Approvato con deliberazione
della Commissione Straordinaria
n. 40 del 14/8/2012

COMUNE DI BORDIGHERA
N. Prot. 0015714 / 2012
Data 11/07/2012

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

PREMESSO :

a) che la Società Satra Immobiliare S.r.l., nel seguito "*SATRA*", è proprietaria in Bordighera di un compendio immobiliare (Foglio 8 mappali 274-944-277-278-1168-1169-282-275-279-281-280) compreso tra Via Vittorio Emanuele e la linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, attraversato perpendicolarmente dalla Via Trento, entro il quale sono compresi quattro distinti corpi di fabbrica; così a Catasto Fabbricati del Comune di Bordighera :

1° immobile (Nord/Est) Fg. 8 mappale 277

2° immobile (Sud/Est) Fg. 8 mappale 274

3° immobile (Sud/Ovest) Fg. 8 mappale 282-1168-1169-355

4° immobile(Nord/Ovest) Fg. 8 mappale 278

b) che il Comune di Bordighera, nel seguito anche il "*Comune*", ha rilasciato il permesso di costruire 9 agosto 2007 n. 6202 che consente la ristrutturazione edilizia dei due fabbricati sud-est e sud-ovest, con mutamento di destinazione d'uso, e la realizzazione di una autorimessa interrata e pertinenziale per nove posti auto;

c) che per il fabbricato nord-est è stata presentata una DIA in data 29 marzo 2006 (n. 57/2006) per la ristrutturazione edilizia interna mentre in data 15 dicembre 2006 è stata presentata una variante in corso d'opera, con riutilizzo del sottotetto, ai sensi della L.R. 24/2001 pratica edilizia n° 6243.

d) che per il fabbricato nord-ovest è stata presentata in data 7 aprile 2009 una D.I.A. (n. 91/2009) relativa al rifacimento strutturale della scala

interna di accesso ai piani 1° e 2° in Via Trento/Via Vittorio Emanuele;

e) che in data 10 agosto 2009 è stata presentata D.I.A. (n. 188/2009) per modifiche interne ed ai prospetti del fabbricato Sud-Est in Via Trento n. 11-12;

f) che con riguardo ai due fabbricati sul lato ovest del compendio, SATRA ha presentato in data 15 febbraio 2010 all'approvazione del Comune un progetto di demolizione e successiva ricostruzione, con destinazione residenziale e commerciale, realizzazione di una autorimessa interrata e sistemazione di uno spazio pubblico soprastante, ai sensi dell'art. 6 L.R. 49/2009 che comporta variante al vigente PRG qualificata di esclusivo interesse locale ai sensi art. 2 della L.R. 9/83;

g) che detto progetto è stato oggetto di ripetuto confronto con l'amministrazione comunale di Bordighera in quanto prevede il riordino della viabilità di Via Trento, della Via Montegrappa e della Via Martelli, collegando la Via Montegrappa e la Via Martelli al sottopasso ferroviario, attraverso la trasformazione della Via Trento in una piazza che, a lavori ultimati, si collegherà alla Via Vittorio Emanuele da un lato ed allo stesso sottopasso dall'altro;

h) che detto progetto, rivisto ed aggiornato più volte, è stato presentato nella sua veste definitiva in data 6 Giugno 2012, essendo stato ulteriormente aggiornato in data 20 Giugno 2012, completo di tutti gli elaborati che ne permettono l'esame in sede di Conferenza di Servizi;

l) che il progetto, visto nel suo complesso, comporta interventi urbanistici ed infrastrutturali di pubblica utilità e che pertanto si rende necessaria la stipula, tra le parti, di una convenzione che disciplini i reciproci rapporti

ed obbligazioni.

Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto Ing. Giovanni Sardo in qualità di Legale Rappresentante della società SATRA IMMOBILIARE S.r.l. intende obbligarsi a sottoscrivere la presente :

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE DEI FABBRICATI PROSPETTANTI VIA TRENTO AI SENSI ART 6 DELLA L.R. 49/2009

TRA

il Comune di Bordighera _____

E

la Società Satra Immobiliare S.r.l., con sede in Genova, Via Bartolomeo Bosco 57/5, (p. i.v.a. 01824870990), in persona del legale rappresentante Ing. Giovanni Battista Sardo (c.f. SRDGNN46A23D499M) di seguito denominata "SATRA".

