# COMUNE DI BORDIGHERA

Convenzione urbanistica relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile denominato OASI Mater amabilis, sito nella Zona PA (Presidio Ambientale) del vigente Piano Regolatore Generale, con Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.

Repertorio n. Raccolta n.

## BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila_____, il giorno _____ del mese di _____, dinnanzi a me Dott. _____, notaio in_____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____ sono presenti i signori:

- da una parte –

CASETTA Vittorio, nato a Torino il 07/04/1964 Cod. Fisc. CSTVTR64D07L2190, con domicilio in Buttigliera d'asti via XXIV maggio 54, in qualità di amministratore unico della Soc. BAIA DEI SARACENI srl, con sede in Torino C.so Re Umberto 35/bis, P. IVA 0866890017 proprietaria del compendio immobiliare denominato OASI Mater Amabilis sito in Bordighera, via dei Garnier 21, censito al Catasto F° 9Mapp. 437

- dall'altra parte –

il COMUNE DI BORDIGHERA (IM) in persona del……, nato a ……..…… il ……, domiciliato per la carica presso il Comune di Bordighera, il quale dichiara di intervenire e sottoscrivere il presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Bordighera e, come tale, in rappresentanza di detto Comune ai sensi dell'art. 13 del regolamento comunale della stipula dei contratti, in esecuzione della Delibera di Consiglio comunale n_____ del _____ di approvazione della presente convenzione, che si allega al presente atto sotto la Lettera "A" omessa da parte mia la lettura per dispensa fattami dalle parti.

I detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

**PREMESSO**

- che il mappale in oggetto ricade in area "*servizio interesse generale n.128-scuole*"
- che il piano territoriale di coordinamento paesistico, ricomprende la zona nell'assetto insediativo Ni-CE (Nuclei Isolati sottoposti a regime di conservazione); per quanto riguarda l'assetto vegetazionale è individuata in zona COL-IDS-CO; per quanto riguarda l'assetto Geomorfologico è individuata in zona MO-B;
- che il piano di bacino, ricomprende l'area in zona Pg1 (area in ree a pericolosità e suscettività bassa) nella carta della suscettività al dissesto;
- che le predette aree risultano vincolate ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs 42/2004;
- che l'ultima ed attuale destinazione d'uso dell'immobile è ai sensi dell'art. 13 della LR 16 e s.m.e.i. è: residenziale;
- che nell'immobile in oggetto non è più auspicabile inserire una destinazione d'uso scolastica per la localizzazione dell'area, per le mutate esigenze del territorio in questione dal momento della redazione del PRG originario, per mancanza di spazi per il parcheggio pubblico da utilizzare a servizio della funzione scolastica, per la mancanza di spazi ulteriori per funzioni connesse con l'edilizia scolastica, anche in ragione dell'adeguatezza dei servizi scolastici attuali di Bordighera in relazione al numero di abitanti,
- che l'immobile versa da parecchi anni in stato di degrado e abbandono;
- che si intende utilizzare lo strumento urbanistico del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art 14 del DPR 380 e s.m., in cui Il requisito di pubblica utilità, o interesse pubblico, in accordo con le

indicazioni dell'art.9 della L.106/2011, era inizialmente previsto di soddisfare nei seguenti modi:

- realizzazione di opere di manutenzione straordinaria per l'adeguamento funzionale del teatro dell'immobile comunale "*palaparco*" denominato "*esagono*" .
- Riqualificazione dell'area, da anni in stato di disuso e abbandono;
- Contributo di straordinario di riqualificazione ai sensi dell'art.38 della LR 16 e s.m.ei.

