

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELLA ZONA C3 SOTTOZONA 3 COLLA IN VARIANTE CONNESSA AL P.R.G. VIGENTE IN BORDIGHERA.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I sottoscritti:

Blancardi Aristide, nato a Sanremo il 13/07/1962, domiciliato in Bordighera, Via Tiralogni, 5 (C.F. BLNRD62L13I138U)

Blancardi Max Massimiliano, nato a Sanremo il 23/06/1967, domiciliato in Bordighera, C.so Italia, 11 (C.F. BLNMS67H23I138B)

Alborno Fabrizio, nato a Sanremo il 17/05/1970, residente in Bordighera, Via Lagazzi, 12, (C.F. LBRFRZ70E17I138V)

Alborno Carlo nato a Bordighera il 08/01/1943, residente a Bordighera in Via dei Colli n. 34 (C.F. LBR CRL 43A08 A984R)

Moro Liliana nata a Bordighera il 29/05/1945 residente a Bordighera in Via dei Colli n. 34. (C.F. MRO LLN 45E69 A984G)

GMM s.a.s. di Mario Massetti & C. con sede legale in Asti (AT), c.so Pietro Chiesa 35, Cap. 14100, in persona del Rappresentate dell'impresa, socio Accomandatario, sig. Mario Massetti. (C.F. 01731760052)

Ravera Riccardo nato a Sanremo il 20/09/1967, residente a Bordighera, Via Jean Cocteau, 6, (C.F. RVRRCR67P20I138E)

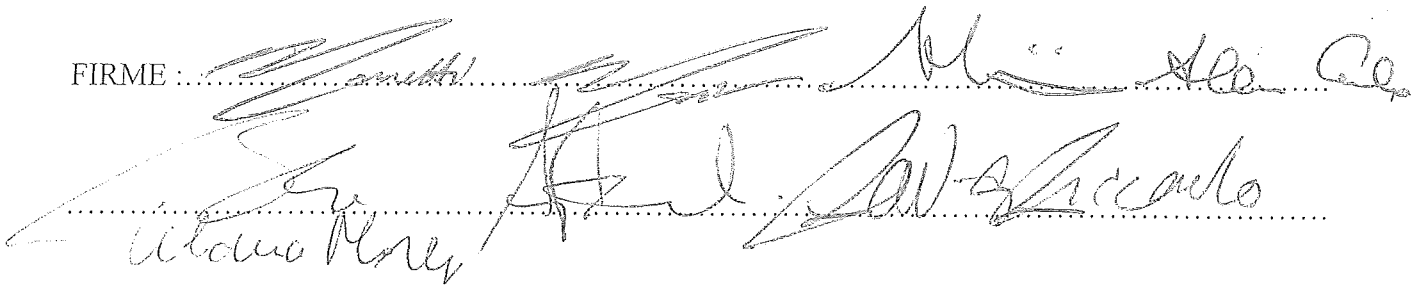
MA.RE. s.r.l. con sede ad Albiano D'Ivrea (TO), Stradale Cigliano 1, Cap.10010, in persona del Rappresentate dell'impresa, Presidente Consiglio Amministrazione, sig. Sandro Fey. (C.F. 10769650010)

Facendo riferimento allo SUA per l'attuazione della zona C3 sottozona Colla di cui alla pratica edilizia n.: 6173-6578.

si impegnano

nei confronti del Comune di Bordighera a sottoscrivere, entro sei mesi dalla approvazione del piano particolareggiato in oggetto giusto provvedimento finale di conclusione del procedimento alla luce delle determinazioni assunte in Conferenza di servizi e comunque prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo in attuazione del medesimo, la convenzione di seguito trascritta per l'ipotesi di definitiva approvazione del piano particolareggiato stesso.

FIRME :



BOZZA di Convenzione Urbanistica relativa a piano particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione della disciplina urbanistica della zona C3 Colla in variante connessa al P.R.G. vigente in Bordighera.

