

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 50 della L.R. 36/1997

L'anno duemilaventi....., il giorno del mese di avanti a me,
Dr....., Notaio, senza l'assistenza di testimoni,
avendovi le parti rinunciato con il mio consenso, sono comparsi:

- Il geom. Ermanno Ciullo, nato a Bolano il 07/06/1960, Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Bolano, autorizzato alla stipulazione del presente atto dagli artt.107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e dal vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, il quale dichiara di intervenire nel presente atto come rappresentante del Comune di Bolano (nel prosieguo anche “**Comune**”), domiciliato per la funzione esercitata presso il Comune di Bolano, Piazza Castello, 1 — Codice Fiscale e Partita IVA n. 00101560118;’
- la Società Lerici srl, Via di Santa Margherita a Montici 21/B, 50125 Firenze, P.IVA:04605750480, di seguito definita come “**Soggetto Attuatore**”, nella persona del legale rappresentante, dott. Alexander Crespi, nato a Goteborg (SE) il 16.03.1952, C.F.:CRSLND52C16Z132H;

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Bolano è dotato di Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n. 18 del 21.09.2013, adeguato con deliberazione del C.C. n. 15 del 1.9.2015, in vigore dal 21.10.2015 ai sensi della legge regionale 36/1997;
- il Piano Urbanistico Comunale individua nella porzione di territorio sito a Ceperana, a nord della via Verdi, un Distretto di Trasformazione denominato DTR04, regolato dall'art.134 delle Norme di Conformità e Congruenza del medesimo Piano;
- con Determinazione del responsabile dell'Area Urbanistica, edilizia Privata e Ambiente n. 548 del 14/11/2022, è stato approvato l'aggiornamento al P.U.C. relativo ad una ripermetrazione del Distretto DTR04 ed una suddivisione ulteriore in Subdistretti di operatività minima: Sub.1a, Sub.1b e Sub.2;
- il Subdistretto Sub.1a, in cui è consentita la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale per Media Struttura di Vendita e un insediamento misto residenziale/commerciale (esercizi di vicinato) comprende terreni di proprietà privata e aree di proprietà Comunale;
- la Società Lerici srl è proprietaria di porzione delle aree ricomprese nel Subdistretto Sub.1a individuate catastalmente al Foglio n.11 del Comune di Bolano, Mappali 163, 2532, 1005, 1238, 1006, 346, che rappresentano una superficie maggiore del 75% dell'intero Subdistretto;
- il Comune di Bolano possiede porzione delle aree ricomprese nel Subdistretto Sub.1a individuate

catastralmente al Foglio n.11 del Comune di Bolano, parte dei Mappali 2627, 2402, 2241, oltre al sedime delle attuali Via dell'Arvottolo e Via Verdi;

- in data 07.02.2023 la Società Lerici srl ha depositato, in relazione al suddetto Subdistretto Sub.1a, una proposta di Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo alla sua attuazione, corredata di elaborati tecnici di Progetto, come riportati all'art. 4 sottostante;
- il progetto di PUO prevede la realizzazione dei seguenti interventi edilizi:
 - ✓ Inseadimento commerciale per una media struttura di vendita (lotto A) per una Superficie Agibile complessiva di mq 1.964,00 e connesse opere di urbanizzazione e infrastrutturazione;
 - ✓ Inseadimento residenziale-commerciale con superficie agibile complessiva di mq 3.637,00 sviluppato in unico edificio composto da piano interrato destinato a garage oltre a cinque piani fuori terra di cui il piano terra con destinazione commerciale-terziario e connesse opere di urbanizzazione;
- il P.U.O. è stato adottato con D.G.C. n. _____ del _____, trasmesso, ai sensi dell'art. 51 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., alla Provincia ed alla Regione Liguria e pubblicato, per un periodo di 30 (trenta) giorni consecutivi (dal _____ al _____);
- il progetto di P.U.O. è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ e, ai sensi dell'art. 51, comma 6 lettera a) della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii., diverrà efficace con la stipula della presente convenzione approvata contestualmente al PUO;
- In data _____ è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa approvato con deliberazione della GC n. ____ del ____, necessario all'operatività del PUO ai sensi dell'art. 50, comma 2 lettera e) della legge regionale 36/1997;

VISTI

- il D.P.R. n 380 e s.m.i. del 06/06/2001;
- la Legge Regione Liguria n. 25 del 07.04.1995 per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica;
- la Legge Urbanistica Regionale n. 36 e s.m.i. del 04/09/1997;
- la Legge Regione Liguria n. 16 del 06/06/2008 e s.m.i..