- che in data 29/4/2015 è stata stipulata una transazione tra la società Baia dei Saraceni e il comune di Bordighera, che prevedeva la redazione "a titolo gratuito per il comune" di un progetto architettonico preliminare di una scuola, garantito da fidejussione di euro 50.000,00 già rilasciata a favore del comune di Bordighera;
- che, in alternativa alla redazione di tale progetto preliminare, la società Baia dei saraceni ha redatto il progetto preliminare e definitivo, e si era impegnata a redigere il progetto autorizzativo, esecutivo e effettuare la direzione lavori per le opere di manutenzione straordinaria per l'adeguamento funzionale dell'"esagono", sito tra le vie Roberto, via dell'umorismo e via 1° Maggio a Bordighera, con la finalità di migliorare le impermeabilizzazioni e coibentazioni dell'involucro;
- che successivamente, come da atto di indirizzo DGC n. 48 del 10/03/2022, il Comune ha proceduto alla richiesta fondi PNRR "PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA M1C3 – TURISMO E CULTURA INVESTIMENTO 1.3 "MIGLIORARE L'EFFICIENZA ENERGETICA DI CINEMA, TEATRI E MUSEI" – per la RISTRUTTURAZIONE PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL TEATRO DEL PALAZZO DEL PARCO", detto "esagono", di cui al punto precedente; che la società Baia dei saraceni era disponibile a far realizzare, a parziale scomputo del contributo straordinario di riqualificazione, i lavori per la

manutenzione straordinaria dell'esagono, con opere meglio definite infra; il tutto fino alla concorrenza di un importo di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) da garantire con apposita fidejussione a favore del comune;

- che il comune non è più interessato alle prestazioni professionali ed alle opere per il TEATRO DEL PALAZZO DEL PARCO", detto "esagono" ed ha chiesto a Baia dei Saraceni srl di monetizzare opere e prestazioni previste;
- che in data 19/02/2018 è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica per il progetto di demolizione e ricostruzione in sagoma redatto dall'arch. Massimiliano Moscarello iscritto all'ordine degli architetti della prov. di Torino al n° 3457 e dall'ing. Luca Liparulo iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Imperia al n° 516;
- che in data 02/09/2022è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica in variante n° 77/2022 per il progetto di demolizione e ricostruzione in sagoma redatto dall'arch. Massimiliano Moscarello iscritto all'ordine degli architetti della prov. di Torino al n° 3457 e dall'ing. Luca Liparulo iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Imperia al n° 516; che il progetto predisposto dal soggetto attuatore redatto dall'arch. Massimiliano Moscarello iscritto all'ordine degli architetti della prov. di Torino al n° 3457 e dall'ing. Luca Liparulo iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Imperia al n° 516, presentato in data 06/03/2018, è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:
  - Relazione tecnica
  - Documentazione fotografica
  - Relazione di fattibilità statica
  - Autocertificazione igienico sanitaria
  - Relazione tecnica sul superamento delle barriere architettoniche;
  - TAV01 –cartografia
  - TAV 02 – stato di fatto - piante
  - TAV 03 – stato di fatto – prospetti

- TAV 04 – sovrapposizioni
- TAV 05 – sezioni territoriali
- TAV 06 – Progetto– piante piani interrati e terra
- TAV 07 – Progetto– piante piani 1-2-3-4
- TAV 08 – Progetto– piante piani 5-attico-coperture
- TAV 09 – Progetto– prospetto est
- TAV 10 – Progetto – prospetti nord, ovest, sud, sezione A-A
- TAV 11 – pianta alberature
- TAV12 – inserimento ambientale
- TAV 13 – volumi di rilievo
- TAV14 – volumi di progetto
- TAV15 – superfici di progetto per conteggi oneri
- TAV 16 - Tavola superfici impermeabili
- TAV 17 - Planimetria con reti tecnologiche
- TAV 18 - Tavola superfici a parcheggio
- TAV 19 - Tavola superfici stato di fatto per calcolo oneri straordinari.

da intendersi richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che in data 29/4/2015 è stata stipulata una transazione tra la società Baia dei Saraceni e il comune di Bordighera, che pattuiva la corresponsione di un importo di euro 350.000,00, già versato dalla Proponente al Comune, nel quale si specificava all'art.3 che tale importo fosse ricomprendente un generico "contributo di costruzione dell'edificio, qualora dovuto".

