Repertorio n. Raccolta n.

**CONVENZIONE DI CUI ALL’ART. 18 COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 8 LUGLIO 1987**

**Strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata dell’area 1 della zona C1 del P.R.G. di Bordighera ubicata in regione Cabane**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno………………., il giorno ……….., del mese di ……….., in ……………, in ………… n. …., nel mio studio, (**…………..**), innanzi a me dott…**……………**, notaio alla residenza di …………….., iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Imperia e Sanremo,

sono presenti

il signor:

- ……………………………, nato a ………….. (…) il ……………………………, intervenuto al presente atto non in proprio ma nella qualità di Responsabile del Settore Tecnico e come tale, ai fini del presente atto, di legale rappresentante del:

= **"Comune di Bordighera"** con sede in Bordighera (IM), Via XX Settembre n. 32, presso il cui palazzo si domicilia, Codice Fiscale 00081170086; Partita I.V.A. 00 260 750 088; legittimato e in esecuzione di quanto segue:

\* Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, con particolare riguardo al disposto dell'art. 107, (già art. 13 del Regolamento Comunale);

\* conferimento di apposito incarico ricevuto in data …………………., con deliberazione del Giunta Municipale n. ….. del ………………… di approvazione della presente convenzione;

**da una parte; e dall'altra**;

i signori:

= **MOLINARI Domitilla**, nata a Bordighera (IM) il 2 gennaio 1953, domiciliata in Bordighera (IM), via Aldo Moro n. 10, Codice Fiscale MLN DTL 53A42 A984L; la quale, sotto la propria responsabilità, dichiara essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (trattasi di bene personale);

= **MOLINARI Giuseppe Antonio**, nato a Bordighera (IM) il 17 gennaio 1956, domiciliato in Vallecrosia (IM), via Marconi n. 109 int. 15, Codice Fiscale MLN GPP 56A17 A984T; il quale, sotto la propria responsabilità, dichiara essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;

= **BERRINO Isabella**, nata a Bordighera (IM) il 25 dicembre 1954, domiciliata in Bordighera (IM), via Pasteur n. 87, Codice Fiscale BRR SLL 54T65 A984Q; la quale, sotto la propria responsabilità, dichiara essere libera da vincoli matrimoniali;

....intervenuta al presente atto nella qualità di erede del signor Angelo Renato BERRINO, nato a Bordighera (IM) il 21 gennaio 1929, Codice Fiscale BRR NGL 29A21 A984P, deceduto in data 7 marzo 2010 (dichiarazione di successione registrata a Sanremo il 22 dicembre 2010 al n. 1.503 vol. 9.990 e accettazione tacita di eredità, che verrà trascritta a seguito della presente convenzione);

= **TRAVERSO Filippo**, nato a Bordighera (IM) il 26 settembre 1947, domiciliato in Bordighera (IM), via Giulio Cesare n. 65/3, Codice Fiscale TRV FPP 47P26 A984I; il quale, sotto la propria responsabilità, dichiara essere libero da vincoli matrimoniali;

la società:

= "**IMMOBILIARE KETTY SRL**", con sede legale in Milano (MI), via Senato n. 6, capitale sociale Euro 1.428.000,00 interamente versato, avente quale numero di Codice Fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano il seguente: 06564330154, legalmente rappresentata dalla Legale rappresentante Sig. Loredana Maria Morlacchi nata a Parabiago (MI) il 5.06.1959 c.f.: MRL LDN 59H45 G324U e residente per la pratica presso la sede sociale;

la società:

= "**IMMOBILIARE DOMUS S.A.S. DI Andrea Teofili & C.**", con sede legale in Legnano (MI), corso Italia n. 43, avente quale numero di Codice Fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Milano il seguente: 00260590088 p.IVA: 11307200151; in persona del socio accomandatario e legale rappresentante signor Andrea Teofili nato a Montecarlo (Principato di Monaco) il 15.06.1999 c.f.: TFL NDR 99H15 Z123Z, domiciliato per la pratica presso la sede sociale, con i poteri da contratto sociale e previo consenso scritto di uno dei due soci accomandanti, a’ sensi dell’art. 7 del contratto sociale; consenso che, da me notaio autenticato in data ………………. repertorio n. ……………., allego al presente atto sotto la lettera “**C/1**”

Detti comparenti,

delle cui identità personali io notaio sono certo, che, congiuntamente partecipano all’attuazione dello strumento urbanistico attuativo, in quanto rappresentano la quasi totale proprietà dei terreni e degli entrostanti fabbricati siti in Bordighera, classificati dal PRG zona “C1a area 1”, in qualità di soggetti proponenti ed attuatori (successivamente denominati “soggetti attuatori”), mi richiedono di ricevere il presente atto,

**al quale premettono**:

- **che** i sopraelencati soggetti proponenti dispongono del 100% dei redditi dominicali dell’intera superficie compresa nel presente Strumento Urbanistico Attuativo pari a mq. 35.792, censiti al Catasto dei Terreni e dei Fabbricati del Comune di Bordighera sezione di Borghetto San Nicolò e più precisamente,

i signori Domitilla MOLINARI e Giuseppe Antonio MOLINARI:

Sezione **Borghetto San Nicolò** Foglio **3**

= particella **25** are 43,96 (di cui 43,96 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 1.725,46 RA Euro 324,66;

= particella **28** are 28,23 (di cui 28,23 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 1.108,05 RA Euro 208,49;

= particella **29** are 17,00 (di cui 17,00 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 667,26 RA Euro 125,55;

= particella **441** are 21,76 (di cui 21,73 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 854,10 RA Euro 160,70;

= particella **141** are 29,80 (di cui 29,80 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 1.171,24 RA Euro 220,38;

= particella **540** are 0,84 (di cui 0,84 in area 1 della zona C1a) censito a N.C.E.U. quale F/1 di mq. 13 oltre corte non dimensionata;

la signora BERRINO Isabella:

Sezione **Borghetto San Nicolò** Foglio **3**

= particella **347** are 36,70 (di cui 26,23 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 1.440,50 RA Euro 271,04;

= particella **482** are 4,13 (di cui 4,13 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 162,11 RA Euro 30,50;

il signor TRAVERSO Filippo:

Sezione **Borghetto San Nicolò** Foglio **3**

= particella **485** are 3,63 (di cui 3,63 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 142,48 RA Euro 26,81;

= particella **525** are 5,44 (di cui 5,06 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 213,52 RA Euro 40,18 (ex 486/parte comprensivo dell’indice di fabbricabilità della particella 524 di cui sopra per totali metri quadrati 911);

la società “KETTY S.R.L.”:

= Catasto Terreni =

Sezione **Borghetto San Nicolò** Foglio **3**

= particella **108** are 110,38 (di cui 110,38 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 4.332,49 RA Euro 815,19;

= particella **160** are 15,49 (di cui 15,49 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 607,49 RA Euro 114,40;

= particella **377** are 16,60 (di cui 16,60 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 677,28 RA Euro 122,60;

= Catasto Fabbricati =

Sezione **Borghetto San Nicolò** Foglio **3**

= particella **342** via Genova snc Piano T metri quadrati 42 (di cui 42 in area 1 della zona C1a) area urbana;

= particella **343** via Genova snc Piano T metri quadrati 122 (di cui 122 in area 1 della zona C1a) area urbana;

= particella **344** via Genova snc Piano T metri quadrati 29 (di cui 29 in area 1 della zona C1a) area urbana;

= particella **346** via Genova snc Piano T metri quadrati 15 (di cui 15 in area 1 della zona C1a) area urbana;

la società “IMMOBILIARE DOMUS S.A.S.:

Sezione **Borghetto San Nicolò** Foglio **3**

= particella **481** are 16,11 (di cui 16,11 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 632,23 RA Euro 118,98;

= particella **484** are 12,92 (di cui 12,60 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 507,12 RA Euro 95,42;

= particella **488** are 1,45 (di cui 0,00 in area 1 della zona C1a) orto irriguo a fiori classe 1 RD Euro 56,91 RA Euro 10,71;

…per una superficie complessiva in area 1 della zona C1a di mq. 35.792 (trentacinquemila settecentonovantadue) ovvero di indici riservati;

- **che**, a seguito della variante adottata con D.C.C. n. 7 del 2 marzo 2004 e successivo esame delle osservazioni D.C.C. n. 5 del 14 marzo 2005, definitivamente approvato con decreto Presidente della Provincia n. 106H del 9 settembre 2005, è stata inserita una modesta porzione di terreno, avente superficie di mq. 3,00, di proprietà della signora Renata PEZZOLI, facente parte del terreno censito alla sezione di B.S.N. foglio 3 particella 100 sub 2. Tale proprietà era già stata invitata a partecipare all’attuazione del lotto, ai sensi dell’art. 18 della legge regionale 24/87, con lettera raccomandata del 18 aprile 2003 cui è seguita, sebbene fuori termine, la comunicazione della disponibilità alla sola cessione volontaria dell’area; tale documentazione risulta negli allegati depositati con il progetto, presso l’ Ufficio Tecnico del Comune di Bordighera, ed allego al presente atto sotto la lettera "**D**";

- **che** le norme di attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Bordighera, approvato con D.P.G.R. n. 39 del 29 febbraio 2000, consentono nella zona denominata “C1a“ e successiva variante approvata con D.P.G. n. 106 del 9 settembre 2005, quanto qui si riporta:

**P.R.G.** estratto

I punti 51.04.01e 51.04.02 delle norme di attuazione del P.R.G. vigenti, (allegato A del decreto di approvazione), sono totalmente sostituite dalle seguenti norme contenute nella citata variante:

**51.04.01 SOTTOZONA C1a**

Area destinata allo sviluppo urbano che dovrà trovare realizzazione sulla base del progetto guida contenuto nelle tavole 38 e 41 dell’allegato livello insediativo, così come modificate dalla presente variante alla tav. 1.

L’attuazione di tale area dovrà avvenire tramite 3 S.U.A. indicati dal progetto guida specificato alle tavv. 2 e 3 che insieme ricomprendono la totalità della superficie libera della zona C1a.

I tre strumenti urbanistici attuativi saranno puntualmente indicati sulla base delle certificazioni catastali delle aree inserite nei tre singoli lotti, libere da precedenti asservimenti, e sulla base di verifica derivante dal rilievo planimetrico delle aree stesse.

Gli S.U.A. potranno ricomprendere anche modeste porzioni di aree attigue alla zona, purché queste non siano conteggiate nella determinazione dell’indice stesso, ma solo utilizzate come completamenti funzionali della zona.

L’atto unilaterale d’obbligo previsto negli strumenti urbanistici attuativi dovrà obbligatoriamente prevedere:

\* la cessione gratuita al Comune delle aree e la realizzazione integrale delle relative opere destinate a viabilità principale ed a servizi pubblici;

\* la previsione di una dotazione di standard minimo pari a mq. 36 per ogni persona insediata al fine di soddisfare i fabbisogni pregressi in zona, restando inteso che laddove non sia possibile reperire le aree da destinare a standard, la parte mancante verrà monetizzata sulla base della deliberazione quadro adottata dall’Amministrazione Comunale;

\* la prioritaria realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria necessarie per l’attuazione degli interventi edificatori, quali viabilità pubblica con relativa illuminazione, reti idriche e fognarie e sottoservizi in generale, ivi comprese le opere di sistemazione della viabilità esistente, in relazione agli interventi di allacciamento e di adeguamento anche delle reti esistenti e dei sottoservizi medesimi, conformemente alle limitazioni imposte al vigente Piano di Bacino in relazione alle previsioni edificatorie;

\* la collocazione della quota di edilizia pubblica convenzionata, previa intesa con l’Amministrazione comunale, dovrà essere prevista negli edifici ubicati nella zona ricompresa nella fascia c) delle aree inondabili del Piano di Bacino, che non presenta problemi ostativi alla edificazione, in misura proporzionale alle volumetrie insediate in detta fascia.

Quanto sopra come diviso tra i rispettivi strumenti urbanistici attuativi secondo l’elaborato di cui alla tavola 2, che di seguito sinteticamente si riassume:

**urbanizzazione primaria standards**

AREA 1 TRATTO A - B VERDE 1

TRATTO C - D VERDE 2

TRATTO E - F VERDE 3

PARCHEGGIO 7

compreso marciapiede e verde PARCHEGGIO 12

compreso marciapiede e passaggio pedonale alla scuola

AREA 2 TRATTO G - H VERDE 6

compreso marciapiede

TRATTO E - I VERDE 8

sistemazione in- PARCHEGGIO 5 nesto Via Pasteur e verde

CENTRO COMMERC. 4 solo cessione area

AREA 3 TRATTO M - L VERDE 13 compreso cabina ENEL

TRATTO N - O PARCHEGGIO 10

compreso il marciapiede su via G. Cesare

VERDE 11 PARCHEGGIO 9

compreso marciapiede e verde

VERDE 14 compreso cabina ENEL

Le aree a servizi dovranno essere totalmente realizzate secondo progetti esecutivi redatti dai soggetti attuatori e ritenuti idonei dall’ufficio tecnico comunale.

I tratti di viabilità privata aperti nelle ore diurne al pubblico transito pedonale e ciclabile riportati alla tavola di variante n. 2 saranno a carico dell’attuatore dell’area 1.

Gli interventi progettati dovranno rispondere ai seguenti caratteri tipologici :

- pianta tendente alla forma poligonale e comunque con rapporto tra i lati non eccedenti i 5/4 l’uno dall’altro al fine di adeguarla alla tipologia classica della zona;

- copertura a tetto a quattro falde realizzato in tegole marsigliesi o ardesia sopra le coperture è ammessa la costruzione di volumi tecnici e di emergenze architettoniche completamente aperte che siano integrate armonicamente con l’edificio;

- apertura di abbaini e lucernai nei sottotetti non abitabili limitata al 2% delle superfici coperte;

- eventuali loggiati individuati tra archi a tutto sesto o archi ribassati con parapetti in ferro a disegno semplice o balaustre di cemento a colonne;

- terrazzi aggettanti non oltre mt. 1,5 e non più estesi di mt. 3,0 e complessivamente 1/3 della facciata;

- colorazioni terrose o giudicate compatibili dalla C.E.I.;

- finestre a sviluppo verticale con rapporto tra altezza e larghezza non inferiore a 1,50.

Gli ingombri planimetrici dei fabbricati hanno solo valore indicativo della zona insediabile e potranno essere dilatati sino alla misura massima di cui ai successivi parametri.

Dovrà essere redatto uno specifico progetto di sistemazione delle aree pertinenziali che tenga conto di un equilibrato rapporto tra aree verdi e superfici viabili ed individui una razionale piantumazione con indicazione di essenze tipiche della zona e con la previsione di una pianta d’alto fusto ogni 50 mq. di superficie lorda ed una percentuale di palme pari al 40% di cui il 15% dattilifere.