Tutto ciò premesso le parti come sopra rappresentate stipulano e convengono quanto segue

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione delle previsioni edificatorie, urbanistiche e gestionali, precisate negli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse e/o di seguito meglio specificati.

Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione futura - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

La presente convenzione definisce il quadro di riferimento e le obbligazioni a carico del soggetto attuatore per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PUO, da attuare con le modalità indicate nelle relative Norme di Attuazione, che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché a quanto previsto dal presente atto.

ART. 3 – DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate, specificate nel distretto di trasformazione anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

Per quanto attiene ai margini di flessibilità del PUO in questione si rimanda a quanto disposto dall'art. 9 delle NTA del PUO medesimo.

Eventuali modifiche del progetto edilizio non ricomprese nei margini di flessibilità di cui sopra dovranno seguire le procedure di variante previste dalle normativa vigente.

Il soggetto attuatore precisa che l'indice di utilizzazione insediativa del progetto da realizzarsi sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Bolano Foglio n.11, Mappali 163, 2532, 1005, 1238, 1006, 346 risulta I.U.I = 0,47 mq.Sa/mqSt (in lettere) contro I.U.I = 0,50 mq.Sa/mqSt (zero virgola sedici) consentito dalle Norme di Conformità e Congruenza del Piano Urbanistico Comunale.

Il soggetto attuatore vincola, ai sensi e per gli effetti delle norme contenute nel vigente Piano Urbanistico Comunale, la porzione di terreno sopradescritta avente la superficie di metri quadrati 11.810,00 (undicimilaottocentodieci/00) a destinazione ricadente in zona "Distretti di trasformazione DTR04 sub 1a" a destinazione normata dall'art. 116 delle NCC del P.U.C. vigente, per l'indice sopracitato pari a I.U.I = 0,474 mqSa/mqSt., in modo che non possa, limitatamente a tale indice, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni, anche vicine.

ART. 4 - PROGETTO

Il progetto redatto in conformità alle norme di legge dall'architetto Giuseppe Di Re, iscritto all'Ordine della Provincia di Firenze al n.4046 è costituito dai seguenti elaborati:

- Schema di Protocollo Intesa_v.3
- DTR4PUO_A01.v.8-Rel.Illustrativa
- DTR4PUO_A02.v.3-Norme di attuazione
- DTR4PUO_A03-Rel.Geologica PUO

- DTR4PUO_A05-Schema di Convenzione
 - DTR4PUO_A06-v2-Cronoprogramma
 - DTR4PUO_A07-CME delle opere di urbanizzazione
 - DTR4PUO_B01-Inquadramento urbanistico, catastale, fotografico
 - DTR4PUO_B02-Rilievo delle aree ricomprese nel Subdistretto 1a 1/500
 - DTR4PUO_B03.v.4-Planimetria complessiva d'insieme con fotoinserimento 1/500
 - DTR4PUO_B04.v.4-Profilo lungo via Arvottolo + Sezione in corrispond. edificio commerciale 1/500
 - DTR4PUO_B05.v.3-S.O.I. 1/2000
 - DTR4PUO_B06.v.10-SOU - Planimetria d'insieme e verifica parametri urbanistici 1/500
 - DTR4PUO_B07.v.10-SOU - Superfici interessate e destinazioni d'uso 1/500
 - DTR4PUO_B08.v.10-SOU - Prospetto di dettaglio delle superfici 1/500
 - DTR4PUO_B09.1.v.2- Caratteristiche degli edifici - Commerciale 1/200
 - DTR4PUO_B09.2.v.2- Caratteristiche degli edifici - Misto Residenza 1 1/200
 - DTR4PUO_B09.3.v.2- Caratteristiche degli edifici – Misto Residenza 2 1/200
 - DTR4PUO_B10.v.4-Progetto delle reti di urbanizzazione 1/500
 - DTR4PUO_B11.v.3-Opere di urbanizzazione, piantumazioni, arredo urbano 1/500
 - DTR4PUO_B12.v.2-Particolari opere di urbanizzazione
- Allegati: scheda tecnica cabina ENEL
scheda tecnica Dispensori Geoplast

Il progetto, ancorché non fisicamente allegato, costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 5 - SUDDIVISIONE IN FASI DI REALIZZAZIONE – MODALITÀ E TEMPISTICHE

Gli interventi previsti nel PUO saranno realizzati in due fasi distinte e precisamente:

FASE 1 relativa ad insediamento commerciale per una media struttura di vendita per una Superficie Agibile complessiva di mq 1.964,00;

FASE 2 relativa all'edificio residenziale-commerciale con superficie agibile complessiva di mq 3.637,00, Ogni fase dovrà essere completata con tutte le opere di urbanizzazione necessarie individuate nella tavole grafiche B010 e B011 allegate alla presente sotto le lettere A e B, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, affinché le stesse siano funzionalmente indipendenti.

