

VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO,
PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO DIREZIONALE E MEDIA
STRUTTURA COMMERCIALE
ZONA R11S

COMUNE DI VADO LIGURE

ELABORATO VARIATO

Ubicazione

COMUNE DI VADO LIGURE (SV)

Codice commessa

-

Committente

CRIEMAR SAS - P.i. 01612880094
Via Valletta San Cristoforo 26/B3- 17100 Savona

Oggetto elaborato

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO- APPENDICE

Numero elaborato

V14 rev01

Nome file

d01-corografia.dwg

Scala

-

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino

architetto Fabio Poggio



consegna

data
15/03/2021

note

elaborato da
arch. C. Pizzo

verificato da
arch. F. Poggio

revisioni

1 data
15/04/2021

note

elaborato da
arch. C. Pizzo

verificato da
arch. F. Poggio

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it

Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni per l'attuazione degli Ambiti di Intervento Organico contemplati in uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in zona R11S dello S.U.G. del Comune di Vado Ligure.

*** **

All'Ill.mo Signor Sindaco

del Comune di Vado Ligure

Il sottoscritto, Sig. Vincenzo Chiaro, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante in carica della società "CRIEMAR S.A.S. DI CHIARO VINCENZO E C." (c.f. e p.i. 01612880094), con sede in Savona, Via Valletta San Cristoforo 26/B3, d'ora innanzi, per brevità, denominata anche "*Soggetto attuatore*"

preMESSO:

- a)** che lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Vado Ligure (P.R.I.S. approvato con D.P.G.R. n. 1988 del 15 settembre 1977 e successivamente modificato da plurime varianti parziali), individua un'area, in zona R11S, definita "*Zona direzionale con attività complementari e residenza a prevalente carattere retroportuale*";
- b)** che, in conformità alle disposizioni pianificatorie vigenti, in tale zona è previsto si proceda all'edificazione mediante la predisposizione e l'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (v. scheda di zona R11S di S.U.G.);
- c)** che, a suo tempo, è stato predisposto uno S.U.A. ad iniziativa privata della zona interessata, approvato con provvedimento prot. n. 7485 del 24 maggio 2007, con il quale venne originariamente individuata la zona R11S di Piano, mai attuato ed ormai da tempo scaduto nei suoi termini massimi di efficacia stabiliti dalla legge;
- d)** che, recentemente, è stato presentato un nuovo SUA dal soggetto proponente "CRIEMAR S.A.S. DI CHIARO VINCENZO E C.", approvato con deliberazione G.M. n. 103 in data 7 settembre 2020;

- e) che, infatti, in forza di contratto di compravendita, registrato a Savona il 14 novembre 2019 e iscritto al registro di Savona il 15 novembre 2019, il Soggetto attuatore aveva acquisito la giuridica disponibilità della quasi totalità delle aree ricadenti nella indicata zona R11S (nella specie, immobili individuati a Catasto Terreni al foglio 30, mappali 389, 391, 401);
- f) che, acclarata la presenza di una residua minimale porzione di area compresa nella zona R11S di proprietà di terzi (immobile individuato a Catasto Terreni al foglio 30, mappale 42 parte), ai sensi dell'articolo 18, comma 3, legge regionale n. 24 del 1987, in data 4 novembre 2019 il Soggetto attuatore ha tempestivamente inviato a R.F.I. S.p.A. (proprietaria di quell'area) formale invito ad aderire alla programmata iniziativa, non ottenendo alcun riscontro;
- g) che il Soggetto attuatore è risultato quindi legittimato, ai sensi dell'articolo 18, comma 3, citato, a presentare al Comune di Vado Ligure il predetto nuovo Strumento Urbanistico Attuativo relativo alla zona R11S, adottato con deliberazione G.M. n. 32 in data 20 marzo 2020 ed approvato con deliberazione n. 103 in data 7 settembre 2020, cui ha fatto seguito la stipula della prevista convenzione con atto a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 - rep. 126.459 e rilascio del titolo abilitativo in riferimento all'Ambito di Intervento Organico n. 2, con permesso di costruire n. 3/2021, prot. 1503 del 20 gennaio 2021 (inizio lavori 1° ottobre 2021);
- h) che, nelle indicate aree in propria disponibilità, il Soggetto attuatore intenderebbe peraltro dare corso agli interventi complessivamente consentiti dallo S.U.A. in tre distinte fasi, consistenti nella realizzazione di un parcheggio privato a raso (Ambito di Intervento Organico 1a), nella realizzazione di un edificio direzionale localizzato nella parte Sud del compendio - con conseguente trasformazione del parcheggio a raso in parcheggio in struttura sviluppato su due piani e sormontato da piazza pubblica con verde pensile (Ambito di Intervento Organico 1b) - e dell'edificio commerciale, consistente in una media struttura di vendita e relativi

servizi, localizzato nella parte Nord del compendio (Ambito di Intervento Organico 2);