Visti

- il progetto " Riqualificazione urbanistica ed ambientale dei fabbricati prospettanti via Tento ai sensi art. 6 della L.R. 49/2009" presentato al protocollo generale al n. 2729 del 16/02/2010 e successive integrazioni (pratica edilizia n. 6616),
- La deliberazione del Consiglio Comunale n..... del..... esecutiva, con la quale veniva dato il preliminare assenso all'indizione della Conferenza di Servizi per l'approvazione del

progetto in variante al PRG vigente e approvato lo schema di Convenzione Urbanistica per "Riqualificazione urbanistica ed ambientale dei fabbricati prospettanti via Tento ai sensi art. 6 della L.R. 49/2009"

- la favorevole conclusione dell'istruttoria, giusto Verbale della Conferenza di Servizi in sede referente del.....e la relativa pubblicazione degli atti dal ..... al..... E la conseguente.....
- il Verbale di decisione della Conferenza di Servizi in sede deliberante.....
- il provvedimento finale di conclusione del procedimento alla luce delle determinazioni assunte in Conferenza di servizi con.....
- La nota prot. ..... in data..... con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del progetto;

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1. Le premesse sono parte essenziale ed integrante del presente atto.

La SATRA si obbliga ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Bordighera. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento

mediante comportamento concludente, tolleranza o silenzio del Comune.

Articolo 2. SATRA, per l'esecuzione del progetto approvato con ..... avente ad oggetto la riqualificazione urbanistica e ambientale dei fabbricati prospettanti Via Trento ai sensi art. 6 legge Regionale 49/2009 costituente variante di interesse locale al vigente PRG di cui alle premesse e che viene allegato alla presente sotto la lettera A, si obbliga, nei confronti del Comune, oltre alla corresponsione degli oneri previsti dalla L.R. 25/95 e successiva L.R. 16/2008 e smi, a realizzare le seguenti opere di pubblica utilità:

2.1 Piazza con vincolo di uso pubblico così come graficamente prevista nella tavola 9 dello stesso progetto da realizzarsi sopra il solaio di copertura dell'autorimesse interrate di cui alla tavola 13 del progetto allegato sub A. Detta piazza sarà collegata alla Via Vittorio Emanuele da un lato ed al sottopasso ferroviario dall'altro con bretelle di collegamento di uso pubblico, aventi le caratteristiche geometriche quali risultano dalla stessa tavola n. 9 sopraccitata. Detto intervento, il cui costo risulta dal computo metrico e stima allegato sub B, verrà realizzato a compenso parziale della cessione di cui al sottonotato punto 3.

2.2 Bretella stradale con vincolo di uso pubblico per il collegamento della Via Montegrappa alla piazza Trento. Detta

bretella avrà le dimensioni geometriche quali risultano dalla tavola n. 2 del progetto allegato sub A e presenterà caratteristiche superficiali di finitura (pavimentazione) uguali a quelle di Piazza Trento, verrà realizzato a compenso parziale della cessione di cui al sottonotato punto 3.

2.3 Nel suolo delle infrastrutture viarie citate ai soprastanti punti 2.1 e 2.2 verranno, ove necessario, razionalmente risistemati i servizi esistenti (acqua potabile, energia elettrica, gas, scarichi acque bianche e nere) a cura e spese di Satra.

2.4 Lungo la sede ferroviaria tra la Piazza Mazzini ed il sottopasso ferroviario di Via Trento, è prevista la sistemazione della carreggiata stradale di Via Martelli, in conformità agli elaborati progettuali che vengono allegati alla presente sotto la lettera C. Saranno a carico di SATRA tutti gli oneri e spese nonché tutte le incombenze per le richieste e l'ottenimento delle autorizzazioni, nulla osta, e permessi necessari alla cantierabilità ed esecuzione delle opere il cui progetto è stato approvato ..... alla luce delle determinazioni assunte in Conferenza di servizi ed i relativi lavori dovranno comunque essere affidati ed eseguiti in conformità alla vigente normativa (ed in particolare al D.lgs 163/2006.)

Detto intervento di sistemazione della via Martelli, il cui costo risulta dal computo metrico e stima allegato sub C pari ad € 51.720,14 per lavori e € 87.320,00 per acquisizione aree, verrà realizzato a compenso parziale della cessione di cui al

sottonotato punto 3.