La realizzazione delle due fasi dovrà essere effettuata secondo le tempistiche specificate dal cronoprogramma allegato alla presente convenzione sotto la lettera C, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

ARTICOLO 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa si obbligano nei confronti del Comune di Bolano a realizzare a propria cura e spese ed in puntuale attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche ai sensi dell'art 49 della LR 36/1997 le seguenti opere di urbanizzazione.

FASE 1:

- a) nuova rotatoria e viabilità pubblica in sostituzione dell'attuale Via dell'Arvottolo (sulle aree identificate sulla tavola B08 allegata alla presente sotto la lettera D, con i numeri 55a, 55b, 56, 58a);
- b) parcheggio pubblico lungo la nuova Via dell'Arvottolo e parcheggio ad uso pubblico nell'area antistante il fabbricato commerciale (sulle aree identificate sulla tavola B08, con i numeri 7a, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 – 42, 44, 50a, 50b, 52a, 52b);
- c) verde pubblico attrezzato (sulle aree identificate sulla tavola B08, con i numeri 4, 28, 34, 54, 60a, porzione del 60b);
- d) percorsi pedonali a margine della viabilità pubblica (sulle aree identificate sulla tavola B08, con i numeri 33, 35, 36, porzione del 39, 43, 51a, 51b, 53, 57a, 57b, 40, 14, porzione del 59a);
- e) rete di pubblica illuminazione, condotta per acque bianche DN 315 lungo Via dell'Arvottolo, nuova rete fognaria per acque nere DN 315 lungo Via Verdi, meglio individuate nella tavola B10 e nel computo metrico estimativo allegati;

FASE 2

- a) Completamento viabilità pubblica in sostituzione dell'attuale Via dell'Arvottolo comprensiva di illuminazione pubblica (sulla restante porzione dell'area individuata col numero 58 nella tavola B08 allegata);
- b) Completamento parcheggio pubblico su strada via dell'Arvottolo (sulle aree identificate sulla tavola B08, con i numeri 42, 50a, 50b);
- c) Verde pubblico attrezzato (sulle aree identificate sulla tavola B08, con i numeri 32, restante porzione del 60b);
- d) percorsi pedonali a margine della viabilità pubblica (sulle aree identificate sulla tavola B08 con i numeri 40, restante porzione del 39, restante porzione del 59a, 59b);

Le opere di urbanizzazione risultano espressamente rappresentate nelle tavole B010 e B011 allegata e descritte quantitativamente nell'allegato computo metrico estimativo dell'importo di € 341.226,84 comprensivo del costo per l'acquisizione delle aree in cessione, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge regionale 25/1995 per quanto attiene alla FASE 1 ed € 123.295,34 comprensivo del costo per l'acquisizione delle aree per quanto attiene alla FASE 2.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente capoverso è soggetta ad apposito titolo edilizio/abitativo ed è subordinata alla predisposizione di una progettazione definitiva ed esecutiva da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite contemporaneamente a ciascuna delle due FASI di pertinenza, secondo le tempistiche previste dall'allegato cronoprogramma e comunque entro non oltre il

termine previsto dall'art. 17 per la durata del PUO. In particolare le opere di urbanizzazione inerenti la FASE 2 dovranno essere realizzate, entro il termine indicato dal cronoprogramma, indipendentemente dall'avvenuta o meno realizzazione dell'edificio ad uso residenziale-commerciale.

In sede di progettazione esecutiva il soggetto attuatore potrà trasferire nella FASE 1 anche opere di urbanizzazione della FASE 2 da realizzare a scomputo, a condizione che abbiano una loro autonomia funzionale e previa ottenimento dell'assenso dell'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RESPONSABILITÀ RELATIVE

Il soggetto attuatore si obbliga a nominare, a totale suo carico, un direttore dei lavori in relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste in progetto, comunicandone il nominativo al Comune che dovrà formalmente accettarlo.

Il direttore dei lavori così nominato, quale incaricato di direzione dei lavori di opera pubblica, dovrà rapportarsi con il responsabile del procedimento comunicato dall'Amministrazione.

A tal fine i funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti uffici avranno libero accesso ai cantieri.

L'opera consegnata all'Amministrazione dovrà essere realizzata a perfetta regola d'arte secondo quanto riportato negli atti progettuali approvati ed eventuali variazioni nei costi o nelle quantità che si dovessero presentare in corso d'opera restano a carico dell'interessato che nulla avrà a pretendere dall'Amministrazione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di urbanizzazione, fino al collaudo favorevole delle stesse e all'acquisizione al patrimonio del Comune, sarà a completa cura e spesa del Soggetto Attuatore.