- i) che, al fine di realizzare l'intervento programmato con tale nuovo assetto, il Soggetto attuatore ha conferito incarico allo Studio Armellino e Poggio Architetti Associati (composto dall'Arch. Massimo Armellino iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 502 e dall'Architetto Fabio Poggio, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 271), con sede in Savona, Piazza Diaz 11/1f, ai fini della redazione della relativa variante allo S.U.A.;
- j) che la variante allo S.U.A. predisposta è composta dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo:

V01a Corografia

V01b Estratti catastali

V02a Relazione di analisi dello stato di fatto

V02b Relazione tecnica illustrativa

V02b INT Note Integrative alla relazione tecnico illustrativa

V03 Rilievo Planimetrico e sezioni

V04 Urbanizzazione esistenti

V05 Planimetria generale con individuazione ambiti di intervento organici

V06 Planimetria generale con individuazione Standards Urbanistici

V07a Ambito di intervento organico 1a

V07b Ambito di intervento organico 1b

V08a Ambito di intervento organico 2 -Piante

V08b Ambito di intervento organico 2 -Prospetti e sezione

V09a Urbanizzazioni in progetto interne al lotto e allacci

V09b Urbanizzazioni in progetto a scomputo

V10 Simulazioni fotografiche di progetto – Planimetria generale e fotoinserimenti

V10 bis Simulazioni fotografiche di progetto

V11 rev01 Relazione Paesaggistica Completa

V12a Relazione abbattimento barriere architettoniche

V12b Planimetria abbattimento barriere architettoniche

V13 Norme tecniche di attuazione

V13a Raffronto Norme tecniche di attuazione

V14 rev 01 Atto unilaterale d'Obbligo

V15a Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento

V15b Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento- Planimetria di stato di fatto

V15c Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento -Planimeria di progetto

Rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. 10 agosto 2012 e L.R. 6 aprile 2017 n 6 e smi

Rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. 10 agosto 2012 e L.R. 6 aprile 2017 n 6 e smi - Sintesi e conclusioni relative al Rapporto preliminare di VAS

Relazioni tecniche come disposto dall'art. 28 della L.N. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici - Ufficio Direzionale

Relazioni tecniche come disposto dall'art. 28 della L.N. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici - Edificio di Vendita

Relazione geologica, Conformità al PdiB, Relazione Geotecnica, Prescrizione e Normativa Geologica Geotecnica e Relazione Sismica

V16 Planimetria generale con individuazione percorsi ad uso pubblico

V17 Raffronto SUA

Relazione Tecnica Integrativa per regimazione acque acquisita agli atti al prot. n. 12392 in data 19 giugno 2020 e successiva integrazione acquisita agli atti al prot. n. 15853 in data 3 agosto 2020

k) che, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale n. 24 del 1987 e ss.mm. ed ii., onde attivare e definire il procedimento di approvazione della variante allo Strumento Urbanistico Attuativo, il progetto deve essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo, con cui il Soggetto attuatore si obbliga irrevocabilmente alla successiva sottoscrizione della necessaria e coerente addenda a convenzione urbanistica, in variante alla convenzione sottoscritta con atto a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459;

Tutto quanto ciò premesso, il sottoscritto Soggetto attuatore, per l'ipotesi di conseguita approvazione, esecutività ed efficacia della variante allo S.U.A. di cui sopra, intende fin d'ora obbligarsi unilateralmente - come si obbliga -, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, irrevocabilmente nei confronti del

Comune di Vado Ligure, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e successive modificazioni, a sottoscrivere la seguente

ADDENDA A CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi degli articoli 16 e 18 della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni per l'esecuzione degli Ambiti di Intervento Organico contemplati in uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in zona R11S dello S.U.G. del Comune di Vado Ligure.

