COMUNE DI BORDIGHERA - Prot 0027710 del 26/09/2022 Tit VI Cl 4 Fasc

COMUNE DI BORDIGHERA
AMBITO "EX ANGST"
MODIFICA PARZIALE
DI
CONVENZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'anno duemilaventidue ed il giorno ____ del mese di _____

in _____,

Fra i sottoscritti:

Per una parte:

Dottor _____, nato a _____, il quale dichiara di agire ed intervenire nel presente atto non in proprio ma per conto ed in rappresentanza del **COMUNE DI BORDIGHERA**, con sede in Bordighera, Via XX Settembre 32, titolare del codice fiscale: 00081170086, nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Bordighera, in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale numero ___ del _____, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", per costituirne parte integrante e sostanziale, che nel contesto del presente atto verrà chiamato per brevità anche "Comune".

Per altra parte:

Dottor Davide BIZZI, nato a Milano il 19 settembre 1962, domiciliato per la carica in Milano, Piazza Generale Armando Diaz n. 1, presso la sede sociale, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "**IMMOBILIARE ANGST s.r.l.**", con sede in Milano, Piazza Generale Armando Diaz n. 1, capitale sociale deliberato euro 1.593.000,00, sottoscritto per Euro 1.593.000,00 e versato per Euro 1.368.000,00, iscritta nel registro delle imprese della CCIAA di Milano, titolare del numero d'iscrizione e codice fiscale 02675010124, avente i poteri per la firma in forza della previsione dello statuto sociale, che nel contesto del presente atto verrà chiamato per brevità anche "soggetto attuatore".

PREMESSO CHE

- è corrente, tra le parti, convenzione urbanistica sottoscritta in data 25.11.2016, Rep. n. 76.826, Racc. n. 13.075 Notaio Aveta di Sanremo, avente ad oggetto l'attuazione del Piano Particolareggiato "ex Angst", i cui contenuti, noti alle parti, si intendono in questa sede richiamati a parte integrante delle presenti premesse;
- tale convenzione, per quanto di interesse in questa sede, riporta, all'art. 8, gli impegni assunti da Immobiliare Angst, quale soggetto attuatore del SUA, inerenti la riqualificazione del Palazzo del Parco, con i relativi termini e modalità per la realizzazione dell'opera;

- rispetto a tali obblighi, il soggetto attuatore ha sviluppato il progetto esecutivo delle opere, approvato con delibera GC n. 229 del 26.8.2019;
- per l'attuazione delle opere, il soggetto attuatore è impegnato a porre a disposizione risorse finanziarie che, sulla base di quanto originariamente previsto dall'art. 8 della convenzione (€ 3.340.051,77), ma dedotte le spese di progettazione già impiegate (€ 105.644,41), ed incrementate con l'importo (€ 359.000) in precedenza riservato a compensazione della quota ERS (si veda in merito la delibera GC n. 84 in data 8.6.2018), risultano pari a € 3.593.407,36 (come da quadro economico annesso al progetto esecutivo approvato con delibera GC n. 229 del 26.8.2019;
- le modifiche normative procedurali nel frattempo incorse sul Codice dei Contratti Pubblici (D. Lgs. n. 50/2016) hanno peraltro reso disagevole ed estremamente complessa la modalità operativa, prevista inizialmente dall'art. 8 della convenzione, dell'attuazione dei lavori a cura dello stesso soggetto attuatore, tramite impresa appaltatrice da selezionarsi con procedura di evidenza pubblica;
- Immobiliare Angst ha pertanto dichiarato, con propria nota in data 29.12.2021, prot. n. 3518, la propria disponibilità ad assolvere gli impegni previsti dall'art. 8 della convenzione con la forma, alternativa, del versamento diretto al Comune degli importi economici tuttora a disposizione;
- il Comune, inoltre, avendo approvato, con deliberazione CC n. 11 in data 5.4.2022, lo schema di convenzione, ex art. 30 TUEL, tra i Comuni di Bordighera, Dolceacqua, San Biagio della cima, Soldano e Vallebona per la realizzazione di un progetto integrato di rigenerazione urbana finalizzato al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale ed ambientale, individuando il Comune di Bordighera come capofila, con propria deliberazione GC n. 88 del 29.4.2022 ha manifestato la volontà di richiedere, in forma associata con gli altri comuni, l'assegnazione del contributo di rigenerazione urbana per l'intervento di recupero funzionale dell'avancorpo del complesso del Palaparco per destinarlo ad attività artistico culturali, in particolare in relazione con la musica;
- a seguito di quanto esposto, il Comune, con deliberazione GC n. 122 del 9.6.2022, ha ritenuto opportuno, nonché congruente con gli indirizzi espressi nelle deliberazioni appena citate, acconsentire alla monetizzazione degli importi da parte di Immobiliare Angst, "*al fine di coordinare gli interventi per completare un importante intervento di Ri uso e valorizzazione di un palazzo pubblico, sito nel centro di posizione strategica, per assolvere funzioni di aggregazione sociale in materia culturale, educativa e didattica, in particolare in relazione con la musica e dunque per un interesse pubblico primario*";

