29.052,55=** da versarsi in una unica soluzione al momento della richiesta del certificato di agibilità ovvero al deposito della dichiarazione di cui all’art.37 comma 8 bis della L.R. 16/2008 e s.m.i. Il versamento del contributo aggiuntivo ERP come determinato dal comma 2 art.26 bis L.R. 38/2007 e s.m.e i. dovrà essere garantito da fidejussione con le caratteristiche indicate nell'art. 12.
2. In caso di esercizio della predetta opzione alternativa verrà meno la previsione di cui all’ art.6 e quelle successive di cui agli artt.li 7, 8 ,9, 10 varranno solo per le unità abitative eventualmente assegnate in edilizia residenziale convenzionata.

**Articolo 12 - Garanzia per gli obblighi assunti dal Cessionario**

1) A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dal soggetto attuatore al rilascio del titolo edilizio , dovranno essere rilasciate da istituto di credito o compagnia di assicurazioni autorizzati e di gradimento del Comune, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Comunali, a favore del Comune da parte del soggetto attuatore n° 2 polizze fideiussorie dell'importo rispettivamente di

- Euro 513.658,15 a garanzia del pagamento delle rate residue;

- Euro 195.163,00 a garanzia della cessione di cui all’art. 3.

2) Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempi-mento degli obblighi gravanti sul Soggetto Attuatore dalla presente convenzione.

3) In tutti i contratti fidejussori 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 del Codice Civile e della decadenza di cui all’art. 1957 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

4) In caso d’inadempimento, le garanzie fidejussorie, di cui ai commi precedenti, potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

**Articolo 13 - 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 sede amministrativa in Bricherasio, Stradale Torre Pellice n. 84.

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.

**Articolo 14 - Trasferimento**

1) Il Comune presta fin d’ora (per quanto occorra) il proprio assenso 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 dell’intervento, oggetto della presente Convenzione.

2) 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 del cessionario. La richiesta del cedente s’intenderà accolta ove il Comune non comunichi il proprio motivato dissenso nel termine di trenta giorni dalla presentazione, a mezzo lettera raccomandata; tale dissenso potrà essere opposto dal Comune solo in presenza di gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.

3) 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 12.

**Articolo 15 - Controversie**

1) Ai sensi della legge 21 luglio 2000 n.205, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all’interpretazione, applicazione e attuazione della presente Convenzione saranno devolute alla giurisdizione del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione delle stesse mediante loro deferimento a un Collegio Arbitrale.

**Articolo 16 - Disposizioni finali**

1) I Comparenti autorizzano la trascrizione immediata della presente Convenzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, rinunciando espressamente all’iscrizione d’ipoteca. Le spese relative, accessorie e conseguenti alla Convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore.

2) Richiesto il notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti, i quali da me interpellati l’hanno dichiarato conforme alla loro volontà. Scritto parte a macchina e parte a mano da me Notaio e da persone di mia fiducia su ……. fogli per facciate ……. è sottoscritto dai comparenti e da me notaio.

All’originale firmato:

………………………..…………..

|  |  |
| --- | --- |
| Allegato | Oggetto |
| 1 | Decreto Dirigente Curatolo |
| 2 | Delibera di giunta approvazione convenzione |
| 3 | Calcolo oneri e monetizzazione |
| 4 | Planimetria superfici in cessione |
| 5 | Planimetria superfici soggette a vincolo prima casa |
| 6  6b | Calcolo importo di vendita riconoscibile  Valore OMI |
| 7 | Perizia valore cessione |