



Residenza al Porto Srl - Via Serra 43/45 – 17028 Spotorno (SV) - CF/P.IVA 01370520098

Savona, 27 Agosto 2024

Spett.le
Comune di Spotorno
Piazza Stognone, 1
17028 SPOTORNO SV

C.a Sig. Sindaco Dott. Ing Mattia Fiorini
C.a. Responsabile Settore Urbanistica Arch. Marianna Scaringi.

Oggetto: Progetto di rigenerazione urbana ai sensi della legge regionale n. 23 del 2018 ('Disposizioni per la riorganizzazione urbana e per il recupero del territori agricolo'), in Località Serra.
Trasmissione documentazione e istanza di attivazione del procedimento di approvazione.

Il sottoscritto, Gianfranco Canale, in qualità di legale rappresentante in carica della Residenza al Porto S.r.l. (P. I.V.A. 01370520098), con sede legale in Savona (SV), Piazza Mameli 4/2,

premesse:

- che la scrivente è proprietaria di un immobile a destinazione ricettiva (RTA), sito in Spotorno, in Località Serra (via Serra 43-45);
- che l'ambito più vasto, denominato 'Porta di Ponente', nel quale è localizzata la indicata proprietà della Società è stato qualificato, negli atti di indirizzo e di avvio della nuova pianificazione urbanistica comunale, come passibile di progetti di rigenerazione urbana, ai sensi della legge regionale n. 23 del 2018, il cui procedimento di approvazione, stante l'art. 2, comma 1, è azionabile anche ad istanza del privato;
- che, in particolare, tale indirizzo comunale è reperibile sia in sede di approvazione dello 'Schema di progetto del Piano urbanistico comunale e del connesso rapporto preliminare alla V.A.S. di cui alla L.R. n. 32/2012', deliberato con D.G.C. n. 93 del 24 agosto 2021, sia già nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 06/02/2020, intitolata "L.R. 29/11/2018 n. 23 avente ad oggetto disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero del territorio agricolo – Atto di indirizzo";



Residenza al Porto Srl - Via Serra 43/45 – 17028 Spotorno (SV) - CF/P.IVA 01370520098

- che, in tale contesto, la Società ha predisposto la documentazione necessaria all'esame e all'(eventuale) approvazione di un progetto di rigenerazione urbana riguardante il comparto in quella sede denominato 'Sub-ambito 4 -Area Sportiva' ed aree limitrofe, in particolare relativo all'area di sua proprietà e agli spazi pubblici circostanti, comprensivo di salienti opere di riqualificazione e di urbanizzazione a carico del proponente, debitamente garantite;
- che la sussistenza dei requisiti di legge per dar corso al procedimento è trattata in sede di relazione di progetto (v allegato 'Relazione Generale dell'Intervento', sez. 1 Premessa, pag.3);
- che, per completezza e sebbene non necessario, la Società ha debitamente dimostrato l'odierna insostenibilità economica dell'attività ricettiva in atto, mediante apposita relazione tecnico-contabile inclusa nella documentazione fornita, talchè - vista la odierna destinazione di Piano solo a R.T.A. - si perverrà a breve ad un non utilizzo dell'immobile;
- che la documentazione prodotta per la rigenerazione è munita sia di rapporto preliminare ambientale ai fini della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., sia della stima del contributo straordinario dovuto per legge dai privati per le modifiche ai Piani urbanistici, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m. e dell'art. 38 della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.;
- che il suindicato intento comunale volto a fare oggetto di uno o più altri progetti di rigenerazione urbana, ai sensi della legge regionale n. 23 del 2018, anche aree limitrofe, come sopra formalmente espresso, non pare ostare a dar corso al procedimento per il quale si insta, ferma restando, in caso di coeva predisposizione di altri progetti analoghi per l'ambito, l'attivazione coordinata dei relativi procedimenti;
- che, d'altra parte, nel merito, l'attivazione del procedimento per il quale qui si insta, vista l'assenza in progetto di nuove edificazioni private (è previsto infatti un mero cambio d'uso dell'edificio di proprietà, annoverabile nella ristrutturazione edilizia, senza modifiche esterne tali da incidere sui valori architettonici o paesistici) ed attesa la presenza di rilevanti opere di riqualificazione di interesse pubblico, da un lato non pregiudica minimamente l'assetto complessivo dell'area interessata anche dalle ipotizzate altre rigenerazioni, dall'altro consente all'Amministrazione il conseguimento in tempi più rapidi delle prestazioni di interesse pubblico assicurate in convenzione, oltre a potere costituire un idoneo volano per le altre limitrofe progettazioni ed iniziative di rigenerazione;



Residenza al Porto Srl - Via Serra 43/45 – 17028 Spotorno (SV) - CF/P.IVA 01370520098

- che, ad ogni modo, anche onde essere di ausilio al Comune nel procedere sui restanti comparti oggetto di potenziali analoghi progetti di rigenerazione urbana in attuazione del suindicato intento manifestato, la Società ha predisposto pure, ed allega alla presente, una scheda normativa complessiva conforme a quanto all'uopo stabilito, in attuazione dell'art 14 della legge regionale n. 23 del 2018, dalla Deliberazione della Giunta regionale n. 353 del 30 aprile 2019 (recante le *'Linee guida per la redazione della scheda normativa per la disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana e per gli ambiti do recupero del territorio agricolo di cui alla l.r. 29 novembre 2018, n. 23i)*, relativamente alla complessiva area di rigenerazione urbana designata in atti come *'Località Serra – Porta di Ponente'*, coerente con quanto all'uopo indicato nel menzionato *'Schema di progetto del Piano urbanistico comunale e del connesso rapporto preliminare alla V.A.S. di cui alla L.R. n. 32/2012'*, deliberato con D.G.C. n. 93 del 24 agosto 2021;
- che la documentazione agli atti, della quale si domanda l'esame e l'(eventuale) approvazione, come oggi integrata e modificata, si compone, nel dettaglio, dei sottoelencati elaborati, comprendenti non solo quanto strettamente previsto dalla legge, ma ben più esauriente ulteriore documentazione esplicativa e convenzionale:
 - 1) Relazione Generale dell'Intervento
 - 2) Scheda Norma Ambito 'PORTA di PONENTE';
 - 3) Scheda Norma Sub-Ambito 4 'Area Sportiva';
 - 4) Rapporto Preliminare VAS Sub-Ambito 4 – Area Sportiva;
 - 5) Tavola Perimetrazione Ambito 'Porta di Ponente'
 - 6) Tavola Perimetrazione Sub-Ambito 4 – Area Sportiva;
 - 7) Tavola Campo Sportivo Comunale 'Siccardi';
 - 8) Tavola Risoluzione Criticità Rio Siaggia;
 - 9) Tavola Allargamento Via dei Pini;
 - 10) Relazione Tecnico Illustrativa Trasformazione RTA;
 - 11) Relazione Tecnica Insostenibilità Economica RTA;
 - 12) Relazione Calcolo Contributi di costruzione, incluso contributo straordinario sul maggior valore di trasformazione indotto dall'approvazione del progetto di rigenerazione;
 - 13) Tabella Oneri Professionali Agosto 2024;
 - 14) Documentazione Catastale, Fotografica, Elaborati Grafici della RTA Residenza al Porto;
 - 15) Bozza di Convenzione Comune di Spotorno - Residenza al Porto s.r.l.;



Residenza al Porto Srl - Via Serra 43/45 – 17028 Spotorno (SV) - CF/P.IVA 01370520098

tutto quanto ciò premesso,

Io scrivente, nella qualità, rivolge rispettosa istanza a Codesta On.le Amministrazione per la positiva valutazione di quanto sopra e per l'attivazione del procedimento di cui alla legge regionale n. 23 del 2018.

Con osservanza.

Residenza al Porto S.r.l.

***Gianfranco Canale
Amministratore Unico***

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Canale Gf', written over a faint, light-colored background.

Relazione per la società Residenza al Porto S.r.l. al 30.06.2024

Egr. sig. amministratore unico e spettabili Soci,

in risposta alla Vostra cortese richiesta, con la presente analisi lo scrivente provvede ad esprimere un parere in merito all'andamento della Vostra società nel corso degli anni 2022/2023 e della fotografia che ne emerge alla data del 30 Giugno 2024.

Pregiudizialmente occorre sottolineare come l'avvio della struttura destinata a residenza turistico ricettiva denominata "Residenza al Porto" **poggiava sul presupposto economico - finanziario di realizzazione del porticciolo turistico Spotorno-Noli** al quale sarebbe stata commercialmente, ma soprattutto, logisticamente collegata; **tale progetto, purtroppo, non è stato attuato**, riducendo, così, in modo sensibile, ma soprattutto, irreversibile il volume della potenziale domanda.

Tanto debitamente premesso, lo scrivente ha provveduto ad esaminare e comparare i dati economici definitivi relativi agli ultimi cinque esercizi: 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023, il cui bilancio definitivo sarà redatto nelle prossime settimane.

Appare doveroso sottolineare come l'esercizio 2020 abbia la natura di dato parzialmente disomogeneo rispetto ai tre esercizi successivi, in quanto inevitabilmente caratterizzato dall'emergenza pandemica "Covid-19".

Gli anni 2019 e 2021 rivestono maggiori peculiarità di ordinario andamento, anche se vi sono alcune voci aventi natura straordinaria e sempre discendenti dalla succitata emergenza epidemiologica, quali i "Contributi in conto esercizio" per euro 39.803,43.

Gli anni 2022 e 2023 rivestono le caratteristiche proprie di un'attività in normale funzionamento, superata l'emergenza sanitaria e pertanto senza contributi straordinari erogati da terzi. Esercizi questi ultimi definibili di regolare svolgimento e che hanno visto i vostri sforzi volti ad aumentare il volume dei ricavi mediante un incremento delle tariffe, un ampliamento del periodo di funzionamento della struttura con un'apertura anticipata e una chiusura posticipata rispetto alle precedenti stagioni, nonché l'avvio di nuovi ed ulteriori servizi offerti alla clientela.

Ciò nonostante i valori della produzione, ascrivibili esclusivamente all'attività di gestione della "Residenza al Porto", come si risulta dal prospetto qui sotto riportato, **indicano un andamento decrescente dei ricavi dal 2019 in avanti**, nonostante le politiche aziendali poste in essere al fine incrementare il volume d'affari. Il peggioramento dei ricavi della Residenza al Porto ha inevitabilmente inciso, anno dopo anno, anche sul risultato complessivo del conto economico, particolarmente impattato anche dagli incrementi dei relativi costi finanziari, diretta conseguenza del sensibile rialzo dei tassi di interesse passivi correntista da parte della BCE:

ESERCIZIO	RICAVI	UTILE/ PERDITA	NOTE
2019	303.534	3.325	
2020	212.381	(28.252)	
2021	276.984	19.649	al netto di euro 72.269 di minori costi derivanti da esenzione IMU e ristori COVID
2022	268.817	(55.676)	al netto di euro 22.500 di maggiori costi non relativi alla gestione ordinaria
2023	231.234	(85.421)	stima prudenziale attività istituzionale-residenza

Alla flessione dei ricavi di gestione dell'RTA, attività principale della società, si contrappone un decremento dei costi della produzione specifici (esclusi oneri finanziari in aumento), ascrivibili alla RTA, nonostante l'inflazione registrata nel Paese nel corso degli anni 2022 e 2023, dato questo sicuramente frutto di una buona azione di contenimento dei costi da voi messo in atto.

Si segnala che il costo del personale in forza per gli esercizi 2022 e 2023, è stato controbilanciato dalla rinuncia da parte degli amministratori ai compensi che erano stati loro riconosciuti e contabilizzati negli esercizi precedenti alla voce 'Costi per servizi'.

A fronte dei vostri specifici dati di bilancio, si deve segnalare che la tendenza prospettica del settore, come rilevato dalle indagini statistiche pubblicate dal Settore Politiche Turistiche della Regione Liguria, sia per la provincia di Savona che per il comune di Spotorno, dal 2018 ad oggi indica un andamento più favorevole per il comparto "altre Strutture" (case vacanze, ecc.) a discapito delle strutture ricettive tradizionali, costituite da alberghi, residence e R.T.A. realtà economiche che hanno subito nel corso degli esercizi esaminati (2018-2023) una inarrestabile erosione delle proprie quote di mercato; andamento decrescente che trova conferma nella diminuzione di fatturato registrata dalla vostra società dal 2019 sino ad oggi.

Si riportano a seguire due prospetti statistici propri del comune di Spotorno, esposti in forma sintetica, che riportano il dato annuo riepilogativo delle rilevazioni di **arrivi e presenze** mensili per il periodo 2018/2023; è di tutta evidenza come le strutture ricettive 'alternative' stiano assorbendo quote di mercato e di crescita a discapito di alberghi/RTA tradizionali.

