

COMUNE DI FINALE LIGURE (SV)

CONVENZIONE URBANISTICA

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. ____ DELLA LEGGE _____ AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN CONVENZIONE PER la demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico del fabbricato suscettibile a riqualificazione urbanistica e architettonica denominato ex Hotel Regina – sito in piazza Vittorio Veneto 2 (NCEU Foglio 39 particella 101)

Il giorno ____ del mese _____ dell'anno _____, in Finale Ligure, in _____,

Innanzi a me _____, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia dei comparenti che hanno i requisiti di legge e il mio consenso, sono comparsi:

- **Salvatore CURATOLO**, nato a _____ 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, tale nominato con decreto sindacale 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 in seguito per brevità indicato anche come "**Comune**".

Luca ROBUTTI, nato a _____ il _____, residente _____ in qualità legale rappresentante della società **TARGA MARINA S.R.L.** con sede in Villanova d'Albenga, Via del Commercio n.11 e 12, numero iscrizione registro imprese di Savona, codice fiscale e partita IVA 01893900090 in seguito per brevità anche denominato "**Soggetto Attuatore**") in qualità di proprietario del compendio immobiliare **denominato ex Hotel Regina – sito in piazza Vittorio Veneto 2 (NCEU Foglio 39 particella 101) per effetto di atto**

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 12/12/2007, a seguito dell'iter previsto dalla L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii. è stato definitivamente approvato il P.U.C. del Comune di Finale Ligure;
- il P.U.C. è entrato in vigore il 19/12/2007 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;
- gli immobili in oggetto ricadono in zona "DT 1 c" ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, 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;; e in fascia di esondabilità "Fascia A" di Piano di bacino;
- il P.U.C. contiene, nelle Norme Generali di Attuazione e nell'allegato n. 1 delle stesse, il Programma di capacità ricettiva e la disciplina delle strutture ricettive;

RICHIAMATA la Legge Regionale Liguria 7/2/2008 n. 1, B.U.R.L. 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";

VISTO 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;

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

VISTO CHE la L.R. 18/03/2013 n. 4 "Modifiche e integrazioni alla LR 7/2/2008 n. 1. 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" ha modificato ed integrato la L.R. n. 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 di 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 ricettiva 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".*

VISTO CHE all'art. 2, comma 1 ter, la stessa norma regionale prevede che: "*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 di 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*";

TENUTO CONTO 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;

VISTO 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 L.R. n. 1/2008, come modificata dalla L.R. n. 4/2013;
- 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, dal 22/08/2013 al 30/09/2013 e pubblicizzato tramite manifesti;
- nel periodo di pubblicazione sono pervenute richieste di svincolo da valutare ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. n. 4/2013, mentre risultano confermati (o comunque non soggetti a osservazioni) i dati contenuti nell'elenco allegato alla determinazione n. 431/13 del 14/08/2013;

RICHIAMATA la determinazione Dirigenziale n. 20 del 20/11/2013 reg. gen. n. 717 del 26/11/2013 con la quale 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. n. 1/2008 e ss.mm.ii. e dell'art. 10 comma 1 della L.R. n. 4/2013;

PRESO ATTO CHE in tale elenco il fabbricato denominato "Hotel Regina ", sito in piazza Vittorio Veneto 2 (NCEU Foglio 39 particella 101), risulta gravato da vincolo alberghiero ;

RICHIAMATO il comma 2 dell'art. 2 della Legge Regionale n. 1/2008 il quale 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;

VISTO CHE

- in data 07.02.2022 Prot. n. 4117, integrata prot. 4692 del 11/02/2022 prot. 12052 del 08/04/2022 e prot 17052 del 13/06/2022, è stato chiesto lo svincolo dalla destinazione alberghiera dell'immobile denominato Albergo Regina, sito in Piazza Vittorio Veneto 2 e censito al N.C.E.U.: Fog. 39 particella 101;
- la documentazione integrativa sopra richiesta è pervenuta in data 08/04/2022 prot. 12052 ed ha comprovato e maggiormente dettagliato che per proseguire ad esercitare l'attività alberghiera l'immobile necessita di notevoli interventi di ristrutturazione non ammortizzabili attraverso una gestione alberghiera ordinaria anche tenendo conto dei maggiori introiti generati dal ristorante e dalla gestione di un albergo a tre stelle con l'incremento dei prezzi dovuti ai miglioramenti successivi ad una ipotetica ristrutturazione e incrementati per la favorevole posizione;
- pertanto, 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;