Il collaudo delle opere deve intervenire nel termine di 6 mesi dall'ultimazione delle opere.

A tale scopo il soggetto attuatore si impegna ad incaricare, nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs 36/2023 un professionista abilitato ai sensi di legge, scelto dall'Amministrazione Comunale da una terna di professionisti indicata dal soggetto attuatore. Il professionista incaricato dovrà dichiarare di non ricadere nelle cause di incompatibilità previste dall'art. 116, comma 6 del D.Lgs 36/2023.

In ogni caso, il soggetto attuatore manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali lesioni di diritti di terzi che potessero insorgere in dipendenza del presente atto e dei successivi titoli edilizi e si obbliga a rifondere ogni spesa sostenuta dalla civica Amministrazione in caso di chiamata in giudizio civile per lesione di diritti, difetto di legittimazione del promettente, ovvero in conseguenza di falsa ed erronea rappresentazione della situazione di fatto.

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione a scomputo oneri è fatto salvo quanto previsto in merito dall'articolo 14 del vigente Regolamento Edilizio, che qui si intende integralmente richiamato quale parte sostanziale del presente atto.

Qualora il Soggetto Attuatore degli interventi da realizzare a scomputo degli oneri non ottemperasse anche in parte agli adempimenti assunti, l'Amministrazione comunale sarà autorizzata, in via sostitutiva:

- a) ad eseguire o far eseguire direttamente le opere mancanti secondo il progetto approvato nonché a ripristinare quelle opere che dovessero risultare non collaudabili mediante escussione della polizza fidejussoria prestata a garanzia dell'esecuzione delle opere e, in caso di maggiori costi sostenuti, mediante richiesta di risarcimento per le opere dovute;
- b) a disporre l'acquisizione coattiva delle aree a favore dell'Amministrazione comunale nel caso sia previsto dalla convenzione la cessione delle aree stesse.

Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri il Soggetto Attuatore dovrà produrre all'Amministrazione comunale:

- a) gli elaborati grafici di rilievo delle opere eseguite, redatti in scala adeguata sia su supporto cartaceo che informatico, contenenti tutti gli elementi utili per il futuro mantenimento dell'opera;
- b) gli elaborati necessari al perfezionamento delle pratiche catastali al fine di consentire l'acquisizione dell'opera al patrimonio dell'Ente.

A carico del Soggetto Attuatore ricadrà anche l'onere del frazionamento e dell'accatastamento delle opere e/o aree da cedere al Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di chiedere la consegna anticipata delle opere di urbanizzazione, ancor prima del perfezionamento degli atti di cui al presente articolo, nel caso in cui ravvisi la necessità di una loro utilizzazione per fini pubblici, previo rilascio da parte della Direzione Lavori della dichiarazione di cui al successivo articolo 17.

ARTICOLO 8 – CESSIONE AL COMUNE DI AREE PUBBLICHE E COSTITUZIONE DEL VINCOLO AD USO PUBBLICO A TEMPO INDETERMINATO

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere al Comune le seguenti aree entro il termine di 6 mesi dalla approvazione degli atti di collaudo e comunque entro il termine stabilito dal cronoprogramma allegato alla presente convenzione:

- a) Area destinata a parcheggio pubblico da realizzare nella FASE 1 lungo la fascia stradale di via Arvottolo pari a 25,14 mq ;
- b) Area destinata a parcheggio pubblico da realizzare nella FASE 2 lungo la fascia stradale di via Arvottolo pari a 193,13 mq ;
- c) Area destinata a verde pubblico da realizzare nella FASE 1, per una superficie di circa mq 1.198,16;
- d) Area destinata a percorsi pedonali da realizzare nella FASE 1, per una superficie di circa mq 222,25;
- e) Area destinata a percorsi pedonali da realizzare nella FASE 2, per una superficie di circa mq 126,23;

Inoltre il soggetto attuatore si obbliga ad assoggettare all'uso pubblico le seguenti aree:

- a) area destinata a parcheggio d'uso pubblico e relativa viabilità, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato commerciale, da realizzare nella FASE 1, per una superficie di circa mq 2.556,73;
- b) area destinata a verde pubblico da realizzare nella FASE 2, per una superficie di circa mq 403,54;
- c) area privata sistemata a verde in fregio al fabbricato ad uso abitativo/commerciale, da realizzare nella FASE 2, per una superficie di circa mq 444,81 (identificata sulla tavola B08 allegata con i numeri 27a,

29a);

I contratti di trasferimento al Comune del diritto di proprietà sulle aree, opere ed impianti, di cui sopra saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dal pertinente titolo edilizio e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere, al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo.

