COMUNE DI BORDIGHERA

COSTRUZIONE DI STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA ALL'ARIA APERTA DELLA TIPOLOGIA A CAMPEGGIO IN VIA CAGLIARI ANG. VIA PADRE PIO AI SENSI DELLA L.R. N°2 DEL 7/02/2008 E R.R. N°1/2011 – 4/2012 - ISTANZA AI SENSI ART. 10 L.R. 10/2012

CONVENZIONE

La sottoscritta MARIANI ELENA nata a Ventimiglia il 07.06.1964, residente a Bordighera in Via Salve Regina n°34, C.F. MRN LNE 64H47 L741X, nella sua qualità di proprietaria e titolare dei terreni siti in Bordighera, distinti a catasto al Foglio n. 3 del Comune censuario di Borghetto San Nicolò, mappali n°35-34-311-312-84-432-382-383-103, di cui gli ultimi tre costituenti il sedime dei fabbricati residenziali, rispettivamente di un piano fuori terra i primi due e due piani fuori terra il terzo, della superficie complessiva di mq. 7881, ed in qualità di soggetto proponente/attuatore domiciliato per la presente pratica presso lo Studio Tecnico PALMERO in Ventimiglia , Via Cavour n. 1;

PREMESSO

- che la Signora Mariani Elena, proponente dispone del 100% dei redditi dominicali e dell'intera superficie compresa nel presente Lotto al Foglio 2 di B.S.N. mappali n°35-34-311-312-84-432-382-383-103 pari a mq. 7881;
- che le norme di attuazione del vigente P.R.G. individuano le suddette particelle come segue:
    - le particelle n°382-383-103-432 di F. 3 di BSN e parte della particelle n°84 – 312 e n°35 sempre di F. 3, nella zona "B1a " - "Tessuto edificato urbano consolidato", in cui sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 21 delle norme di attuazione, che escludono nuovi insediamenti, per una superficie di mq. 2619;

    - le particelle n°34-311 e parte delle particelle n°35-312-84- risultano individuate in zona "fc – servizi" " aree per spazi pubblici attrezzate a parco e gioco" per una superficie di mq. 4851;

    - parte della particella n°35 risulta individuata per una superficie di mq. 411 a viabilità di PRG, recentemente variata in attuazione e nell'iter approvativo dell'attigua Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. della "Fondazione Notari-Lorenzi, posta a ponente della proprietà in questione;

- che l'attuale destinazione delle aree di proprietà in zona "fc" a servizi ai sensi dell'art. 84 della vigente L.R. 16/2008 ricadono nei vincoli urbanistici decaduti;

- che il presente progetto viene presentato ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 in variante allo strumento urbanistico vigente, per l'insediamento della nuova attività produttiva in oggetto, secondo la separata proposta normativa di cui alla Tav. B di progetto, di cui è stato chiesta l'approvazione del SUAP in conferenza dei servizi;

- che l'area oggetto di intervento "STR" Struttura Turistico Ricettiva all'Aria Aperta" della superficie di mq. 5405, come normata nella Tav. B, risulta meglio individuata con colorazione gialla e tratteggio a linea spezzata, nella planimetria in scala 1:500 della Tav. 2

che, previa sottoscrizione, si allega al presente atto sotto la lettera A affinché ne faccia parte integrante e sostanziale;

- che il progetto, esteso all'intera proprietà di cui sopra, è stato predisposto nel rispetto delle norme previste sia dal P.T.C.P., che dalla normativa di P.R.G. in variante e che sarà oggetto di approvazione contestuale con il presente progetto;

- che detto progetto è stato redatto dall'Arch. Adriano Palmero iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Imperia n. 394 e dal Geom. Fedele Andrea Palmero iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Imperia n. 475, nei limiti delle rispettive competenze;

- che il Progetto è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

Tavola A - Relazione Tecnica
Tavola B - Inquadramento Urbanistico – Normativa PRG e Variante proposta
Tavola C - Documentazione fotografica
Tavola D - Relazione e soluzioni progettuali delle barriere architettoniche
Tavola E – Calcolo analitico volumi e superfici – Oneri Concessori – Verifica Urbanistica
Tavola 1 – Stralci cartografici di inquadramento
Tavola 2 – Inquadramento Urbanistico
Tavola 3 – Planimetria con rilievo plano altimetrico - Stato di fatto e reti servizi esistenti
Tavola 4 – Planimetria generale di progetto 1/500
Tavola 5 – Planimetria generale di progetto 1/200
Tavola 6 – Fabbricato "A" Ristorante /Bar – Piante e Sezioni
Tavola 6.1 – Fabbricato "A" Ristorante - Prospetti
Tavola 7 – Fabbricato "B" Servizi igienici – Piante, Sezioni e Prospetti
Tavola 8 – Particolare Casa Mobile
Tavola 9 – Verifica Distanze

Tutto quanto sopra premesso, la Società sottoscritta - soggetto attuatore, sottoscrive la presente convenzione.