Lo stesso intervento, per Euro 51.720,14 di cui al computo metrico allegato sub "C", potrà essere eseguito a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione nel caso e solo dopo che il soggetto attuatore SATRA abbia acquistato e ceduto al Comune di Bordighera (ovvero fatto acquistare al Comune di Bordighera) la proprietà dell'area contraddistinta nella planimetria allegata sub C ossia parte dell'immobile catastalmente identificato Foglio n. 8 mappale 273 per una consistenza di circa mq. 19,00 e dell'immobile catastalmente identificato Foglio n. 8 mappale 274 per una consistenza di circa mq. 55,00 che verrà dal Comune destinata a viabilità pubblica al fine di consentire, con l'allargamento della via Martelli, la creazione di n. 29 nuovi posti moto pubblici anch'essi indicati in nella planimetria allegata sub "C".

2.5 Lungo la bretella citata al punto 2.2 verrà eseguito, in conformità al progetto che si allega sotto la lettera D, il progetto dell'opera idrualica di smaltimento delle acque meteoriche superficiali dell'area di Piazza Trento. L'opera si collegherà al canale esistente sotto Via Montegrappa che scarica direttamente a mare. Il canale esistente dovrà essere consolidato e reso funzionale mediante la manutenzione straordinaria al fine di preservarne l'integrità strutturale. Inoltre dovrà essere eseguita in massi di pietra naturale l'opera di sfocio a mare, in conformità allo stesso progetto.

Saranno a carico di SATRA tutti gli oneri e spese nonché tutte le incombenze per la richiesta e l'ottenimento delle autorizzazioni, nulla osta, e permessi necessari alla cantierabilità ed esecuzione delle opere il cui progetto è stato approvato ..... alla luce delle determinazioni assunte in Conferenza di servizi ed i relativi lavori dovranno comunque essere affidati ed eseguiti in conformità alla vigente normativa ed in particolare al D.lgs 163/2006.

L'intervento dovrà essere eseguito da SATRA a completamento del corrispettivo di cessione di cui al sottostante art. 3.

2.6 La SATRA è tenuta a comunicare al Comune di Bordighera, oltre all'inizio dei lavori di pubblica utilità, anche le generalità degli esecutori. La SATRA solleva 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 proponente e comunicati al Settore Tecnico Servizi Urbanistica e LL.PP. del Comune, i quali collaboreranno per il buon esito dell'iniziativa. Il Comune si impegna a sottoporre a collaudo tecnico amministrativo tutte le opere realizzate entro due mesi dalla fine dei lavori. Le spese sono tutte a carico della SATRA.

Articolo 3. Ai fini della realizzazione dell'intervento nel suo complesso come approvato .....alla luce delle

determinazioni assunte in Conferenza di servizi quale risulta dai progetti allegati sub A - sub C – sub D – sub E – sub F, il Comune di Bordighera si obbliga a cedere in proprietà a SATRA l'area attualmente occupata dalla Via Trento di circa mq. 156, distinta con colorazione azzurra nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, viene allegata sotto la lettera "E " e SATRA si obbliga a costituire contestualmente .a favore del Comune di Bordighera diritto di uso pubblico per la stessa area nonché per le aree della realizzanda piazza e del realizzando collegamento con via Montegrappa per complessivi mq. 713 circa contraddistinte con colore verde nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, viene allegata sotto la lettera F.

Articolo 4. Le spese di manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle opere realizzate sulla piazza e della piazza stessa nonché di tutte le aree di proprietà SATRA vincolate ad uso pubblico saranno ad integrale carico della Società SATRA e successivamente dei suoi aventi causa.

Articolo 5. L'esecuzione delle opere di pubblica utilità eseguite su suolo o sottosuolo pubblico di cui all'art 2.4 e 2.5 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. Il soggetto attuatore manleva il Comune da ogni e qualsiasi

responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto per intero assunte dal Soggetto Attuatore.