Repubblica Italiana

L'anno il mese il giorno alle ore in

Innanzi a me dott., sono comparsi i Signori:

- 1)..... domiciliato in Bordighera presso la sede municipale, nella sua qualità di del Comune di Bordighera, in nome e nell'interesse del quale agisce ai sensi dell'articolo del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti;
- 2)**Blancardi Aristide**, nato a Sanremo il 13/07/1962, domiciliato in Bordighera, Via Tiralogni, 5, c.f.BLNRTD62L13I138U, **Blancardi Max Massimiliano**, nato a Sanremo il 23/06/1967, domiciliato in Bordighera C.so Italia, 11 c.f.: BLNMMS67H23I138B, **Alborno Fabrizio**, nato a Sanremo il 17/05/1970, residente in Bordighera, Via Lagazzi n.12, (c.f. LBRFRZ70E17I138V), **Alborno Carlo** nato a Bordighera il 08/01/1943, residente a Bordighera in Via dei Colli n. 34 C.F. LBR CRL 43A08 A984R; **Moro Liliana** nata a Bordighera il 29/05/1945 residente a Bordighera in Via dei Colli n. 34 C.F. MRO LLN 45E69 A984G; **GMM s.a.s. di Mario Massetti & C.** con sede legale in Asti (AT), c.so Pietro Chiesa 35, Cap. 14100, P.IVA 01731760052 in persona del Rappresentate dell'impresa, socio Accomandatario, sig. Mario Massetti, **Ravera Riccardo** nato a Sanremo il 20/09/1967, residente in Bordighera, Via Jean Cocteau, 6, (c.f. RVRRCR67P20I138E), **MA.RE. s.r.l.** con sede ad Albiano D'Ivrea (TO), Stradale Cigliano 1, Cap.10010, c.f.10769650010, d'ora in avanti chiamati "Soggetti Attuatori" per brevità; comparenti della cui identità e capacità giuridica io Notaio sono certo e che rinunciano, con il mio consenso, all'assistenza di testimoni,

premessò

- a) che il signor **Alborno Fabrizio** ha la nuda proprietà, ed i signori Alborno Carlo e Moro Liliana hanno l'usufrutto del compendio immobiliare sito in Bordighera, località Colla, censito a catasto con i mappali: **1693** (mq. 651), **2225** (mq.807), **2226** (mq. 884), **2227** (mq. 408), **2228** (mq. 351), **2229** (mq. 26) del Fg 5;
- b) che i sigg. **Blancardi Aristide** e **Blancardi Max Massimiliano** hanno la proprietà, del compendio immobiliare sito in Bordighera, località Colla, censito a Catasto con i mappali: **1960** (mq. 561), **1962** (mq. 222), **1964** (mq. 619), **1967** (mq. 358), **1971** (mq. 1177), **2230** (mq. 1090), **2231** (mq. 163), **2232** (mq. 65) del Fg.5,
- c) che la società **GMM s.a.s. di Mario Massetti & C.** ha la proprietà, del compendio immobiliare sito in Bordighera, località Colla, censito a Catasto con i mappali: **1105** (mq. 2), **1679** (mq. 18), **1681** (mq. 2), **1682** (mq. 35), **1685** (mq. 6), **1686** (mq. 2758), **1710** (mq. 83), **1712** (mq. 106), **1716** (mq. 408), **1835** (mq. 80), **1840** (mq. 31) del Fg.5,
- d) che la società **MA.RE. s.r.l.** ha proprietà, del compendio immobiliare sito in Bordighera, località Colla censito a catasto con i mappali: **1527** (di mq.133 – asservito); **1526** parte (mq.53,55 - asservito) del Fg. 5;
- e) che il sig. **Ravera Riccardo** ha la proprietà del compendio immobiliare sito in Bordighera, località Colla, censito a catasto con i mapp. **1523** (mq. 11 - asservito); **1525** (mq. 76 - asservito), **1714** (di mq. 79 - asservito) del Fg. 5;
- f) che l'area, denominata "Colla", oggetto della presente convenzione confina:
a nord con i mappali 1970, 1972, 1965, 173, 1963, 175, 1961; a est con i mappali 172, 953, 1966, 1969, 1696, 1691, 1683, 1687, 1680, 1684, 1678; a sud con i mappali 1688, 1518, 1713, 1531, 1522, 1524, 1918, 1839, 1836, 1950, 1949, 1951; a ovest con i mappali 2281, 2283, 1917, 2034, 1689, 1694, 183.
- g) Che tale compendio, secondo il P.R.G. di Bordighera, approvato con D.P.G.R. n°39 del 29-02-2000, è inserito per complessivi mq. 11.257,55 in zona C3, la quale trova disciplina nell'articolo 52.03 delle relative Norme tecniche di attuazione, mentre secondo il P.T.C.P. approvato con deliberazione del Consiglio regionale ligure 26 febbraio 1990 n. 6 è assoggettato