Gli S.U.A. dovranno essere conformati ai seguenti parametri:

indici territoriali 0,70 mc/mq di cui 0,10 con dest. edilizia pubblica

H altezza max mt. 10,50

Numero dei piani n° 3

Df distanza dai fabbricati mt. 10

Dc dist. limiti di comparto mt. 5 ovvero >= H/2

Ds dist. dalle strade mt. 5 ovvero >= H/2

Lunghezza dei fronti mt. 20

**51.04.02 RE3**

L’edificio esistente all’interno dell’area RE3 e facente parte della zona C1a e destinato parte a viabilità generale e parte ad area a servizi, dovrà essere demolito a cure e spese del Soggetto attuatore dell’area 2 e la corrispondente volumetria potrà essere ricostruita, in aggiunta a quella derivante dall’indice territoriale, nell’area insediabile di tale area.

- **che** il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 6 del 26 febbraio 1990 ricomprende la zona nell’assetto insediativo di T.U..

**P.T.C.P.** estratto

Art. 38 Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti (aree di interesse);

2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica;

- **che** il piano di bacino del torrente Borghetto vigente approvato con DDG n.3479 del 24/12/2018, individua dette aree alla unica degli ambiti normativi, parte in zona indagata e fuori dagli ambiti; parte in fascia C e parte in Ambito B0.

Solo l’Ambito B0 è regolato, ai sensi del Capo II art. 12 comma 2 lettera “a-bis” delle Norme di Attuazione:

**Stralcio della Norme di Attuazione del Piano di Bacino**

Estratto della Norma

**Art. 12 individuazione e categoria di aree** comma 2 lettera a bis punti:

……II. Ambito B0 : aree perifluviali inondabili al verificarsi dell’evento di piena a tempo di ritorno T=200 anni a “minor pericolosità relativa” rispetto ai massimi tiranti idrici e velocità di scorrimento corrispondenti alla piena duecentennale, come riportato nell’allegato 8 della presente normativa;

**Art. 15 Fasce di inondabilità**

Comma 5 bis Nelle porzioni di territorio nelle quali siano stati perimetrati gli ambiti normativi delle fasce di inondabilità di cui all’art. 12 comma 2 lettera a) bis individuati nella Tav.13 a\_2 BIS si applica le seguente disciplina:

a) negli ambiti BB ………

b) negli ambiti B0 si applica la norma di cui al comma 3, incluso il disposto della lettera a) qualificandosi tali ambiti come aree a minor pericolosità relativa; in conformità ai criteri ex DGR 91/2013 non sono in ogni caso ammessi interventi interrati o seminterrati nelle porzioni di aree in cui il tirante idrico duecentennale previsto sia superiore a 30 cm.

Comma 5 ter. In deroga alla norma di cui al comma 5-bis lettera b), e limitatamente alle aree ricadenti in ambito B0 di cui all’art. 12 comma 2 lettera a) bis individuate nella Tav.13 a\_2 BIS, sono consentiti anche al di fuori di contesti di tessuto urbano consolidato o da completare interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia a condizione che:

a) Siano corredati da parere favorevole della Provincia ( come nel caso in oggetto) che, sulla base di eventuale documentazione tecnica a corredo della progettazione, verifichi in particolare che gli interventi previsti: - Non incidano negativamente sulle condizioni di pericolosità e di rischio dell’area di interesse e delle aree limitrofe, a monte e a valle, nel contesto anche dell’intera area B0; - Non pregiudichino la possibilità di realizzazione degli interventi di messa in sicurezza previsti dal piano e non interferiscano con la fascia di riassetto fluviale; e che tenga conto degli eventuali pareri già rilasciati, al fine di evitare che gli interventi incidano negativamente sul complesso del livello di pericolosità e di grado di rischio rispetto allo stato originario dell’area inondabile in oggetto unitariamente considerata;

b) Siano previste le opportune misure od accorgimenti tecnico – costruttivi per la riduzione della vulnerabilità dei fabbricati;

c) Risultino assunte le adeguate azioni e misure di protezione civile;

All’art. 15 sempre delle Norme di Attuazione Capo III si prevede che possano essere attuati gli interventi di completamento urbanistico:

Al comma 5 bis:

b) negli ambiti B0 si applica la norma di cui al comma 3, incluso il disposto della lettera a) qualificandosi tali ambiti come aree a minor pericolosità relativa; in conformità ai criteri ex DGR 91/2013 non sono in ogni caso ammessi interventi interrati o seminterrati nelle porzioni di aree in cui il tirante idrico duecentennale previsto sia superiore a 30 cm.

Comma 3 - nella fascia b non sono consentiti:

a) gli interventi di nuova edificazione nonché di ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lett. e), comma 1, dell'art. 31 della L. n. 457/78, salvi i casi in cui gli stessi siano corredati da parere favorevole della Provincia, ricadano in contesti di tessuto urbano consolidato, o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all’interno di ambiti già edificati e interessino aree individuate a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento, e purché prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all’allegato 4, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.

- che é stato predisposto il progetto di Piano Particolareggiato, che allego al presente atto sotto la lettera "**F**", esteso all’intera proprietà di cui sopra, redatto dall’arch. Sergio Maiga, iscritto all’Albo degli Architetti della Provincia di Imperia al n. 91, composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il presente strumento urbanistico attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1/4 - Inquadramento generale e variante – prot. ….. del ……..;

Tav. 1bis - 2 Variante approvata con D.P.P. n. 116/h del 9 settembre 2005 - data 5 ottobre 2005 – Planimetria generale della zona - prot. ….. del ……..;

Tav. 1tris - 3 Variante approvata con D.P.P. n. 116/h del 9 settembre 2005 - data 5.10.2005 – Planimetria catastale - prot. ….. del ……..;

Tav. 2/5 - Rilievo dell’ area – data 9 ottobre 2009;

Tav. 3/4 - Sezioni dello stato di fatto – prot. ….. del ……..;

Tav. 4/7 - Rapporto della zona con il P.R.G – prot. ….. del ……..;

Tavv. 5/1a.5/1b - Dimensionamento delle aree e dei lotti – prot. ….. del ……..;

Tav. 5/1c. - Dimensionamento delle aree e dei lotti – prot. ….. del ……..;

Tav. 5/2d - Dimensionamento delle aree e dei lotti – prot. ….. del ……..;

Tav. 6/11 - Planimetria generale della zona – prot. ….. del ……..;

Tav. 7/5 - Individuazione dello S.U.A. area 1 – prot. ….. del ……..;

Tav. 8/8 - Progetto di S.U.A. – prot. ….. del ……..;

Tav. 9/8 - Zonizzazione dello S.U.A. – prot. ….. del ……..;

Tav. 10/4 - Sezioni di progetto dello S.U.A. – prot. ….. del ……..;

Tav. 12/8/a - Sistemazione aree interrate dello S.U.A. – prot. ….. del ……..;

Tav. 12/8/b - Verifica pertinenzialità delle aree di sosta – prot. ….. del ……..;

Tavv. 13 /5a.b.c - Progetto definitivo della viabilità primaria – prot. ….. del ……..;

Tav. 14/10a - Urbanizzazioni interne all’ area di S.U.A. – prot. ….. del ……..;

Tavv. 14/13b - Urbanizzazioni esterne all’ area di S.U.A. – prot. ….. del ……..;

Tav. 14/11c - Superficie impermeabile acqua da smaltire – prot. ….. del ……..;

Tav. 15/8 - Fasi di intervento del S.U.A. – prot. ….. del ……..;

Tavv. 16/1 - Particolari opere di urbanizzazione – prot. ….. del ……..;

Tav. 17/6 a.b.e.f - Casa A – prot. ….. del ……..;

Tavv. 17/4 c - Casa A – prot. ….. del ……..;

Tav. 17g - Casa A - prot. ….. del ……..;