L'anno duemilavent....., il giorno del mese di,
in....., innanzi a me dott.,, senza l'assistenza dei testi per
espressa rinuncia dei comparenti che hanno i requisiti di legge ed il mio consenso
d'accordo tra loro,

sono comparsi i signori:

....., nato a (...) il, il quale interviene nel
presente atto, agisce e stipula non in proprio ma in qualità di Responsabile del Settore
Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio del **Comune di Vado Ligure** (d'ora
innanzi, per brevità, denominato “*Comune*”), con sede in Vado Ligure, Piazza S.
Giovanni Battista, n. 5, p.i. c.f. 00251200093, e dichiara di agire esclusivamente in nome,
per conto e nell'interesse del Comune di Vado Ligure che rappresenta, ai sensi degli
articoli 107 e 109 del d.lgs. n. 267 del 2000, autorizzato a quanto *infra* con deliberazione
della Giunta Comunale n. in data esecutiva ai sensi di legge che in copia
conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera,

e

il Signor Vincenzo Chiaro, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante in
carica della società "**CRIEMAR S.A.S. DI CHIARO VINCENZO E C.**", con sede in
Savona, Via Valletta San Cristoforo 26/B3, d'ora innanzi per brevità denominato
“*Soggetto attuatore*”;

Premesso:

- a) che lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Vado Ligure (P.R.I.S. approvato con D.P.G.R. n. 1988 del 15 settembre 1977 e successivamente modificato da plurime varianti parziali), individua un'area, in zona R11S, definita "*Zona direzionale con attività complementari e residenza a prevalente carattere retroportuale*";
- b) che, in conformità alle disposizioni pianificatorie vigenti, in tale zona è previsto si proceda all'edificazione mediante la predisposizione e l'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (v. scheda di zona R11S di S.U.G.);
- c) che, a suo tempo, è stato predisposto uno S.U.A. ad iniziativa privata della zona interessata, approvato con provvedimento prot. n. 7485 del 24 maggio 2007, con il quale venne originariamente individuata la zona R11S di Piano, mai attuato ed ormai da tempo scaduto nei suoi termini massimi di efficacia stabiliti dalla legge;
- d) che, recentemente, è stato presentato un nuovo SUA dal soggetto proponente "CRIEMAR S.A.S. DI CHIARO VINCENZO E C.", approvato con deliberazione G.M. n. 103 in data 7 settembre 2020;
- e) che, infatti, in forza di contratto di compravendita, registrato a Savona il 14 novembre 2019 e iscritto al registro di Savona il 15 novembre 2019, il Soggetto attuatore aveva acquisito la giuridica disponibilità della quasi totalità delle aree ricadenti nella indicata zona R11S (nella specie, immobili individuati a Catasto Terreni al foglio 30, mappali 389, 391, 401);
- f) che, acclarata la presenza di una residua minimale porzione di area compresa nella zona R11S di proprietà di terzi (immobile individuato a Catasto Terreni al foglio 30, mappale 42 parte), ai sensi dell'articolo 18, comma 3, legge regionale n. 24 del 1987, in data 4 novembre 2019 il Soggetto attuatore ha tempestivamente inviato a R.F.I. S.p.A. (proprietaria di quell'area) formale invito ad aderire alla programmata iniziativa, non ottenendo alcun riscontro;
- g) che il Soggetto attuatore è risultato quindi legittimato, ai sensi dell'articolo 18, comma 3, citato, a presentare al Comune di Vado Ligure il predetto nuovo

Strumento Urbanistico Attuativo relativo alla zona R11S, adottato con deliberazione G.M. n. 32 in data 20 marzo 2020 ed approvato con deliberazione n. 103 in data 7 settembre 2020, cui ha fatto seguito la stipula della prevista convenzione con atto a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 - rep. 126.459 e rilascio del titolo abilitativo in riferimento all'Ambito di Intervento Organico n. 2, con permesso di costruire n. 3/2021, prot. 1503 del 20 gennaio 2021 (inizio lavori 1° ottobre 2021);

h) che, nelle indicate aree in propria disponibilità, il Soggetto attuatore ha peraltro inteso dare corso agli interventi complessivamente consentiti dallo S.U.A. in tre distinte fasi, consistenti nella realizzazione di un parcheggio privato a raso (Ambito di Intervento Organico 1a), nella realizzazione di un edificio direzionale localizzato nella parte Sud del compendio - con conseguente trasformazione del parcheggio a raso in parcheggio in struttura sviluppato su due piani e sormontato da piazza pubblica con verde pensile (Ambito di Intervento Organico 1b) - e dell'edificio commerciale, consistente in una media struttura di vendita e relativi servizi, localizzato nella parte Nord del compendio (Ambito di Intervento Organico 2);

i) che, al fine di realizzare l'intervento programmato con tale nuovo assetto, il Soggetto attuatore ha conferito incarico allo Studio Armellino e Poggio Architetti Associati (composto dall'Arch. Massimo Armellino iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 502 e dall'Architetto Fabio Poggio, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 271), con sede in Savona, Piazza Diaz 11/1f, ai fini della redazione della relativa variante allo S.U.A.;

j) che il titolo legittimante è sempre il contratto di compravendita, registrato a Savona il 14 novembre 2019 e iscritto al registro di Savona il 15 novembre 2019, il Soggetto attuatore ha acquisito la giuridica disponibilità della quasi totalità delle aree ricadenti nella indicata zona R11S (nella specie, immobili individuati a