CONVENZIONE

ART. 1. Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

ART . 2 : Oggetto della convenzione

Costituiscono oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche contenute nel Progetto compreso nella Zona " STR" "Struttura Turistico Ricettiva all'aria Aperta" a destinazione turistico/alberghiera in variante al vigente P.R.G., redatto dall'Arch. Adriano Palmero e dal Geom. Fedele Andrea Palmero, e meglio identificato nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente convenzione disciplina altresì le modalità di cessione delle aree alla stessa Amministrazione Comunale, per il rispetto degli standard urbanistici.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo a cura e spese dei soggetti attuatori prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire. Fermo restando che l'efficacia della Convenzione è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire stesso.

ART. 3 : Contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

- In relazione all'intervento edificatorio previsto dal progetto all'art 2, i sottoscritti si obbligano a corrispondere al Comune di Bordighera ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla L.R. N. 25 del 7/04/95 come di seguito specificato:

Nuova Costruzione :		
Fabbricato A - Reception/Bar/Tavola calda	mq. 190.45	
Fabbricato B – Servizi igienici	mq. 63.80	
Sommano	mq. 254.25 x € /mq. 92.43 =	**€ 23.500,32**
Area Parcheggio		
Parcheggio ai sensi di L.R. 2/2008 e seg.	mq. 300,00	
Parcheggi pertinenziali lg. 122/89	mq. 91.17	
Parcheggi soggetti ad oneri	mq. 208,83 x € /mq. 24.95 =	**€ 5.210,30**
Totale complessivo oneri ex lg 25/92		**€ 28.710,62**

e comunque in base alle tariffe vigenti al rilascio del Permesso di Costruire e salvo verifiche.
Il versamento degli oneri di cui sopra avverrà con le modalità stabilite nei richiamati provvedimenti e nelle vigenti disposizioni legislative in un'unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire.
Fatto salvo eventuali adeguamenti degli oneri da parte della Amministrazione Comunale e/o delle superiori autorità al momento del medesimo rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 4 : Urbanizzazione primaria e secondaria

Non è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo dei contributi dovuti di cui al precedente art. 3, fatto salvo la possibilità in accordo con l'Amministrazione Comunale di scomputare il costo dei richiesti passaggi pedonali su Via Cagliari eccedenti la cessione del 10% del lotto oggetto di edificazione destinato a Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 68.

ART. 5 : D.M. 1448/68 art. 5 punto 1)

Ai sensi dell'art. 5, punto 1, del D.M. 1444/68 dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggi pubblici e a verde pubblico in ragione del 10% del lotto edificatorio di mq. 5405 ed individuata delle dimensione maggiore di **mq. 545,00** di cui mq. 414 a verde e parcheggio pubblico e mq. 131 a marciapiede pedonale
La superficie a verde e parcheggio pubblico è stata individuata, in un'area del lotto di proprietà a margine della Via Cagliari e Via Padre Pio in complessivi **mq. 414,00** di cui **mq. 87.50** a parcheggio e **mq.326.50** a verde, mentre la superficie a viabilità pedonale marciapiede è stata individuata in un'are del lotto più a nord sempre sul margine di Via Cagliari sulla porzione del lotto oggetto di edificazione per **mq. 131.00** (V. Tav. 2 in giallo a tratteggio/puntinato e Tav. 5 di progetto).
Si precisa che l'area medesima a verde e parcheggio pubblico è stata individuata e progettata quale continuità funzionale dell'attigua area a standard della prevista Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. della "Fondazione Notari-Lorenzi", posta a ponente della proprietà in questione, mentre l'area attrezzata come marciapiede pubblico risulterà antistante il lotto a struttura turistica anch'essa sempre in continuità della viabilità pedonale prevista dalla stessa "Fondazione Notari-Lorenzi"

Le due aree verranno cedute gratuitamente al Comune in diritto di proprietà, ivi comprese le spese necessarie per la cessione per l'atto pubblico e l'eventuale frazionamento, con l'impegno della manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del soggetto attuatore, escluso le spese di esercizio dell'illuminazione pubblica. Le opere necessarie per la realizzazione del parcheggio e dell'area verde e del marciapiede pedonale saranno realizzate in conformità al progetto da redigersi dal soggetto attuatore prima del rilascio del Permesso di Costruire. Aree attrezzate che il soggetto medesimo si obbliga a cedere al Comune prima del rilascio del Certificato di Agibilità con prestazione di idonea Polizza Fideiussoria a garanzia. Il costo di realizzazione delle aree medesime ammonterà approssimativamente ad € 100.000 oltre il valore dell'area su cui insiste secondo i valori OMI (€ 14.32/ mq.) arrotondato in eccesso di € 6.000,00.

ART. 6 : Rapporti con aziende ed Enti erogatori di servizi

I sottoscritti si obbligano in solido, per quanto attiene l'esecuzione delle opere relative ai servizi erogati da Enti ed Aziende (ENEL, ACQUEDOTTO COMUNALE, TELECOM, ecc.), a richiedere i necessari assensi anche prescrittivi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

ART. 7 : Esecuzione dei lavori e responsabilità relative delle eventuali opere richieste dall'Amministrazione Comunale.