- alle finalità di cui sopra risulta necessario pervenire ad una modificazione parziale della convenzione urbanistica sottoscritta in data 25.11.2016, onde sostituire il testo dell'art. 8 con formulazioni adeguate alla nuova modalità operativa della monetizzazione degli impegni realizzativi.

DATO ATTO, INOLTRE, CHE

- la convenzione urbanistica sopra citata prevede, altresì, all'art. 3, comma 5, l'impegno della sottoscritta Società a cedere gratuitamente al Comune aree per l'estensione di mq. 1.455,50, nonché a costituire, su ulteriori mq. 100, diritto di superficie e vincolo di asservimento ad uso pubblico in perpetuo a favore del Comune, come identificate nelle Tavole A46 bis, A87, A88 della variante di SUA approvata.

  Tali aree corrispondono all'ambito interessato dall'ampliamento di via Coggiola, opera da eseguirsi a cura del soggetto attuatore, secondo il progetto annesso alla variante di SUA approvata;
- in sede esecutiva, si è dato luogo, per il naturale affinamento del progetto al livello di dettaglio, a modesti adattamenti, che comportano la modifica della localizzazione e dell'estensione delle aree occupate dalla sede stradale e relative pertinenze;
- in merito, l'art. 11 della convenzione urbanistica prevede, al comma 2, che "*La superficie delle aree di cui è prevista la cessione pari a mq 1.455,50, ovvero di cui è prevista la costituzione del diritto di superficie e del vincolo perpetuo ad uso pubblico, pari a mq. 100, per un totale di mq 1.555,55, come rappresentato nella Tav. A68 della variante in oggetto, ha valore indicativo, dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, avuto riguardo all'effettivo tracciamento ed alle superfici previste nel Piano Particolareggiato*";
- per l'effetto, la modifica di dettaglio dell'individuazione delle aree in cessione non costituisce variante di Poiano Particolareggiato;
- l'allegata Tavola *Allargamento Via Coggiola – Identificazione definitiva aree in cessione* riporta la nuova e finale individuazione delle aree in cessione, per l'estensione di mq. 1.355,36;
- posto che tale superficie è minore di 1555,50, che è quella indicata nella convenzione urbanistica, occorre procedere a modificare quest'ultima, dando atto della nuova individuazione, e disporre la monetizzazione della superficie non ceduta.

PREMESSO, PERTANTO, CHE

- per le finalità sin qui indicate, si deve procedere a modifica parziale della convezione urbanistica in data 25.11.2016;

- il relativo testo è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del ____.

Tutto ciò premesso, tra le parti si

CONVIENE E STIPULA

quanto segue

ART. 1

PREMESSE – NATURA DEL PRESENTE ATTO

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Il presente atto ha natura di modificazione esclusivamente e tassativamente parziale della convenzione urbanistica sottoscritta in data 25.11.2016, di cui alle superiori premesse.
   Per l'effetto, al di fuori dell'art. 8 di detta convenzione, il cui testo viene riformulato come in appresso, ogni altra pattuizione e contenuto della convenzione vigente è da intendersi, siccome resta, totalmente confermato ed immutato.
3. Le modifiche apportate con il presente atto assumono efficacia dal momento della sua sottoscrizione, fermi restando gli effetti sin qui prodotti dalla convenzione urbanistica nel testo originario dell'art. 8, con riferimento alle attività esecutive parziali sin qui eseguite.