Catasto Terreni al foglio 30, mappali 389, 391, 401);

- k)** che, quanto alla presenza di una residua minimale porzione di area compresa nella zona R11S formalmente di proprietà di terzi (immobile individuato a Catasto Terreni al foglio 30, mappale 42 parte) ma nella disponibilità materiale del Comune da lungo tempo, lo S.U.A. è stato oggetto di invito alla proprietà (R.F.I.) ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 24 del 1987 e s.m. in data rimasto senza esito, e che, al riguardo, la variante non contempla alcuna variazione quanto ad aree coinvolte, donde la non necessità di un nuovo invito;
- l)** che il Soggetto attuatore è quindi legittimato, ai sensi dell'articolo 18, comma 3, citato, a presentare al Comune di Vado Ligure una variante allo Strumento Urbanistico Attuativo relativo alla zona R11S;
- m)** che il progetto di S.U.A. variato predisposto è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo:

V01a Corografia

V01b Estratti catastali

V02a Relazione di analisi dello stato di fatto

V02b Relazione tecnica illustrativa

V02b INT Note Integrative alla relazione tecnico illustrativa

V03 Rilievo Planimetrico e sezioni

V04 Urbanizzazione esistenti

V05 Planimetria generale con individuazione ambiti di intervento organici

V06 Planimetria generale con individuazione Standards Urbanistici

V07a Ambito di intervento organico 1a

V07b Ambito di intervento organico 1b

V08a Ambito di intervento organico 2 -Piante

V08b Ambito di intervento organico 2 -Prospetti e sezione

V09a Urbanizzazioni in progetto interne al lotto e allacci

V09b Urbanizzazioni in progetto a scomputo

V10 Simulazioni fotografiche di progetto – Planimetria generale e fotoinserimenti

V10 bis Simulazioni fotografiche di progetto

V11 rev 01 Relazione Paesaggistica Completa

V12a Relazione abbattimento barriere architettoniche

V12b Planimetria abbattimento barriere architettoniche

V13 Norme tecniche di attuazione
V13a Raffronto Norme tecniche di attuazione
V14 rev 01 Atto unilaterale d'Obbligo
V15a Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento
V15b Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento- Planimetria di stato di fatto
V15c Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento -Planimetria di progetto
Rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. 10 agosto 2012 e L.R. 6 aprile 2017 n 6 e smi
Rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. 10 agosto 2012 e L.R. 6 aprile 2017 n 6 e smi - Sintesi e conclusioni relative al Rapporto preliminare di VAS
Relazioni tecniche come disposto dall'art. 28 della L.N. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici - Ufficio Direzionale
Relazioni tecniche come disposto dall'art. 28 della L.N. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici - Edificio di Vendita
Relazione geologica, Conformità al PdiB, Relazione Geotecnica, Prescrizione e Normativa Geologica Geotecnica e Relazione Sismica
V16 Planimetria generale con individuazione percorsi ad uso pubblico
V17 Raffronto SUA precedente
Relazione Tecnica Integrativa per regimazione acque acquisita agli atti al prot. n. 12392 in data 19 giugno 2020 e successiva integrazione acquisita agli atti al prot. n. 15853 in data 3 agosto 2020

- n)** che tale progetto è stato presentato al protocollo comunale al n. in data e successivamente modificato e integrato in data, prot. n. e in data, prot. n.;
- o)** che, previo espletamento delle procedure e delle formalità di pubblicità e partecipazione di legge – compresa nuova verifica di assoggettabilità a V.A.S. -, lo Strumento Urbanistico di Attuazione così variato, conforme allo S.U.G., è stato definitivamente approvato dalla Giunta comunale con provvedimento n..... del ed è divenuto efficace