CONSIDERATO che alla luce di quanto in precedenza indicato con Determinazione Dirigenziale n°reg.gen.617 del 21/06/2022 Ligure è stata espressa pronuncia favorevole allo svincolo ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2008 della struttura turistico ricettiva denominata Albergo Regina, sito in Piazza Vittorio Veneto 2 e censito al N.C.E.U.: Fog. 39 particella 101 seguenti condizioni:

L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire tramite permesso di costruire convenzionato;

- Il rilascio del titolo conseguente al presente atto è subordinato al pagamento degli oneri secondo 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 reperiti integralmente);

- La destinazione da insediarsi è: pertinenze (autorimesse) al piano terra e residenziale ai piani superiori a condizione del rispetto della disciplina di Piano di Bacino. Per il piano terreno (si intende per piano terreno il piano con quota inferiore a mt. 1 dal terreno circostante) si applicano le limitazioni di cui all'art. 7ter delle NGA del PUC ;
- A scomputo del pagamento del contributo di costruzione, della monetizzazione delle aree a standard urbanistici e degli eventuali parcheggi privati mancanti il soggetto attuatore si è impegnato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione conseguenti alla riqualificazione urbana di via Brunenghi per il quale il Comune di Finale ha in corso la definizione della progettazione di fattibilità tecnico economica dell'intero asse viario, limitatamente alla realizzazione della viabilità di Piazza Vittorio Veneto ed un primo tratto a partire dall'intersezione di Via Torino verso monte, la cui estensione sarà meglio definita a seguito di successivi approfondimenti progettuali da concordare con l'amministrazione per un importo superiore a quanto dovuto per la parte scomputabile;

CONSIDERATO che il precedente proprietario ha presentato in data 12/08/2022 prot. 27849 -27850-27855 integrata in data 23/08/2022 prot. 28673 ed in data 31/10/2022 prot.36716 ed in data 03/01/2023 prot. 340 di permesso di costruire demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico del fabbricato suscettibile di riqualificazione urbanistica e architettonica dell'immobile ex Hotel Regina - immobile sito in PIAZZA VITTORIO VENETO 2, distinto al N.C.E.U.: Fog. 39 particella 101 ai sensi dell'art. 7 della L.R. 49/2009;

VISTO che con nota prot.n°11495 del 26/03/24 il proprietario dell'immobile ha richiesto la modifica e aggiornamento della richiamata Determinazione Dirigenziale n°617 del 21.06.22 in quanto il futuro soggetto attuatore e promissario acquirente dell'immobile intende provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti rispetto all'esecuzione delle opere a scomputo previste dichiarandosi disponibile al pagamento di 1/3 dell'ammontare di quanto dovuto al rilascio del titolo, con rateizzazione dei residui due terzi.

CONSIDERATO di poter accogliere la richiesta pervenuta in quanto, a seguito dell'avvio dei lavori di riqualificazione di Viale Dante Alighieri e stante il tempo trascorso, l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione di Via Brunenghi è di fatto differita allo scopo di evitare che la contemporanea attività su due importanti direttrici di traffico possa determinare pesanti disagi per la viabilità e, pertanto, l'intervento previsto a carico del soggetto attuatore sarà finanziato direttamente dal Comune che autonomamente potrà individuare il momento migliore per la relativa cantierizzazione.