al regime normativo IS-MA di cui all'art. 49, Sezione V, Titolo III delle relative norme di attuazione;

- h) Che il compendio ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- i) che a fronte di precedente istanza in data 15/06/2006 pratica n. 6173 i soggetti: FABRIZIO ALBORNO, ARIS BLANCARDI, MAX MASSIMILIANO BLANCARDI, POSSAMAI OSVALDO (ad oggi Soc. **GMM s.a.s. di Mario Massetti & C.**), SOC MARINA DELLA ROCCA (ad oggi Soc. **GMM s.a.s. di Mario Massetti & C.**) in data 25/08/2009 prot. n. 14798 integravano la pratica cui veniva assegnato un nuovo numero P.E. n: 6578, e chiedevano al Comune di Bordighera, espressamente legittimati a farlo in forza dei richiamati titoli, l'approvazione di uno S.U.A., sulla superficie totale di mq. **11.257,55** per la realizzazione di un complesso residenziale composto di n° 4 fabbricati per un volume di mc. **2.160,36**;
- l) che il progetto di piano particolareggiato all'esito del confronto con l'Amministrazione Comunale e da ultimo presentato in data 2 OTTOBRE 2012 è costituito dai seguenti elaborati:

Tav 3/00 Documentazione fotografica
Tav 3/01 Inquadramento territoriale
Tav 3/02 Planimetria, sovrapposizione superficie C3 con PRG, conferma dell'area in progetto.
Tav 3/03 Calcoli volumetrici, planimetria catastale
Tav 3/04 Rilievo, planimetria, sezioni esistente
Tav 3/05 Planimetria calcolo delle distanze consentite.
Tav 3/06 Planimetria generale e sezioni di progetto
Tav 3/06 bis Planimetria generale di progetto dopo modifiche commissione paesaggio
Tav 3/07 Prospetto paesaggistico progetto
Tav 3/08 Servizi e Urbanizzazioni
Tav 3/09 Progetto fabbricato A piante, prospetti, sezioni
Tav 3/10 Progetto fabbricato B piante, prospetti, sezioni
Tav 3/11 Progetto fabbricato C piante, prospetti, sezioni
Tav 3/12 Progetto fabbricato D piante, prospetti, sezioni
Tav 3/13 Planimetria generale calcolo superficie filtrante e aree a giardino.
Tav 3/14 Prospetti colorati
Tav 3/15 Calcoli volumetrici riassuntivi
Tav 3/16 Progetto strada di accesso area C3- (sottozona colla)
Tav 3/17 Fotomontaggio
Tav 3/18 Calcolo oneri
Tav 3/20 Planimetria con sovrapposizione Google Heart

Tav.3/21 planimetria generale con cabina ENEL
Tav.3/23 planimetria generale vincolo di tutela delle aree dei corsi d'acqua.
Tav. 3/24 particolari costruttivi casa A e B
Tav. 3/25 particolari costruttivi casa C
Tav. 3/26 particolari costruttivi casa D
Tav. 3/27 schemi assonometrici

