---------- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO ----------
(versione 22/02/2016)

Lo scrivente Mauro VICENZI, nato ad Ospedaletti (IM) il 07/08/1966, residente per la carica in Bordighera (IM) - Via Aurelia, 143, in qualità di Direttore Generale della FONDAZIONE NOTARI – LORENZI, Via Aurelia, 143 - Bordighera 18012, Codice Fiscale e Partita IVA 01418120083, Telefono 0184/299629, fax 0184/298044, email notarilorenzi@pec.notarilorenzi.org, all'uopo delegato dal Consiglio di Amministrazione e dal Legale Rappresentante con Procura a firma del Notaio Gianni Donetti in data 28/06/2012, rep. N° 45'842, racc. N° 25'105,

---------- P R E M E S S O C H E : ----------

a) la precitata Fondazione Notari – Lorenzi, denominata anche soggetto attuatore, è proprietaria (rogiti: Notaio Gianni Donetti del 04/12/2012, rep. n. 46396, rac. n. 25523 – Notaio Franco Amadeo del 02/02/2016, rep n. 151717, rac. n. 43956 – Notaio Franco Amadeo del 08/02/2016, rep. n. 151736, rac. n. 43972) del complesso immobiliare sito a Bordighera in Via Padre Pio / Via Cagliari distinto al foglio 3 Mapp.li 11-109-430-501-502-503-504-506-507-508-509-510-511-513-516-535 del Catasto Terreni del Comune di Bordighera (sezione di Borghetto S. Nicolò);

b) all'atto della presentazione della richiesta di autorizzazione ai sensi art. 10 lett. a) della l.r. 10/2012, sulla predetta superficie erano originariamente esistenti nell'ex map. 9, ora map. 535 volumi incongrui pari a 620,86 metri cubi, di proprietà della Sig.ra Maddalena VIALE, che sono stati demoliti prima dell'acquisizione della relativa area come da SCIA presentata al Comune di Bordighera in data 04/12/2015 e comunicazione di fine lavori del 15/02/2016;

c) la richiesta di autorizzazione di cui al SUAP inerente il progetto allegato riguarda la costruzione di una Residenza Sanitaria Assistenziale RSA dotata di 132 posti letto con tutti i servizi sanitari necessari per le cure e la riabilitazione, aperti anche al pubblico esterno, corredato di tutte le dotazioni necessarie di parcheggio, di aree verdi esterne, di ricevimento e gestionali, di servizio cucine, personale, di cure e riabilitazione motoria, area Alzheimer con 16 posti letto, area soggiorni e degenza, area del culto ed aree tecniche e depositi per una superficie totale lorda di 8'313.99 mq lorda e 28'084.25 mc fuori terra;

d) L'opera costituisce servizio in proprietà e in gestione privata aperto al pubblico in forma

convenzionata come definito all'art. 32 comma 4 della L.r. 36/97 Legge urbanistica regionale LUR e smi.

e) con delibera di consiglio n° 21, prot. n° 50 del 15/05/2013 del Distretto Socio Sanitario Ventimigliese è stato dichiarato il pubblico interesse per la realizzazione della Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. in ambito intemelio. Struttura socio assistenziale per anziani a gestione convenzionata di interesse per la collettività;

f) con delibera di GC n. 119/2013 del Comune di Bordighera è stato dichiarato il pubblico interesse per la realizzazione della Residenza Sanitaria Assistenziale RSA di cui trattasi;

g) la richiesta di autorizzazione ai sensi art. 10 lett.a) della L.R. 10/2012 e della L.R. 3/2013 presentata in data 20/05/2013 allo Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP presso l'UT del Comune di Bordighera comporta la proposta di variante al Piano Regolatore Generale vigente nell'area in disponibilità del soggetto attuatore, e in particolare (V. Tav. 001):

- superficie totale area catastale Fondazione Notari-Lorenzi …… 11.001,00 mq
- aree parcheggio pubblico …….. …….... …… 1.064 mq
- area verde pubblico …… 3.689,93 mq
- aree stradali…… 1.389 mq
- aree R.S.A. 'Fondazione Notari - Lorenzi' 4.858,07 mq

avente la seguente disciplina urbanistica: *"Oggetto della zona: servizi sanitari di tipo privato RSA sita in via Cagliari – via Padre Pio.*