VISTO che sulla base delle nuove circostanze rappresentate, con Determinazione Dirigenziale n°reg.gen. 300 del 28/03/2024 è stata espressa pronuncia favorevole allo svincolo ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2008 della struttura turistico ricettiva denominata Albergo Regina, sito in Piazza Vittorio Veneto 2 e censito al N.C.E.U.: Fog. 39 particella 101 seguenti condizioni:

- L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire tramite permesso di costruire convenzionato;
- Il rilascio del titolo conseguente al presente atto è subordinato al pagamento degli oneri secondo 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 reperiti integralmente);
- La destinazione da insediarsi è: pertinenze (autorimesse) al piano terra e residenziale ai piani superiori a condizione del rispetto della disciplina di Piano di Bacino. Per il piano terreno (si intende per piano terreno il piano con quota inferiore a mt. 1 dal terreno circostante) si applicano le limitazioni di cui all'art. 7ter delle NGA del PUC ;
- A scomputo del pagamento del contributo di costruzione, della monetizzazione delle aree a standard urbanistici e degli eventuali parcheggi privati mancanti il soggetto attuatore si è impegnato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione conseguenti alla riqualificazione urbana di via Brunenghi per il quale il Comune di Finale ha in corso la definizione della progettazione di fattibilità tecnico economica dell'intero asse viario, limitatamente alla realizzazione della viabilità di Piazza Vittorio Veneto ed un primo tratto a partire dell'intersezione di Via Torino verso monte, la cui estensione sarà meglio definita a seguito di successivi approfondimenti progettuali da concordare con l'amministrazione per un importo superiore a quanto dovuto per la parte scomputabile

RILEVATO che la destinazione residenziale proposta è compatibile con le destinazioni dell'ambito Dt1c del PUC del Piano Urbanistico Comunale Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 12/12/2007;

VISTO che l'articolo 7 Comma 1 della L.R. n. 49/2009 e ss. mm. ed ii (Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale) recita:

“1. Al fine di conseguire effetti di riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale i Comuni, in osservanza dei presupposti, dei requisiti, delle condizioni e dei limiti di cui all'articolo 6, possono approvare interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino al 35 per cento della volumetria esistente aventi ad oggetto edifici a destinazione diversa da quella residenziale e di consistenza non eccedente 10.000 metri cubi anche mediante realizzazione di più edifici, nel rispetto delle disposizioni regionali contenute nella programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio. ...omissis.

- l'art.1 della Legge Regionale 49/09 individua tra le finalità degli interventi, il contrasto alla crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia, con interventi atti a promuovere la riqualificazione funzionale, architettonica e statica degli edifici, anche attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti, nel contesto di un più generale rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di obsolescenza e degrado, attraverso l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici;
- l'articolo 2 comma 1 lett c della L.R. 49/2009 stabilisce che sono Edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale quando alternativamente:

1) presentano una o più delle seguenti condizioni:

- 1.1. esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;
- 1.2. accertate criticità statico-strutturali;
- 1.3. interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;
- 1.4. incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;

2) ricadono in aree in cui i vigenti piani urbanistici comunali prevedano già la possibilità di interventi comportanti demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria originaria;

- l'edificio in oggetto ricade nella casistica sia del punto 1,4 che nel punto n. 2 della normativa sopra indicata;

PRESO ATTO che l'intervento proposto è *finalizzato alla realizzazione di un intervento di riqualificazione architettonica ed ambientale di fabbricato incongruo mediante demolizione e ricostruzione in sito senza incremento volumetrico e cambio d'uso in residenziale*;

RITENUTO pertanto che l'intervento di demolizione e ricostruzione in sito di cui trattasi ha sicuramente le caratteristiche di cui agli articoli 1, 6 e 7 della L.R. 49/09 e s.i.e.m. in ultimo con L.R. 22.12.2015 N°22, e può pertanto essere realizzato anche in parziale deroga alle previsioni del P.U.C.

VISTO l'articolo 7 Comma 5 della L.R. n. 49/2009 e ss. mm. ed ii (Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale) il quale recita:

“5. A seguito dell'approvazione degli interventi è vietato il mutamento di destinazione d'uso dei relativi immobili per venti anni. Al momento del rilascio del titolo edilizio deve essere sottoscritto da parte dell'attuatore atto d'obbligo a mantenere per venti anni la destinazione d'uso assentita e a trascrivere il relativo vincolo nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dell'intervento, pena l'inefficacia del titolo edilizio.”