ART. 2

NUOVO TESTO DELL'ART. 8 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

1. Il titolo dell'art. 8 è modificato come segue: "*Impegni inerenti la riqualificazione del Palazzo del Parco*".
2. Il testo dell'art. 8 è modificato come segue (in grassetto le parti modificate):
   "***1.*** *In attuazione degli indirizzi di cui alla delibera C.C. n. 41 del 3.7.2014, e tenuto conto degli esiti dell'istruttoria svolta sulla variante di SUA, e degli ulteriori indirizzi conferiti con delibera G.C. n. 302 in data 30.12.2014, si dà atto che gli importi dovuti, in relazione alla variante in oggetto, per effetto di obbligazioni ex lege, ammontano – come previsto al precedente art. 2 - a € 1.835.993,61 (a titolo di monetizzazione di aree a standard), € 866.867,19 (a titolo di contributo concessorio), € 482.127,19 (a titolo di contributo concessorio aggiuntivo ex LR n. 1/2008, da versarsi a Regione Liguria), € 524.580,00 (a titolo di quota ERP o la diversa somma che sarà dovuta, a titolo di contributo per il Fondo Regionale per le politiche abitative (già quota ERP), ai sensi dell'art. 21 della LR 27/2015), e, così, per complessivi € 3.709.567,99.*

Atteso che il soggetto attuatore ha dichiarato, e in questa sede conferma, la disponibilità a porre a disposizione della variante di SUA l'importo complessivo di € 5.000.000,00, al lordo degli importi dovuti, si evidenzia che, su tale somma, la quota assicurata, in via aggiuntiva, da Immobiliare Angst è pari a (€ 5.000.000 - 3.709.567,99 =) € 1.290.432,01.

Tale quota assorbe, in ogni caso, il contributo aggiuntivo ex LR 41/2014 - LR n. 16/2008 a valere sulle varianti al PRG contenute nel SUA.

Ciò premesso, si considera che degli importi dovuti, come sopra indicati, le somme suscettibili di essere destinate (tramite scomputo) alla realizzazione del Palazzo del Parco sono le seguenti:

- *€ 1.835.993,61 – a titolo di standard urbanistici;*
- *€ 213.625,55 – a titolo di contributo concessorio (quota scomputabile), al netto dello scomputo già effettuato (ex art. 2) in relazione alle opere viabilistiche inerenti l'adeguamento di via Coggiola.*

E, così, per il complessivo importo di (€ 1.290.432,01 + € 1.835.993,61 + € 213.625,55 =) € 3.340.051,17.

Detto importo corrisponde alle somme a disposizione per i lavori di riqualificazione del Palazzo del Parco.

Si dà atto che, a seguito della delibera GC n. 84 in data 8.6.2018, gli importi di cui sopra sono stati incrementati dalle risorse, pari ad € 359.000, derivanti dalla rideterminazione del contributo regionale per le politiche abitative (già quota ERP), ai sensi dell'art. 21 della LR 27/2015.

2. Le opere di riqualificazione del Palazzo del Parco, pertanto, fruiscono di risorse economiche, garantite dal soggetto attuatore, sino alla concorrenza del predetto importo di € 3.340.051,77 + € 359.000,00.