---

quanto sopra premesso i suddetti comparenti convengono e stipulano la presente

# Convenzione

## Art. 1: Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto il rilascio del permesso di costruire, ed eventuali successive varianti e integrazioni, in deroga alle previsioni edificatorie ed urbanistiche del PRG, di cui alla DCC n° …… del ……; in particolare la deroga consiste nella ristrutturazione

con demolizione e ricostruzione in sagoma e nuova sistemazione delle aree esterne pertinenziali, di edificio ricompreso in zona PA collocato in area classificata a servizi-scuole ove, per l'attuale destinazione residenziale, sono permessi dal PRG (art. 42.03) gli interventi fino alla manutenzione straordinaria.
La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta prima del rilascio del permesso di costruire.
Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

**Art.2: Contributo di costruzione**

Il soggetto attuatore, si obbliga nei confronti del Comune di Bordighera a corrispondere ai fini del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato ex art.14 comma 1 bis e art.10 comma 1 lettera C del DPR 380/2001 e s.m. per l'attuazione del progetto di demolizione e ricostruzione dell'edificio con destinazione residenziale, il corrispondente contributo, stimato in prima definizione, ed eventualmente da adeguarsi a successive modifiche:
- Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione: tariffa di riferimento per ristrutturazioni che comportino aumento del carico insediativo: € 149.83 * 0.6 = 89.90 €
- oneri di urbanizzazione: € 89.90 / mq x 2122.99 mq = € **190.856,62**

**Art. 3: Contributo straordinario di riqualificazione previsto dalla L.R. 16**

Per calcolare l'importo del contributo straordinario si è utilizzato il metodo del calcolo del 50% del plus valore ottenuto dalla trasformazione del fabbricato dallo stato attuale allo stato di progetto. Detto plus valore è stato ricavato dalla differenza dei due valori (desunti dalle tabelle O.M.I.), dedotta dei costi di trasformazione.
Il foglio di calcolo completo è allegato alla presente convenzione e se ne desume un valore complessivo di **euro 359.243,48** *(trecentocinquantanovemiladuecentoquarantatre/48)*.

**Art.4: Chiarimento in merito alla scrittura transattiva del 29/4/2015**

Si richiama la scrittura privata di transazione N. registro 25 del 29/4/2015.

Con riferimento a quanto contenuto nell'art.3 della scrittura del 29/4/2015 tra il comune di Bordighera e la società Proponente, si dà atto che con assegni circolari del credito valtellinese, ag. di Nichelino (TO)n° 6-985326075-06, n° 6-985326076-07, n° 6-985326077-08, n° 6-985326078-09,n° 6-985326079-10, n° 6-985326080-11, n° 6-985326081-12 del29/04/2015 il soggetto attuatore ha versato l'importo di euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) al comune di Bordighera.

Per superare le possibili incomprensioni o interpretazioni divergenti, con riferimento a quanto contenuto nell'art. 3 della scrittura in oggetto, si pattuisce che l'importo versato dalla proponente al comune viene così inteso: tutto l'importo versato di euro **350.000,00** è da intendersi come chiusura tombale di tutte le vertenze sanate dalla scrittura.

In riferimento al medesimo art. 3 della scrittura del 29/4/2015, contenente l'impegno a fornire a propria cura e spese il progetto architettonico preliminare di una scuola, il S.A. propone che detto impegno venga assolto con la monetizzazione delle attività residue di progettazione e direzione lavori delle impermeabilizzazioni del teatro Esagono (così come definito dall'art. 6 della precedente bozza di convenzione) intervento riconosciuto di pubblico interesse come da DCC N° del ……

L'importo delle prestazioni professionali suddette, calcolate in base al Decreto parametri bis e ridotte del 20% a favore della P.A., è pari a euro 51.755,92 comprensivo di oneri previdenziali.

Ad oggi è già stata eseguita e presentata dal proponente la progettazione preliminare e definitiva dell'intervento, per un importo pari a19.326,62 euro comprensivo di INARCASSA e al netto dell'IVA.