TENUTO CONTO che il rilascio del titolo può avvenire in quanto le opere previste sono conformi alla disciplina della L.R. 49/2009 e del Piano di Bacino;

RILEVATO che l'Amministrazione Comunale, in accordo con il Soggetto Attuatore, ravvisa l'opportunità di applicare, per l'intervento in oggetto, un contributo straordinario di urbanizzazione inquadrabile come “contributo perequativo”, quantificato in forma monetaria pari a € 168.000 e finalizzato a definire la quota di plusvalore di cui il Soggetto Attuatore beneficia e che deve essere restituita alla collettività mantenendo l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina;

TENUTO CONTO che la causa della convenzione urbanistica, e cioè l'interesse che l'operazione contrattuale è diretta a soddisfare, va valutata non solo con riferimento ai singoli impegni assunti, ma con riguardo all'oggettiva funzione economico-sociale del

negozio, in cui devono trovare equilibrata soddisfazione sia gli interessi del privato sia quelli della pubblica amministrazione (Consiglio di Stato, sez. IV - 14/5/2019 n. 326; T.A.R. Lombardia Milano, sez. II - 23/12/2019 n. 2734);

RILEVATO che gli impegni assunti in sede convenzionale non vanno guardati isolatamente ma vanno rapportati alla complessiva remuneratività dell'operazione che costituisce il reale parametro per valutare l'equilibrio del sinallagma a base dell'accordo e, quindi, la sostanziale liceità degli impegni assunti

VISTO che, per le considerazioni espresse, non è affatto escluso dal sistema che un operatore, nella convenzione urbanistica, possa assumere oneri anche maggiori di quelli astrattamente previsti dalla legge, trattandosi di una libera scelta imprenditoriale (o, anche, di una libera scelta volta al benessere della collettività locale), rientrante nell'ordinaria autonomia privata, non contrastante di per sé con norme imperative. (Tar veneto sentenza n. 283/2016)

RICHIAMATO l'art. 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii. ove al comma 1 viene indicato che “*l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale*”;

VISTO 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 ed art. 7 delle NGA del PUC ed per il disposto dell'art.8, comma 2 della L.R. n.49/2009 ai sensi dell'art. 49 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii. ;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n°..... del (Allegata al presente atto **sub 2**) con la quale è stata approvata la bozza di convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Finale Ligure ed il soggetto attuatore per l'attuazione del Permesso di costruire convenzionato inerente la demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico del fabbricato suscettibile a riqualificazione urbanistica e architettonica denominato ex Hotel Regina – sito in piazza Vittorio Veneto 2 (NCEU Foglio 39 particella 101)

VISTO che è intenzione del Comune di Finale Ligure e del Soggetto Attuatore addivenire alla stipulazione della presente convenzione per consentire l'attuazione dell'intervento;

Quanto sopra premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il Comune di Finale Ligure, come sopra rappresentato ed il soggetto attuatore

stipulano e convengono quanto segue

Articolo 1 - Validità delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione con tutti gli atti in esso richiamati ancorché allo stesso non allegati.

Articolo 2 - Oggetto della convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione dell'intervento edificatorio inerente la demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico del fabbricato suscettibile a riqualificazione urbanistica e architettonica dell'immobile ex Hotel Regina ai sensi della L.R. 49/2009 sito nel COMUNE DI FINALE LIGURE, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 39, particella 101.

Articolo 3 - Contributo di costruzione e monetizzazioni urbanizzazioni e reperimento posti auto o monetizzazione.

Il corrispettivo totale del contributo di concessione per l'intervento in parola, è stato determinato, ai sensi della Delibera di Giunta Comunale vigente al momento della presentazione della domanda, in Euro 305.841,69 (trecentocinquemila ottocentoquarantuno/69) comprensivo dell'importo del costo di costruzione non scomputabile pari a euro 170.196,27 (centosettantamila centonovantasei/27) e euro 135.645,42 (centotrantacinquemila seicentoquarantacinque/42) scomputabile. La monetizzazione degli standard urbanistici ammonta ad Euro 271.452,24 (duecentosettantunomilaquattrocentocinquantadue/24) La monetizzazione dei posti auto mancanti ammonta a € 131.250,00= Il contributo perequativo di cui in premessa ammonta a € 168.600,00

Pertanto il totale generale degli oneri da corrispondere (contributo perequativo compreso) somma a **euro 877.143,93 di cui 170.196,27 non scomputabile e di cui 706.947,66= euro scomputabili** oltre **al contributo ERP pari a euro 45.215,14** ai sensi della LR 38/2007 modificato dalla LR 27/2015 art. 21.