Nella zona si applica la normativa sottesa al progetto approvato con procedura di Sportello Unico per le Imprese di cui alla conferenza di servizi deliberante del…… e relativo Provvedimento Finale Conclusivo del procedimento di Sportello Unico per le imprese n…….. del……

Trattandosi di servizi privati il permesso di costruire è convenzionato a titolo oneroso ai sensi della L.R. 25/95, come da schema di convenzione urbanistica allegato all'atto unilaterale d'obbligo adottato con DCC 40/2014.

In fase di realizzazione dell'opera, fermo restando la destinazione d'uso e i relativi parametri dimensionali (volume massimo edificabile, rapporto di copertura, altezza massima, distanze minime dai fabbricati, distanza minima dai confini di proprietà salvo assenso del frontierista per la minore distanza, distanza minima dal ciglio stradale),

nonché la configurazione architettonica dei fronti come da relativo progetto, possono essere ammesse varianti plano-altimetriche di massimo +/- 1 mt."

Il rapporto di copertura del progetto risulta pari al massimo ingombro 1'657.30 mq del P. Secondo / 4.858,07 mq della zona F a servizi privati – RSA Fondazione Notari – Lorenzi = 34,11% inferiore al 50% delle NTA del PRG vigente, l'immobile inoltre occupa soltanto il 15.06% dell'intera area di proprietà della RSA.

Spostamento ubicazionale verso Nord della STRADA DI PRG rispetto all'attuale localizzazione del PRG vigente;

h) in sede di conferenza dei servizi sono stati acquisiti tutti i pareri di legge necessari (Provincia di Imperia – Commissione Edilizia – Urbanistica – Commissione per il Paesaggio – Soprintendenza ai Beni Architettonici) e il progetto dell'intervento è stato adeguato alle indicazioni/prescrizioni formulate, in sede istruttoria e di conferenza dei servizi, le cui condizioni sono state completamente rispettate nella revisione attuale;

i) la proposta di Variante, come in precedenza illustrata, e con le modifiche da ultimo richieste, è stata infine istruita in sede di Conferenza dei Servizi - SUAP, ai sensi dell'articolo 14 della L. 241/90 e s.m.i, ed approvata, a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale di Bordighera n……..del …….., unitamente all'atto unilaterale depositato dal soggetto attuatore, con verbale di Conferenza dei Servizi in data _____;

l) la variante consta dei seguenti elaborati:

1- <u>RELAZIONI</u>:

A QUATER - Relazione Tecnica Illustrativa del progetto con allegati:

A1 QUATER - Superficie PRG vigente e variante PRG proposta**;**

A2 QUATER - Calcoli planovolumetrici;

A3 QUATER - Tabella unificata calcoli planovolumetrici;

A4 QUATER - Calcoli superfici nette L.r. 25/95 R.L:;

A5 - Relazione sulle caratteristiche funzionali socio-assistenziali e costruttive;

B - Eliminazione barriere architettoniche (Legge 13/89 e dell'art. 10 del D.M. n. 236/89);

C - Documentazione fotografica del sito con planimetria riportante i punti di vista.

E QUATER - Relazione di Compatibilità Ambientale e Paesistica- ex-L. 08/04- DPCM 12.12.05 (G.U. 31/01/06).

D QUINQUES – Normativa della variante di PRG

F - Relazione di conformità al DPR 380/2001, alle vigenti norme Igienico-Sanitarie e verifica rapporti aereoilluminanti.

G - Relazione Tecnica impiantistica in merito ai parametri microclimatici ed igienico-sanitari.

H - Relazione Tecnica in merito alle installazioni igienico-sanitarie destinate al personale ed alle apparecchiature di lavoro.

I - Relazione tecnica sui locali cucina e criteri gestionali.