Tav. 17/5d - Casa A - prot. ….. del ……..;

Tav. 18/4 a. - Casa B – prot. ….. del ……..;

Tavv. 18 /5 b.c.e.f - Casa B – prot. ….. del ……..;

Tav. 18g - Casa B - prot. ….. del ……..;

Tav. 18/6.d - Casa B - prot. ….. del ……..;

Tavv. 19/4 a.c.e.f - Casa C – prot. ….. del ……..;

Tav. 19/5 b - Casa C – prot. ….. del ……..;

Tav. 19g - Casa C - prot. ….. del ……..;

Tav. 19/5.d - Casa B - prot. ….. del ……..;

Tavv. 20/5 a.b.e.f - Casa D – prot. ….. del ……..;

Tav. 20/4 c - Casa D – prot. ….. del ……..;

Tav. 20/1g - Casa D – prot. ….. del ……..;

Tav. 20/6.d - Casa D - prot. ….. del ……..;

Tav. 21/4 a - Casa E – prot. ….. del ……..;

Tavv. 21/5.b.c.e.f - Casa E – prot. ….. del ……..;

Tav. 21/6.d - Casa E - prot. ….. del ……..;

Tavv. 22/6 a.c.e.f. - Casa F – prot. ….. del ……..;

Tavv. 22/5 b.e.f - Casa F – prot. ….. del ……..;

Tav. 22/1g - Casa F - prot. ….. del ……..;

Tav. 22/7.d - Casa B - prot. ….. del ……..;

Tavv. 23/5 a.e.f - Casa G – prot. ….. del ……..;

Tavv. 23/4.b.c - Casa G – prot. ….. del ……..;

Tav. 23/1g - Casa G - prot. ….. del ……..;

Tav. 23/5.d - Casa B - prot. ….. del ……..;

Tav. 24/3 a. - Casa H – prot. ….. del ……..;

Tavv. 24/5 b.c - Casa H – prot. ….. del ……..;

Tavv. 24/2 e.f - Casa H – prot. ….. del ……..;

Tav. 24/1g - Casa H - prot. ….. del ……..;

Tav. 24/6.d - Casa B - prot. ….. del ……..;

Tavv. 25/4 a.b.c. - Casa I – prot. ….. del ……..;

Tavv. 25/5 e.f - Casa I – prot. ….. del ……..;

Tav. 25/5.d - Casa I - prot. ….. del ……..;

Tav. 26/5 a - Casa L – prot. ….. del ……..;

Tavv. 26/6 b.c.e.f - Casa L – prot. ….. del ……..;

Tav. 26/2g - Casa L - prot. ….. del ……..;

Tav. 26/7.d - Casa L – prot. ….. del ……..

Tav. 27/6 a. - Casa M – prot. ….. del ……..;

Tavv. 27/5 b.c - Casa M – prot. ….. del ……..;

Tavv. 27/5 e.f - Casa M – prot. ….. del ……..;

Tav. 27/6.d - Casa M - prot. ….. del ……..;

Tavv. 28/4 a.c.f - Casa N – prot. ….. del ……..;

Tav. 28/5 b - Casa N – prot. ….. del ……..;

Tav. 28/5.d - Casa N - prot. ….. del ……..;

Tavv. 29/4 a.c.f - Casa O – prot. ….. del ……..;

Tav. 29/5 b - Casa O – prot. ….. del ……..;

Tav. 29/5.d - Casa O - prot. ….. del ……..;

Tavv. 30/4 a.c.f - Casa P – prot. ….. del ……..;

Tav. 30/5 b - Casa P – prot. ….. del ……..;

Tav. 30/5.d - Casa P - prot. ….. del ……..;

Tav. 31/1 - Parcheggio 7 – prot. ….. del ……..;

Tav. 32/1 - Parcheggio 12 – prot. ….. del ……..;

Tav. 33/5 - Parco Urbano area verde 1 – prot. ….. del ……..;

Tav. 34/1 - Prospetti d’insieme paesaggistici lungo la viabilità

pubblica – prot. ….. del ……..;

Tav. 35/1 - Alloggi edilizia pubblica – prot. ….. del ……..;

Tav. 36/6 - Sezioni estese d’insieme paesaggistiche – prot. ….. del ……..;

Tav. 37 - Parco area verde 3 (non prevista in realizzazione) – data prot. ….. del ……..;

Tav. 38 - Area verde – data prot. ….. del ……..;

Relazione e relazione finanziaria.

Convenzione edilizia convenzionata.

Norme di Attuazione.

Piano del colore.

Indagine geologica.

S.O.I..

Variante connessa per l’attuazione delle opere pubbliche.

Relazione progetto definitivo collettore acque bianche.

Relazione sull’abbattimento delle barriere architettoniche.

Relazione sul risparmio energetico.

Allegati ( titoli di proprietà e foto).

Relazione paesaggistica non semplificata.

Studio Idraulico Ing. Ravera 2017 per l’ottenimento del parere di compatibilità idraulica del 19.12.2017 prot. PG/2017/394969, prot. ….. del ……….

- Lettera ai sensi dell’art. 18 della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24 3 relativa disponibilità solo alla cessione volontaria dell’area.

I soggetti attuatori precisano che la firma degli elaborati e principalmente del presente schema di convenzione, non comporta la rinuncia ai diritti inerenti le loro proprietà principalmente nei rapporti tra i soggetti attuatori ancorchè puntualmente disciplinati dalla variante del 9 settembre 2005;

- **che**, in data **26.11.2013**, innanzi al dott. **Gianni Donetti**, notaio alla residenza di Sanremo é stata redatta una convenzione attuativa ai sensi dell’art. 18 comma 2 della legge regionale n. 24 del 8 luglio 1987 conformemente al Decreto Dirigenziale della Provincia di Imperia n. H2/544 del 29.05.2013 di approvazione del SUA contenente anche l’autorizzazione di massima ai fini ambientali tenendo conto di quanto imposto, relativamente alla sicurezza idraulico, dal parere idraulico H2/1136 del 23 ottobre 2012 emesso dalla dirigenza operativa ambiente, territorio, urbanistica della provincia di Imperia.

- **che**, con Pratica P.F. n. 4448.1 del 19/12/2017 prot. PG/2017/394969 il Dipartimento Territorio Ambiente Infrastrutture e Trasporti della Regione Liguria ha rilasciato una nuova compatibilità idraulica sulla base della nuova realtà esistente ed alle condizioni che i lavori siano realizzati nell’ubicazione e secondo le modalità risultanti:

* dal progetto depositato ai fini del precedente parere H2/1136 del 23/10/2012, fatta eccezione, per il canale di scolo;
* dallo studio idraulico predisposto dall’ing. J. Fabio Ravera e depositato presso gli atti di questo Settore ai fini del presente parere.
  + Sulla base di ciò è stato redatto uno studio per lo scarico a mare delle acque piovane incidenti sulle aree 1 e 2 di cui si allega:
* Parere di compatibilità idraulica del 19.12.2017 prot. PG/2017/394969, che allego al presente atto sotto la lettera "**Q**"
* Progetto di condotta di scarico acque bianche per tutte le aree 1, escluso i fabbricati C e N le cui acque saranno convogliate, previa vasca di ritardo, direttamente nel rio Borghetto, e 2 della zona C1a di P.R.G. consistente in tavola grafica, relazione e computo metrico, che si allega al presente atto sotto la lettera “**O**” e “**P**”
* Tale progetto indica un costo di €. 390.000,00 complessivi sia per l’area 1 partecipante che per l’area 2 e pertanto la quota parte dell’area 1 è area 1 mc. 23.834 + area 2 mc. 6.873 = tot. mc. 30.707 di cui il 77,62% di competenza dell’area 1 e pertanto il costa della condotta fognaria di spettanza dell’area 1 è: 345.000,00 x 0,7762 = €. 207.780,31

**quanto sopra premesso**

i sopra generalizzati soggetti attuatori, nell’ipotesi di conseguita approvazione esecutività ed efficacia del Piano Particolareggiato di cui sopra, intendono solidalmente obbligarsi, per loro stessi e propri aventi causa, nei confronti del Comune di Bordighera, ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 18 comma 2 della legge regionale n. 24/87 a sottoscrivere la presente

**CONVENZIONE**

**Articolo 1 Conferma delle premesse**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

**Articolo 2** **Oggetto della convenzione**

Costituisce oggetto della presente convenzione l’attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche contenute nel Piano Particolareggiato ricompreso nella Zona “C1a” lotto 1 redatto dall’Arch. Sergio Maiga di Sanremo e meglio identificato nelle premesse da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo, a cura e spese dei soggetti attuatori.