Gli importi di cui sopra derivano dal quadro generale riepilogativo che, firmato dai comparenti e da me notaio viene allegato al presente atto sub lettera "A".

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 di cui sopra, il Comune provvederà alla detrazione dal Contributo dovuto o alla restituzione dell'importo corrispondente eventualmente già versato.

Per quanto riguarda il contributo aggiuntivo ai fini ERP ai sensi della L.R. 38/2007 e s.m.e.i. art. 26 bis, come modificato dall'art. 21 della L.R. 27/2015 si dà atto che tale importo dovrà essere versato in un'unica soluzione al momento della richiesta del certificato di agibilità ovvero di deposito della dichiarazione di cui all'art. 37, comma 8bis, della L.R. 16/2008 e s.m.e.i.,

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 telecomunicazioni, 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.

Articolo 4 - Modalità di pagamento degli importi di cui all'Art. 3

1. La somma del contributo di costruzione e delle monetizzazioni e delle altre voci come sopra indicate, pari ad € 877.143,93 verrà corrisposta con rateizzazione in n. 3 (tre) rate, delle quali la prima rata, di importo pari ad € 292.381,31 (1/3 del totale) , verrà versata preventivamente al rilascio del titolo autorizzatorio, la seconda di importo pari a € 292.381,31 al termine dei successivi 6 mesi, e la terza rata, di pari importo, al termine dei successivi 12 mesi.

2. A garanzia degli impegni di cui al precedente articolo, i Soggetti Attuatori costituiranno idonea garanzia all'atto del rilascio del permesso nei modi previsti dal successivo articolo 5 della presente Convenzione.

Articolo n. 5 Garanzie

1. Il Soggetto Attuatore, a garanzia del pagamento delle rate residue e del pagamento della quota ERP , consegnerà al Comune, al rilascio del permesso di costruire, n. 2 idonee garanzie cauzionale prestate mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da Compagnia di assicurazioni o Istituto di credito autorizzati, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

2. L'importo della prima fidejussione di cui al punto precedente è pari ad euro **584.762,62=** corrispondente all'importo residuo successivo alla prima da versarsi al rilascio del P.C.;

2. L'importo della seconda fidejussione di cui al punto precedente è pari ad euro **45215,14=** corrispondente all'importo della quota ERP.;

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 fidejussore 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 di inadempimento, le garanzie fideiussorie, di cui ai commi precedenti, potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

Articolo 6

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie e valutazioni del rischio idraulico e norme di protezione civile delle aree individuate

La superficie dell'immobile di cui in oggetto è destinata a residenza e relative pertinenze, queste ultime a piano parzialmente controterra. Ai sensi del comma 5 dell'art. 7 della L.R. 49/2009 e s.m.i., il soggetto attuatore si impegna sottoscrivendo la presente:

* a mantenere, per venti anni, la destinazione d'uso assentita e a trascrivere il relativo vincolo nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dell'intervento, pena l'inefficacia del titolo edilizio

La realizzazione delle opere dovranno essere preventivamente assentite con permesso di costruire o provvedimento equipollente.

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.

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.