Tutti gli oneri relativi e conseguenti alla cessione/costituzione di servitù di uso pubblico (atti notarili, frazionamenti, trascrizioni, ecc.) saranno a carico del Soggetto Attuatore.

La superficie delle aree da cedere al Comune o assoggettare all'uso pubblico, ha valore indicativo, dovendosi fare rinvio per la sua esatta definizione e misura al tipo di frazionamento catastale da redigersi a spese del Soggetto Attuatore, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree. In quella sede saranno indicate le superfici esatte oggetto di costituzione di servitù o di cessione, fatte salve le superfici minime previste dalle vigenti norme e dalla progettazione presentata. Gli atti di frazionamento, prima della presentazione, dovranno essere sottoposti all'approvazione del Comune.

Le aree e le opere dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, prescrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate gratuitamente al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento degli atti di cessione o servitù e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti. Nel caso di opere insistenti su sedimi già di proprietà comunale, si darà luogo — una volta eseguite le previste verifiche di conformità — solo a verbale di riconsegna.

Il soggetto attuatore si obbliga per se ed i suoi aventi causa ad assumere a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere assoggettate alla servitù di uso pubblico. In conformità a quanto previsto dall'art. 32 comma 5 della legge regionale 36/1997, il soggetto attuatore assume a proprio carico, per un periodo di 10 anni, anche la manutenzione ordinaria delle aree a verde pubblico trasferite nella proprietà al Comune.

ARTICOLO 9 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

In relazione agli interventi edificatori previsti nella Fase 1 e nella Fase 2 di cui al presente P. U. O. il Soggetto Attuatore, si obbliga a corrispondere in favore del Comune il contributo per il rilascio dei titoli edilizi, scaturito dal conteggio in base agli importi desunti dalla Tabella della Tariffa Urbanistica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione in vigore a momento del rilascio del titolo edilizio (pertanto suscettibili di variazione) e con le modalità di calcolo previste dalla Legge Regionale n. 25/95 e s.m.i., dalla L.R. n. 16/2008 e L.R. n. 1/2007.

Tale contributo, nell'importo dovuto all'atto del rilascio dei titoli edilizi, una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo 10, verrà corrisposto secondo le vigenti disposizioni, nella misura del 25% all'atto del rilascio dei titoli ad edificare e la restante parte in n. 3 rate semestrali, decorrenti a far data dal sesto mese successivo al rilascio dei titoli ad edificare, garantite da fideiussione bancaria o assicurativa

comprensiva delle maggiorazioni previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001, con scadenza incondizionata fino a lettera liberatoria da parte del Comune.

ARTICOLO 10 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Dal contributo afferente i titoli ad edificare, dovuto dal Soggetto Attuatore al Comune, il cui ammontare complessivo sarà determinato in fase di rilascio dei medesimi titoli ad edificare, sarà scomputabile il costo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore meglio individuate al precedente art. 6, il tutto secondo le modalità previste dalla L.R. 25/95 e dall'art. 14 del vigente Regolamento Edilizio che qui si intende integralmente richiamato quale parte sostanziale del presente atto.

Essendo le opere di urbanizzazione a scomputo, di esplicito interesse generale in quanto realizzate non esclusivamente in funzione dell'intervento in oggetto, come da art. 12 comma 2 della L.R. 25/95, si conviene che le stesse saranno scomputate dagli oneri dovuti relativi ai pertinenti interventi fino alla concorrenza delle quote B1 e B2 previste nella tabella allegato B dell'art. 13 della L.R. 25/95 (Sigla S e SC della stessa tabella).

La quantificazione dello scomputo verrà determinata successivamente, sulla base della progettazione esecutiva delle opere di cui al precedente comma e dei relativi computi metrici estimativi, che dovranno essere validati, a cura e spese del soggetto attuatore, da soggetto terzo a ciò appositamente qualificato e abilitato anteriormente al pagamento della prima rata del contributo di costruzione e del rilascio dei titoli edilizi abilitativi.

Il soggetto attuatore, in ogni caso, si obbliga ad eseguire le opere tutte di urbanizzazione primaria e secondaria ed a cedere al Comune dette opere e le corrispondenti aree e quote d'area, secondo quanto previsto dai precedenti articoli, anche se il costo complessivo della aree e delle opere predette dovesse risultare superiore all'importo complessivo dei contributi dovuti al Comune, senza nulla aver a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del Comune.

L'ammontare dello scomputo, calcolato come sopra specificato, sarà ridotto di € 1.637,70 come stabilito all'art. 3 lettera f) del protocollo d'intesa approvato con DGC n. 71 del 13/09/2023.