**Articolo 3 Contributo per opere di urbanizzazione**

In relazione all’intervento edificatorio previsto dal Piano Particolareggiato, i sottoscritti si obbligano a corrispondere al Comune di Bordighera ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, il contributo per oneri di urbanizzazione oggi determinato in partita provvisoria, ai sensi della legge regionale 25/95 e s.m.i., nella delibera della Giunta Municipale n. 69 del 28 marzo 2019 , ma che sarà aggiornato sulla base della determinazione in vigore al momento della richiesta del titolo edilizio di volta in volta richiesto per l’attuazione del presente S.U.A., in:

Euro 203,62 al metro quadrato con destinazione residenziale come sopra determinata pari ad una superficie complessiva, come da riepilogo alla tav. 30/5.d, di mq. 6.210,69 + (2839,14 x 0,60) = mq. 7.914,17 pari ad Euro 1.611.483,29 oltre ai locali di deposito (cantine) inserite nel piano interrato per mq. 835,93 x €. 73,07 = €. 61.081,40, complessivamente **€. 1.672.564,69** quantificato alle tavv…./d dei progetti dei fabbricati e schematicamente riportati nel sunto generale di tali tavole, che allego al presente atto sotto la lettera "**G**", da cui vanno dedotti, sulla base dei criteri riportati nelle tabelle allegate alla delibera di Giunta di riferimento “D2”, “S” ed “SC”, gli oneri scomputabili a fronte della realizzazione di opere quali:

- Viabilità pubblica primaria urbana;

- Cunicolo di servizi;

- Condotta di scarico acque bianche.

- Scarico acque bianche fabbricati C e N, vedi computo allegato “**R**”

- Condotta acque nere esterna all’intervento

Sono riportati in via schematica le opere previste nell’allegato“**H**” del presente atto.

Tali opere sono quantificate, sulla base di un progetto ed un computo metrico allegati alla relazione di progetto e ritenuti congrui dall’Ufficio tecnico comunale, oltre che quanto indicato all’allegato “**R**”, come indicato alla relazione finanziaria allegato “**S**” in Euro 1.420.860,49; anche se il precedente costo delle opere dovrà essere comunque computato utilizzando il valore di sconto medio applicato agli appalti del Comune di Bordighera pari al 20% e pertanto corrisponde a Euro 1.302.291,64 resta da conguagliare con il conto della quota parte scomputabile derivanti dalle righe D2, S ed SC della tabella allegata alla deliberazione di Giunta Municipale di riferimento indicate dal DGM 69/2019 complessivamente in Euro 154,15, dovrà essere inoltre versata anche la parte non deducibile di tale contributo corrispondente al contributo di costruzione determinato, sempre nella D.G.M. n. 69 del 29 marzo 2019, in Euro 49,47 x 7.914,17 alla riga NS, pari a Euro 391.513,98;

Le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere comunque realizzate nella loro totalità come previsto dal P.R.G. nell’area di interesse, sulla base dei progetti definitivi contenuti nel S.U.A. e dei costi indicati nella relazione finanziaria ed avendo un valore inferiore a quanto scomputabile pari ad Euro 1.672.564,69- Euro 391.513,98 = 1.281.050,71 previsti quali oneri deducibili, i costi di costruzione da versare dovranno essere integrati: costi previsti scontati del 20% 1.136.688,39 = €. 144.362,32 da versare.

Il versamento degli oneri di cui sopra avverrà con le modalità stabilite nei richiamati provvedimenti e successive modifiche ed integrazioni oltre che nelle vigenti disposizioni legislative.

I valori di cui sopra saranno aggiornati sulla base della D.G.M. di determinazione della tariffa di riferimento e del valore del costo di costruzione in vigore al momento della richiesta del titolo edilizio/ segnalazione certificata di inizio attività.

Nella esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere aggiuntive oggetto della presente convenzione il soggetto attuatore si impegna a rispettare le norme del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

**Articolo 4 Urbanizzazione primaria e secondaria**

I soggetti attuatori si obbligano, nei confronti del Comune di Bordighera al versamento degli oneri derivanti dalla D.C.C. n. 14 del 7/05/2007 che fissava il costo del diritto di scarico nel Rio Borghetto in €. 50,77 ogni mc. di progetto, relativamente ai fabbricati C ed N pari a mc. 1.220 x €. 50,77 = €.61.939,40.

**Articolo 5 Urbanizzazione primaria e secondaria**

I soggetti attuatori si obbligano, nei confronti del Comune di Bordighera, a realizzare a propria cura e spese, in attuazione del Piano Particolareggiato di cui in premessa, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3 con la precisazione dell’ articolo 4; le opere di urbanizzazione secondaria che l’ Amministrazione comunale ha loro affidato sulla base delle norme di P.R.G. in vigore.

Si obbligano inoltre a sistemare le aree a standards cittadini per soddisfare fabbisogni propri e pregressi sulla base dell’ articolo 51.04.03 delle norme di attuazione del P.R.G. vigente.

Sulla base della preordinata suddivisione delle aree contenuta nella variante vigente, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare sono:

1 – *Opere* Urbanizzative *private* *e d’uso pubblico*.

a - Allacci alle reti pubbliche.

b - Parcheggi primari pertinenziali parte interrata e parte in superficie mq. 4.570 (all’atto della richiesta di titolo edilizio verrà formalizzato l’impegno ai sensi del comma 14 dell’art. 26 della legge regionale 16/2008 e s.i.e m.).

c - Aree verdi private mq. 12.939.

d - Viabilità privata e privata aperta al pubblico con la relativa illuminazione e dotazione di reti pubbliche mq. 1.892.

2 – *Opere* Urbanizzative *pubbliche*

e - Viabilità primaria urbana mq. 4.330.

f - Cunicolo di servizio mt. 292.

(tali opere sono già quantificate e esplicitate al precedente art. 3 quali opere di urbanizzazione a scomputo).

g/a– I Soggetti attuatori dovranno, in occasione della presentazione della domanda di titolo edilizio/segnalazione certificata di inizio attività, prevedere lo scarico delle acque meteoriche conformemente alle norme dei Piano di bacino vigente per l’area direttamente in mare seguendo il tracciato indicato alla tav. 14/13/b, senza l’obbligo dell’opera di presa, come indicato dal parere idraulico rilasciato dalla Regione Liguria prot. n. PG/2017/394969 del 19.12.2017 (allegato “**Q**”)

A tal proposito si specifica che gli attuatori si obbligano, qualora gli altri lotti od anche uno solo di essi, per qualsiasi motivo, non parte- cipi all’ attuazione del collettore di scarico acque bianche, a realizzarlo ugualmente riservandosi successivamente di richiedere il rimborso del- le spese sostenute al momento dell’attuazione degli altri lotti.

Per tale motivo nelle garanzie da offrire all’Amministrazione di cui al successivo art. 15 l’importo di tale opere sarà garantito per il to- tale dell’opera.

L’Ufficio Tecnico comunale provvederà alla certificazione della realizzazione dell’ opera sulla base dei costi contenuti nella relazione finanziaria di ciascun lotto.

g/b - ovvero immetterle nel Rio Borghetto sempre nel rispetto del regolamento per il servizio di fognatura comunale approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 5 febbraio 2019 con l’autorizzazione dell’Autorità di bacino e nel rispetto della D.C.C. n°14 del 7/05/2007 per i fabbricato C e N

A tal proposito si specifica che gli attuatori si obbligano, qualora gli altri lotti od anche uno solo di essi, per qualsiasi motivo, non partecipi all’ attuazione del collettore di scarico acque bianche, a realizzarlo ugualmente riservandosi successivamente di richiedere il rimborso delle spese sostenute al momento dell’attuazione degli altri lotti.

L’ Ufficio Tecnico comunale provvederà alla certificazione della realizzazione dell’ opera sulla base dei costi contenuti nella relazione finanziaria di ciascun lotto.

Sistemazione aree a standards cittadini

h - aree servizi vari come elencati in relazione mq. 12.799;

superiore ai richiesti mq. 11.275.

L’esecuzione delle predette opere di urbanizzazione indicate nei precedenti punti **d, e**, **f**, **g**, **h** é subordinata alla predisposizione della progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, ritenuta idonea dall’Ufficio Tecnico comunale anche in relazione alla capacità dei servizi esistenti nella zona ai quali possono essere allacciate le nuove opere; in special modo le aree a servizi di cui al precedente punto “h” saranno quelle indicate dalla variante e cioè: Parco UrbanoParcheggio pubblico 7, Parcheggio pubblico 12 con collegamento alla scuola esistente con via G. Cesare, Area verde 2, Gli schemi progettuali di tali opere sono riportati agli allegati “**I** e **L**” del presente atto.

**Articolo 6 Cessione delle aree**

I soggetti attuatori si obbligano a cedere al Comune di Bordighera, ai sensi e per l’ effetto delle norme di attuazione del P.R.G. vigente, tutte le aree destinate a servizi ed a viabilità pubblica principale indicate contenute negli elaborati di piano, Pertanto oltre alle aree sistemate quali opere **“d – h”** del precedente articolo saranno ceduti gratuitamente anche le aree inserite nello S.U.A. destinate aparcheggio 5 ed area verde **3** per una superficie complessiva di mq. 17.836 come da tav. 3 della variante.

Tali aree cedute gratuitamente hanno un valore unitario pari ad Euro 25,82 e complessivamente un valore di Euro 460.525,52.

I costi delle opere di cui ai punti **e**, **f**, **g,** così come determinati dalla relazione finanziaria allegata al progetto esecutivo dello S.U.A. e ritenuti congrui dall’Ufficio Tecnico comunale sulla base dei previsti successivi progetti esecutivi, saranno scomputati dagli oneri di cui al precedente art. 3, nel rispetto dei valori massimi indicati nella tabella allegata alla delibera al momento vigente sulla base del criterio sub “S ed SC”.

I costi indicati alla relazione finanziaria da scomputare dal precedente art. 3 sono oggi sommariamente indicati in:

*Interventi* Urbanizzativi *dell’area*

opera di cui al punto e Euro 653.700,10

opera di cui al punto f Euro 340.031,08

opera di cui al punto g/a Euro 267.780,31

opera di cui al punto g/b Euro 134.114,00

scarico acque nere esterno all’intervento Euro 25.235,00

Totale Euro 1.420.860,49

Standards Urbanistici

Gli Standards urbanistici, così come indicato dalle norme di P.R.G. sono già contenuti nelle aree di cui é prevista la cessione e la sistemazione al precedente art. 4 lettera h, che corrispondono, sulla base della deliberazione quadro presa dall’ Amministrazione Comunale, a:

#### Verde 1 parco urbano come da computo € 1.846.001,00

* Verde 2 verde elementare con piantumazioni

ed irrigazioni mq. 285 come da computo € 22..219,59

* Verde 3 verde elementare con piantumazioni

ed irrigazione mq. 2.024 come da computo € 219.255,62

* Parcheggio pubblico 7 come da computo € 157.704,84
* Parcheggio pubblico 12 come da computo € 41.694,34

Totale opera di cui al punto h € 2.286.875,39

Si veda nei dettagli la relazione finanziaria di progetto allegata alla relazione qui integralmente richiamata.

L’Amministrazione Comunale avrà la facoltà di richiedere la cessione delle aree destinate a Parco Urbano nello stato di fatto in cui si trovano, libere da servitù, diritti di terzi con un lotto minimo legato al primo intervento di mq. 3.680 circa individuato graficamente all’allegato “**N**” (salvo diversa quantificazione se la quota parte di area da cedere fosse superiore) nonchè il versamento in quota parte delle somme dovute per la realizzazione dell’opera, secondo quanto previsto nella relazione finanziaria e ritenuto congruo dall’Ufficio Tecnico per la realizzazione della sistemazione dell’opera così come prevista di cui al precedente art. 4 punto “h”.

Tale importo sarà determinato riferito al costo complessivo della singola opera rapportato alla percentuale di volumetria prevista in edificazione rispetto al totale dell’area 1.

**Articolo 7 Rapporti con Aziende ed Enti erogatori di servizi**

I soggetti attuatori, in data 15 aprile 2003, hanno comunicato con lettera raccomandata alla Società ITALGAS ed alla Società ENEL l’intenzione di urbanizzare l’area in oggetto; queste aziende, in data 29 aprile 2003 l’Italgas ed in data 27 giugno 2003 l’Enel, hanno comunicato le prescrizioni che sono state inserite nel progetto di S.U.A., vedi allegato al progetto.

Comunque i sottoscritti si obbligano, 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.

**Articolo 8 Destinazioni Urbanistiche e norme edilizie**

La superfici in cui si é diversificato l’ambito organico dell’intervento sono destinate agli usi specificati nelle tavole del Piano Particolareggiato.

Tutte le aree, l’edificio, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l’insediamento ai sensi del D.M. 2.4.1968 non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d’uso indicate nel progetto.

Le domande di concessione ad edificare seguiranno le vigenti disposizioni di legge in materia.

Le tipologie non espressamente indicate come tassative dal Piano Particolareggiato non sono da intendersi rigidamente prescrittive quindi potranno essere modificate in sede di rilascio dei titoli edilizi per quanto riguarda le caratteristiche compositive, fermo restando l’obbligo di seguire nella progettazione esecutiva i criteri e le prescrizioni e le caratteristiche esteriori dell’edificio contenuti nelle norme di attuazione nel Piano stesso.

**Articolo 9 Edilizia pubblica**

I soggetti attuatori si obbligano alla gestione della quota parte di edilizia pubblica contenuta all’interno dei singoli edifici, così come indicato dalla tabella inserita nella relazione allegata dagli elaborati di piano, conformemente alle norme statali e regionali in materia.

Per l’attuazione e la gestione di tale porzione di intervento verrà stipulata, al momento del rilascio delle singole concessioni, apposita convenzione sulla base dello schema tipo adottato dal Comune di Bordighera ed adeguato alle direttive di cui al DGR 394/2002 e al D.D. 1930/2002 e successive modificazioni, che disciplinerà: caratteristiche dei soggetti interessati, prezzo di vendita e/o periodo di affitto vincolato, modalità attuative, che allego al presente atto sotto la lettera "**M**".