L - Relazione conformità Antincendio;

M - Dichiarazione corrispondenza certificazione energetica (D.L. 192/2005);

N - Lettere aziende erogatrici servizi.;

O - Dichiarazione conformità urbanistico-edilizia;

P - Relazione geologica;

Q - Relazione tecnica e tabulati di calcolo dell'adeguamento del Rio Rattaconigli – (Ing. Fiorenzo Borro);

S QUATER - Relazione tecnica sulle opere di urbanizzazione;

Documentazione fotografica pubblica illuminazione;

T QUATER - Computi Metrici estimativi;

U TER - Cronoprogramma Lavori;

V TER - Relazione occupazionale e finanziaria;

Z QUATER - Relazione di Non Assoggettabilità V.A.S.;

AA TER - Progetto Preliminare Impiantistico e Tecnologico;

AB TER Renders e Fotoinserimenti;

AC – Dimostrazione di stabilità delle strutture arginali;

AD – Perimetrazione del centro abitato di Bordighera;

AE – Azioni e misure di Protezioni Civile;

AF – demolizione ex map. 9;

AG – atti acquisto terreni;

Convenzione Gestionale;

2**-** <u>TAVOLE PROGETTUALI</u> :

001 TER - Planimetria di rilievo-Stato di fatto.- Inquadramento urbanistico, assetto aree, servizi, PRG, PTCP,Piano Bacino;

002 TER - Planimetria generale di Progetto - Schemi degli impianti tecnologici;

003 QUINQUES - Pianta Piano -2;

004 QUINQUES - Pianta Piano -1;

005 QUINQUES - Pianta Piano Terreno;

006 QUATER - Pianta Piano +1;

007 QUATER - Pianta Piano +2;

008 QUATER - Pianta Piano +3;

009 QUATER - Pianta Piano Sottotetto;

010 QUATER - Pianta Copertura;

011 QUATER - Sezioni trasversali;

012 QUATER - Sezione Longitudinale;

013 QUATER - Prospetti;

017 - Planimetria sistemazione Giardino Alzheimer e Schede;

018 QUATER - Piante funzionali edificio e legenda;

019 QUATER - Piante funzionali edificio e legenda;

020 QUATER - Confronto Planimetria generale Stato di fatto e Progetto;

021 QUATER - Confronto Sezioni del terreno di Stato di fatto e Progetto;

022 TER - Sezioni paesistiche dell'edificio;

023 TER - Planimetria di progetto (Sup. drenante, coperta, parcheggi, verde);

024 QUATER - Sviluppo superfici plano-volumetriche ai piani (sup. lorda, accessori);

025 QUATER - Sviluppo superfici nette L. 25/95 R.L.;

026 TER - Adeguamento Rio Rattaconigli;

027 QUATER - Nuova Fognatura Nera Pianta;

028 QUATER - Nuova Fognatura Nera Profili;

029 QUATER - Nuova Fognatura, pubblica illuminazione e parcheggio pubblico;

030 QUATER - Calcolo Aree da Cedersi al Comune;

031 QUATER – Corografia;

101 - Planimetria bacini imbrifero Rio Rattaconigli

102 - Sezioni Rio Rattaconigli

103 - Planimetria (sud) – attuale Rio Rattaconigli – (Ing. Fiorenzo Borro –);

104 - Planimetria (nord) – attuale Rio Rattaconigli – (Ing. Fiorenzo Borro –);

105 - Planimetria (sud) – progetto Rio Rattaconigli – (Ing. Fiorenzo Borro –);

106 BIS - Planimetria (nord) – progetto Rio Rattaconigli – (Ing. Fiorenzo Borro –);

107 – Planimetria Generale Fasce Idrauliche – STATO ATTUALE Ing. F. Borro;

108 – Planimetria Generale Fasce Idrauliche – STATO DI PROGETTO – Ing. F. Borro;

109 – Planimetria Generale Fasce Idrauliche – STATO ATTUALE CATASTALE + CTR Ing. F. Borro;

110 – Planimetria Generale Fasce Idrauliche – STATO DI PROGETTO CATASTALE + CTR – Ing. F. Borro;

111 – Relazioni idrauliche integrative con le Verifiche Idrauliche – Ing. F. Borro;

Relazione tecnica di verifica del sopralzo in curva del Rio Rattaconigli.