Al fine della valutazione del rischio idraulico e norme di protezione civile delle aree individuate a rischio di inondazione dovranno essere effettuate e attuate le seguenti condizioni/opere:

- redazione, di uno specifico “regolamento condominiale” (che ai sensi dell'art. 1138 C.C. della gestione delle emergenze in caso di esondazione, che stabilirà in forma scritta gli obblighi e le specifiche informazioni di dettaglio sulle procedure da adottarsi e individuerà eventuali figure preposte alla gestione delle emergenze e sostituti (amministratore, manutentore, delegato dal condominio ecc). Tale regolamento da trasmettere in copia al Comune per le verifiche del caso prima dell'agibilità anche parziale dovrà esplicitare anche la gestione delle emergenze idrauliche a cui è esposto il fabbricato.
- il Regolamento di cui sopra, da predisporre in forma “contrattuale o convenzionale” dall'originario proprietario di tutto lo stabile (costruttore), dovrà essere espressamente richiamato all'interno degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari e ciascun condomino vi aderirà al momento dell'acquisto. Il regolamento dovrà quindi risultare:
 - allegato all'atto di compravendita o richiamato in esso,
 - accettato e reso obbligatorio dall'acquirente in sede di compravendita per i loro eredi o aventi causa.
 - Avere carattere vincolante nei confronti di tutti i condomini e anche di successivi acquirenti nonché per tutti gli eventuali inquilini;

A livello prescrittivo in sede di realizzazione delle opere e in concomitanza con le azioni sopra riportate si riportano le seguenti indicazioni di carattere esecutivo relativamente alle opere di autoprotezione nonché agli accorgimenti tecnico costruttivi per il non aumento/riduzione delle condizioni di rischio idraulico:

- realizzazione di tutti i sistemi di sicurezza e previsione delle modalità di controllo periodico dell'efficienza e manutenzione di detti presidi di sicurezza o dei sistemi con automatismo (es. portone di accesso stagno, rete elettrica di emergenza ecc.);
- totale confinamento idraulico come da progetto del piano terra/interrato (soggetto a decremento del carico insediativo) con sola apertura di accesso dotata di di portone stagno dimensionato per il battente idraulico previsto. Utilizzo di Impianto elettrico autonomo (generatori) e realizzazione via di fuga interna verso i piani superiori;
- utilizzo di infissi e porte stagne al piano primo per le aperture poste a quota non compatibile, potenzialmente interessate dal livello di massima piena comprensiva di adeguato franco di sicurezza. Inoltre, per tale livello (piano primo) dovrà essere

previsto il sovrizzo (qualora necessario) delle soglie di accesso, delle prese d'aria e, in generale, laddove possibile, di tutte le aperture previste o necessarie.

- Utilizzo di sistemi di difesa passivi dal “rigurgito” delle acque conseguenti al rialzo del livello d'acqua nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche o nere;
- predisposizione e installazione di adeguata cartellonistica sulle norme comportamentali in tutti i locali comuni e al piano terra.

Articolo 7 - Elezione di domicilio

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 propria sede. 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 interessato dal progetto.

Articolo 8 – Trasferimento

Il Comune presta fin d'ora, e per quanto occorra, il proprio consenso 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 del compendio immobiliare interessato dal progetto ad altro soggetto. Negli atti di trasferimento a terzi del compendio interessato dal progetto, il soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione.

Articolo 9 - Trascrizione e spese

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura del soggetto attuatore. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione, nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico del soggetto attuatore, che chiede tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

Articolo 10 – Controversie

Ai sensi del **D.Lvo 2 luglio 2010 n. 104**, 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.

Art. 11 (Norma di rinvio)

Per quanto non espressamente indicato nell'articolato che precede, si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

Eventuali future modificazioni alle suddette norme si intendono immediatamente introdotte.

Articolo 12 - Valore fiscale

Ai fini fiscali il valore della presente convenzione viene dichiarato in complessivi Euro 877.143,93, pari al valore globale del contributo di costruzione e della monetizzazione da versare e della monetizzazione dei parcheggi. Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto per averne preso visione in precedenza.

Le parti, presa conoscenza dell'inerente informativa (D.Lgs. 196/2003), prestano il consenso al trattamento dei propri dati. Del presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e a me completato, su fogli per pagine ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me notaio sottoscrivono alle ore _____.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai componenti, 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 componenti e da me notaio.

All'originale firmato:

.....

Allegato	Oggetto
1	Decreto Dirigente Curatolo
2	Delibera di giunta approvazione convenzione
3	Calcolo oneri e monetizzazione