**Articolo 10 Attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo**

L’attuazione dello S.U.A., in considerazione dell’entità delle opere previste, potrà avvenire in più fasi operative anche all’interno delle previsioni obbligatorie previste sulla base del programma di attuazione contenuto alla tav. 15 degli elaborati di piano legata alle norme del Piano di Bacino oggi in vigore in regime di salvaguardia.

Sarà possibile richiedere più titoli edilizi ed ogni richiesta di titolo edilizio dovrà contenere un’esatta quantificazione della quota parte di opere da eseguire e di aree da cedere. Tali aree ed opere saranno, sulla base di tale quantità, individuate a scelta dell’Amministrazione Comunale tra quelle previste dagli elaborati di piano sulla base di un preordinato ordine *e dovranno essere realizzate per intero nelle loro definizioni progettuali.*

Tale ordine di attuazione prevede:

- per le opere di urbanizzazione a scomputo:

Scarico delle acque bianche conformemente alla norme di piano di Bacino ed alla D.C.C. n. 14 del 07.05.2007

Il tratto di viabilità A-B.

Il tratto di viabilità E-F.

Il tratto di viabilità C-D.

- per gli standards:

Il parco pubblico 1.

Il verde 2.

Il parcheggio 7.

Il parcheggio 12.

- cessione delle aree:

l’area destinata al parcheggio 5;

l’area destinata al verde pubblico 3;

l’area di volta in volta interessata alle opere realizzate.

I soggetti attuatori precisano che ogni richiedente i **titoli** edilizi assumerà in proprio l’onere relativo alla quota parte di aree, opere ed oneri previsti in attuazione ai titoli edilizi richiesti, fatto salvo l’eventuale diritto di rivalsa verso i titoli edilizi delle fasi successive.

**Articolo 11 Tempi e modalità di attuazione**

**del Piano Particolareggiato**

Lo S.U.A. si attua, come per legge in anni 10 sulla base di più titoli edilizi.

Ogni titolo edilizio dovrà prevedere la corrispondente quota parte di opere di urbanizzazione sulla base del preordinato ordine di cui all’articolo precedente e conseguentemente dovrà prevedere i tempi di esecuzione che non potranno essere inferiore a mesi 12 e non superiori a mesi 18.

L’Amministrazione Comunale avrà la facoltà di richiedere la cessione delle aree destinate a Parco Urbano nello stato di fatto in cui si trovano, libere da servitù, diritti di terzi con un lotto minimo legato al primo intervento di mq. 3680 circa individuato graficamente all’allegato “**N**” ed il versamento in quota parte, di quanto previsto nella relazione finanziaria e ritenuto congruo dall’Ufficio tecnico per la realizzazione della sistemazione dell’opera così come prevista di cui al precedente art. 4 punto “h”.

Tale importo sarà determinato riferito al costo complessivo della singola opera rapportato alla percentuale di volumetria prevista in edificazione rispetto al totale dell’area 1.

Tutte le opere comprese nel Piano Particolareggiato dovranno ottenere il preventivo titolo edilizio.

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 di cui ai successivi articoli 14 e 15, dall’Ufficio Tecnico comunale.

I sottoscrittori della presente convenzione s’impegnano a cedere le aree e ad eseguire le opere di urbanizzazione dopo l’esecuzione dei lavori e prima della richiesta di abitabilità.

Resta stabilito che per ogni giorno di ritardo nell’ultimazione dei lavori rispetto ai tempi sopra fissati é dovuta al Comune di Bordighera dai soggetti attuatori una penale di €. 50,00.

**Articolo 12 Esecuzione dei lavori e responsabilità relative**

Il soggetto attuatore opererà, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere aggiuntive oggetto della presente convenzione il soggetto attuatore si impegna a rispettare le norme del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

Residua la facoltà dell’Amministrazione Pubblica: della verifica dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione tramite l’Ufficio tecnico comunale nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal Comune e dalle altre Autorità competenti in materia; nonché della vigilanza delle operazioni di collaudo che andrà esplicitata nell’approvazione degli atti del collaudo stesso. I funzionari ed i tecnici preposti al controllo avranno libero accesso al cantiere. I soggetti attuatori dovranno nominare un unico direttore dei lavori per quanto riguarda tutte le opere di urbanizzazione; tale nominativo dovrà essere comunicato prima dell’inizio delle opere stesse. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di lettera raccomandata con preavviso di almeno giorni dieci. Le suddette opere saranno soggette a collaudo in corso d’opera ed a collaudo definitivo da parte dell’ufficio tecnico comunale e degli altri enti interessati; tutte le spese restano a carico dei soggetti attuatori che in ogni caso manlevano il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all’esecuzione dei lavori stessi. Qualora si debba ricorrere alla nomina di liberi professionisti per determinati collaudi o verifiche, le parti provvederanno all’indicazione di comune accordo.

**Articolo 13 Modalità di cessione delle aree,**

**delle opere e degli impianti.**

Il contratto necessario per il trasferimento al Comune delle aree, delle opere e degli impianti di cui al precedente articolo 5, nelle fasi temporali indicate dall’art. 8, sarà stipulato su semplice richiesta della parte più attiva sia il Sindaco sia i soggetti attuatori dopo, comunque aver ottenuto il favorevole collaudo di cui all’articolo precedente e comunque prima dell’ultimazione di tutte le opere previste nel Piano Particolareggiato.

La superficie delle aree di cui é prevista la cessione ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi a cura e spese dei soggetti attuatori, avuto riguardo all’effettivo tracciamento e fatte salve le superfici minime comunque previste dal Piano Particolareggiato.

I manufatti dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonchè sgombre da persone e cose e con le ampie garanzie da evizione.

Le opere e gli impianti passeranno in consegna al Comune di Bordighera in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento del relativo atto di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti senza oneri e spese alcune a carico del Comune di Bordighera.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di richiederne la consegna anticipata ancora prima del perfezionamento del suddetto atto, nel caso che, a propria insindacabile discrezione, ravvisi la necessità di una utilizzazione pubblica.

L’Amministrazione Comunale, in attuazione di quanto previsto dall’ultimo comma dell’art. 5 della presente Convenzione, potrà richiedere anche la cessione delle aree nello stato di fatto, libere da servitù e diritti di terzi ed il versamento dell’importo nell’entità prevista nella relazione finanziaria del progetto e ritenuto congruo dall’Ufficio Tecnico Comunale.

**Articolo 14 Trasferimento dell’immobile a terzi**

In caso di trasferimento anche parziale a terzi delle aree o degli immobili oggetto del presente Piano Particolareggiato, i soggetti attuatori s’impegnano 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.

**Articolo 15 Garanzie**

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione, della cessione delle aree, della realizzazione degli Standards e del pagamento della quota parte di contributo per opere di urbanizzazione dilazionabile che si obbligano di volta in volta a realizzare, cedere o versare nei modi e termini previsti dalla presente convenzione, i soggetti attuatori si obbligano a consegnare al Comune al momento del rilascio delle singole concessioni edificatorie, polizza fidejussoria, anche suddivisa in quote di impegno assunte in base alle fasi attuative previste, rilasciata da Compagnia di assicurazione autorizzata o da istituto Bancario ritenuti idonei dall’Amministrazione Comunale per un importo pari alla quota parte del costo presunto delle opere, delle aree e dei versamenti di cui sopra.