Relazione integrativa idrogeologica

Verifica idraulica trasporto solido

Tabulati di calcolo verifica idraulica

Tutto ciò premesso

il soggetto attuatore, subordinatamente all'approvazione, con le modalità e per i contenuti di cui sopra, della variante indicata in premessa, si impegna ed obbliga a sottoscrivere la seguente

CONVENZIONE URBANISTICA

---------- TUTTO QUANTO PREMESSO E CONFERMATO, ----------

LE PARTI, COME SOPRA COSTITUITE E RAPPRESENTATE, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1

(Oggetto della convenzione)

La presente convenzione ha per oggetto l’attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche della sopra specificata istanza di SUAP per la costruzione di un servizio in proprietà e in gestione privata aperto al pubblico in forma convenzionata come definito all’art. 32 comma 4 della L.r. 36/97 Legge urbanistica regionale LUR. Il servizio riguarda la costruzione di una Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. dotata di 132 posti letto con tutti i servizi sanitari necessari per le cure e la riabilitazione, per una superficie totale lorda di 8’313,99 mq, per un volume di 28'084.25 mc fuori terra e una superficie coperta di mq.

1’657,30. Oltre al corpo di fabbrica principale è prevista la sistemazione dell’area circostante con zone a verde e parcheggi pertinenziali.

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

Articolo 2

(Contributo di costruzione)

Da corrispondere, se dovuto, al rilascio del titolo edilizio al netto dello scomputo dei costi di acquisizione delle aree da cedere al Comune e dei costi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 3, 4.

Articolo 3

(Aree per l’urbanizzazione)

3.1 Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere alla Civica Amministrazione le aree per complessivi 2.937,00 mq con destinazione urbanistica a verde pubblico, parcheggio pubblico e area stradale immediatamente al margine ovest di via Cagliari (zona verde Fc e parcheggio id.69: mapp.li 502, 504, parte del map. 501 per 1380 mq, parte del map. 503 per 143 mq; aree stradali: map. 506, parte del map. 11 per 87 mq, parte del map. 511 per 814 mq).

Il soggetto attuatore si impegna a cedere ulteriori aree marginali a quelle già oggetto di cessione al solo fine di garantire la migliore fruizione delle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione e/o per compensare minime incongruenze tra la planimetria di rilievo e quella catastale.

Il soggetto attuatore si riserva su tali aree il diritto di accesso carrabile con larghezza di 6.00 m., oltre al necessario invito sulla pubblica via per il passo carraio, nel rispetto del miglior utilizzo delle aree pubbliche.

La cessione delle aree avverrà a scomputo del contributo di costruzione, se dovuto, e su richiesta nei termini di cui all’art. 8.

In ordine alla cessione delle aree stradali (map. 506, parte del map. 11 per 87 mq e parte del mapp. 511 per 814 mq) si conviene e si precisa che la porzione di superficie del mapp. 511 rimarrà in uso esclusivo e gratuito al soggetto promotore fino all’aggiudicazione dei lavori per l’effettiva realizzazione della nuova viabilità di PRG da parte del Comune di Bordighera. La porzione di 814 mq del mapp. 511 non sarà oggetto

di scomputo, fatto salvo quanto riportato all'art. 2.

3.2 L'area (mapp. 109, 430) con destinazione urbanistica a verde pubblico situata a sud della RSA rimarrà di proprietà del soggetto attuatore, ma destinata all'uso pubblico con apposito atto notarile nei termini di cui all'art. 8. L'uso pubblico sarà oggetto di apposita regolamentazione da predisporre entro il termine di 120 giorni dall'intervenuta fine lavori della R.S.A. in oggetto, e da attuare previa delibera comunale. Tale area, o porzioni di essa, potrà essere svincolata dall'uso pubblico solo nel caso di permuta di aree di gradimento della Pubblica Amministrazione.