L'esecuzione delle previste opere di urbanizzazione sarà controllata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal Comune e dalle autorità competenti in materia.

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 dei lavori di realizzazione delle opere stesse.

La data di inizio lavori dovrà essere comunicata al Comune e comunque i lavori dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio del titolo autorizzativo e concludersi entro tre anni dalla stesso termine.

Le opere previste dalla presente Convenzione saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo. 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, questi saranno indicati dall'Amministrazione di comune accordo con i soggetti attuatori.

ART. 8 : Trasferimento dell'immobile a terzi.

In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili previsti in progetto, il soggetto attuatore si impegna a porre a carico dei futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati in solido con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi.

ART. 9 : Garanzie

Verde - Parcheggio Pubblico –Marciapiede pedonale

Le opere a verde, parcheggio e marciapiede pubblico di cui all'art. 5 dovranno essere realizzate entro tre anni dalla notifica del Permesso di Costruire.

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di cui al medesimo art. 5, area a verde e parcheggio pubblico nonché della cessione delle aree a favore del Comune, che il

soggetto attuatore si obbliga a realizzare, nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione, al momento del rilascio del Permesso di costruire, saranno consegnate le polizze fideiussorie rilasciate da Compagnie di Assicurazione autorizzate o da Istituti Bancari ritenuti idonei dall'Amministrazione Comunale per l'importo complessivo pari al valore delle opere approvate dall'Amministrazione Comunale e comunque non inferiore al costo complessivo presunto delle opere stesse aumentate del 20%, così come determinato al momento del rilascio del Permesso di Costruire e stimato come da computo metrico estimativo di massima in circa € 150,00/mq. oltre accessori, fino all'avvenuta ultimazione dei lavori. Previa verifica dei competenti uffici, entro trenta giorni dalla comunicazione a mezzo PEC indirizzata dai soggetti attuatori al Comune, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere, potrà procedersi allo svincolo dell'80% dell'importo fideiussorio.
Il restante 20% sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere 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.
Le garanzie fideiussorie saranno svincolate totalmente ad avvenuto ed integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sul soggetto attuatore e contenuti nella presente convenzione e previa acquisizione, da parte del Direttore dei Lavori, del certificato di regolare esecuzione e di tutte le certificazioni previste dalle vigenti normative (messa a terra impianti elettrici, ecc.).
In tutti i contratti fideiussori o assicurativi di cui al presente articolo dovrà essere inserita la clausola che impegna l'istituto fideiussorio a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 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, le garanzie fideiussorie di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate, 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.
In ottemperanza a quanto prestabilito dall'Autorità di Vigilanza sui Lavori Pubblici si precisa che il privato che realizza le opere suddette a Verde e Parcheggio Pubblico è individuato dal Codice dei Contratti pubblici come Stazione Appaltante e risulta pertanto soggetto all'applicazione del Codice (art. 32, c. 1, lett. g) del Dlgs. 163/2006).

ART. 10 : Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Dirigente previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e/o standard, che a proprio giudizio, riterrà interessate dall' inadempienza.
Ad avvenuto adempimento saranno revocati i provvedimenti di sospensione.
Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno al soggetto attuatore, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c., della presente convenzione anche senza previa diffida nei seguenti casi:
- mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo 7 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;
- l'esecuzione di opere di urbanizzazione in sostanziale difformità anche parziale dai 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 7;

- reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.
Residua il potere in capo al Comune l'esecuzione in via Diretta delle opere rimaste non adempiute, in sostituzione e a spese dell'obbligato, previa comunicazione a quest'ultimo e avvalendosi della garanzia per l'importo relativo, permanendo l'interesse alla realizzazione delle predette opere.

ART. 11 : Requisiti soggettivi del richiedente
Per quanto attiene al requisito soggettivo del richiedente con riferimento all'iscrizione alla Camera di Commercio nell'apposita sezione delle imprese turistiche ricettive, l'interessata provvederà in tal senso ottenuti tutti i pareri favorevoli in Conferenza dei servizi referente, come persona fisica o giuridica appositamente costituita, da produrre con certificazione, prima della convocazione della Conferenza dei Servizi in sede Deliberante ai sensi dell' articolo 14 e successivi della lg. 241/1990 s.m.i. ;

ART. 12: Trascrizione
La presente convenzione avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti e contratti necessari per il trasferimento delle opere di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

ART. 13: Spese
Tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione, trascrizione della convenzione saranno a carico dei soggetti attuatori che in merito chiedono l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia.
Restano altresì a carico del soggetto attuatore le spese di tutti gli atti di cessione previsti nella convenzione e conseguenti, nonché quelle relative ai collaudi, anche in corso d'opera, dei lavori.
Ventimiglia, li /2016

In Fede

(Mariani Elena)