Relazioni Tecniche e NTA e Tabella dati di progetto
Visure Catastali
Relazione paesaggistica

- m) Che il progetto di piano particolareggiato esige, per essere approvato, l'introduzione di una variante connessa alla disciplina di zona dettata dal P.R.G. finalizzata alla riduzione del lotto minimo e alla modifica della strada di accesso;
- n) che con deliberazione della Commissione straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n.53 del 23/10/2012 esecutiva, veniva dato il preliminare assenso all'indizione della Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto in variante al PRG vigente ed al PTCP e approvato lo schema di Convenzione Urbanistica per "Piano particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione della disciplina urbanistica della zona C3 - sottozona 3 Colla in variante connessa al P.R.G. vigente in Bordighera.
- o) che con nota 26460 del 22/11/2012 è stata convocata la Conferenza dei Servizi referente, ai sensi art. 59, comma 2, lett.d) e art. 84 comma 2 della L.R. 36/1997 e art. 14 ter, commi 1,2,3 e 8 della L. 241/1990;
- p) la favorevole conclusione dell'istruttoria, giusto Verbale della Conferenza di Servizi in sede referente del 06/12/2012 e la relativa pubblicazione degli atti dal 21/01/2013 al 19/02/2013 E la conseguente presa d'atto di mancanza di osservazioni.
- q) Verbale di decisione della Conferenza di Servizi in sede deliberante 14/10/2015.
- s) il provvedimento finale di conclusione del procedimento alla luce delle determinazioni assunte in Conferenza di servizi con determina n.6 del 12/01/2016.
- s) La nota prot. in data con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del progetto;
- t) che il piano particolareggiato come sopra definitivamente approvato ed eseguibile prevede sull'area considerata pari a mq. **11.257,55**, la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale per totali mc. **2.160,36** circa, il tutto nel rispetto delle relative disposizioni di legge; con la monetizzazione degli importi dovuti.
- u) Che nulla osta alla stipulazione della convenzione approvata con gli atti del piano particolareggiato di cui sopra.
- v) Che in data a not. tutti i contenuti della presente bozza di convenzione sono stati aggiornati per la definitiva stipula.

Tanto premesso

E confermato quale parte integrante della presente convenzione, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1. Oggetto della convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del piano particolareggiato di cui in premessa, con la disciplina dei rapporti tra le parti, anche in relazione agli oneri di urbanizzazione, agli standard urbanistici da monetizzare al Comune.

Le parti fanno formale rinvio agli elaborati costituenti il piano particolareggiato i quali, sebbene non allegati alla presente convenzione, devono intendersi ad ogni effetto parte integrante di essa.

Articolo 2. Opere di urbanizzazione

I Soggetti Attuatori del S.U.A. della sottozona 3 "Colla", subordinatamente all'ottenimento dei permessi di costruire relativi alla completa realizzazione del piano particolareggiato di cui in premessa, il cui rilascio avverrà nei termini di legge dalla rituale richiesta, si obbligano a versare il contributo relativo alla monetizzazione dello standard urbanistico già calcolato nella convenzione approvata in CDS ed attualizzati in € 119.000,00 (mq 7.000,00 x €/mq 17,00) per le aree e € 208.463,65 per le relative opere, secondo l'attualizzazione dei costi della quota dell'11,40% delle opere previste nella convenzione approvata in CDS di cui all'allegato A; i soggetti attuatori si impegnano a garantire garanzie fideiussorie o a costituire idoneo deposito a garanzia a copertura dell'importo totale del S.U.A. di monetizzazione dello standard urbanistico, come sopra indicato, prima del rilascio del primo titolo edilizio ognuno per la propria parte di competenza.