Articolo 4

(Opere di urbanizzazione primaria)

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma, dell'art. 28 della Legge 17.8.42, n. 1150 e successive modifiche, e del 1° comma dell'art. 16 della L.R. 24/87, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria seguenti, che l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto di comune interesse:

- nuova fognatura nera in Via Cagliari fino al collettore di Via Giulio Cesare – incrocio Via degli Amici;
- adeguamento idraulico del Rio Rattaconigli sui mapp. 510 – 513, Fg. 3 – BSN, come da progetto allegato;
- realizzazione di pubblica illuminazione su strada Padre Pio e via Cagliari nel tratto di strada frontistante il polo scolastico E. Montale partendo dall'incrocio con Via Padre Pio o a parità di costo di realizzazione altra opera di urbanizzazione primaria individuata dall'Amministrazione Comunale;
- sistemazione dell'area a parcheggio pubblico a margine di via Cagliari con prato carrabile;

A carico del soggetto attuatore si intendono tutti gli ulteriori oneri eventualmente necessari per l'esecuzione delle opere di che trattasi da eseguirsi a corpo, ivi comprese le spese tecniche necessarie per la direzione lavori e i collaudi.

L'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a euro 412.615,64 eventualmente scomputabili nella misura da concordarsi con la PA; la congruità dei costi di attuazione delle opere è stata calcolata col prezziario lavori pubblici

del Comune di Bordighera.

Il soggetto attuatore si impegna incondizionatamente alla esecuzione delle opere sopra definite a prescindere dagli importi a scomputo.

Articolo 5

(Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi)

Il soggetto attuatore si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione delle opere relative a servizi erogati da enti ed aziende non comunali (energia elettrica, telefono, gas, ecc.) a richiedere i necessari assensi anche prescrittivi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

Articolo 6

(Trasferimento degli immobili a terzi)

In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili oggetto del presente progetto, il soggetto attuatore s'impegna a porre a carico dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore 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.

Articolo 7

(Tempi e modalità d'attuazione del progetto di SUAP)

In deroga al termine triennale e in considerazione della mole dell'opera e delle sue caratteristiche tecnico costruttive i lavori di realizzazione della RSA saranno completati in cinque anni a decorrere dalla efficacia della autorizzazione ex. art. 10 lett. a) della l.r. 10/2012.

L'edificazione avverrà in conformità agli elaborati tecnici già depositati ed acquisiti agli atti del Comune e che si hanno comunque come qui integralmente riportati, formando parte integrante della presente Convenzione. Sono fatte salve le modifiche progettuali di cui all'art. 15 della presente Convenzione nelle forme di legge e previa procedura

autorizzativa di rito.

Il soggetto attuatore ha provveduto, previa demolizione del fabbricato ex map. 9, ora map. 535 – fg. 3 – BSN ad acquisire in proprietà tutta l'area, conformemente a quanto stabilito in sede di conferenza di servizi.

Nella presente Convenzione si intendono espressamente richiamati i pareri degli Enti Sovraordinati e del Consiglio Comunale, e, se del caso, le modifiche e/o integrazioni in ottemperanza agli stessi.

Articolo 8

(Modalità di cessione delle aree)

Le aree di cui all'art. 3 come meglio rappresentate nella tav. 030 QUATER in data 03.06.2014 (per complessivi 2.937 mq con destinazione urbanistica a verde, parcheggio pubblico e area stradale: zona Fc e parcheggio id.69: mapp.li 502, 504, parte del map. 501 per 1380 mq, parte del map. 503 per 143 mq; aree stradali: map. 506, parte del map. 11 per 87 mq, parte del map. 511 per 814 mq) dovranno essere consegnate al Comune di Bordighera in perfetto stato di conservazione e manutenzione, libere da ipoteche, vincoli, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombri da persone o cose, con ampie garanzie da evizione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti. L'atto pubblico di trasferimento al Comune di Bordighera delle aree di cui all'art. 3 sarà stipulato entro il termine di 120 giorni dall'intervenuta fine lavori della R.S.A. in oggetto, ai sensi dell'Articolo 9.