Pertanto il proponente versa oggi la differenza di euro 32.429,30 insieme al contributo ordinario e straordinario di cui agli art. 2 e 3.
Pertanto la fidejussione di 50.000,00 euro a mani del comune è da intendersi decaduta, e il comune stipulando la presente autorizza il proponente alla cancellazione della fidejussione di euro 50.000,00.

**Art. 5: Totale complessivo, tempi e modalità di pagamento dei contributi.**

Le somme oggetto della presente convenzione, derivanti dal contributo ordinario di costruzione e da quello straordinario di riqualificazione, con la monetizzazione delle prestazioni professionali residue di cui all'art. 4, sono individuate come segue:

- Contributo di costruzione di euro **190.856,62**;
- Contributo straordinario di euro **359.243,48**;
- prestazioni professionali già svolte per il progetto preliminare e definitivo dell'edificio comunale del teatro "Esagono" euro **19.326,62**
- Monetizzazione delle prestazioni professionali residue di cui all'art. 4, pari a euro **32.429,30**, risultanti dall'importo di 51.755.92 € detratti l'importo delle prestazioni professionali, già pagate direttamente dalla proponente ai professionisti incaricati per il progetto preliminare e definitivo dell'edificio comunale del teatro "Esagono", pari a 19.326,62 €

**il totale complessivo del contributo della Proponente al Comune di Bordighera** è pertanto di euro 190.856,62+ 359.243,48 + 32.429,30 + 19.326,62 = **euro 601.856,02 (seicentounomilaottocentocinquantasei/02)**

Il contributo totale, detratto l'importo delle prestazioni professionali, già pagate direttamente dalla proponente ai professionisti incaricati per il

progetto preliminare e definitivo, viene corrisposto in unica soluzione di euro **582.529,40** in data odierna dal proponente al comune, prima del ritiro del permesso di costruire in deroga, approvato con delibera di consiglio comunale n. …….. del ……;
Da parte sua il comune si impegna a rilasciare il permesso di costruire in deroga oggetto della presente convenzione entro 15giorni dal ricevimento del progetto strutturale del fabbricato.

**Art.6: Pertinenzialità parcheggi.**

Il soggetto attuatore vincola irrevocabilmente i posti auto e box auto, a pertinenza degli alloggi che verranno ad essere edificati in attuazione del progetto di cui in premessa, nei limiti dello standard di legge (1mq. ogni 10mc; min. 35 mq ogni 100 mq di superficie utile; min. 1 posto auto ogni appartamento; max. 35 m2 per unità immobiliare), in modo tale che a ciascun appartamento venga irrevocabilmente vincolato almeno un posto auto, riconoscendo che il vincolo di pertinenzialità delle ridette autorimesse e posti auto attesa la sua natura reale, é pienamente e validamente efficace quale limitazione al diritto di proprietà e comporta l'obbligo di non cedere e/o alienare i medesimi posti auto e/o autorimesse separatamente dalle unità immobiliari, al cui servizio sono e saranno irrevocabilmente destinati con la precisazione che l'atto posto in essere in violazione al vincolo sarà nullo ai sensi della c.d. legge Tognoli (122/89 e s.m.e.i.) e della L.R. 16/2008 e s.m.e.i..

**Art.7: rapporti con Aziende ed Enti erogatori di servizi.**

Il soggetto attuatore s'impegna, per quanto attiene l'esecuzione delle opere relative a servizi erogati da Enti ed Aziende non comunali (ENEL, ITALGAS, TELECOM, ecc.) a richiedere i necessari assensi anche prescrittivi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

**Art.8: trasferimento dell'immobile a terzi.**

In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili oggetto del presente progetto, il soggetto attuatore s'impegna 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.

**Art.9: trascrizione - spese**

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta a cura e spese del soggetto attuatore a norma dell'art.1 della legge regionale n.24/1987.

Bordighera lì,