- p)** che il Soggetto attuatore intende quindi ora procedere all'attuazione dello S.U.A. variato in conformità alle previsioni e prescrizioni *ivi* stabilite, delle quali dichiara di aver preso piena, integrale e perfetta conoscenza;
- q)** che tutte le aree interessate dal progetto di intervento sopra precisate sono nella piena disponibilità del Soggetto attuatore, il quale dispone dei poteri di sottoscrivere ed eseguire tutti gli atti necessari a pervenire all'attuazione degli interventi progettati;
- r)** che per la attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, come variato, è necessaria la stipulazione dell'apposita Addenda Convenzionale, coerente con l'atto unilaterale d'obbligo a suo tempo presentato, ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 18 della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24, e successive modifiche ed integrazioni;
- s)** che, come risulta dalla documentazione in atti e dall'allegata dichiarazione sostitutiva di certificazione:
- non sussiste nei confronti del Soggetto attuatore alcuno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 d.lgs. 50/2016 ostativi o limitativi alla capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e che si è proceduto alla relativa verifica dei requisiti, nei confronti dei “.... *membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con numero di soci pari o inferiore a quattro.*”. Le verifiche sono state estese anche nei confronti dei cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di sottoscrizione della convenzione;
 - non sussistono nei confronti del Soggetto attuatore le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dal D.Lgs. n. 159/2011;
 - il Soggetto attuatore si impegna ad assoggettarsi integralmente a tutti gli

obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui l'art. 3 della legge n. 136 del 13.08.2010 e ss.mm.ii., e si impegna altresì a dare immediata comunicazione al Comune di Vado Ligure ed alla Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo di Savona della notizia dell'inadempimento della propria eventuale controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria;

- il Soggetto attuatore si impegna ad assoggettarsi agli obblighi di acquisizione del CIG e pagamento del contributo in favore dell'ANAC, in ottemperanza a quanto indicato nel Comunicato del Presidente dell'ANAC del 16 ottobre 2019;

- il Soggetto attuatore ben conosce ed accetta il protocollo per lo sviluppo della legalità e la trasparenza degli appalti pubblici sottoscritto fra la Prefettura di Savona ed il Comune di Vado Ligure, in data 17.03.2015;

- il Soggetto attuatore ha preso visione e conoscenza del nuovo "*Codice di comportamento dei dipendenti pubblici*" emanato con il D.P.R. 16.04.2013, n. 62 pubblicato nella G.U. n. 129 del 04.06.2013, nonché del "*Codice speciale di comportamento dei dipendenti*" del Comune di Vado Ligure approvato con D.G.C. n. 129 del 12.12.2013, e prende atto che, ai sensi dei relativi articoli 2, comma 3, gli obblighi di condotta derivanti dai suddetti Codici sono estesi per quanto compatibili anche al Soggetto attuatore e la loro violazione costituisce legittima clausola di risoluzione automatica della convenzione;

- il Soggetto attuatore non ravvisa alcuna situazione di conflitto anche potenziale di interessi - come definito dal comma 14 dell'art. 53 d. lgs. 165/2001 - con il Comune di Vado Ligure;

- il Soggetto attuatore è in possesso di adeguati requisiti di qualificazione per le opere di urbanizzazione che si obbliga ad eseguire autonomamente o farà eseguire dette opere da soggetto debitamente qualificato;

tutto quanto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente addenda convenzionale, il Comune di Vado Ligure, come sopra rappresentato, ed il

Soggetto attuatore degli A.I.O. n. 1/a e 1/b e 2 dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui in premessa, convengono e stipulano quanto segue

Articolo primo

Sostituzione articolo primo della Convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459

L'articolo primo della convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459 è sostituito dal seguente:

Articolo primo.

Oggetto della convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche degli Ambiti di Intervento Organico 1/a-1/b e 2 dello Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata di cui in epigrafe, specificate negli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati in premessa, come definitivamente approvati, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo secondo

Sostituzione articolo secondo della Convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459

L'articolo secondo della convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459 è sostituito dal seguente:

Articolo secondo

Urbanizzazione

1. Il Soggetto attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa, nei confronti del Comune di Vado Ligure a realizzare a propria cura e spese ed in puntuale attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui in epigrafe, distintamente per ciascun Ambito di Intervento Organico, le opere di urbanizzazione previste al successivo comma 2, le cui caratteristiche principali risultano descritte nelle tavole tecniche di S.U.A. e nei relativi allegati, nonché negli elaborati “*Relazione tecnica illustrativa*” dello S.U.A. e

“*Relazione tecnica spogliatoi*” a firma del Geom. Lucio Odella, protocollata agli atti del Comune in data 20 febbraio 2020 al n. 4058.