Il Comune in ogni caso si riserva la facoltà di richiederne la consegna anticipata ancora prima del perfezionamento del suddetto atto pubblico, nel caso che, a sua insindacabile discrezione, ravvisi la necessità di una anticipata utilizzazione pubblica. Sempre che tale consegna anticipata non pregiudichi i lavori nella restante area di cantiere.

L'ulteriore area stradale (parte del mapp. 511 per 814 mq), anch'essa oggetto di cessione con le modalità sopra riportate, rimarrà in uso esclusivo e gratuito al soggetto attuatore fino alla aggiudicazione dei lavori per l'effettiva realizzazione della nuova viabilità di PRG da parte del Comune di Bordighera.

Le ulteriori aree destinate ad uso pubblico regolamentato saranno oggetto di atto costitutivo dell'uso pubblico sempre nel termine di 120 giorni dalla ultimazione dei lavori.

Articolo 9

(Progetto, esecuzione e controllo delle opere di urbanizzazione primaria)

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del 5° comma dell'art. 28 della legge 1150 del 17/8/1942 e sue modifiche ed integrazioni e della L.R. 25/95, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a progettare e ad eseguire a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei corrispondenti oneri di cui all'art. 4 del presente atto, con applicazione dei prezzi in vigore al momento della stipula della Convenzione, come da Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 19 dicembre 2005.

Per le opere di urbanizzazione a scomputo di cui ai precedenti articoli della presente Convenzione dovrà essere presentato il progetto esecutivo immediatamente dopo la conferenza dei servizi deliberante e prima del rilascio del PdC, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, alle cui prescrizioni l'esecutore dovrà sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio tecnico comunale che designerà un tecnico con libero accesso al cantiere. Il collaudo amministrativo dei lavori stessi sarà esclusiva competenza dell'Ufficio tecnico comunale anche per il tramite di personale esterno. Tutti gli oneri e le spese relativi ai collaudi si intendono a carico del soggetto attuatore, saranno inoltre a carico del soggetto attuatore 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 in data …….. alla luce delle determinazioni assunte in conferenza dei servizi ed i relativi lavori dovranno comunque essere affidati ed eseguiti in conformità alla vigente normativa ed in particolare al D.Lgs 163/2006 e smi.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Comune di Bordighera, oltre all'inizio dei lavori di pubblica utilità, anche le generalità degli esecutori. I soggetti attuatori sollevano espressamente il Comune in ordine alla regolare conduzione 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 soggetto attuatore e comunicati al Settore Tecnico Servizi Urbanistica e LLPP del Comune, i quali collaboreranno per il buon esito dell'iniziativa.

Potranno essere eseguiti collaudi parziali in corso d'opera dei singoli lavori, il cui ammontare potrà essere dedotto dall'importo delle opere garantito da fideiussione, in

modo da consentire una riduzione progressiva dell'importo di quest'ultima.

Articolo 10

(Cessione delle opere di urbanizzazione primaria)

Il soggetto attuatore si impegna a completare ed a rendere funzionali tutte le sopraccitate opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 nel termine di validità del titolo edilizio per la costruzione della RSA.

Le opere e le aree passeranno in consegna al Comune di Bordighera dopo il perfezionamento dei relativi atti e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

In caso di ritardata consegna delle opere di urbanizzazione primaria eseguite nei termini di cui all'art. 9 della presente, si applicherà la penale giornaliera pari a € 200,00 fino al raggiungimento della somma di € 41.261,56 e comunque non superiori al 10% dell'importo lavori (cfr. anche art. 16).

Articolo 11

(Modalità di gestione delle aree scoperte pubbliche)

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere di cui agli artt. 3, 4 del presente atto, fino al perfezionamento degli atti di cessione ed alla contestuale redazione di apposito verbale di consegna, nonché alla perpetua manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree assoggettate all'uso pubblico.

Articolo 12

(Modalità di gestione della RSA)

Le attività socio assistenziali, le modalità di prestazione dei servizi e la tariffazione saranno oggetto di autorizzazione comunale e accreditamento con l'ASL e sulla base delle vigenti disposizioni regionali in materia.