Articolo 3. Obbligo di costituzione diritto uso pubblico e quota ERP

I Soggetti Attuatori si obbligano a:

- 1) costituire il diritto di uso pubblico perpetuo sulla strada di accesso alla sottozona Colla da realizzarsi sui terreni censiti a catasto mapp. 1526 parte, 1527, 1525,1523, 1840,1835 parte, 1712, 1716 parte, 1714 parte di complessivi mq. 926,19, graficamente individuati con retino nella tav. 3/03 allegata sub B).
- 2) corrispondere all'Ente preposto la monetizzazione della quota da vincolarsi ad ERP, prevista dal Titolo V della l.r. 38/07 e smi, e ai sensi dell'art. 21 della LR 27/2015 da versare al momento del rilascio del certificato di agibilità.

Articolo 4. Contributi per oneri di urbanizzazione e per costo di costruzione.

I Soggetti Attuatori restano obbligati inoltre a corrispondere al Comune di Bordighera, all'atto del rilascio di ogni singolo titolo abilitativo, e con la rateizzazione di legge, il contributo per oneri di urbanizzazione in applicazione delle tariffe in vigore al momento della richiesta di permesso di costruire, nel rispetto dell'art. 14 L.R. 7 aprile 1995 n. 25 e s.m.i.

I Soggetti Attuatori restano altresì obbligati a versare al Comune di Bordighera il contributo per costo di costruzione nella misura prevista dalle vigenti disposizioni regolamentari.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali i soggetti attuatori si obbligano a stipulare apposito atto di asservimento ognuno per la propria quota prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Articolo 5. Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi.

I Soggetti Attuatori si impegnano, per ciò che riguarda l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende non comunali, a richiedere a detti Enti ed Aziende le necessarie prescrizioni tecniche ed a far eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

Articolo 6. Destinazioni urbanistiche e norme edilizie.

La progettazione esecutiva degli interventi ai fini della presentazione dei titoli abilitativi dovrà essere conforme a quanto previsto dal piano particolareggiato in ogni sua parte, grafica, descrittiva e normativa.

La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel medesimo piano particolareggiato. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti che caratterizzano l'insediamento, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel piano anche in conformità alla presente convenzione, salva la possibilità di varianti nel rispetto di quanto previsto all'art. 5 delle Norme di Attuazione del SUA.

I titoli abilitativi seguiranno le ordinarie norme e disposizioni di legge, di Piano Regolatore e di Regolamento vigenti in materia.

Le tipologie architettoniche indicate negli atti del Piano Particolareggiato potranno essere modificate nei soli limiti di cui agli art. 4 e 15) delle relative N.T.A. in rapporto ad esigenze di carattere attuativo, in sede di approvazione dei progetti esecutivi relativi ai singoli titoli abilitativi, con i quali saranno altresì precisate le caratteristiche compositive senza che ciò comporti necessità di variante alcuna al P.P.

Articolo 7. Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di completamento del piano particolareggiato.

I Soggetti Attuatori si impegnano a eseguire ed a rendere agibile la quota parte delle opere di urbanizzazione di competenza della sottozona "Colla" di cui all'art. 3 punto 1 entro sette anni dall'inizio dei lavori assentiti con il primo titolo abilitativo, fermo restando che le singole opere dovranno essere iniziate nel termine previsto dal relativo titolo abilitativo e dovranno essere condotte in modo che esse siano progressivamente proporzionali, sul piano del loro costo, allo sviluppo volumetrico dei fabbricati previsti, il tutto in coerenza alle norme di attuazione dello SUA che fissano i tempi per le richieste da formulare al Comune, per l'avvio e per la ultimazione dei lavori.

Il mancato rispetto dei termini per l'ultimazione dei lavori a fronte dell'inadempienza comporterà l'applicazione di una penale pari ad Euro 150 giornaliera.

L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere in generale e di quelle di urbanizzazione in particolare dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti del successivo art. 12 da parte dell'Ufficio tecnico Comunale.

Articolo 8. Esecuzione dei lavori e responsabilità relative.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà effettuata sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico comunale competente, che avrà pertanto libero accesso al cantiere.