La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario comporta in ogni caso lo scomputo del relativo costo - comprensivo di quello per l'acquisizione delle aree a valore di esproprio, ai sensi dell'art.12 comma 2 della suddetta L.R. 25/95.

Il contributo dovuto per costo di costruzione non è comunque suscettibile di scomputo alcuno, a norma della L.R. 25/95.

ARTICOLO 11 - OPERE PRIVATE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

Sono a carico del Soggetto Attuatore le opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione, qualora necessari, delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione,

stazioni di pompaggio, ecc.).

Le potenzialità minime delle reti tecnologiche per la fornitura di energia elettrica, gas metano, rete telefonica fissa, rete trasmissione dati e acqua potabile, devono essere distribuite razionalmente; in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria, è sempre a carico del proponente o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Il Soggetto attuatore si obbliga:

- ad eseguire i lavori di seguito descritti e quantificati in una sezione dedicata nel computo metrico estimativo allegato:
 1. sistema di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque reflue nere distinte da quelle superficiali e piovane con recapito secondo la Tav.B10 e comunque con recapito nella pubblica fognatura;
 2. sistema di raccolta e smaltimento delle acque superficiali e piovane con recapito nei luoghi e nelle modalità indicate nella Tav.B10;
 3. piantumazione di n° 101 alberi e 152 arbusti come meglio evidenziato nell'elaborato grafico B11; realizzazione di area a parcheggio interrato pertinenziale a servizio delle unità immobiliari di progetto (ai sensi della L122/89 e art 19 della LR 16/08) per mq 1445,60 totali come meglio evidenziato nella Tavola B09.3 allegata sotto la lettera ;
 4. realizzazione di area a parcheggio interrato pertinenziale a servizio delle unità immobiliari di progetto (ai sensi della L122/89 e art 19 della LR 16/08) per mq 1445,60 totali come meglio evidenziato nella Tavola B09.3 allegata sotto la lettera ;
 5. realizzazione di area a parcheggio pertinenziale a servizio del fabbricato commerciale (ai sensi del TUC legge regionale 1/2007 e s.m.i. e dell'art.67 delle N.C.C. del P.U.C.) per mq 891,49 totali come meglio evidenziato nella Tavola B08;
 6. realizzazione di area a verde privato (ai sensi del D.M. 1444/68) per mq 2374,12 totali come meglio evidenziato nella Tavola B08;
- a vincolare l'area a parcheggio di cui al punto 4 ad uso esclusivo della/delle unità immobiliare/i in progetto di cui è/sono pertinenza e ad impegnarsi a non cedere tale/i area/e separatamente dalla/e suddetta/e unità immobiliare/i;
- a vincolare l'area a parcheggio di cui al punto 5 ad uso esclusivo della/delle unità immobiliare/i in progetto di cui è/sono pertinenza e ad impegnarsi a non cedere tale/i area/e separatamente dalla/e suddetta/e unità immobiliare/i;
- a destinare quanto indicato ai precedenti punti 1, 2, 3, 6 ad uso esclusivo dei fabbricati di cui è pertinenza e provvedere, per il presente e per il futuro, alla sua manutenzione, curando altresì il costante ed ottimale funzionamento degli impianti e delle aree ad uso esclusivo del fabbricato.

ARTICOLO 12 – GARANZIE

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore si obbliga a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente Convenzione, lo stesso consegna al Comune polizza per cauzioni numero _____ con la _____ Assicurazioni, per un importo di € _____ (in lettere). Il soggetto attuatore si impegna ad integrare questa garanzia qualora in sede di progettazione esecutiva l'importo delle opere di urbanizzazione dovesse subire un aumento.

L'importo della garanzia è commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Detta garanzia cauzionale potrà essere svincolata totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sul Soggetto Attuatore e contenuti nella presente Convenzione, dietro certificazione da parte del Comune di avvenuta esecuzione delle opere previste dalla presente Convenzione.

La garanzia cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, saranno ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore, il quale si obbliga a provvedere ad integrare la garanzia medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.

E' fatto comunque salvo quanto disposto dall'art 14 del vigente Regolamento Edilizio, che qui si intende integralmente richiamato quale parte sostanziale del presente atto.

Le fideiussioni assicurative presentate contengono la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore 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'articolo 1957 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

In caso di inadempimento, le garanzie 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 13 - RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI

Il Soggetto Attuatore si obbliga a richiedere gli assensi necessari per l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi pubblici erogati da Enti e Aziende, anche non comunali, nonché ad eseguire le opere e gli impianti stessi nel rispetto degli atti autorizzativi e delle prescrizioni tecniche applicabili.

Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a procedere, a sua cura e spese, ai necessari spostamenti e rimozioni dei sottoservizi interessati dalle opere oggetto della presente convenzione.

Ad ogni fine ed effetto i gestori dei servizi pubblici e le Società pubbliche o a partecipazione pubblica di cui all'art. 113 del T.U.E.L. debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Bolano.

ART. 14 – REALIZZAZIONE ALLOGGI SOCIALI

In conformità con quanto previsto nella Scheda Norma del DTR04, che dispone che il 10% della S.A. prevista nel sub distretto sub1a sia destinata a alloggi ERS, il Soggetto Attuatore si obbliga a riservare,

all'interno del complesso residenziale da realizzare nella Fase 2, una superficie di complessivi metri quadrati 298,60 (arrotondati a 299) da destinare ad alloggi sociali in locazione a canone moderato, regolamentati da specifica Convenzione Sociale, da sottoscrivere da parte del Soggetto Attuatore, anche ai sensi e per gli effetti degli artt.17 e 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, contenente la definizione dei prezzi massimi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi sociali, oltre che dei requisiti dei destinatari degli stessi e dei criteri di priorità di assegnazione, in conformità con quanto previsto dall'allegato A della DGR 948/2010 previsti dall'allegato A della DGR 948/2010

Gli alloggi che saranno realizzati e locati e/o venduti ai sensi della suddetta Convenzione Sociale sono riconducibili, ad ogni effetto di legge e regolamento, alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi del DM 22 aprile 2008, trattandosi di unità adibite all'uso residenziale realizzate al fine di perseguire l'integrazione di diverse fasce sociali e di concorrere al miglioramento di vita di destinatari che non sarebbero altrimenti in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di alloggi nel libero mercato.

Secondo quanto previsto dalla legge regionale 3 dicembre 2007 n. 38, la Giunta Regionale, con la D.G.R. n. 948/2010 e in particolare con l'Allegato A della stessa, ha definito il "canone moderato" di ogni singolo alloggio che sarà specificatamente determinato al momento dell'assegnazione al conduttore avuto riguardo ai contenuti dell'art. 15, comma 3, della l.r. n. 38/2007, alle caratteristiche intrinseche dell'immobile ed alla durata del periodo di locazione. Lo stesso canone dovrà, comunque, essere inferiore al "canone concordato" stipulato tra le Associazioni dei Proprietari e degli inquilini ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. n. 431/1989 e di norma risultare inferiore al 70% del valore medio, definito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, di un alloggio di edilizia economica riferito alla zona dell'intervento e non essere, comunque, superiore a 7,50 €/mq/mese.

Nel caso specifico, il canone verrà definito sulla base dell'accordo territoriale per il Comune di Ameglia, Bolano Castelnuovo Magra e Vezzano del 15 luglio 2018, determinato con riferimento alla medesima area omogenea unica, tenuto conto dell'aggiornamento ISTAT e delle maggiorazioni applicabili in ragione della durata contrattuale ("8% per i contratti di durata di cinque anni ed oltre"). Detto importo sarà rivalutato in corrispondenza delle rivalutazioni riportate al prezzo di cessione degli alloggi stessi.

Per la determinazione del canone effettivo da applicare ai singoli contratti di locazione, i contraenti dovranno, per l'unica area omogenea, determinare le fasce oscillazione di appartenenza con conseguente applicazione del valore minimo e massimo relativo alla stessa, aggiornati secondo la variazione indici ISTAT, secondo i criteri dettati dalla tabella Allegato 3 dell'Accordo territoriale di riferimento.

Il Soggetto Attuatore è obbligato ad assegnare gli alloggi in locazione, secondo la graduatoria stilata a seguito di bando, a conduttori che si impegnino ad abitarvi insieme ai componenti del proprio nucleo familiare. Il conduttore e i componenti del suo nucleo familiare dovranno essere in possesso dei requisiti soggettivi fissati dall'art. 24 della suddetta Legge regionale 38/2007 recepiti dalla D.G.R. n. 1082/2009.

La convenzione avrà durata di anni 20 (venti) dalla data di intervenuta efficacia della Segnalazione Certificata di Agibilità relativa agli alloggi ERS oggetto di convenzione. Trascorsi tali termini gli alloggi saranno liberi da ogni vincolo in materia di prezzo massimo di cessione e di locazione.

Gli alloggi a canone moderato in locazione a termine potranno essere ceduti in proprietà a soggetti diversi dal conduttore e dai membri del suo nucleo avente diritto anche prima della scadenza del periodo di validità della convenzione, purché nell'atto di alienazione sia espressamente fatta riserva della prosecuzione della locazione per il periodo residuale secondo le previsioni della convenzione.