Articolo 13

(Garanzie)

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione assunte a

proprio carico dal soggetto attuatore nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione nonché della cessione delle aree nei modi e termini previsti nella presente convenzione, il soggetto attuatore si impegna a stipulare adeguate fidejussioni a favore del Comune di Bordighera prima del rilascio del titolo abilitativo.

Le fidejussioni saranno rilasciate da Istituto di credito autorizzato o da Compagnia di Assicurazione di fiducia dell'Amministrazione, alle condizioni stabilite dal competente Ufficio Comunale, per importi corrispondenti ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 nonché al costo di compravendita del terreno oggetto di cessione di cui all'art. 3 della presente.

Le singole garanzie fidejussorie non potranno essere estinte prima della formale attestazione, da parte del settore tecnico del Comune, del completo e puntuale adempimento degli obblighi che gravano sul soggetto attuatore in ordine sia alle opere di urbanizzazione sia alla cessione delle aree, ai sensi della presente convenzione.

Dette fidejussioni saranno svincolate dopo ogni singolo atto di cessione a favore del Comune di Bordighera delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore dovrà in ogni caso reintegrare l'importo della garanzia, ove essa venga utilizzata in tutto o in parte, a seguito di inadempimenti.

In ogni contratto fidejussorio di cui al presente articolo dovrà essere inserita specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta da parte del Comune di Bordighera con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Ogni fidejussione potrà essere sostituita da depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti o in titoli di debito pubblico o dello Stato garantiti dallo Stato vincolati e intestati al Comune di Bordighera, secondo il corso del giorno di deposito, i cui interessi saranno a favore del depositante.

In caso di inadempimento la cauzione di cui al comma precedente potrà essere incamerata, in tutto o in parte, senza formalità, previa semplice comunicazione ai proponenti.

Ancorché le garanzie siano complessivamente commisurate all'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, esse coprono tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da queste

richiamate, comprese le insufficienti, apposizioni al vincolo di uso pubblico delle aree, nonché gli adempimenti che possono arrecare pregiudizio al Comune sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato. La garanzia dovrà espressamente coprire, senza alcuna riserva, le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Articolo 14

(Inadempimenti)

In caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore 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 dagli inadempimenti.

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 al soggetto attuatore, la risoluzione della convenzione nei seguenti casi:

a) mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo 8 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvi i casi fortuiti;
b) 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;
c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione degli immobili, come previsto dalla presente convenzione nonché rifiuto di provvedere alla consegna;
d) mancato inserimento da parte del soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui ai precedenti articoli 8 e 10;
e) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 15

(Prescrizioni relative alle opere edilizie)

L'attuazione dell'intervento dovrà essere conforme a quanto previsto dal progetto

urbanistico che costituisce progetto norma fatta salva la possibilità di apportare modifiche edilizie secondo procedure di cui alla L.r. 16/08 e smi nel rispetto della seguente norma di flessibilità prevista con il progetto di SUAP: "*In fase di realizzazione dell'opera, fermo restando la destinazione d'uso e i relativi parametri dimensionali (volume massimo edificabile, rapporto di copertura, altezza massima, distanze minime dai fabbricati, distanza minima dai confini di proprietà salvo assenso del frontierista per la minore distanza, distanza minima dal ciglio stradale), nonché la configurazione architettonica dei fronti come da relativo progetto, possono essere ammesse varianti plano-altimetriche di massimo +/- 1 mt."* Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel citato progetto, anche in conformità al presente atto.

Articolo 16

(Sanzioni)

Senza pregiudizio per l'applicazione delle normali sanzioni amministrative di legge per il caso di esecuzione di lavori in assenza o in difformità dai necessari titoli edilizi, il Comune, qualora Il soggetto attuatore si renda ripetutamente inadempiente agli obblighi della presente Convenzione potrà sospendere i lavori previa diffida motivata.

Il Comune potrà inoltre risolvere la presente Convenzione nei seguenti casi:

- mancata esecuzione od esecuzione difforme del progetto della RSA;
- mancato rispetto dei termini e delle priorità di esecuzione delle opere suddette;
- rifiuto di stipulare gli atti di cessione delle aree ed opere o di consegnare le stesse;
- mancata prestazione della garanzia o prestazione della garanzia difforme da quanto pattuito o mancato reintegro della stessa;
- inadempimento della compagnia assicurativa all'obbligo di pagamento delle somme richieste dal Comune;
- definitivo esito negativo dei collaudi delle opere di urbanizzazione, anche per singole opere.