Tale importo corrisponde:

- *per € 2.049.619,16, ad importi dovuti dal soggetto attuatore in relazione ad obbligazioni ex lege connesse alla variante in oggetto;*
- *per € 1.290.432,01, a disponibilità finanziarie aggiuntive liberamente garantite dal soggetto attuatore, quale compartecipazione alle misure di potenziamento delle dotazioni di servizi presso il territorio comunale;*
- ***per € 359.000 a risorse ulteriori in precedenza dovute per contributo regionale per le politiche abitative (già quota ERP), e che risultano non più dovute, a tale titolo, per effetto dell'art. 21 della LR 27/2015.***

L'importo di cui sopra è destinato come segue:

- *€ 233.803,62 (pari al 7% dell'importo disponibile) per le spese tecniche e di progettazione;*
- *€ 3.106.248,15* ***+ € 359.000,00****, per l'attuazione dei lavori.*

3. Si dà atto che alla presente convenzione urbanistica (come sottoscritta in data 25.11.2016) era allegata *la progettazione definitiva della riqualificazione del Palazzo del Parco, redatta in conformità alle indicazioni dettate con delibera G.C. n. 302 del 30.12.2014 (in esecuzione degli indirizzi di cui alla delibera C.C. n. 41/2014), ed approvata con deliberazione C.C. n. 5 del 28.1.2016.*

In attuazione del previgente disposto del presente articolo, ed in conformità alla predetta progettazione definitiva, il soggetto attuatore ha proceduto, successivamente alla stipula della convenzione, alla redazione della progettazione esecutiva, successivamente approvata con delibera GC n. 229 del 26.8.2019, con conseguente parziale impegno delle somme poste a tal fine a disposizione in base al precedente comma 2, nell'importo di € 105.644,41, per cui, a valere sulla quota (€ 233.803,62) a disposizione per spese di progettazione, residua l'importo di € 128159,21.

4. Successivamente, per le motivazioni espresse nella delibera CC n. ____ del ____, cui si rinvia, le parti hanno determinato di assumere, quale modalità operativa di adempimento degli impegni assunti dal soggetto attuatore per la riqualificazione del Palazzo del Parco, quella del versamento diretto delle somme a disposizione, in sostituzione della modalità, originariamente prevista dal presente articolo, della realizzazione diretta tramite impresa selezionata con procedure di evidenza pubblica.

5. Per l'effetto, il soggetto attuatore si impegna a versare, in unica soluzione, entro 120gg. dalla sottoscrizione del presente atto, le somme previste quali risorse per la realizzazione dell'opera, pari ad (€ 3.340.051,77 - € 105.644,41=) € 3.234.407,36 + € 359.000, e, quindi, per il complessivo importo di € 3.593.407,36. Tale versamento è da intendersi quale adempimento, integrale e senza riserve, di ogni residuo impegno ai sensi del presente articolo, nella formulazione previgente al pari che in quella attuale".

3. I commi 6, 7, 8 dell'art. 8 sono abrogati.

ART. 2

AMPLIAMENTO VIA COGGIOLA

PRECISAZIONE AREE IN CESSIONE

MONETIZZAZIONE MINORI SUPERFICI CEDUTE

1. Richiamata la previsione dell'art. 11, comma 2 della convenzione in data 25.11.2016, si dà atto che le aree in cessione in relazione all'ampliamento di Via Coggiola, come identificate ad esito della progettazione di dettaglio, sono quelle indicate alla Tavola *Allargamento Via Coggiola – Identificazione definitiva aree in cessione*, All. A al presente atto.
2. Il Comune approva ad ogni effetto tale nuova e diversa identificazione, da intendersi come sostitutiva di quella contenuta nelle Tavole del SUA, con particolare riferimento alle Tavole A46 bis, A87, A88.
3. Per quanto sopra, l'estensione delle aree in cessione risulta pari a mq. 1.355,36, minore a quella (mq. 1.555,50) prevista dalla convenzione urbanistica.
4. Il soggetto attuatore si impegna a versare, in unica soluzione, entro 90gg. dalla sottoscrizione del presente atto, la somma di € 336,84x200,14mq, per un totale di €67.415,16, prevista quale monetizzazione della minor superficie in cessione di mq. 200,14.
5. Il soggetto attuatore si impegna altresì a garantire per un periodo di 10 anni la manutenzione ordinaria dell'area verde che insiste sulla area in cessione individuata nella tavola grafica sotto la lettera A

ART. 3

CLAUSOLA FINALE

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto (diritti e spese di rogito, bolli, registrazione e trascrizione, ecc.) sono tutte a carico del soggetto attuatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.
2. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.