2. Opere di urbanizzazione:

- In relazione all’**Ambito di Intervento Organico 1/a** non si prevede alcuna opera di urbanizzazione, trattandosi di parcheggio, privo di carico insediativo e costituente di per sé urbanizzazione, sebbene non a scomputo.

- In relazione all’**Ambito di Intervento Organico 1/b:**

- a) realizzazione parcheggio in struttura collegato ad edificio direzionale (superficie netta circa 1.372,8 mq, da cedere in uso pubblico;
- b) piazza pubblica di circa 1.150 mq, con illuminazione ed arredo urbano nella piazza pubblica (verde, pensiline e panchine);
- c) sistema di collegamento Via La Braja – Piazza pubblica (scale) ;
- d) porzione di edificio da destinare ad uffici pubblici su due piani, per complessivi 560 mq.

- In relazione all’**Ambito di Intervento Organico 2:**

- e) realizzazione di parcheggio pubblico di circa 1.056,80 mq con stalli in autobloccanti e strada di distribuzione interna in asfalto, corredato di illuminazione esterna;
- f) verde pubblico attrezzato di circa 556,80 mq: piantumazione vegetazione arborea e tappeto erboso;
- g) illuminazione e arredo urbano del verde pubblico attrezzato di cui alla lettera f);
- h) impianto di irrigazione delle aree verdi attrezzate di cui alla lettera f);
- i) realizzazione delle opere relative alla costruzione del fabbricato destinato a nuovi spogliatoi sito all’interno del complesso sportivo Chittolina (studio di fattibilità tecnico economico Geom. Lucio Odella acquisito agli atti al prot. n. 4058 in data 20 febbraio 2020); l’Amministrazione Comunale in fase di progettazione definitiva dell’opera, potrà individuare un’opera alternativa ritenuta

di maggiore interesse pubblico, fermo restando l'importo indicato al successivo articolo quarto.

l) opere di allargamento di via La Braja da parte terminale lotto di intervento - direzione Savona - fino all'innesto con Via Trieste - propedeutiche alla trasformazione del tratto stradale da senso unico a doppio senso di marcia (demolizione marciapiede esistente e ampliamento sede stradale in asfalto), per una lunghezza di circa 190 m.

3. Il Soggetto attuatore si obbliga a vincolare gratuitamente a destinazione d'uso pubblico in perpetuo e con atto ad efficacia *erga omnes*, da trascriversi nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2645 *quater* del codice civile, le opere indicate al precedente comma 2, lettere a), b), c), e), f), g) e h).

Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente in proprietà al Comune le opere indicate al precedente comma 2, lettere d) e i).

Per quanto concerne le aree di proprietà comunale interessate da urbanizzazione, la Civica amministrazione le porrà a disposizione per l'esecuzione e, una volta ultimate e verificate le opere come *infra* previsto, si redigerà in contraddittorio un verbale di consegna, previ eventuali frazionamenti a cura e spese del Soggetto attuatore.

4. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione, che dovranno essere oggetto del prescritto assenso edilizio ai sensi di legge, è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva (autonoma per i singoli A.I.O.) secondo quanto indicato al comma 2 dell'articolo settimo.

5. Il Soggetto attuatore si obbliga, altresì, a realizzare a propria cura e spese:

- le reti idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai fini degli scomputi di cui al successivo articolo quarto della presente convenzione;
- ulteriori opere pertinenti all'A.I.O. 2 - anch'esse non rientranti tra quelle di urbanizzazione ai fini degli scomputi di cui al successivo articolo quarto della presente

convenzione - aventi ad oggetto: realizzazione verde privato di uso pubblico (non attrezzato) di circa 620,25 mq, realizzazione di marciapiede su Via La Braja, sistemazione aiuole verdi in prossimità del marciapiede, comprensive di piantumazione arborea e tappeto arboreo, sistemazione aiuole di mitigazione muraglione esistente, sistemazione aiuole di mitigazione altra proprietà – lato nord – con trapianto esemplari di peri, impianto di irrigazione delle predette aree verdi;

- ulteriori opere - anch'esse non rientranti tra quelle di urbanizzazione ai fini degli scomputi di cui al successivo articolo quarto della presente convenzione - finalizzate al ripristino dell'efficienza del collettore comunale di scarico delle acque bianche, attualmente in cattivo stato di conservazione, da eseguire preliminarmente all'avvio della fase di cantiere e riguardanti in particolare: - manutenzione generale con pulizia del condotto con presenza di sedimento sul fondo tramite spurghi (tipo canal jet o simili) e riparazioni locali laddove occorranza sulla condotta fognaria bianca; - sistemazione e rifacimento dello scarico a mare sulla spiaggia che risulta in cattive condizioni di conservazione fortemente danneggiato ed occluso nel suo tratto terminale (intervento da coordinare con l'opera pubblica comunale avente ad oggetto la *“RIQUALIFICAZIONE DELLA FASCIA LITORANEA FRONTE MARE DI PORTO VADO - 2° LOTTO DI INTERVENTO”*).