La risoluzione della Convenzione sarà subordinata alla comunicazione di un atto di contestazione e diffida al soggetto attuatore, con invito a provvedere all'adempimento entro un termine non inferiore a trenta giorni, ovvero a presentare eventuali controdeduzioni.

Nell'ipotesi di risoluzione della presente Convenzione, il soggetto attuatore sarà peraltro tenuto a completare le opere di urbanizzazione già iniziate, nonché a rimuovere le attrezzature di cantiere ed eventuali depositi di materiali o di materie, ripristinando lo stato e la morfologia dei luoghi, anche in ordine al manto vegetazionale.

In caso di inadempienza all'obbligo di cui al comma precedente, il Comune potrà sostituirsi al soggetto attuatore ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione già iniziate e del ripristino delle aree manomesse, con facoltà di immettersi immediatamente nel possesso delle aree destinate a tali servizi pubblici e di procedere al loro eventuale esproprio ai sensi di legge, eseguendo comunque tali lavori in danno del soggetto attuatore, cui verranno addebitati i costi di esecuzione, oltre l'importo della garanzia come sopra prestata.

In caso di ritardata consegna delle opere di urbanizzazione primaria eseguite nei termini di cui all'art. 9 della presente, si applicherà la penale giornaliera pari a € 200,00 fino al raggiungimento della somma di € 41.261,56 e comunque non superiori al 10% dell'importo lavori.

Articolo 17

(Spese)

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese inerenti e conseguenti ai futuri atti di cessione previsti nella presente convenzione quali picchettazione, misurazione, frazionamenti catastali. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto (diritti e spese di rogito, bolli, registrazione e trascrizione, ecc.) sono tutte a carico del soggetto attuatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

La presente Convenzione nonché le sue eventuali successive integrazioni e/o modificazioni sono trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento al Comune della proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione, nonché ai fini della costituzione dei diritti di uso pubblico.

Articolo 18

(Elezione di domicilio)

Agli effetti di quest'atto le parti eleggono domicilio:

- il COMUNE DI BORDIGHERA, presso la propria sede in Bordighera (IM), Via XX Settembre n° 32;
- il SOGGETTO ATTUATORE, presso il proprio domicilio di Via Aurelia 143 - BORDIGHERA 18012.

Le parti convengono che qualunque variazione del domicilio eletto non avrà effetto alcuno nei riguardi del comune di Bordighera se non sarà stata preventivamente comunicata allo stesso Comune mediante apposita lettera raccomandata con avviso di ricevimento e ciò anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi di qualsiasi degli immobili oggetto del piano particolareggiato.

Per espressa volontà delle parti, la predetta forma di comunicazione non ammette equipollenti. Anche in caso di variazione, il soggetto attuatore si impegna a mantenere un unico domicilio a tutti gli effetti diretti ed indiretti di quest'atto.

Articolo 19

(Controversie e clausola compromissoria)

Per la risoluzione di ogni controversia conseguente al presente atto, il foro competente è il Tribunale di Imperia.

Articolo 20

(Allegati)

Fanno parte integrante di quest'atto i seguenti allegati, approvati e qui firmati dalle parti e da me segretario rogante:

1) copia conforme all'originale della deliberazione del consiglio comunale di Bordighera n. …. del …….. (allegato contraddistinto con la lettera A);

2) copia conforme all'originale del verbale in data …….. della *Conferenza di Servizi* (allegato contraddistinto con la lettera B).

Le parti esonerano espressamente il segretario rogante dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne già ampia conoscenza.

E richiesto io segretario comunale ricevo quest'atto che ho letto alle parti le quali, approvandolo e confermandolo, con me lo sottoscrivono. Quest'atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia, consta di ….. fogli per complessive …….. pagine intere e questa pagina fino alle firme, più gli allegati.