Detta garanzia è oggi quantificabile, sulla base di quanto precedentemente indicato in Euro 1.420.860,49 per opere di urbanizzazione ed in Euro 2.286.875,39 quali standards, globalmente in Euro 3.707.735,88 arrotondato globalmente in **Euro 3.710.000,00 (tremilionisettecentodiecimila virgola zero zero)**.

Qualora invece altri lotti non si attiveranno per l’attuazione del canale scolmatore congiuntamente in consorzio tra i lottila quota da graantore dovrà tener conto della totalita del costo dello scolmatore e pertanto la garanzia dovrà essere integrata di €. 77.219,69 di competenza dell’rea 2 portado il valore da garantire ad €. 3.707.735,88 + €. 77.219,69 = €. 3.784.955,57 arrotondato globalmente in **Euro 3.800.000,00** **(tremilioniottocentomila)**. Detta garanzia potrà essere fornita sulla base degli obblighi assunti sulla base dei titoli edilizi richiesti e delle opere conseguenti per quanto attiene le opere a standards, mentre sarà comunque obbligo dei soggetti attuatori garantire l’esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, anche se le domande dei titoli edilizi prevedono solo parte degli edifici previsti della SUA.

. Detta garanzia fidejussoria potrà essere ridotta in corso d’opera in proporzione all’avanzamento delle opere di urbanizzazione con semplice dichiarazione del Sindaco previo certificato di stima e di regolare esecuzione delle opere già eseguite da rilasciarsi dall’Ufficio Tecnico comunale.

Ad avvenuta ultimazione dei lavori, delle cessioni e dei versamenti, previa verifica dei competenti uffici, potrà procedersi allo svincolo dell’80% dell’importo fidejussorio entro trenta giorni dalla comunicazione a mezzo di raccomandata indirizzata dai soggetti attuatori al Comune attestante l’avvenuta ultimazione delle opere.

Il restante 20% sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere e delle aree in questione e, in caso di consegna anticipata, fino al rilascio del certificato di collaudo da redigersi entro sei mesi dall’avvenuta e certificata ultimazione delle opere.

La garanzia fidejussoria sarà svincolata totalmente ad avvenuto ed integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sui soggetti attuatori e contenuti nella presente convenzione.

In tutti i contratti fidejussori o assicurativi di cui al presente articolo dovrà essere inserita la clausola che impegna l’istituto fidejussorio a soddisfare l’obbligazione a semplice richiesta del Comune con l’esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell’art. 1994 del C.C. e della decadenza di cui all’art. 1957 del C.C. e senza attendere la pronuncia del giudice.

In caso di inadempimento la garanzia fidejussoria di cui ai commi precedenti potrà essere incamerata in tutto o in parte senza formalità alcuna e previa diffida ad adempiere entro congruo termine da notificarsi ai soggetti attuatori da parte del Comune.

**Articolo 16 Inadempienze**

In caso di inadempienza da parte dei soggetti attuatori alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica il Sindaco, previa diffida, potrà sospendere l’esecuzione di tutti i lavori in corso all’interno del Piano Particolareggiato ovvero della zona che il Sindaco a proprio giudizio riterrà interessata dalla inadempienza.

Ad avvenuto adempimento saranno revocati i provvedimenti di sospensione.

Il Comune potrà inoltre chiedere in danno ai soggetti attuatori l’adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente convenzione anche se previa diffida nei seguenti casi :

- mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo 8 per l’attuazione di quanto ivi previsto salvo i casi di forza maggiore;

- esecuzione di opere di urbanizzazione in sostanziale difformità anche parziale dei progetti approvati per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

- rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero di provvedere alla consegna delle aree con le modalità e nei termini della presente convenzione;

- mancato inserimento da parte dei soggetti attuatori negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui all’articolo 10;

- reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

**Articolo 17 Clausola compromissoria ed elezione di domicilio**

Salvo quanto previsto dall’articolo 16 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977, tutte le contestazioni che potrebbero sorgere in ordine all’attuazione della presente convenzione saranno decise di diritto da un collegio arbitrale presieduto da un arbitro nominato dal Presidente del Tribunale di Sanremo e composto da altri due arbitri nominati rispettivamente dal Sindaco del Comune di Bordighera e dai soggetti attuatori nel rispetto delle norme di cui agli articoli 810 e successivi del codice di procedura civile.

Il collegio arbitrale osserverà nel procedimento le norme di cui all’articolo 816 del Codice di procedura civile e seguenti ed il lodo come sopra pronunciato sarà impugnabile nei casi e con i mezzi previsti dall’art. 827 C.P.C..

In deroga alla pattuita clausola compromissoria la parte attrice avrà facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma del codice di P.C..

Analogamente, la parte convenuta nel giudizio arbitrale avrà facoltà di escludere la competenza degli arbitri. A tale fine entro sessanta giorni dalla notifica della domanda di arbitrato sarà onere della parte convenuta di notificare la propria determinazione all’altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre la domanda nanti il Giudice competente a norma del C.P.C..

Per tutte le notificazioni e comunicazioni in sede giudiziale e stragiudiziale comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione i soggetti attuatori dichiarano di eleggere domicilio presso la sede del progettista Arch. Sergio Maiga di Sanremo, via Gioberti n. 3.

Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non sia preventivamente comunicata al Comune di Bordighera con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche per l’ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi dello immobile oggetto del Piano Particolareggiato.

Per espressa volontà delle parti la forma della comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.

Le comunicazioni indirizzate al domicilio eletto dai soggetti attuatori ai sensi del precedente comma, per espressa volontà delle parti s’intendono effettuate nei confronti del soggetto attuatore che si obbliga, anche in caso di variazione dello stesso a conservare e/o ad eleggere domicilio ai fini delle comunicazioni e/o notificazioni comunque dipendenti dalla presente convenzione in quello di cui sopra.

**Articolo 18 Trascrizione**

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta a cura e spese dei soggetti attuatori a norma dell’art. 18 della legge regionale n. 24/1987. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti e contratti necessari per il trasferimento della proprietà delle opere di cui é prevista la cessione nella convenzione stessa nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

**Articolo 19 Spese**

Tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione, trascrizione della convenzione sono a carico dei soggetti attuatori che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Restano altresì a carico dei soggetti attuatori le spese di tutti gli atti di cessione previsti nella convenzione e conseguenti nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, frazionamenti, ecc. delle aree cedute nonché quelle relative ai collaudi anche in corso d’opera dei lavori.

**Articolo 20 Allegati**

Gli allegati, dalla lettera “**D**” alla lettera ”**M**” contenuti nella precedente Convenzione a rogito Notati Gianni Donetti in Sanremo del 21.11.2013 registrata a Sanremo in data 3.12.2013 al n. 5116/1T e trascritta a Sanremo in data 3.12.2013 al n. 10102 R.G. al n. 7714 R.P. sono da intendere integralmente richiamate e le parti esonerano il Notaio da allegarle nuovamente.

- allegato “**C/1**”: consenso autorizzativo all’amministratore della “Immobiliare Domus Sas”, a’ sensi statutari;

- Allegato “**N**” lotto minimo in cessione al primo intervento edilizio

- Allegato “**O**” Planimetria e profilo di progetto

- Allegato “**P**” Relazione tecnica e stima dei costi.

- Allegato “**Q”** Parere di compatibilità idraulica del 19.12.2017 prot. PG/2017/394969 Autorità di Bacino

- Allegato “**R**” computo opere di scarico acque bianche casa C ed N

- Allegato “**S**” Relazione finanziaria

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me notaio, ho dato lettura alle parti comparenti che lo approvano. Consta di fogli per pagine …………….

Sono le ore ……….. e minuti ………...

Firmato in originale: …………………………………………………………………………………………………………………………….dott. ……………….. notaio, sigillo.