Articolo 6. A garanzia della puntuale e completa esecuzione dei progetti di cui all'articolo 2, allegati sub C e sub D, nonché degli eventuali costi di ripristino in caso di mancata esecuzione delle opere che interessano tutta la viabilità sia privata che pubblica previsti nel progetto, SATRA consegnerà al Comune di Bordighera, prima del rilascio del titolo edilizio per l'attuazione dell'intervento nel suo complesso, idonea fideiussione per un importo pari al costo delle opere pubbliche che dovranno essere realizzate nonché al costo di esecuzione delle opere ricadenti nelle aree da vincolare ad uso pubblico come da costi risultanti dai relativi computi metrici-estimativi Sub B, sub C, sub D, redatti sulla base dei costi rilevati nel "Prezzario Regionale - Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria" dell'anno 2011 che sono parte dei relativi progetti.

Articolo 7. A garanzia della ulteriore obbligazione assunta di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al precedente articolo 4, SATRA consegnerà al Comune di Bordighera, sempre al momento del rilascio del relativo titolo edilizio, una fideiussione bancaria od assicurativa per la durata di dieci anni e per l'importo di euro 100.000,00 (centomila).

Prima che inizi il semestre anteriore alla scadenza dei primi dieci anni, la fideiussione di cui sopra dovrà essere rinnovata per pari durata e per l'importo che all'epoca risulterà dalla attualizzazione secondo indice ISTAT sul costo della vita. SATRA si obbliga a trasferire il presente vincolo di manutenzione agli eventuali acquirenti di ognuna delle singole unità immobiliari costituenti il compendio di cui alle premesse ovvero come trasformato a seguito della realizzazione del progetto di riqualificazione.

Articolo 8. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente, ammonta ad euro 202.780,14 (Euro duecentoduemilasettecentottanta/14), così ripartito:

- lavori di sistemazione superficiale di Piazza Trento	€ 104.893,80
- lavori di adeguamento Via Martelli	€ 51.720,14
- allacciamento della Piazza Trento al canale scaricatore e alla Via Montegrappa	€ 46.166,20
Totale	€ 202.780,14

Ogni fideiussione dovrà avere operatività entro 15 gg. dalla semplice richiesta scritta da parte del Comune di Bordighera, e sarà esclusa la possibilità per il fideiussore di chiedere la preventiva escussione del debitore principale e di formulare alcuna eccezione quand'anche discendente dal mancato pagamento del premio.

Dette garanzie saranno prestate da Istituto bancario o da Società di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi dell'articolo 128 Decreto Legislativo 17 marzo 1995 n. 175 o da Società di intermediazione finanziaria iscritta nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385.

Ancorché le garanzie siano complessivamente commisurate all'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente, 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 inadempimenti 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 9. SATRA si impegna a richiamare espressamente la presente convenzione negli atti con i quali disponesse, in tutto o in parte, dei beni di proprietà di cui alle premesse.

In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili oggetto del presente intervento, SATRA si obbliga 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 proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Articolo 10. Sotto la lettera G viene allegato il cronoprogramma dell'intervento generale, precisandosi sin d'ora che il mancato rispetto dello stesso comporterà a fronte dell'inadempienza l'applicazione di una penale pari ad Euro 5.000 mensili o frazione.

Articolo 11. In caso di inadempienza 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, anche quelli privati, previa contestazione per iscritto dell'inadempienza e decorsi trenta giorni dalla relativa comunicazione termine entro cui il Soggetto Attuatore può presentare osservazioni.

Articolo 12. Tutte le spese relative al presente atto e tutte quelle relative agli atti da stipulare per la cessione in proprietà del Comune e per la imposizione di diritti di uso pubblico, nessuna esclusa od eccettuata, ivi comprese quelle di registrazione e trascrizione, fanno carico a SATRA e suoi aventi causa. Il proponente

autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Articolo 13. La risoluzione delle controversie tra il Comune e il proponente relativa alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del competente Tribunale Amministrativo della Liguria.

Articolo 14. sono allegati e fanno parte integrante della presente convenzione :

Allegato sub A: PROGETTO ARCHITETTONICO
Allegato sub B: SISTEMAZIONE SUPERFICIALE PIAZZA TRENTO
Allegato sub C: PROGETTO LAVORI ADEGUAMENTO VIA MARTELLI
Allegato sub D: PROGETTO LAVORI VIA MONTEGRAPPA
Allegato sub E: PLANIMETRIA CESSIONE AREE
Allegato sub F: PLANIMETRIA AREE USO PUBBLICO
Allegato sub G: CRONOPROGRAMMA

Bordighera, ___ DATA ____

SATRA IMMOBILIARE SRL