Comune di Spotorno arrivi Gennaio-Dicembre *

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023 vs 2018
Alberghi/RTA	44.331	45.681	covid	38.476	45.480	42.641	96%
Altre Strutture	20.241	21.120	covid	19.492	25.422	26.394	130%

* dato Osservatorio Turistico Regione Liguria

Comune di Spotorno presenze Gennaio-Dicembre *

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023 vs 2018
Alberghi/RTA	195.335	183.271	covid	161.700	171.973	173.345	89%
Altre Strutture	64.121	67.853	covid	63.630	76.952	80.040	125%

* dato Osservatorio Turistico Regione Liguria

Dalla lettura delle tabelle riepilogative della Regione Liguria, qui sopra esposte, risulta confermato il trend per il periodo 2018 – 2023 che vede in sofferenza il comparto "Alberghi / RTA" rispetto a quello denominato "Altre Strutture", case vacanze - ecc.

A comprova delle risultanze delle indagini statistiche effettuate dalla Regione Liguria e sopra richiamate, si riporta in calce quanto pubblicato nel numero uno del magazine '**Raccontando Spotorno**' edito dalla stessa Giunta Comunale spotornese, che alla pagina 15 del magazine qui allegato espressamente afferma come: "...il turismo non si fa solo negli Hotel! Solo il 14% dei turisti sceglie l'hotel, il 17% B&B e campeggi; ben il 66% va in seconde case o appartamenti in affitto, con una tendenza in crescita rispetto al 2019. Ciò pone riflessioni sul piano urbanistico e dei servizi..." a dimostrazione dell'inesorabilità del trend di crescita del comparto appartamenti/seconde case, a discapito di attività più tradizionali come la vostra.

In sintesi le risultanze sin qui esposte, in considerazione delle rilevanti perdite accumulate negli ultimi esercizi e dei flussi finanziari in uscita previsti per l'anno 2024 per il pagamento del mutuo in capo alla vostra società, anche in considerazione dell'evoluzione in aumento dei tassi debitori, portano a ritenere più che plausibile la necessità di una significativa crescita dell'attuale volume d'affari, sostanzialmente da raddoppiare, onde conseguire e mantenere il break even point della struttura.

In caso contrario, non esistono allo stato attuale valide ragioni economiche alla base dell'esistenza stessa dell'attività d'impresa, così come ad oggi strutturata e svolta, lasciando quali uniche possibili alternative un'operazione straordinaria di riqualificazione del complesso immobiliare o in subordine, ma soprattutto in via temporanea e non definitiva, un ulteriore consistente intervento finanziario da parte dei signori soci della "Residenza al Porto Srl".

Savona, 30 Giugno 2024

Dott. Maurizio Ferro



A circular professional stamp from the Chamber of Commerce, Industry, Handicrafts and Agriculture of Savona. The stamp contains the text: "SEZIONE A", "COMUNE DI SPOTORNO", "DOTT. COM. Maurizio Ferro", and "n° 274". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

RACCONTANDO SPOTORNO

L'INFORMAZIONE DIRETTA DALLA GIUNTA AI CITTADINI

Anno 2022

Numero 1



**FACCIAMO IL
PUNTO**

**DIRETTAMENTE
DALLA VOSTRA
AMMINISTRAZIONE
COMUNALE**

7
RUBRICHE

**LAVORI PUBBLICI
URBANISTICA
CULTURA & SCUOLA
AMBIENTE
SOCIALE & FAMIGLIA
TURISMO
SPORT
E MOLTO ALTRO**

LUGLIO 2022- DICEMBRE 2022

4

SPOTORNO APERTA

TURISMO: MITI E MUTAZIONI

Per introdurre un tema importante per il Comune di Spotorno abbiamo chiesto l'intervento del Presidente dell'Associazione Albergatori, Beppe Camia, che descrive il settore turistico del paese nel dettaglio:

A seguito di tre anni di covid abbiamo mutato i nostri comportamenti e di conseguenza anche il turismo è cambiato, mettendo in discussione antiche certezze.

In questa terza estate di pandemia si confermano i comportamenti e le scelte di consumo rilevate nel 2020 e 2021, con evidenti segnali di ripresa della domanda internazionale. Uno zoccolo duro di turismo abituale continua ad alimentare grande parte della domanda turistica estiva nella regione, composta in larga parte da famiglie con figli al seguito e da coppie, ma crescono i gruppi di amici in vacanza e si conferma una elevata incidenza di giovani e giovanissimi in vacanza nella regione. Turisti sempre più attratti da vita sana all'aria aperta, da sport ed outdoor, cultura ed enogastronomia. Turisti sempre più attenti alla qualità dei servizi, sia per quanto riguarda l'accoglienza turistica che per le infrastrutture (trasporti, parcheggi), attratti da soluzioni di accoglienza che garantiscano privacy e sicurezza.

Questi nuovi comportamenti hanno portato a sfatare qualche mito; vediamo alcuni (fonte dei dati l'Osservatorio Regionale Ligure).

La Liguria non è un paese per vecchi! Nella nostra

provincia i turisti under 40 sono ben il 51%, in grande aumento rispetto al 2019. Gli over 60 rappresentano soltanto il 16%. La vacanza in Liguria è principalmente in famiglia (per il 39% dei turisti) o in coppia (31%), seguono i gruppi di amici (22%), raddoppiati rispetto al 2019, i pensionati sono solo il 10%. Una forte crescita di turismo giovane che impone un cambio nell'offerta di prodotti, servizi, tipologie di accoglienza e infrastrutture.

La Riviera di Ponente non è solo vicina al Piemonte! Certo, dal Piemonte arriva il 37% dei turisti, ma seguito a ruota dal 36% della Lombardia e dal 22% di stranieri, con una prevalenza di tedeschi e svizzeri. Dobbiamo far crescere la quota di turismo straniero, migliorando la nostra capacità di fare promozione su bacini più ampi e rispondendo a molteplici esigenze diverse.

Il turismo non si fa solo negli Hotel! Solo il 14% dei turisti sceglie l'hotel, il 17% B&B e campeggi; ben il 66% va in seconde case o appartamenti in affitto, con una tendenza in crescita rispetto al 2019. Ciò pone riflessioni sul piano urbanistico e dei servizi.

La vacanza non è solo spiaggia! Certo, la località di mare è scelta dal 87% dei turisti ma il 46% vuole provare esperienze enogastronomiche, il 45% pratica sport e outdoor, il 10% è interessato a storia, cultura e folclore. Dobbiamo indirizzare questa domanda di esperienze a tutto tondo, come ad esempio con il progetto di promozione turistica del Golfo dell'Isola che risponde esattamente a queste tendenze.

La torta di riso non è finita! Il gradimento dichiarato

UNO SGUARDO ALLA STAGIONE ESTIVA 2022

La stagione estiva si è conclusa, sono stati molti i turisti che hanno scelto come località Spotorno per trascorrere le vacanze. Il calendario delle attività, a tema giornaliero, realizzato dal Comune di Spotorno ha coinvolto tutte le fasce d'età.

Ripercorriamo insieme le tappe più significative degli ultimi sei mesi...

Dal lunedì alla domenica la proposta dell'Amministrazione Comunale si articolava su un piano organizzativo ben preciso: per ogni giorno della settimana un tema d'intrattenimento che potesse soddisfare gran parte dei turisti e dare una visione delle attività costante e precisa. Il riscontro ottenuto è stato positivo, la Rotonda Ferrer è diventato un punto di riferimento multifunzionale, adatto a molteplici attività d'intrattenimento.

Per le attività come il Cinema della domenica e la musica del giovedì si è ritenuto opportuno utilizzare un luogo più centrale e contenuto come P.zza della Vittoria.





dai turisti di ristoranti (87%) e strutture ricettive (85%) è ottimo (percentuale di risposte positivo o molto positivo), mentre permane insoddisfazione su viabilità e posteggi (52% negativo o molto negativo). Dobbiamo continuare a migliorare lo standard della nostra accoglienza e parallelamente lavorare con le amministrazioni pubbliche a progetti di miglioramento delle infrastrutture locali e regionali.

Il turismo non è una attività marginale! Il turismo è il principale motore economico di Spotorno, in grado di creare ricchezza sia direttamente, con i turisti che effettuano spese propriamente turistiche (viaggio, alloggio e pacchetto turistico), sia con le spese accessorie della vacanza (ristoranti, pizzerie, bar, negozi, abbigliamento, trasporti, taxi, parcheggi, etc.), sia con i servizi accessori alle attività economiche.

Se calcoliamo che Spotorno ha circa 250.000 presenze annue nelle strutture ricettive, a cui aggiungere almeno altre 750.000 presenze nelle seconde case, abbiamo un impatto economico di 80 milioni di € (spesa media di 80 € al giorno a testa) che si riversano nel paese e che rappresentano la principale, se non unica, fonte

economica per Spotorno. Inoltre, si calcola che un milione di euro di fatturato sul turismo dia lavoro a circa 13 persone e quindi più di mille cittadini lavorano a tempo pieno sul turismo ed il suo indotto.

In sintesi, la nostra destinazione turistica "il Golfo dell'Isola" che raccoglie i quattro comuni Bergeggi, Noli, Spotorno, Vezzi, deve diventare un luogo di benessere, dove vivere esperienze memorabili, con una offerta di prodotti e servizi per giovani e famiglie, con attenzione alla qualità. La promozione va svolta su bacini geografici più ampi ed in particolare all'estero. I servizi pubblici ed i piani urbanistici dovranno tenere conto delle tendenze e della domanda in atto. L'attenzione alla nostra risorsa economica deve andare di pari passo all'attenzione al tessuto sociale di operatori e lavoratori del settore turistico con, ad esempio, attività di formazione del personale.

Concludendo, dobbiamo lavorare tra operatori, cittadini, associazioni e amministrazioni pubbliche per gestire i cambiamenti del turismo e farne una opportunità di crescita economica e sociale del nostro paese.





*Se volete condividere le vostre foto
di Spotorno con noi, inviatecele!*

*Compariranno nei prossimi numeri,
accompagnate dal vostro nome e cognome*



RACCONTANDO SPOTORNO

L'INFORMAZIONE DIRETTA DALLA GIUNTA AI CITTADINI

Stampata a cura e costi da Sindaco, Assessori e Consiglieri di maggioranza del
Comune di Spotorno. Per info scrivere a raccontandospotorno@gmail.com

BOZZA

COMUNE DI SPOTORNO

(Provincia di Savona)

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL
PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PRIVATA
"LOC. SERRA" – SUB-AMBITO 'INGRESSO DI PONENTE'**

L'anno [•], giorno [•] del mese di [•] ([•]/[•]/[•]), avanti a me,
..... sono presenti i signori:

- [•], nato a [•] il [•], in qualità di [•] del Comune di Spotorno, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione n. [•] in data [•], che in copia si allega al presente atto sub [•] (di seguito il "**Comune**");
- Gianfranco Canale, nato ad Albenga (SV), il 27.04.1969, c.f. CNLGFR69D27A145V, residente in Spotorno (SV), via Provinciale Pineta n. 74, in qualità di legale rappresentante della Residenza Al Porto S.r.l., con sede in Savona (SV), Piazza Mameli n. 4/2 sc.dx, Codice Fiscale/P. IVA 01370520098, iscritta al Registro delle Imprese di Savona, al n. SV-142574, munito dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, in virtù del vigente statuto sociale (di seguito denominato "**Soggetto Attuatore**").

(il Comune e il Soggetto Attuatore, di seguito, complessivamente, vengono indicati quali "**Parti**")

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri per il presente atto io ufficiale rogante sono certo [•]

PREMESSO CHE

- a) il Soggetto Attuatore è proprietario dell'immobile ad uso ricettivo denominato Residenza al Porto (di seguito, "**Immobil**e"), sito in Spotorno, Via Serra 45, distinto in catasto al Foglio 10, mappale 1238, subalterno da 3 a 42, compreso in zona T1 del vigente PRG del Comune di Spotorno;

L'Area di proprietà risulta meglio identificata con contorno in tinta AZZURRA nell'elaborato facente parte della 'Relazione Tecnico-Illustrativa – pag 2', allegato sotto la lettera alla presente convenzione (di seguito, la "**Convenzione**");

- b) l'Immobil
- e ha attualmente destinazione edilizia ricettiva, segnatamente a Residenza Turistico Alberghiera, ai sensi della legge regionale n. 1 del 6 febbraio 2024, art. 7, in forza del quale sono anche venuti meno (v. comma 3) i precedenti vincoli *ex lege* operanti per tali tipologie di strutture ricettive di cui alle l.r. n. 32/2014 e n. 2/2008 (comunque inconferenti per l'Immobil
- e, in quanto realizzato nell'anno 2004), talchè lo stesso è soggetto ai soli vincoli conformativi di destinazione derivanti dal PRG e dal correlato Programma Turistico 2009;
- c) l'Immobil
- e ricade nella più vasta area costituente l'ingresso litoraneo al territorio comunale lato ponente (località Serra) che è stata identificata dalle linee di indirizzo approvate con delibera di Giunta Comunale n. 19 del 6 febbraio 2020 come ambito del territorio comunale passibile di auspicate proposte di rigenerazione urbana ai sensi della legge regionale 29 novembre 2018 n. 23;
- d) in base al vigente PRG,, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 356 del 29.05.1996 e modificato a seguito stipula Accordo di Programma del 23.04.1999, le aree interessate sono urbanisticamente qualificate come:
- ZONA T1 art 17 – Zone Turistiche di Consolidamento
 - ZONA PU1 art 72 – Parco Urbano

- e) la deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 2020 rammenta come, in conformità all'art. 2 della legge regionale n. 23 del 2018, i soggetti privati sono legittimati a presentare autonomamente proposte per l'individuazione di ambiti idonei ad interventi di rigenerazione urbana;
- f) in assonanza con le linee di indirizzo approvate dal Comune di Spotorno con la richiamata delibera di Giunta comunale n. 19 del 2020, cui ha fatto seguito coerente '*Schema di progetto del Piano urbanistico comunale e del connesso rapporto preliminare alla V.A.S. di cui alla L.R. n. 32/2012*' deliberato con D.G.C. n. 93 del 24 agosto 2021 di analoghi contenuti, il Soggetto Attuatore ha presentato in data una proposta per l'approvazione, all'interno dell'area vasta passibile di rigenerazione urbana, di un primo sub-ambito di rigenerazione comprendente l'area nella quale ricade l'Immobile e le aree ad essa limitrofe, ivi compreso il campo sportivo (le aree di sub-ambito sono di seguito indicate come l'"**Area**");
- g) la proposta del Soggetto Attuatore è finalizzata (i) alla riqualificazione dell'Area attraverso l'esecuzione di azioni integrate concernenti il recupero funzionale della infrastruttura sportiva a servizio della collettività e la sistemazione di infrastrutture critiche presenti nell'Area (Rio Siaggia e strada Via dei Pini) nonché (ii) alla riqualificazione dell'Immobile a destinazione turistico ricettivo, previa modifica della sua destinazione d'uso in residenziale, come previsto dall'art. 3, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 23 del 2018;
- h) con deliberazione [•] il Consiglio Comunale ha adottato la proposta del Soggetto Attuatore e il relativo progetto concernente gli interventi sulle aree e sui beni pubblici ricadenti nell'Area, nonché le opere **di** urbanizzazione e la trasformazione dell'Immobile, come da progetto di cui all'elaborato '*Relazione Generale Sub-Ambito*', unitamente al Rapporto preliminare finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S;

- i) espletate le procedure di pubblicità e di partecipazione di legge, nonché la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S, (definita dal Comune con), la procedura di approvazione è stata infine perfezionata con e la determinazione comunale è stata trasmessa alla Regione Liguria, la quale [•];
- j) le determinazioni del Comune e della Regione sono state pubblicate nel sito informatico del Comune ai sensi dell'art. 4, comma 5, della legge regionale n. 23 del 2018, dando corso ai prescritti adempimenti di deposito e di invio alla Regione;
- k) con nota prot. n. [•] in data [•] il Comune ha comunicato al Soggetto Attuatore l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del Piano di rigenerazione urbana e dei suoi allegati (di seguito, il "**Piano**"), con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente Convenzione.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, il Comune di Spotorno, come sopra rappresentato, ed il Soggetto Attuatore convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

1.1 Le premesse costituiscono parte integrale e sostanziale della presente Convenzione unitamente ai seguenti elaborati agli atti ed approvati, anche se non materialmente allegati:

- allegato A: Relazione Generale presentazione proposta privata di Sub-Ambito 'porta di Ponente'
- allegato B: Rapporto preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS
- allegato C: Proposta di 'SCHEDE NORMA'

- allegato D: Tavola 1 – proposta privata sub-ambito ‘Porta di Ponente’
- allegato E: Tavola 2 - progetto ristrutturazione Campo Sportivo di Calcio ‘SICCARDI’
- allegato F: Tavola 3 - progetto sistemazione idraulica RIO-SIAGGIA via Serra
- allegato G: Tavola 4- progetto allargamento strada Via Dei Pini
- allegato H: Relazione Tecnico-Illustrativa riguardante lo Studio di Fattibilità per cambio di destinazione d’uso da Turistico Ricettivo a Civile Abitazione dell’area sita a Spotorno in Via Serra 45
- allegato I: Relazione calcolo Contributi di costruzione, inclusa stima del contributo straordinario dovuto per legge dai privati per le modifiche ai Piani urbanistici, ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m. e dell’art. 38 della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.;
- allegato L: Relazione Tecnico-Amministrativa riguardante la non sostenibilità economica della attività di R.T.A. Residenza al Porto Srl;
- allegati M: documentazione catastale, documentazione fotografica, tavole dello stato di fatto/di progetto/di raffronto, riguardanti la trasformazione del bene strumentale della Residenza al Porto in civili abitazioni, inclusa la realizzazione di ulteriori 28 stalli;

SE NE AGGIUNGERANNO ALTRI DA TITOLO EDILIZIO

1.2 Per quanto non espressamente contenuto e previsto nella presente convenzione si farà riferimento alla legge regionale n. 23 del 2018 e alla normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia, nonché in generale alle norme ed ai principi regolanti il rapporto tra la Pubblica Amministrazione e i privati.

ARTICOLO 2 - OGGETTO

2.1 La presente Convenzione disciplina le obbligazioni reciprocamente assunte tra il Comune e il Soggetto Attuatore inerenti l'attuazione del Piano.

2.2 All'uopo il Piano prevede:

- i) Riqualficazione del campo sportivo di calcio Comunale 'SICCARDI', consistente nella ristrutturazione dell'impianto nel suo complesso (spogliatoi, tribune, perimetro) e nella realizzazione di nuovo manto erboso in materiale sintetico;
- ii) Sistemazione idraulica Rio Siaggia in via Serra;
- iii) Allargamento strada Via dei Pini;
- iv) Ristrutturazione dell'Immobile Residenza al Porto, necessaria alla trasformazione della sua attuale destinazione d'uso da residenza turistico alberghiera in residenziale, inclusa la realizzazione di ulteriori 28 stalli a parcheggio al servizio dell'Immobile da localizzarsi su di un'area di proprietà del Soggetto Attuatore;

2.3 Gli interventi sui beni e sulle aree di proprietà pubblica saranno realizzati direttamente dal Comune con le risorse messe a disposizione dal Soggetto Attuatore secondo quanto stabilito nei successivi art. 3.1, e 3.2 della presente Convenzione, ad eccezione della prima fase del progetto di sistemazione idraulica del Rio Siaggia che sarà attuato dal Soggetto Attuatore, come indicato al punto 4.3 che segue.

ARTICOLO 3 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

3.1 Gli interventi sull'Immobile previsti dal Piano generano per legge ed per deliberazioni comunali attuative vigenti contributi di costruzione complessivamente determinati dal Comune di Spotorno in **Euro 2.291.695** (duemilioniduecentonovantunomilaseicentonovantacinque/00), importo composto dalle seguenti voci:

- a) Euro 595.425
(cinquecentonovantacinquemilaquattrocentoventicinque/00) a titolo di **oneri di urbanizzazione quota di interesse esclusivo dell'operatore**, calcolati dal Comune sulla base del parametro Euro 300/mq riportato nella delibera Comunale n. [•] del [•], applicato ad un totale di 1.948,75 mq;
- b) Euro 177.727,19 *(centosettantasettemilasettecentoventisette/19)* a titolo di **oneri di urbanizzazione, quota di interesse generale**, calcolati dal Comune sulla base del parametro di Euro 120,36/mq. riportato nella delibera Comunale n. [•] del [•], applicato al 60% su un totale di 2.097,05 mq;
- c) Euro 64.100,51 *(sessantaquattromilacento/51)* a titolo di **contributo parametrato al costo di costruzione**, calcolato dal Comune sulla base del parametro di Euro/mq. 43,41 riportato nella delibera Comunale n. [•] del [•], applicato al 60% su un totale di 2.097,05 mq
- d) Euro 75.720,28 *(settantacinquemilasettecentoventi/28)* a titolo di **quota ERP** ai sensi della legge regionale n 38 del 2007 e s.m., da corrispondere alla Regione o al Comune, come da previsione di legge;
- e) Euro 1.378.722,00
(unmilionetrecentosettantottomilasettecentoventidue/00) a titolo di **contributo straordinario** per la modifica urbanistica indotta dalla rigenerazione, calcolato in applicazione dell'art 38, comma 6-bis, della legge regionale n. 16 del 2008, e successive modifiche e integrazioni e dell'art 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m, parametrato al 50 per cento del maggior valore conseguito dall'Immobile per effetto della modifica di destinazione d'uso consentita dal Piano di rigenerazione in variante, precisando che tale maggior valore è stato calcolato sottraendo dal maggior valore di mercato dopo la trasformazione, tratto dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del

territorio per la zona in esame alla data dell'intervento, i costi per i lavori di adeguamento, comprese spese tecnico/professionali, cantierizzazione, contributi di costruzione, allacciamenti, accatastamenti, spese notarili, costi finanziari e commerciali, ecc.

3.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a versare i contributi indicati al precedente paragrafo 3.1. (eccettuata quota ERP, dovuta all'agibilità e non necessariamente al Comune), in forma differita, secondo le modalità che seguono.

a) la somma di 1.378.722,00 (*unmilionetrecentosettantottomilasettecentoventidue/00*), dovuta a titolo di **contributo straordinario** per la modifica urbanistica indotta dalla rigenerazione, versata al rilascio del Permesso di Costruire (PdC) convenzionato;

b) saldo della restante somma, dovuta a titolo di contributo di costruzione ordinario, ridotta del valore delle opere realizzate a scomputo come quantificate al punto 4.3 che segue, oltre interessi legali (il tasso di interesse applicato è quello vigente al momento della formazione del titolo edilizio), entro 180 giorni dalla data di comunicazione dell'avviso di rilascio del Permesso di Costruire (PdC) o a richiesta del Comune qualora il Comune necessiti di avviare bando di gara per assegnazione lavori di riqualificazione Campo Sportivo anche precedentemente, entro giorni sette dalla richiesta; il saldo sarà garantito con fideiussione bancaria o assicurativa, come previsto al successivo articolo 9.

ARTICOLO 4 - OBBLIGHI URBANIZZATIVI, ESECUTIVI E TEMPORALI DEL SOGGETTO ATTUATORE - SCOMPUTI

4.1 Progettazione esecutiva rifunzionalizzazione 'Campo Sportivo di Calcio SICCARDI'

4.1.1 Il Soggetto Attuatore si impegna a far eseguire da un progettista abilitato da esso individuato e a mettere a disposizione del Comune a

titolo gratuito il Progetto Esecutivo concernente l'intervento di riqualificazione del campo sportivo di calcio SICCARDI situato nell'Area, consistente nella ristrutturazione dell'impianto e nella realizzazione di nuovo manto erboso sintetico, restando fin d'ora inteso fra le Parti che il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto di fattibilità definitivo che il Comune ha trasmesso al Soggetto Attuatore;

4.1.2 La presentazione di tale 'Progetto Esecutivo' avverrà entro 60 giorni solari consecutivi g.s.c. dalla sottoscrizione della presente Convenzione;

4.1.3 Il Soggetto Attuatore si obbliga a consegnare al "Comune" il progetto esecutivo dei lavori, impostato secondo gli elementi previsti dall'art 4.1.4 che segue, redatto nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei contratti pubblici e dalle norme attuative vigenti al momento della stipula della presente convenzione;

4.1.4 Il progetto esecutivo definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale e impiantistico l'intervento da realizzare. Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamenti, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisori. Il progetto esecutivo dovrà consentire l'espressione dei pareri da parte dei soggetti ed Enti competenti al rilascio, e sarà composto almeno dai seguenti documenti:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti;
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piano di sicurezza e di coordinamento

- g) computo metrico estimativo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari
- l) schema di contratto e capitolato speciale di appalto.
- m) Fanno parte del progetto e a carico del Soggetto Attuatore i rilievi topografici di dettaglio per la caratterizzazione dello stato di fatto e la corretta impostazione della progettazione;

4.2 Progettazione Esecutiva sistemazione idraulica Rio Siaggia in via Serra

Il Soggetto Attuatore si impegna a far eseguire da un progettista abilitato da esso individuato e a mettere a disposizione del Comune a titolo gratuito per l'approvazione e la successiva esecuzione (in parte da parte dello stesso Soggetto Attuatore a scomputo ; v. *infra* comma 4.3.) il Progetto Esecutivo concernente la sistemazione idraulica del Rio Siaggia. La presentazione avverrà entro 120 g.s.c. dalla sottoscrizione della presente Convenzione, insieme alla richiesta di Permesso di Costruire riguardante il relativo LOTTO n.1 come descritto nel successivo art. 4.3;

4.3 Lavori di sistemazione idraulica Rio Siaggia, da realizzare a scomputo da parte del Soggetto Attuatore – LOTTO n.1

A parziale scomputo degli oneri di cui al precedente articolo 3, lett. a) e b), il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese il LOTTO n.1 dell'opera di urbanizzazione primaria funzionale di sistemazione idraulica del Rio Siaggia, qualificata dal Comune anche di interesse generale ai sensi della legge regionale n. 25 del 1995 e s.m., consistente nell'esecuzione dei lavori di creazione di una vasca di raccolta acque, lavori da completarsi entro 24 mesi dall'inizio (vedi articolo 5.3 che segue) e il cui costo è stimato in totali Euro 129.467 (centoventinovemilaquattrocentosessantasette/00) calcolati come segue:

- i) Vasca di raccolta per stazione sollevamento:

Euro 110.000,00 (incl IVA 10%)

ii) Direzione lavori:

Euro 13.443,00 (incl IVA 22% + cassa 4%)

iii) Collaudi:

Euro 6.024,00 (incl IVA 22% + cassa 4%)

4.4. Progetto esecutivo allargamento Via dei Pini

Presentazione entro 180 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, di progetto idoneo all'appalto inerente l'allargamento della strada 'Via dei Pini', intervento che prevederà l'allargamento della sede stradale in modo da permettere il transito di due camper.

Il progetto che sarà fornito dal Soggetto Attuatore prevederà di allargare la sede stradale di circa 1,5 metri lato monte per un tratto lungo 170 metri, demolendo il muretto in c.a. esistente e un tratto di fascia per la profondità di due metri e realizzando un nuovo muro in c.a. rivestito in pietra e di ripristinare il pacchetto stradale.

4.5 Lavori di ristrutturazione Immobile Residenza al Porto

Avvio entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire degli interventi di ristrutturazione dell'Immobile della Residenza al Porto necessari alla trasformazione della sua attuale destinazione d'uso da residenza turistico alberghiera in residenziale, inclusa la realizzazione di ulteriori 28 stalli a parcheggio al servizio dell'Immobile da localizzarsi su di un'area di proprietà del Soggetto Attuatore, della superficie di mq. 362,5 lordi, individuata mediante perimetrazione in colore [•] nella planimetria allegata sub [•] al presente atto, in area precedentemente qualificata a parco urbano.

ARTICOLO 5 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

5.1 L'attuazione degli interventi avverrà in conformità alle prescrizioni della presente Convenzione e dei titoli abilitativi ottenuti, nei termini e con le modalità da questi previste, nonché alle disposizioni del Piano di

rigenerazione urbana, [•] e, in generale, alle vigenti disposizioni di legge applicabili.

5.2 Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita dal privato nell'ambito della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dovrà richiedere i relativi Permessi di Costruire ai sensi dell'art. 20 del DPR n.380/2001, entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi g.s.c. dalla stipula del presente atto, salvo quanto previsto al precedente art. 4.2. Il Comune procederà all'istruttoria finalizzata al rilascio del PdC entro le tempistiche e procedure stabilite dell'art. 20 del DPR n.380/2001

5.3 All'opera di Urbanizzazione Primaria funzionale (e come tale estranea al Codice dei Contratti Pubblici, in quanto sotto soglia comunitaria) che il Soggetto Attuatore realizzerà 'a scomputo' come previsto all'articolo 4.3 che precede (LOTTO n.1- vasca di raccolta sistemazione idraulica del Rio Siaggia), si applicheranno i seguenti termini :

- i) nei successivi 10 (dieci) g.s.c. dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, il Soggetto Attuatore dovrà comunicare e dimostrare al Comune che affiderà l'esecuzione delle opere ad impresa avente requisiti SOA unitamente ad una dichiarazione sottoscritta dalla stessa impresa attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui al d.lgs. n. 36 del 2023. Il Comune, effettuate le verifiche nei successivi 10 gsc dalla ricezione, confermerà o meno l'idoneità dell'impresa individuata.
- ii) Il Soggetto Attuatore, nei successivi 20 (venti) g.s.c. dalla data di ricevimento della predetta comunicazione comunale, dovrà dare comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori, indicando i nominati dell'impresa esecutrice e del Direttore dei lavori e Collaudatori ed allegando la documentazione di legge richiesta.

iii) Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro 12 (dodici) mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

iv) Nulla sarà dovuto dal Comune al Soggetto Attuatore qualora la realizzazione delle opere scomputabili comportasse variazioni in aumento dei costi rispetto a quelli previsti dai computi metrici allegati al progetto di fattibilità tecnico-economica, per incompletezza e/o sottostime di progettazione, salvo imprevisti derivanti da sorpresa geologica o sorpresa bellica.

ARTICOLO 6 - VARIANTI

6.1 È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante alla presente convenzione, modificazioni planivolumetriche a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Le eventuali varianti edilizie che si volessero eseguire dopo l'approvazione del progetto restano assoggettate, quanto alla loro approvazione, alla disciplina contenuta nel Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.

ARTICOLO 7 - EFFICACIA

7.1 La presente Convenzione ha efficacia di [5] anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della stessa. La stipula dovrà avvenire nei successivi 30 (trenta) giorni solari e consecutivi dall'approvazione definitiva del testo da parte del Comune, una volta definitivamente approvato ed efficace il Piano di Rigenerazione.

7.2 Il Soggetto Attuatore si impegna ad ultimare tutti gli interventi entro i termini di efficacia dei rispettivi Permessi di Costruire, fatte salve

eventuali proroghe motivate, come previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

ARTICOLO 8 - SPESE, TASSE E CONTROVERSIE

- 8.1 Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.
- 8.2 Il presente atto è da considerarsi preordinato alla trasformazione del territorio; pertanto il medesimo, nonché gli atti ad esso esecutivi, sono soggetti ad imposta di registro fissa ed esenti da imposte ipotecarie e catastali.
- 8.3 Ai sensi degli articoli 7 e 133 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente Convenzione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendosi una risoluzione mediante Collegio Arbitrale.

ARTICOLO 9 - GARANZIE

- 9.1 A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria mediante fideiussione/polizza fideiussoria n. _____ del _____, rilasciata con scadenza incondizionata fino al completo e regolare adempimento di tutti gli obblighi previsti in Convenzione, emessa da primario istituto bancario/ impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, per un importo di Euro _____, pari al 100% (cento per cento) dell'importo di quanto complessivamente dovuto per l'intervento oggetto del Piano e

non già corrisposto all'atto del rilascio del Permesso di Costruire come specificato al precedente articolo 3.2.2, maggiorato del 5% (cinque per cento) a copertura di eventuali inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune;

9.2 La polizza fidejussoria è rilasciata con la previsione, in caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatori, di pagamento a 'prima richiesta' e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compreso il beneficio della preventiva escussione di cui all' art.1944;

9.3 La garanzia fideiussoria prevede la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito, in relazione all'entità delle eventuali inadempienze;

9.4 La polizza fideiussoria verrà parzialmente ridotta dopo il pagamento di ogni rata e/o l'esecuzione di opere a scomuto, in relazione al versamento fatto e ai lavori eseguiti e collaudati;

9.5 La polizza fidejussoria rimarrà efficace fino a quando non sarà completamente svincolata mediante il benestare dell'Amministrazione Comunale oppure mediante restituzione dell'originale di polizza con annotazione di svincolo, e comunque sarà svincolata totalmente solo dopo il positivo collaudo delle opere di urbanizzazione dovute;

9.6 La polizza fideiussoria prevede infine che il Comune beneficiario possa effettuare la rivalsa diretta nei confronti dei fideiussori che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 c.c., non potranno opporre alcuna eccezione che potrebbe opporre il Soggetto Attuatore e non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c..

ARTICOLO 10 RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI

10.1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere le necessarie prescrizioni tecniche e ad eseguire le opere e gli impianti, comprensivi di spostamenti e ripristini, nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

10.2. Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali, le Società a capitale pubblico, anche minoritario, ed i Consorzi tra Comuni per la gestione di servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Spotorno.

ARTICOLO 11 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

11.1 Il Soggetto Attuatore potrà, trasferendo la proprietà o la disponibilità dell'Immobile e/o dell'Area, trasferire a terzi aventi causa sull'immobile privato oggetto del recupero e trasformazione, previa comunicazione al "Comune", gli impegni e gli oneri di cui alla presente convenzione, rimanendo comunque corresponsabile per l'adempimento nei termini e mantenendo anche in capo a se tutte le obbligazioni derivanti;

11.2 Nel caso di trasferimento a terzi degli impegni e degli oneri di cui alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento, l'espresso richiamo alla presente convenzione ed a pretendere espressa assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi ridetti.

Articolo 12 DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE.

12.1. La superficie dell'area interessata dalla presente convenzione sarà destinata agli usi di Piano urbanistico e di rigenerazione, nel rispetto della presente convenzione e dei progetti approvati.

Articolo 13 INADEMPIENZE

13.1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto Attuatore alle obbligazioni previste dalla presente Convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge, il Comune, previa

diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

13.2. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del Soggetto Attuatore, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione della presente Convenzione, previa contestazione e diffida ad adempiere in un termine non inferiore a quindici giorni, accompagnata dall'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si dichiarerà la presente Convenzione risolta con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento e senz'altro preavviso, nei seguenti casi:

- a. mancato rispetto, per causa imputabile alla Società, dei termini per la progettazione e l'esecuzione delle opere di interesse pubblico di cui alla presente convenzione, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
- b. esecuzione delle opere di cui alla precedente lettera a) da parte del Soggetto attuatore in sostanziale difformità dai progetti approvati;
- c. mancato inserimento, da parte del Soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 11;
- d. inottemperanza agli obblighi di rifusione e di garanzia di cui al precedente articolo "Garanzie";
- e. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione;

13.3. In caso di risoluzione rimarranno definitivamente e gratuitamente acquisiti al Comune le opere di urbanizzazione, manufatti, aree e impianti ad esso pervenuti o ad esso da trasferire per effetto della presente convenzione, senza che il Soggetto Attuatore e i suoi aventi causa possano chiederne al Comune la restituzione, il rimborso o che possano rifiutare il trasferimento.

Articolo 14 ELEZIONE DI DOMICILIO

14.1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere domicilio presso la sua sede legale.

Articolo 15 TRASCRIZIONE

15.1. La presente Convenzione sarà registrata e trascritta a spese del Soggetto Attuatore, a norma dell'articolo 49 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, e s.m.



**RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018
AMBITO LOC. SERRA "PORTA DI PONENTE" – SUB-AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CONTRIBUTO SUL
MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Soggetto Proponente: Residenza al Porto



OTTOBRE 2024

GEOM MARCELLO DELFINO

Via della Chiesa 6 - 17100 SAVONA www.marcellodelfino.it P.IVA 01614150090

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione calcolo oneri urbanistici incluso contributo sul maggior valore di	
		Pag. 1 di 7	

Indice

1	MODALITÀ DI CALCOLO e QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)	2
2	VALORE DI MERCATO (vm)	2
3	COSTO DI TRASFORMAZIONE (KT)	2
4	COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO, VALORE PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE (CC)	2
5	COSTO ADEGUAMENTO IMMOBILE (CI)	3
6	COSTO SPESE TECNICHE (CP)	3
7	ONERI/CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (OU)	3
8	SPESE GENERALI (SG)	3
9	COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE (KT)	4
10	CONCLUSIONI	4

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		Emissione	
		REV.	DATA
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione calcolo oneri urbanistici incluso contributo sul maggior valore di	
		Pag. 2 di 7	

1 MODALITÀ DI CALCOLO E QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)

Al fine di quantificare il 'contributo straordinario sul maggior valore' generato dalla trasformazione dell'immobile di via Serra 45, è stato applicato un metodo di stima analitico del 'valore di trasformazione', largamente utilizzato dalla maggior parte dei Comuni italiani.

Il **Valore di trasformazione (VT)** dell'immobile è stato ottenuto dalla disequaglianza tra il **Valore di mercato (VM)** del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento, a meno del **Costo di trasformazione (KT)**, costituito dalla sommatoria data dal valore dell'immobile prima della trasformazione unito ai costi sostenuti per realizzare la trasformazione medesima.

2 VALORE DI MERCATO (VM)

Abbiamo ottenuto il Valore di Mercato (VM) attraverso la seguente formula:

- $VM = V/mq \times \text{Superficie Utile Lorda (SUL)}$
- $V/mq = \text{valore di mercato al mq in euro, secondo tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate - allegato 1)}$
- $SUL \text{ Superficie} = \text{superficie commerciale LORDA di vendita}$

VALORE DI MERCATO	VM		
valore di mercato OMI (utilizzato valore MAX)		3300 eur/mq	
metri quadri commerciali LORDI		2489,70 mq	
valore parcheggi (al 10%)		116.480 eur	
			eur/totale 8.332.490

3 COSTO DI TRASFORMAZIONE (KT)

Il **costo di trasformazione (KT)** è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, che sono i seguenti:

- costo del fabbricato equivalente al valore prima della trasformazione (**CC**);
- costo di idoneizzazione/adequamento immobile (**CI**);
- costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti (**CP**);
- costo relativo agli oneri ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (**OU**);
- spese generali derivanti da oneri per la commercializzazione, utile d'impresa, oneri finanziari e profitto del promotore (**SG**);

4 COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO, VALORE PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE (CC)

Per la determinazione del valore del fabbricato prima della trasformazione, si è fatto ricorso al valore storico riportato nello stato patrimoniale del bilancio della Residenza al Porto srl. Tale valore risulta oggi decisamente inferiore ad una eventuale stima analitica del costo tecnico di costruzione calcolato sulla base del Tariffario Regione Liguria in vigore, così come inferiore a valori OMI riferiti a 'terziario' nel Comune di Spotorno (allegato 3).

valore prima della trasformazione	CC	
<small>*da BILANCIO di ESERCIZIO Residenza al Porto</small>		eur/totale - 3.101.857

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione calcolo oneri urbanistici incluso contributo sul maggior valore di	
		Pag. 3 di 7	

5 COSTO ADEGUAMENTO IMMOBILE (CI)

Il costo per rendere idoneo l'immobile (CI) comprende tutte le opere di demolizione, di cantierizzazione, di adeguamento degli impianti, etc., necessari per adeguare l'immobile alla funzione residenziale e rendere indipendenti i singoli appartamenti, realizzazione cantine, accorpamento monocalci, trasformazione locale 'reception' e realizzazione parcheggi, è stimato in un 10% del costo tecnico di costruzione del fabbricato, con il seguente risultato:

<i>costo idoneizzazione/adeguamenti</i>	CI	incidenza su costo costruzione	12,0%			
		costo costruzione	- 3.101.857	eur		
					eur totale	-372.223

6 COSTO SPESE TECNICHE (CP)

Il costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti (CP), include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (consulenze legali, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.).

Le spese tecniche sono state stimate in misura dell'8% del costo tecnico di costruzione del fabbricato.

<i>oneri professionali **</i>	CP	incidenza su costo costruzione +adeguamenti	8%			
			- 3.474.080	eur		
					eur totale	-277.926

7 ONERI/CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (OU)

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (**allegato 2**) della proposta di intervento è stato effettuato utilizzando oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione stabiliti con D.G.C. dal Comune di Spotorno. Di seguito la risultanza di tale applicazione:

<i>oneri urbanistici</i>	OU	come calcolato nell'allegato B				
					eur totale	-912.973

8 SPESE GENERALI (SG)

Le Spese Generali comprendono oneri per la commercializzazione, perdite/utili d'impresa, costi finanziari, etc).

L'onere complessivo è stato calcolato comprendendo gli oneri finanziari (valutati nel 4% della somma di CC+CI+CP+OU), gli oneri per la commercializzazione degli immobili (valutati nel 3% del VM) nonché l'utile di impresa (calcolato nella misura del 10% della somma di CC+CI+CP+OU).

<i>spese generali</i>	SG	spese commercializzazione (sc)	2,5% VM	8.332.490	-	208.312
		oneri finanziari/tasso interesse BCE	4,0% CC+CI+CP+OU+sc	- 4.873.291	-	194.932
		perdite/rischio/utile impresa	10% su totale spese	- 5.068.223	-	506.822
					eur totale	-910.066

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione calcolo oneri urbanistici incluso contributo sul maggior valore di	
		Pag. 4 di 7	

9 COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE (KT)

Alla luce delle determinazioni che precedono, il costo complessivo di trasformazione (KT) risulta pertanto essere:

- costo costruzione edificio (CC) - eur 3.101.857
- costo idoneità/adeguamento immobile (CI) - eur 372.223
- costo spese tecniche (CP) - eur 277.926
- oneri/contributo di costruzione (OU) - eur 912.973
- Spese Generali (SG) - eur 910.066

KT EUR 5.575.045

10 CONCLUSIONI

Alla luce degli oggettivi criteri di calcolo sopra esposti e della loro quantificazione, il valore di trasformazione (VT) stimato del cespite immobiliare di via Serra 43, sito nel Comune di Spotorno, ad oggi, Ottobre 2024, risulta pari a **€ 2.757.445 (diconsi Euro duemilionesettecentocinquantasettemilaquattrocentoquarantacinque/00) VT**

Come risultante dal calcolo che segue:

VM: eur +8.332.490

KT: eur -5.575.045

VT: eur +2.757.445

Il 50% del suddetto maggior valore di trasformazione (VT), rappresenta il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) ex art 16 comma 4 lettera d-ter) D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., che la Società è pronta a riconoscere al Comune di Spotorno.

Eur 2.757.445 x 50% = **Eur 1.378.722 (diconsi unmilionetrecentosettantottomilasettecentoventidue/00) CSU**

Spotorno, Ottobre 2024

Allegati:

- 1: estratto valori OMI su zona interessata (ultimo dato disponibile – semestre 2 / 2023)
- 2: calcolo oneri urbanistici
- 3: estratto valori OMI 'terziario' Spotorno (ultimo dato disponibile – semestre 2/ 2023)

Il Tecnico

Geom Marcello DELFINO

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione calcolo oneri urbanistici incluso contributo sul maggior valore di	
		Pag. 5 di 7	

ALLEGATO 1 – ESTRATTO TABELLA VALORI OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: SPOTORNO

Fascia/zona: Semicentrale/PERIMETRO FF. 8 E 9, V. AURELIA, V. PROVINCIALE PINETA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2200	3300	L	5,7	6,3	L
Box	NORMALE	1350	1700	L	3,6	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	4000	4700	L	4	4,5	L

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		Emissione	
		REV.	DATA
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione calcolo oneri urbanistici incluso contributo sul maggior valore di	
		Pag. 6 di 7	

ALLEGATO 2 – CALCOLO ONERI URBANISTICI

Quota ex ERP (sociale/res.pubblica)

50% art 26b c.2 LR 38/2007

151.440,56 EUR

Totale oneri **75.720,28** eur (in contanti all'agibilità)

Oneri Cambio destinazione

		eur/oneri urb.	120,36	60%	72,22
Alloggi	1424,00 mq	eur/oneri costr.	43,41	60%	26,05
Cantine	197,05 mq		163,77	60%	98,262
Aree Comuni	476,00 mq				
			2097,05 netti		

Totale oneri costr. **54.619,76** eur (in contanti ad avvio pratica)

Totale Oneri Urb. **151.440,56** eur

Oneri per standard urbanistici

100 mc per abitante
7.939 totale m3
79,39 abitanti
25 mq per abitante
1.984,75 mq totali
300 eur per mq

595.425,00 eur totale oneri

Oneri Parcheggi

mq richiesti	10% dei mc alloggi	6.664 m3
	666,4 mq totali richiesti (escluso seminterrato)	
mq disponibili	787,5 mq totali disponibili	
mq parcheggi addizionali	28 parcheggi	
	13 mq lordi/parcheggio	
	364 mq trasformati da frutteto (100mq) e da ente urbano (262,5)	
	3200 eur/mq valore OMI uso terziario	
	320 10% valore OMI per fabbricati terziari	
totale alloggi	39 alloggi	
totale parcheggi già accatastati	63 unità scoperte	
totale parcheggi addizionali	28 unità scoperte	

delta parcheggi 364 mq
delta unità -28 unità

oneri standard parcheggi 364 mq
120,36 eur/mq
72,22 60%

Oneri urbanizzazione **26.287** eur
43 eur/mq
26 60%

Oneri Costruzione **9.481** eur

TOTALE **912.972,98** eur

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione calcolo oneri urbanistici incluso contributo sul maggior valore di	
		Pag. 7 di 7	

ALLEGATO 3 – ESTRATTO TABELLA VALORI OMI TERZIARIO

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: SPOTORNO

Fascia/zona: Centrale/CIRCONVALLAZIONE A MONTE DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	2600	3800	L	11,5	12,5	L



**RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018
AMBITO LOC. SERRA "PORTA DI PONENTE" -SUB-AMBIT 4 'AREA SPORTIVA'
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE
RESIDENZA TURISTICO-ALBERGHIERA IN CIVILI ABITAZIONI**

Soggetto Proponente: Residenza al Porto



OTTOBRE 2024
GEOM MARCELLO DELFINO
VIA DELLA CHIESA 6 - 17100 SAVONA WWW.MARCELLODELFINO.IT P.IVA 01614150090

Località Serra, Spotorno (SV)				
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" - SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'		0	ottobre '24	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'	FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx		Pag. 1 di 14

Sommario

1	INTRODUZIONE	2
2	RESIDENZA TURISTICA-ALBERGHIERA STATO ATTUALE	5
3	OPERE DI INTERVENTO	8

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" – SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'		0	ottobre '24
		REV.	DATA
Emissione		DESCRIZIONE	
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'		FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx	
		Pag. 2 di 14	

1 INTRODUZIONE

L'area oggetto d'intervento è sita all'interno del tessuto cittadino spotornese in prossimità della SS1 Aurelia. Il complesso ha un ingresso sia pedonale che carrabile e si affaccia su via Serra; all'interno dell'area di proprietà troviamo:

- una zona adibita a parcheggi, raggiungibile entrando nel complesso da via Serra;
- una zona adibita a parco giochi posta allo stesso livello del parcheggio;
- complesso turistico ricettivo RTA
- piscina esterna;
- manufatto in legno;
- asse viario interno che collega tutti gli elementi citati in precedenza.

Morfologicamente l'area è formata da terrazzamenti nella parte retrostante, con muri di contenimento in pietra e con la presenza di ulivi e di essenze autoctone.

Da ricerche effettuate a livello urbanistico e catastale la palazzina è identificata al seguente Comune di Spotorno al:

- Foglio 10,mappale 1238, subalterno da 3 a 42, Cat D2,Rendita € 50.287,42

Normative di Piano e identificazione zona di Piano Comunale Vigente



Zona PU1 e Zona T1 art.17 con vincolo Idrogeologico e Vincolo 300m mare (art142 comma 1 lett a del Dlgs 42/2004

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" - SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'	0	ottobre '24	Emissione
	REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'	FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx		Pag. 4 di 14

di servizio, nella misura di n. 1 posti auto ogni 5 camere, e comunque nella quantificazione prevista dall'art. 2 della L. n. 122/1989.

Tali posti auto dovranno essere pertinenziali all'edificio, con costituzione di idoneo vincolo di pertinenzialità, per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione turistico-alberghiera del fabbricato di cui costituiscono pertinenza.

I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, purchè entro un congruo raggio, e realizzati in forma consortile su aree private, oppure in vani interrati realizzati, in parte, anche al di sotto di aree pubbliche o destinate a servizi pubblici (zone F, zone P),



COMUNE DI SPOTORNO
Provincia di Savona

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistica

con superficie di copertura, conforme a tutti i requisiti di sicurezza vigenti in materia, purchè attraverso convenzione venga garantito l'uso pubblico dell'area in soprasuolo.

Standards per parcheggi pubblici

Le aree per parcheggi pubblici vengono localizzate nella zona F3, parco della Magiarda, e nella zona f5, campo da calcio in parco Monticello, con la costruzione di due autorimesse interrate pubbliche.

Tali superfici sono aggiuntive alle eventuali aree con destinazione a parcheggio pubblico realizzare a seguito di interventi privati.

Località Serra, Spotorno (SV)				
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" - SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'		0	ottobre '24	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'	FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx		Pag. 5 di 14

2 RESIDENZA TURISTICA-ALBERGHIERA STATO ATTUALE

Da quanto riportato ed ottenuto dalla Committenza, l'immobile presente all'interno dell'area come accennato precedentemente è un edificio a destinazione R.T.A. Realizzato in forza della Concessione Edilizia n.517/2001 e successive varianti, nonché delle ulteriori Concessioni Edilizie rilasciate per le opere integrative e successive per la creazione di poggiosi esterni, livellamento dei terreni ed installazione di pergolati in metallo.

L'attività ricettiva viene svolta a seguito di Licenza di Residenza Turistico-Alberghiera n.835 del 08/07/2004.

La struttura ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati nel 2004, a seguito dei quali si è ottenuto certificato di agibilità prot 7467 del 29/05/2004.

All'interno la palazzina si sviluppa su 5 livelli dei quali uno interrato, dove possiamo trovare una zona adibita a palestra e locali tecnici; mentre al piano terra vi è l'ingresso principale con una hall per la ricezione della clientela ed un angolo bar, completando il piano con la presenza di n 7 camere. I piani superiori sono composti da n. 8 camere per piano.

Ogni camera è dotata di un servizio igienico con una zona giorno con angolo cottura e con una una/due camere. Al piano terra 5 delle 7 camere ha come pertinenza un giardino privato, mentre ai livelli superiori vi sono camere dove vi è la presenza di terrazze, logge o poggiosi.

Ogni camera è dotata di allaccio idrico, elettrico e riscaldamento.

I vari livelli dal piano interrato alla copertura sono accessibili sia percorrendo il vano scala comune, sia usufruendo dell'ascensore.

Per ogni piano vi sono delle parti comuni (corridoio) con la possibilità di accedere alle varie stanze.

Il posizionamento degli impianti tecnologici sono siti in parte in copertura e con la presenza di contatori nei locali comuni al piano terreno.

La struttura dell'edificio è in pilastri e travi in cemento armato con copertura piana e solette piene in cls.

Il complesso è dotato anche di piscina esterna con locale tecnico pertinenziale avente il suo accesso esternamente all'edificio e posto in prossimità del prospetto nord.

i) Area parcheggio

Una volta entrati all'interno del complesso, tramite il cancello posto su via Serra, si prosegue con la macchina arrivando alla fascia superiore, dove è stato creato un parcheggio pertinenziale all'attività turistico ricettiva con la presenza di un'area pertinenziali, e con l'installazione di pergolati in metallo che delimitano i posti auto presenti. La pavimentazione adiacente al cancello d'ingresso, sulla rampa che porta alla quota del parcheggio è per la prima parte dei posti auto è stata realizzata in mattonelle autobloccanti, mentre per l'area giochi vi è una pavimentazione simil tartan e per la restante parte dell'area in ghiaia e/o terra.

Oltre ad avere un accesso su via Serra, verso monte si ha l'uscita che si collega alla SP 45 - via Provinciale Pineta con pavimentazione in asfalto.

Località Serra, Spotorno (SV)				
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" - SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'		0	ottobre '24	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'	FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx		Pag. 6 di 14

Vista dall'alto dell'area Turistica Ricettiva



ii) **Resoconto degli spazi e delle aree oggetto d'intervento stato attuale:**

Residenza Turistica ricettiva:

Piano Interrato : (misure al metto dei perimetrali e muri interni) :

- Locale palestra mq 220,00
- n. 3 locali tecnici mq 16,65
- n. 3 depositi/magazzini/ripostigli mq 35,30
- n. 2 servizi igienici mq 8,00
- Lavanderia mq 11,70
- Tutto il piano è circondato da un'intercapedine accessibile e visitabile. mq 61,00
- n. 3 uscite di emergenza con relativi filtri e porte tagliafuoco e aree comuni, ascensore mq 79,00

Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali) mq 510,00

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" - SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'	FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx	
		Pag. 7 di 14	

Piano Terra (misure al netto dei perimetrali e muri interni) :

- Hall ingresso+reception+area bar+cucina+magazzino mq 112,35
- n. 1 servizio igienico comune mq 7,30
- vano scala comune , ascensore, corridoio mq 84,40
- n. 7 stanze (sogg/ang.cottura+bagno+disimp.+camera) mq 238,00
- aree pertinenziali accessorie stanze giardini mq 136,75

Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali) mq 545,00

Piano Primo (misure al netto dei perimetrali e muri interni):

- n.8 stanze (sogg/ang.cottura+bagno+disimp.+camera) mq 269,89
- Vano scala comune e ascensore
(non si conta 1 vano scala e ascensore) mq 62,00
- aree pertinenziali accessorie stanze mq 126,00

Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali) mq 410,00

Piano Secondo (misure al netto dei perimetrali e muri interni) :

- n.8 stanze (sogg/ang.cottura+bagno+disimp.+camera) mq 258,00
- Vano scala comune e ascensore
(non si conta 2 vani scala e ascensore) mq 46,50
- aree pertinenziali accessorie stanze mq 38,15

Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali) mq 410,00

Piano Terzo (misure al netto dei perimetrali e muri interni) :

- n.8 stanze (sogg/ang.cottura+bagno+disimp.+camera) mq 258,05
- Vano scala comune e ascensore
(non si conta 2 vani scala e ascensore) mq 46,50
- aree pertinenziali accessorie stanze mq 34,25

Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali) mq 410,00

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" - SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'		0	ottobre '24
		REV.	DATA
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'		FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx	
		Pag. 8 di 14	

Piano Quarto (misure al netto dei perimetrali e muri interni) :

- n.8 stanze (sogg/ang.cottura+bagno+disimp.+camera) mq 269,85
- Vano scala comune e ascensore (non si conta 2 vani scala e ascensore) mq 46,50
- aree pertinenziali accessorie stanze mq 19,85

Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali) mq 410,00

3 OPERE DI INTERVENTO

La Committenza si trova obbligata a cambiare l'attuale destinazione d'uso turistica-alberghiera con quella Residenziale civile abitazione, vista la non convenienza economica-produttiva a continuare l'attività, come descritto nella RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA riguardante la parte economica, come redatta dal Presidente dei Commercialisti della Provincia di Savona, dr Maurizio Ferro, allegata al Progetto di 'Sub-Ambito 4 - Area Sportiva'.

Per quanto concerne gli alloggi presenti, si andranno a trasformare in mono e bilocali poiché le nuove UIU rispettano i requisiti minimi di superficie per tali tipologie inquanto hanno una superficie netta calpestabile superiore a 28 mq, secondo il REC Vigente art. 59.

Tuttavia, la Committenza garantirà il 57% della superficie attuale (vs 4% ad oggi) adibita a bilocali/trilocali con dimensioni uguali e/o superiori a 47 mq complessivi, al fine di offrire al mercato superfici utili per l'insediamento di nuclei famigliari e venendo così incontro all'obiettivo della Amministrazione di incentivare la permanenza stabile attraverso alloggi di dimensioni più ampie.

Per quanto concerne i rapporti aeroilluminanti da una prima verifica rispettano la proporzione di 1/8 delle superfici di ogni locale, e nei servizi igienici è già presente un'aerazione forzata.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, ogni appartamento ha già un proprio contatore per l'impianto elettrico, stesso discorso sia per la parte idraulica sia per la parte di riscaldamento.

Ove vi è la presenza di terrazze, giardini, poggiosi, logge rimarranno di pertinenza ai relativi alloggi, con l'aggiunta di nuove cantine realizzate nel piano interrato in sostituzione della palestra e dei locali magazzino, servizi igienici.

Vi è un numero sufficiente di stalli, già presente all'interno della proprietà, per soddisfare la normativa in riferimento ai parcheggi pertinenziali dei futuri alloggi, come si evince dalla planimetria catastale del piano terra e dagli elaborati grafici (P1/P2/P3)

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" - SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'	FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx	Pag. 9 di 14

Nel dettaglio si va a descrivere per ogni piano le modifiche che si apporteranno per il cambio di destinazione d'uso con relative misurazioni:

i) Piano interrato : Come accennato in precedenza sarà uno dei due piani dove si andranno ad effettuare più lavorazioni, poiché si andranno a realizzare n. 39 cantine pertinenziali ad ogni alloggio. Avendo una superficie non regolare e con la necessità di realizzare dei corridoi comuni per l'accesso alle varie cantine, le medesime avranno diverse dimensioni che vanno da c.a 8,00 mq a c.a. 3,00 mq. Si andrà a fornire per ogni cantina un punto luce e le tramezze saranno in muratura non portante con intonacatura ed imbiancatura. A completamento si installeranno serramenti interni grigliati. Verrà mantenuto un locale 'lavanderia' condominiale.

Misure al netto dei perimetrali e muri interni:

- Cantine c.a. mq 197,05
- n. 3 locali tecnici c.a. mq 16,65
- Tutto il piano è circondato da un'intercapedine accessibile e visitabile. c.a. mq 61,00
- n. 3 uscite di emergenza con relativi filtri e porte tagliafuoco e aree comuni ,Ascensore c.a. mq 136,00
- **Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali) c.a. mq 510,00**

ii) Piano Terra: il Secondo piano dove si andranno ad eseguire più lavorazioni sarà il piano terra, si manterrà inalterato l'ingresso principale alla palazzina su via Serra, con lo smantellamento della reception e del servizio igienico comune, in modo da creare un corridoio che colleghi i vari alloggi e i piani. Per quanto concerne la zona bar e una parte della hall, sarà completamente riqualificata realizzando un nuovo appartamento ex novo, avente una superficie interna netta di mq 90,00, con un proprio accesso.

All'interno della nuova abitazione si andranno a ricavare un'ampia zona giorno con angolo cottura che si affaccia sul giardino pertinenziale; a fianco si creerà una camera da letto singola di c.a. 11,00 mq e nella parte retrostante, si posizioneranno due servizi igienici, uno con illuminazione e aerazione naturale, mentre il secondo avente l'accesso direttamente dalla camera matrimoniale con aerazione forzata. A completare la UIU, verrà ricavata una zona lavanderia. Per rendere il nuovo alloggio agibile si rifaranno completamente ex novi la rete idrica, elettrica e riscaldamento, tutte quante allacciate alla rete condominiale già esistente.

In riferimento agli altri alloggi al piano si faranno opere di rinfrescamento delle stanze con tinteggiatura e manutenzioni ordinarie. Per quanto riguarda i nuovi alloggi 4 e 5, i due saranno accorpati e messi in comunicazione attraverso la realizzazione di una apertura (porta) e, poiché si affacciano sull'asse viario che porta al parcheggio soprastante, ed essendo privi di spazio esterno, si delimiterà un rettangolo con fiorire o frangisole di mq 10,00 per ottenere un adeguato spazio esterno, che garantirà anche un ulteriore facile accesso all'alloggio per persone con disabilità.

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" - SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'		0	ottobre '24
		Emissione	
		REV.	DATA
		DESCRIZIONE	
	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'	FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx	
		Pag. 10 di 14	

Misure al netto dei perimetrali e muri interni:

- parti comuni		mq 117,55
	Sup.Agibile/Calp.	Sup. Accessoria
- Alloggio 1	mq 90,65	mq 28,70
- Alloggio 2	mq 48,10	mq 23,00
- Alloggio 3	mq 34,85	mq 30,00
- Alloggio 4	mq 61,45	mq 10,00
- Alloggio 5	mq 54,35	mq 12,30
- Alloggio 6	mq 30,85	mq 42,75
- Alloggio 7	mq 29,40	mq 25,60
Totale Superfici	mq 349,65	mq 172,35

Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali) mq 545,00

iii) Piano Primo/Secondo/Terzo/Quarto: Per quanto concerne i piani che vanno dal Primo al Quarto sostanzialmente non si andranno ad eseguire opere di manutenzione straordinaria, ma solamente opere di rinfrescamento delle pareti e dei soffitti e piccole opere di manutenzione ordinaria.

- Piano Primo (misure al netto dei perimetrali e muri interni):		
- parti comuni		mq 62,00
	Sup.Agibile/Calp.	Sup. Accessoria
- Alloggio 11	mq 34,94	mq 2,50
- Alloggio 12	mq 29,50	mq 18,75
- Alloggio 13	mq 29,45	mq 20,45
- Alloggio 14	mq 29,05	mq 16,50
- Alloggio 15	mq 35,60	mq 2,45
- Alloggio 16	mq 30,95	mq 3,00
- Alloggio 17	mq 40,05	mq 34,75
- Alloggio 18	mq 40,35	mq 27,60
Totale Superfici	mq 269,89	mq 126,00

Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali) mq 410,00

- Piano Secondo (misure al netto dei perimetrali e muri interni) :		
- parti comuni		mq 46,50
	Sup.Agibile/Calp	Sup. Accessoria
- Alloggio 21	mq 28,75	mq 8,00
- Alloggio 22	mq 29,50	mq 3,00
- Alloggio 23	mq 29,45	mq 3,00
- Alloggio 24	mq 29,05	mq 3,00
- Alloggio 25	mq 29,90	mq 7,95
- Alloggio 26	mq 30,95	mq 3,00
- Alloggio 27	mq 40,05	mq 6,60
- Alloggio 28	mq 40,35	mq 3,60
Totale Superfici	mq 258,00	mq 38,15

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" - SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'	0	ottobre '24	Emissione
	REV.	DATA	DESCRIZIONE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'	FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx		Pag. 11 di 14

- Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali)		mq 410,00
- Piano Terzo (misure al metto dei perimetrali e muri interni) :		
- parti comuni		mq 46,50
	Sup.Agibile/Calp	Sup. Accessoria
- Alloggio 31	mq 28,75	mq 8,00
- Alloggio 32	mq 29,50	mq 1,70
- Alloggio 33	mq 29,45	mq 1,70
- Alloggio 34	mq 29,05	mq 1,70
- Alloggio 35	mq 29,90	mq 7,95
- Alloggio 36	mq 30,95	mq 3,00
- Alloggio 37	mq 40,20	mq 6,60
- Alloggio 35	mq 40,25	mq 3,60
Totale Superfici	mq 258,05	mq 34,25

- Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali)		mq 410,00
- Piano Quarto (misure al metto dei perimetrali e muri interni) :		
- parti comuni		mq 46,50
	Sup.Agibile/Calp	Sup. Accessoria
- Alloggio 41	mq 34,85	mq 2,50
- Alloggio 42	mq 29,50	mq 0,00
- Alloggio 43	mq 29,45	mq 1,70
- Alloggio 44	mq 29,05	mq 0,00
- Alloggio 45	mq 35,60	mq 2,45
- Alloggio 46	mq 30,95	mq 3,00
- Alloggio 47	mq 40,20	mq 6,60
- Alloggio 48	mq 40,25	mq 3,60
Totale Superfici	mq 269,85	mq 19,85

- Superficie lorda di piano (misura al lordo dei perimetrali)		mq 410,00
--	--	------------------

iv) Riepilogo Metrature Palazzina

- Aree Comuni (corridoi,ascensore,uscite di sicurezza) (136,00 + 117,55+62,00+46,50+46,50+46,50)	mq	455,05
- Locali tecnici interrati	mq	16,65
- Cantine (locali pertinenziali)	mq	197,05
- Alloggi P.T.-P.P-P.S.-P.Tz-P.Q (349,65+269,89+258+258,05+269,85)	mq	1.405,44
- Terrazzi,giardini,Logge,Balconi pertinenziali P.T.-P.P-P.S.-P.Tz-P.Q (172,35+126+38,15+34,25+19,85)	mq	390,60
- Posti auto accatastati 65 Superficie complessiva 2,50x5,00x65	mq	812,50
- Superficie lorda PS1-P.T.-P.P-P.S.-P.Tz-P.Q (510,00+545,00+410,00+410,00+410,00+410,00)	mq	2.695,00
- Volume immobile piano interrato 510,00 x 2,50	mc	1.275,00
- Volume piano terra 545,00 x 3,20	mc	1.744,00
- Volume Piani 1°-2°-3°-4° 410,00 x 12,00	mc	4.920,00
- Totale Volume	mc	7.939,00

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" – SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'		0	ottobre '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'		FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx	
		Pag. 12 di 14	

v) **Riepilogo metrature nette alloggi incluse cantine**

	n. Alloggio	mq netti calpestabili	mq cantina	tot mq netti	
p i a n o	1	1	90,65	5,0	96
	1	2	48,1	5,3	53
	1	3	34,85	5,0	40
	1	4	61,45	8,7	70
	1	5	54,35	5,0	59
	1	6	30,85	4,0	35
	T	1	7	29,4	4,0
p i a n o	1	11	34,94	4,3	39
	1	12	29,5	4,0	34
	1	13	29,45	3,8	33
	1	14	29,05	4,7	34
	1	10	35,6	6,1	42
	1	15	30,95	4,3	35
	1	16	40,05	7,3	47
1	1	17	40,35	6,8	47
p i a n o	1	21	28,75	5,4	34
	1	22	29,5	3,9	33
	1	23	29,45	3,6	33
	1	24	29,05	5,4	34
	1	20	29,9	6,0	36
	1	25	30,95	4,3	35
	1	26	40,05	7,0	47
2	1	27	40,35	6,6	47
p i a n o	1	31	28,75	4,6	33
	1	32	29,5	4,3	34
	1	33	29,45	4,2	34
	1	34	29,05	4,3	33
	1	30	29,9	4,3	34
	1	35	30,95	4,3	35
	1	36	40,2	6,4	47
3	1	37	40,25	6,3	47
p i a n o	1	41	34,85	4,0	39
	1	42	29,5	4,3	34
	1	43	29,45	4,2	34
	1	44	29,05	6,2	35
	1	40	35,6	5,7	41
	1	45	30,95	4,2	35
	1	46	40,2	6,5	47
4	1	47	40,25	6,3	47

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA "PORTA DI PONENTE" - SUB AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'	0	ottobre '24	Emissione
	REV.	DATA	DESCRIZIONE
	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA TRASFORMAZIONE 'RESIDENZA AL PORTO'	FILE: relazione tecnico illustrativa FINAL 20 10 2024.docx	Pag. 13 di 14

vi) Opere di intervento zona parcheggi

Per quanto concerne l'area adibita a parcheggio che tutt'ora ha a disposizione un numero di stalli sufficiente per soddisfare le normative di pertinenzialità tra alloggio e posto auto, si andranno ad incrementare i medesimi, posizionandoli nella zona ad oggi utilizzata come parco giochi e nella porzione a monte dell'area posta in prossimità della curva che porta all'uscita della proprietà a monte di essa.

Fondamentalmente si completerà la pavimentazione in autobloccante presente in parte del mappale 1238 e sostituendo la pavimentazione in tartan (area giochi), con la perimetrazione degli stalli tramite vernice colorata ed installazione di pergole in metallo, in modo da omogeneizzare l'aspetto visivo dell'area.

A progetto si avrà una quantità di stalli pari a 91 (rispetto agli attuali 63 esistenti ed accatastati).

I 28 nuovi stalli avranno dimensioni mt 2,50x 5,00 = mq 12,50 cadauno con relative aree di manovra, per un totale di mq 362,5.

Tali dimensioni sono riprese anche per le pergole, essendo poste in proiezione verticale degli stalli.

Spotorno, Ottobre 2024

Il Tecnico

Geom Marcello DELFINO

Opera	Importo stimato Progetto Definitivo		Cat.	Prestazione (importi lordi)				
	Netto	Lordo (incl IVA 10%)		Progettazione esecutiva (incl IVA 22% + cassa 4%)	Direzione lavori (incl IVA 22% + cassa 4%)	Collaudo Statico (incl IVA 22% + cassa 4%)	Collaudo amministrativo (incl IVA 22% + cassa 4%)	TOTALE
* Campo sportivo - Ristrutturazione Impianto, incl. Scavi, rimozioni e opere strutturali del campo di gioco	1.029.147,11 €	1.132.061,82 €	E.11	66.312,54 €	106.777,20 €	8.247,20 €	13.262,51 €	194.599,45 €
* Campo sportivo - Campo di Gioco	634.819,65 €	698.302 €	E.11	27.546,93 €	41.320,40 €	- €	5.509,38 €	74.376,71 €
Stazione sollevamento Rio Saggia - vasca raccolta	100.000,00 €	110.000,00 €	D.05	13.121,30 €	13.442,94 €	4.440,80 €	1.583,46 €	32.588,49 €
Stazione sollevamento Rio Saggia - impianto			D.05	22.860,52 €				22.860,52 €
Allargamento via Dei Pini			V.01	12.860,92 €				12.860,92 €
	1.763.966,76 €	1.940.363,44 €		142.702,20 €	161.540,53 €	12.688,00 €	20.355,36 €	337.286,09 €
							TOTALE	2.277.649,53 €

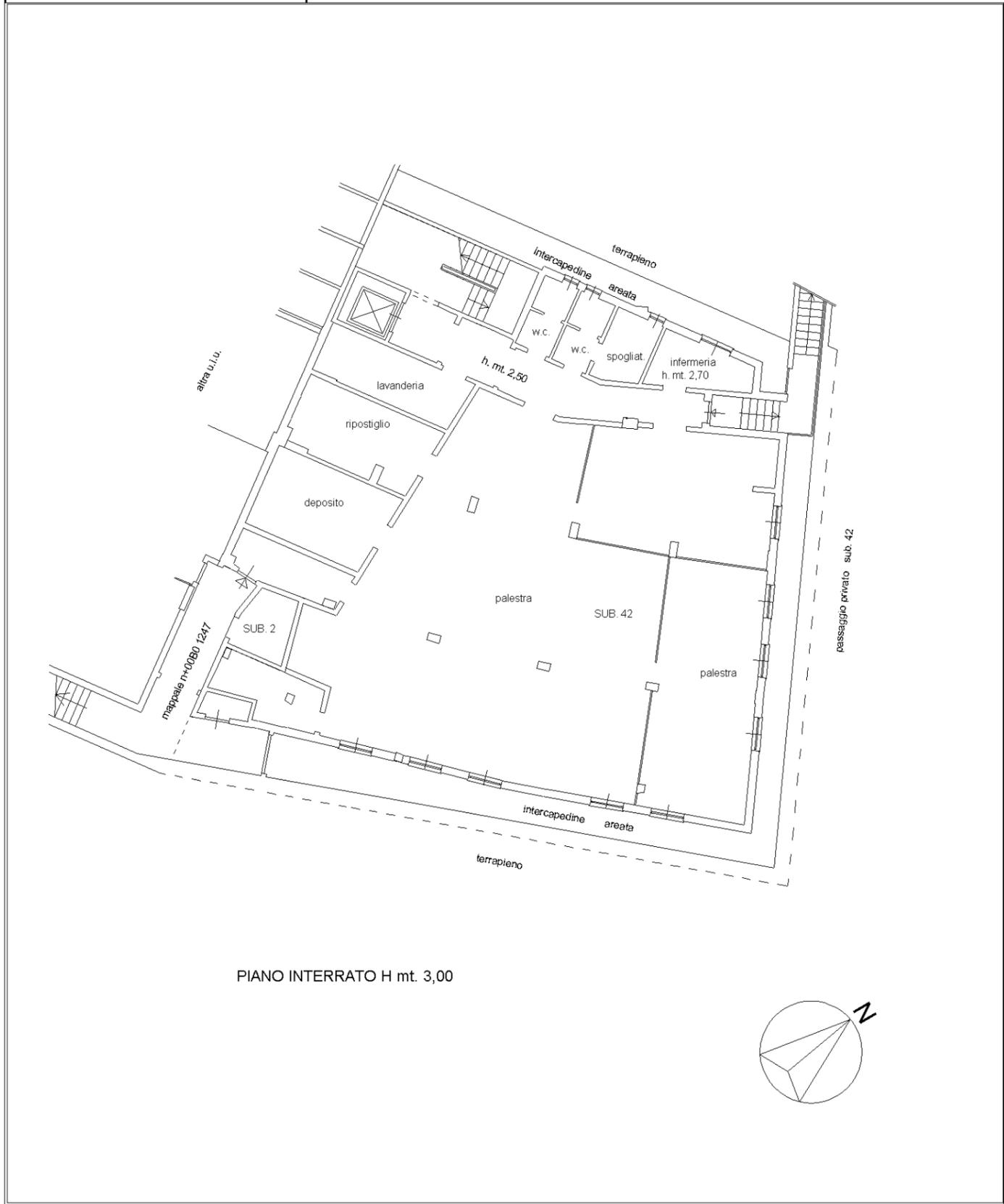
* Importo dei lavori a base d'asta soggetti a ribasso

da coprire Residenza al Porto	2.277.649,53 €
con futuri finanziamenti	- €
totale	2.277.649,53 €

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0069047 del 05/11/2019	
Comune di Spotorno	
Via Serra	civ. 45
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Testa Fabrizio
Foglio: 10	Iscritto all'albo: Periti Edili
Particella: 1238	Prov. Savona
Subalterno: 3	N. 234

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

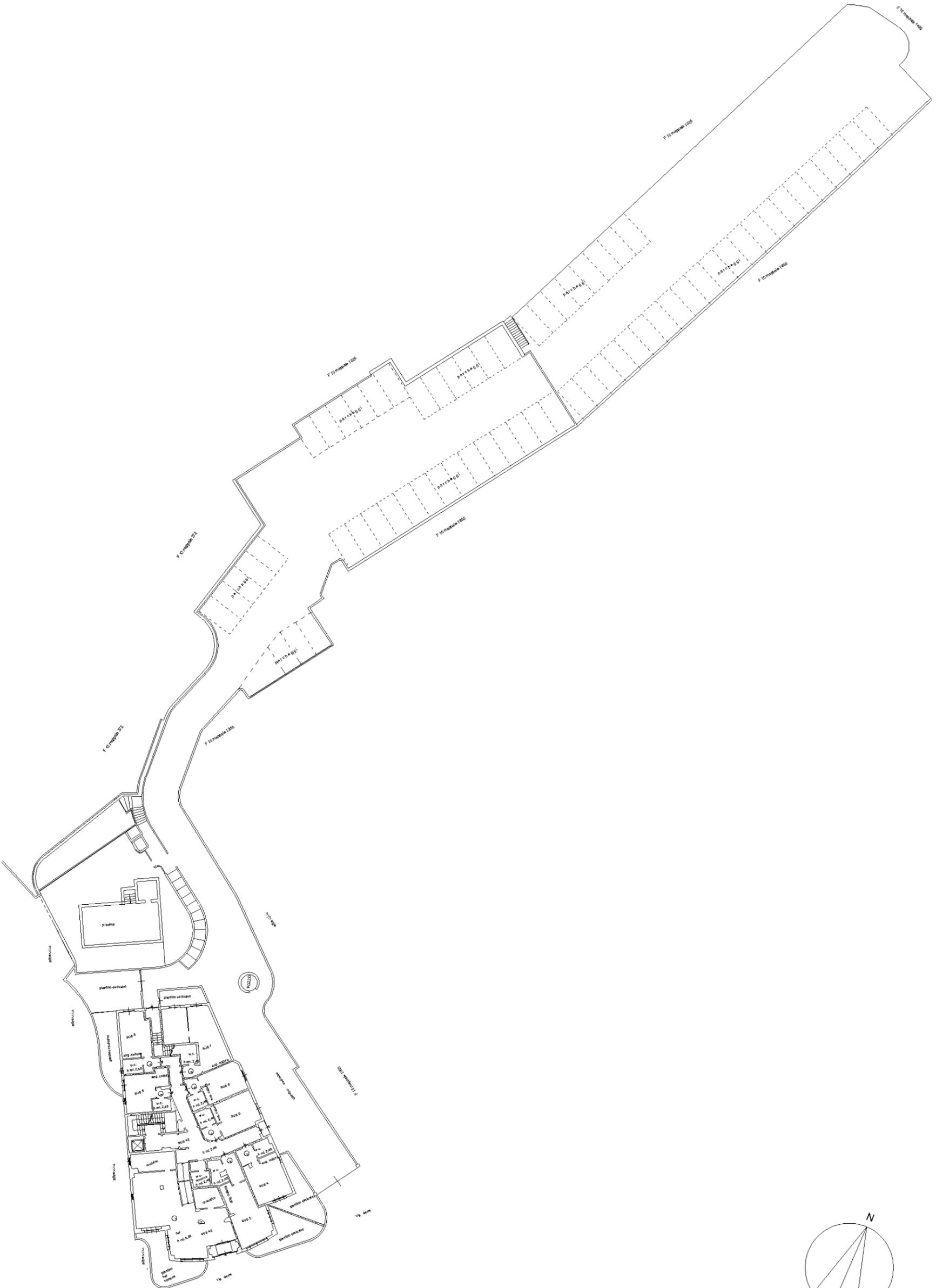


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Savona

Dichiarazione protocollo n. SV0069047 del 05/11/2019
Comune di Spotorno
Via Serra
civ. 45

Compilata da:
Testa Fabrizio
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Savona
N. 234

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 1238
Subalterno: 3

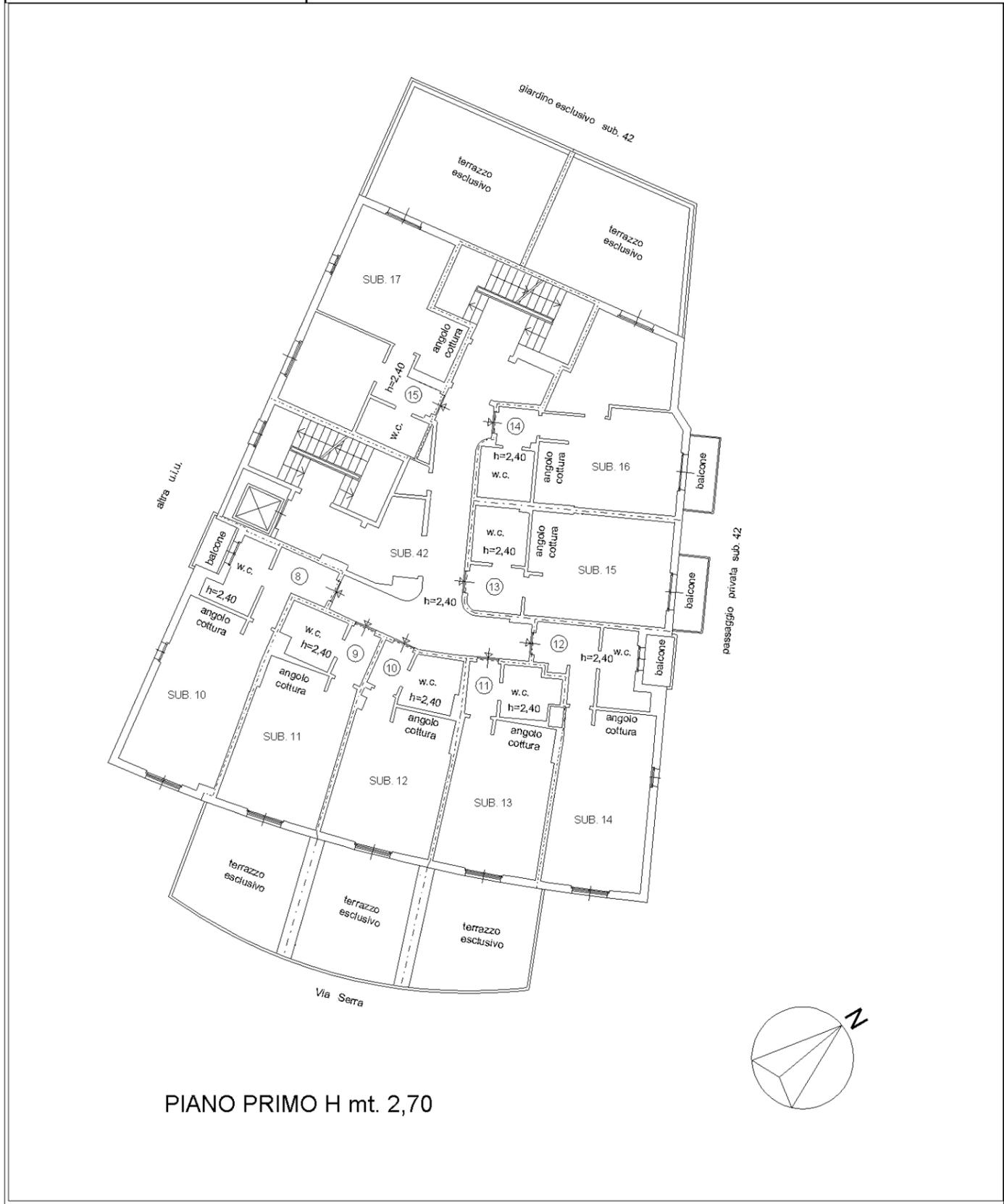


PIANO TERRENO

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0069047 del 05/11/2019	
Comune di Spotorno	
Via Serra	civ. 45
Identificativi Catastali:	Compilata da: Testa Fabrizio
Sezione:	Iscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 10	Prov. Savona
Particella: 1238	N. 234
Subalterno: 3	

Planimetria
Scheda n. 3 Scala 1:200

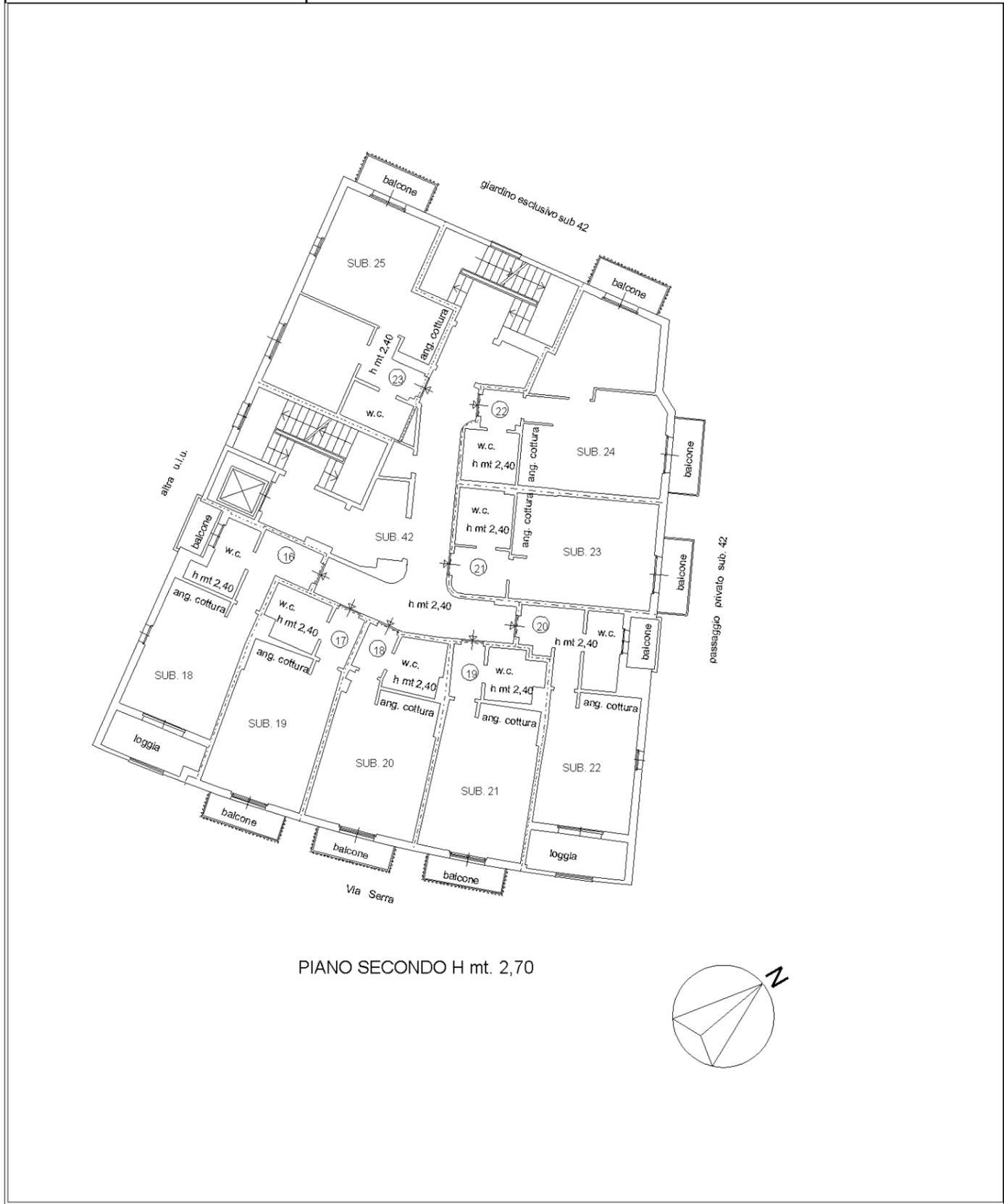


PIANO PRIMO H mt. 2,70

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0069047 del 05/11/2019	
Comune di Spotorno	
Via Serra	civ. 45
Identificativi Catastali:	Compilata da: Testa Fabrizio
Sezione:	Iscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 10	Prov. Savona
Particella: 1238	N. 234
Subalterno: 3	

Planimetria
Scheda n. 4 Scala 1:200



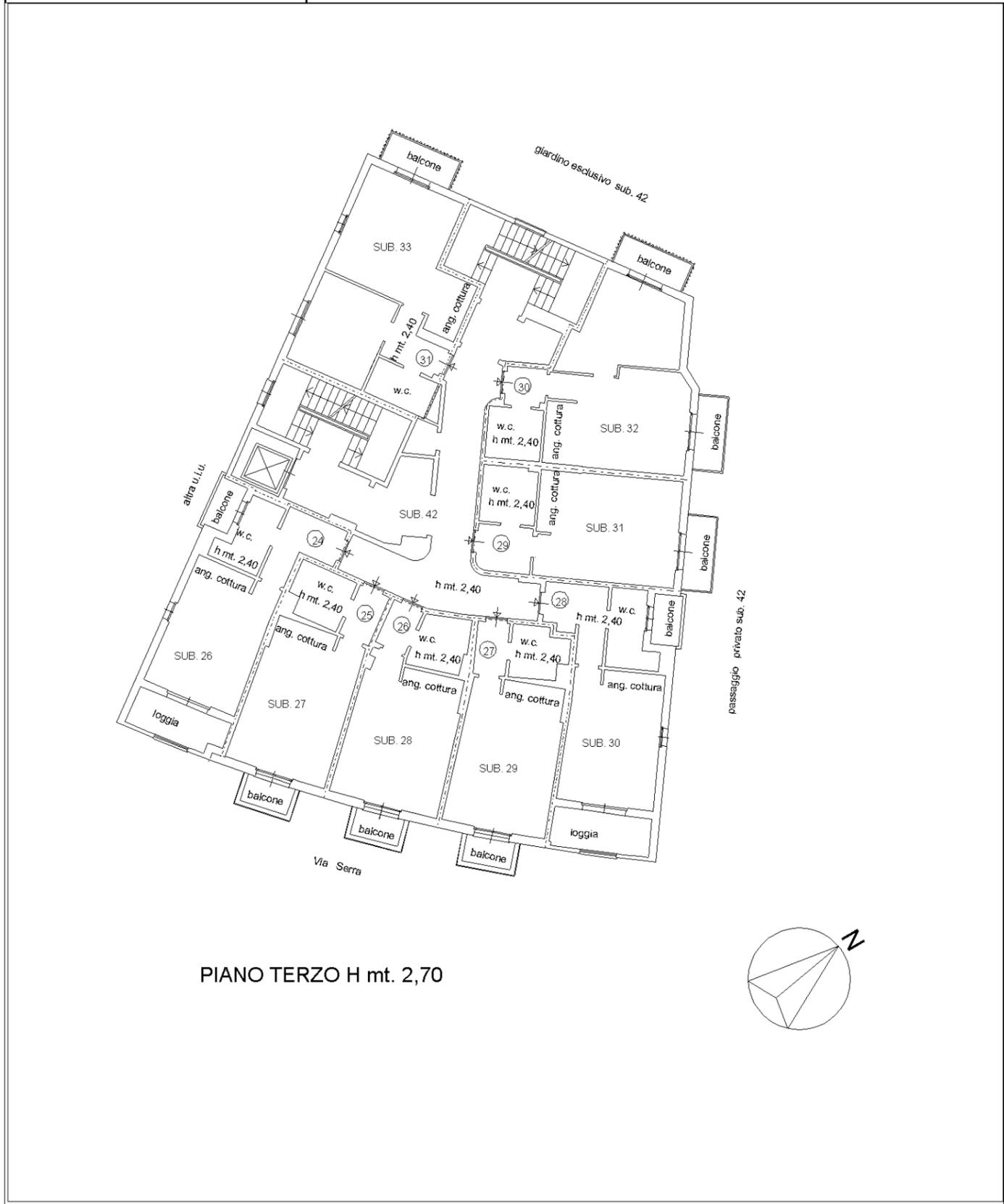
inm 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2022 - Comune di SPOTORNO(926) - < Foglio 10 - Particella 1238 - Subalterno 6 > - Uiu grafiata
VIA SERRA n. 45 Piano S1-T - 1-2 - 3-4

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0069047 del 05/11/2019	
Comune di Spotorno	
Via Serra	civ. 45
Identificativi Catastali:	Compilata da: Testa Fabrizio
Sezione:	Iscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 10	Prov. Savona
Particella: 1238	N. 234
Subalterno: 3	

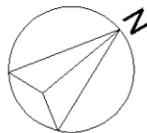
Planimetria
Scheda n. 5 Scala 1:200



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0069047 del 05/11/2019	
Comune di Spotorno	
Via Serra	civ. 45
Identificativi Catastali:	Compilata da: Testa Fabrizio
Sezione:	Iscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 10	Prov. Savona
Particella: 1238	N. 234
Subalterno: 3	

Planimetria
Scheda n. 6 Scala 1:200



linea 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2022 - Comune di SPOTORNO(926) - < Foglio 10 - Particella 1238 - Subalterno 6 > - Uiu graifata
VIA SERRA n. 45 Piano S1-T - 1-2 - 3-4