Articolo terzo

Sostituzione articolo terzo della Convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459

L'articolo terzo della convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459 è sostituito dal seguente:

Articolo terzo

Contributo di costruzione

1. In relazione a ciascuno degli interventi edificatori previsti dagli A.I.O.1/a-1/b e 2 dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui in epigrafe e fermo restando il disposto di cui al successivo articolo quarto, il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di

Vado Ligure, ai fini dell'assentimento dei titoli abilitativi, il contributo di costruzione, costituito da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota concernente il costo di costruzione, secondo la tariffa urbanistica in vigore alla data di presentazione di ciascuna istanza di permesso di costruire o S.C.I.A..

2. La quota di contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo quarto, verrà corrisposta in quattro rate semestrali, ai sensi dell'articolo 38, comma 5, della legge regionale n. 16 del 2008 e dell'art. 26 del Regolamento Edilizio Comunale.

3. Il Soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Vado Ligure, relativamente agli interventi oggetto del presente atto, la quota del contributo di costruzione concernente il costo di costruzione, nella misura e secondo quanto previsto dagli articoli 38 e segg. della legge regionale 16 giugno 2008, n. 16 e s.m. e i. e dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, nei termini e con le modalità stabiliti in sede di permesso di costruire, conformemente alla legislazione vigente ed all'art. 26 del Regolamento Edilizio Comunale.

4. A garanzia del pagamento delle rate differite, il Soggetto attuatore costituirà idonea garanzia all'atto del rilascio del pertinente permesso di costruire o della presentazione di S.C.I.A., nei modi previsti dal successivo articolo decimo.

Articolo quarto

Sostituzione articolo quarto della Convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459

L'articolo quarto della convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459 è sostituito dal seguente:

Articolo quarto

Scomputo dalla quota del contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione del costo delle opere eseguite per urbanizzazione.

1. Dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato ai sensi di legge dal Comune per ciascun Ambito di Intervento Organico dello Strumento Urbanistico Attuativo, sarà scomputato, al momento del rilascio dei relativi titoli, con le prescrizioni e le modalità previste dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, il costo delle opere che il Soggetto attuatore si è impegnato ad eseguire, individuate al precedente articolo secondo, comma 2, lettera a), per l'A.I.O. 1/b (limitatamente alla quantità necessaria per garantire il rispetto allo standard minimo di legge) e lettere e) (limitatamente alla quantità necessaria per garantire il rispetto allo standard minimo di legge), f), g), h), i) per l'A.I.O. 2. Qualora il costo dell'intervento di cui al precedente articolo secondo, comma 2, lettera i) dovesse eccedere l'importo di euro 200.050,00 (esclusa l'I.V.A. e comprese le spese tecniche documentate nella misura massima del 10% dell'importo dei lavori a base di gara), la somma eccedente detto importo potrà essere scomputata dalla quota del contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, dovuta al Comune in relazione agli interventi edificatori da realizzare nell'A.I.O. 1/a e nell'A.I.O. 1/b.

2. Il costo delle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo sarà quantificato all'atto del rilascio di ciascun titolo abilitativo interessato dallo scomputo, tenendo conto della progettazione esecutiva e dei prezziari aggiornati. Tale costo sarà diminuito in misura pari alla percentuale media di ribasso praticato nelle gare di appalto, aggiudicate dal Comune di Vado Ligure nei sei mesi precedenti alla richiesta del titolo abilitativo e, qualora in detto periodo non siano stati aggiudicati appalti, si farà riferimento al primo semestre utile antecedente.

Si precisa che:

- per quanto riguarda le opere individuate al precedente articolo secondo, comma 2, lettere a), b), e), f), g) e h), trattandosi di opere di urbanizzazione primaria tutte correlate all'intervento e di valore complessivamente inferiore alla soglia comunitaria, stante l'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m., le stesse verranno eseguite autonomamente dal Soggetto attuatore, non applicandosi il d.lgs. n. 50 del 2016;

- per quanto concerne l'opera individuata al precedente articolo secondo, comma 2, lettera i), trattandosi di urbanizzazione secondaria, le procedure di affidamento dovranno essere effettuate nel rispetto di quanto previsto dal d.lgs. n. 50 del 2016 e ss. mm. e ii.;

- per quanto riguarda le opere individuate al precedente articolo secondo, comma 2, lettere c), d) e l), trattandosi di opere pubbliche realizzate a totale cura e spesa del privato non oggetto di scomputo e non trattandosi di S.U.A. in variante al P.R.G. - ma conforme al medesimo -, si applicano le disposizioni di cui all'art. 20 del d.lgs. n. 50 del 2016 e ss. mm. e ii..

3. Il Soggetto attuatore si impegna ad eseguire le opere assunte a carico per ciascun Ambito di Intervento Organico anche se il relativo costo complessivo dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo dovuto al Comune con riferimento a quell'Ambito, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio.

4. Ai fini dello scomputo il Comune riconosce e dichiara, confermandolo con la stipulazione del presente atto, che le opere di urbanizzazione di cui all'articolo secondo, comma 2, lettere a) e i) della presente convenzione, costituiscono opere anche di interesse generale, ai sensi degli articoli 11 e 12 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25.

Articolo quinto

Sostituzione articolo sesto della Convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459

L'articolo sesto della convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459 è sostituito dal seguente:

Articolo sesto

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. La superficie del comprensorio interessato dagli Ambiti di Intervento Organico 1/a- 1/b e 2 è destinata agli usi specificati nello Strumento Urbanistico Attuativo e nella presente convenzione.

2. La progettazione esecutiva di ogni intervento, ai fini del rilascio del relativo permesso di costruire o della presentazione della relativa S.C.I.A., dovrà attenersi a quanto previsto dallo Strumento Urbanistico Attuativo.

3. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 non asserviti all'uso pubblico rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nello S.U.A., anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

4. I fabbricati ed ogni altra opera dovranno preventivamente essere assentiti con permesso di costruire, ovvero - ove ne sussistano le condizioni di legge - con S.C.I.A., conformandosi allo Strumento Urbanistico Attuativo, nonché alle ordinarie norme e disposizioni di legge, dello strumento urbanistico generale vigente e di regolamento edilizio operanti in materia.

Articolo sesto

Sostituzione articolo settimo della Convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459

L'articolo settimo della convenzione a rogito Notaio Stefania La Faya, in data 12 gennaio 2021 -rep. 126.459 è sostituito dal seguente:

Articolo settimo

Attuazione degli A.I.O

L'attuazione degli Ambiti di Intervento Organico 1/a, 1/b e 2 dovrà inoltre attenersi ai seguenti criteri:

- a) il Soggetto attuatore potrà richiedere il permesso a costruire (ovvero presentare la S.C.I.A.), nelle forme previste dalla vigente normativa urbanistico-edilizia, relativamente ad uno qualsiasi degli Ambiti di Intervento Organico compresi nello Strumento Urbanistico Attuativo, senza alcun ordine di priorità tra gli stessi ed in totale autonomia ed indipendenza;
- b) contestualmente al titolo a costruire relativo a ciascun Ambito di Intervento Organico, il Soggetto attuatore dovrà richiedere il/i titolo/i a costruire relativo/i alle opere di

urbanizzazione ad esso relative, così come indicate nell'articolo secondo, comma 2, della presente convenzione;

c) l'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere accertata, autonomamente per ciascun Ambito, come previsto al successivo articolo ottavo, dal Civico Servizio competente;

d) eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune in attuazione di previsioni dello strumento urbanistico generale o di particolari programmi della Civica Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione.

Articolo settimo

Trascrizione

La presente addenda convenzionale e i contratti attuativi da essa previsti saranno registrati e trascritti a cura e spese del Soggetto attuatore, a norma dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e s.m.i.

Articolo ottavo

Spese

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della presente addenda convenzionale nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico del Soggetto attuatore, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

Articolo nono

Controversie

Ai sensi del Codice del Processo Amministrativo (d.lgs. n. 104 del 2010, articolo 133), anche tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente addenda convenzionale saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione

mediante Collegio Arbitrale. E' fatta salva la giurisdizione del Giudice ordinario per le controversie estranee per legge alla giurisdizione esclusiva del G.A.

Vado Ligure,

Per il Comune di Vado Ligure

.....

Per il Soggetto attuatore

.....