Saranno a carico dei Soggetti attuatori tutti gli oneri e spese nonché tutte le incombenze per la richiesta e l'ottenimento delle autorizzazioni, nulla osta, e permessi necessari alla cantierabilità ed esecuzione delle opere il cui progetto è stato approvato alla luce delle determinazioni assunte in Conferenza di servizi ed i relativi lavori dovranno comunque essere affidati ed eseguiti in conformità alla vigente normativa ed in particolare al D.lgs 36/2023 e sue mm. e ii.

I soggetti attuatori sollevano espressamente il Comune in ordine alla regolare esecuzione del cantiere e alla regolare esecuzione dei lavori. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente e comunicati al Settore Tecnico Servizi Urbanistica e LL.PP. del Comune, i quali collaboreranno per il buon esito dell'iniziativa.

I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare al Comune di Bordighera, oltre all'inizio dei lavori di pubblica utilità, anche le generalità degli esecutori.

Articolo 9. Trasferimento degli immobili a terzi.

I Soggetti Attuatori si impegnano a richiamare espressamente la presente convenzione negli atti con i quali disponessero, in tutto o in parte, degli immobili oggetto del Piano Particolareggiato.

In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili oggetto del presente intervento, i Soggetti Attuatori si obbligano a porre a carico dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, mediante

specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati, in solido con gli stessi aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano sottoscritto la presente convenzione e prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Tale obbligo decade al momento in cui il soggetto attua le obbligazioni assunte.

Articolo 10. Inadempienze.

In caso di inadempienza da parte dei Soggetti Attuatori a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori o non far luogo al rilascio di ulteriori titoli edilizi nell'area e/o nella parte che a suo giudizio riterrà interessata dalle inadempienze.

Avvenuto l'adempimento saranno prontamente revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori o di rilascio dei titoli edilizi.

Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno dei Soggetti Attuatori, la risoluzione della convenzione nei seguenti casi:

- a) Mancata esecuzione o esecuzione in difformità delle opere di urbanizzazione dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- b) Rifiuto a stipulare l'atto di diritto di uso pubblico perpetuo di cui all'art. 3 punto 1, come previsto dalla presente convenzione nonché rifiuto di provvedere alla consegna;
- c) Mancato inserimento da parte dei Soggetti Attuatori, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, della clausola di cui al precedente articolo 9;
- d) Reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 11. Trascrizione.

La convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese dei Soggetti Attuatori a norma del secondo comma dell'art. 18 della legge regionale ligure 8 luglio 1987 n. 24.

Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle aree di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa.

Articolo 12. Spese.

Tutte le spese relative al presente atto e tutte quelle relative agli atti da stipulare per la cessione in proprietà del Comune, nessuna esclusa od eccettuata, ivi comprese quelle di registrazione e trascrizione, fanno carico ai soggetti attuatori e suoi aventi causa. I soggetti attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Art. 13. Giurisdizione

La risoluzione delle controversie tra il Comune e il proponente relativa alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del competente Tribunale Amministrativo della Liguria.

Articolo 14.

Sono allegati e fanno parte integrante della presente convenzione:

- Allegato sub A – attualizzazione delle somme da monetizzare come previste nella convenzione approvata in CDS
- Allegato B – TAV 3/03 calcoli volumetrici e planimetria catastale

Bordighera, li 16 Settembre 2024


In fede,

I soggetti proprietari/attuatori:

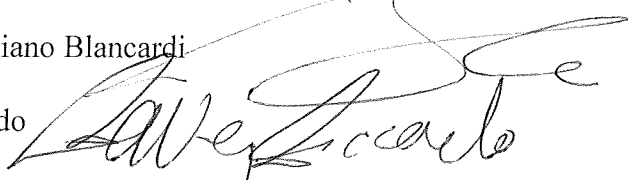
Fabrizio Albornò 

Carlo Albornò 

Moro Liliana 

Soc. G.M.M. s.a.s. di Mario Massetti 

Aristide Blancardi 

Max Massimiliano Blancardi 

Ravera Riccardo 

Soc. MA.RE. s.r.l.