Il prezzo massimo di vendita sarà determinato sulla base del valore medio, definito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, di un alloggio di edilizia economica riferito alla zona dell'intervento e verrà aggiornato secondo la variazione indici ISTAT del momento.

ART. 15 – TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico dei 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.

La fideiussione prestata dal soggetto attuatore potrà essere svincolata esclusivamente dietro presentazione di analoga garanzia, di pari importo, da parte dell'avente causa.

Art. 16 – INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, fermo restando quanto previsto dal punto di vista amministrativo e penale in materia, il Comune, previa diffida, potrà ordinare la sospensione dei lavori nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze.

Avvenuto l'adempimento saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno al Soggetto Attuatore, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente Convenzione, anche senza previa diffida, nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione dell'intervento previsto, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità anche parziali dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della presente Convenzione;
- c) mancato inserimento da parte del Soggetto Attuatore negli atti di trasferimento a terzi degli immobili delle clausole di cui al precedente articolo 11.
- d) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente Convenzione.

Art. 17 – DURATA

Il P.U.O., ai fini della validità dei titoli ad edificare rilasciati, deve obbligatoriamente prevedere l'inizio dei lavori entro anni uno dalla data di rilascio del primo titolo ad edificare ed il termine entro anni dieci da tale data.

Il P.U.O. si attua, previa stipula della presente convenzione, mediante i seguenti distinti titoli:

□ FASE 1: procedimento unico ex art. 10 L.R. 10/2012 per quanto attiene la realizzazione dell'edificio commerciale di Media Struttura con le relative aree pertinenziali private, il parcheggio pertinenziale e ad uso pubblico, l'area a verde pubblico, la rotatoria su Via verdi, la realizzazione della nuova Via dell'Arvottolo e gli annessi percorsi pedonali e parcheggi pubblici, le reti dei servizi meglio specificate nella tavola B10 ;

□ FASE 2, permesso di costruire per realizzazione dell'edificio residenziale con le relative aree pertinenziali private (parcheggi privati interrati, percorsi, spazi verdi), le aree a parcheggio pubblico poste lungo la via dell'Arvottolo, la porzione della nuova Via dell'Arvottolo non realizzata nella prima fase e relativi percorsi pedonali con annesse aree a verde pubblico ed a verde di uso pubblico.

Resta salva la possibilità, in sede di progettazione esecutiva di trasferire nella FASE 1 anche opere di urbanizzazione della FASE 2 da realizzare a scomputo, alle condizioni stabilite dal precedente articolo 6.

L'esecuzione degli interventi relativi alle due Fasi è definita temporalmente nel Cronoprogramma del PUO, già più volte richiamato.

Le opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli, dovranno essere completate e rese agibili entro la fine dei lavori di realizzazione degli interventi oggetto dei relativi titoli abilitativi, così come certificata da apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori. Le opere di urbanizzazione previste nella Fase 2 dovranno essere comunque realizzate entro il termine stabilito dal cronoprogramma indipendentemente dallo stato di attuazione delle opere private previste per tale Fase.

Relativamente a ciascun Lotto, la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità degli edifici è subordinato alla realizzazione delle opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione, comprese quelle realizzate a scomputo, la cui conformità al progetto approvato e la cui esecuzione a regola d'arte dovrà essere attestata dal direttore dei lavori con apposita dichiarazione.

L'accettazione definitiva delle suddette opere da parte dell'amministrazione ed il successivo svincolo delle garanzie di cui al precedente art. 12 resta subordinata all'intervenuto collaudo delle stesse.

L'Amministrazione comunale, in ottemperanza a quanto stabilito dal protocollo d'intesa approvato con DGC n. 71 del 16/9/2023, con la sottoscrizione della presente convenzione, rilascia fin da ora il proprio assenso alla presentazione delle istanze per il rilascio dei titoli edilizi come sopra specificati da parte del soggetto attuatore e mette a disposizione le aree di sua proprietà comprese nel perimetro del PUO affinché su di esse siano realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo del relativo costo dal contributo di costruzione dovuto, secondo quanto specificato al precedente articolo 10, opere di viabilità carrabile e pedonale, verde e parcheggio pubblico.

ART. 18 – FORO COMPETENTE

Per ogni controversia inerente all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione è competente il Foro di La Spezia.

ART. 19 - SPESE

La presente Convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del Soggetto Attuatore a norma dell'art. 49 della L.R. 36/97.

Tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione e sue conseguenti, sono a carico del soggetto attuatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Soggetto Attuatore

per il Comune di Bolano

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica