



COMUNE DI SPOTORNO  
S.U.A. SOTTOZONA C2A DEL P.R.G. LOCALITA' RIVE

Il progettista:

I soggetti attuatori

dott. arch. Sergio Oliveri

All.

C

NORME DI ATTUAZIONE

Spotorno: agosto 2007 *aprile 2012-maggio 2012*

Adeguata alle osservazioni di cui al voto C.T.U.P. n° 621 del 23/06/2006  
ed alla successiva Variante approvata con .....

COMUNE DI SPOTORNO  
provincia di Savona

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA ZONA  
C2 DEL P.R.G.

Norme di attuazione

Agosto 2007 *aprile 2012/maggio 2012*

Il Progettista

dott. arch. Sergio Oliveri

**art. 1)**

Il presente S.U.A. definisce, localizza e dimensiona gli edifici previsti, le aree pubbliche e private e la maglia infrastrutturale di supporto del territorio della sottozona C2A.

**art. 2)**

Lo S.U.A. e' costituito dai seguenti documenti:

**A) ELABORATI GRAFICI:**

Tav. 1	-----	Inquadramento territoriale	sc.	varie.
Tav. 2	-----	Estratto carta tecnica regionale	sc.	1:5000
Tav. 3	St.Attuale	Planimetria catastale con indicazione delle colture in atto	sc.	1:1000
Tav. 4	St.Attuale	Planimetria con indicazione del patrimonio edilizio della viabilità, delle urbanizzazioni a rete e delle essenze esistenti .	sc.	1:1000
Tav. 5	St.Attuale	Planimetria con inserimento delle aree interessate e sue connessioni con l'ambito circostante.	sc.	1:2000
Tav. 6	St.Attuale	Rilievo e piano quotato	sc.	1: 500
Tav. 7	St.Attuale	Sezioni terreno	sc.	1: 500
Tav. 8	Progetto	Assetto complessivo dell'area	sc.	1: 500
Tav. 9	Progetto	Assetto complessivo dell'area con indicazione delle quote di imposta dei fabbricati e dei numeri dei piani	sc.	1: 500
Tav. 10	Progetto	calcolo volumi	sc.	1: 500
Tav. 11	Progetto	Viabilità interna alla zona	sc.	1: 500
Tav. 11a)	Progetto	tracciato stradale su piano quotato.	sc.	1: 500
Tav. 11b)	Progetto	Profilo stradale	sc.	1:500/100
Tav. 11c)	Progetto	Sezioni stradali	sc.	1:500
Tav. 12	Progetto	Assetto complessivo dell'area con indicazione della destinazione d'uso delle aree	sc.	1: 500
Tav. 13	Progetto	Sezioni	sc.	1: 500
Tav. 14	Progetto	Prospetto	sc.	1: 500

Tav. 15	Progetto	Assetto complessivo dell'area con opere di urbanizzazione a rete	sc.	1: 500
Tav. 16	Progetto	Particolari costruttivi opere di urbanizzazione	sc.	1: 25
Tav. 17	Progetto	Verifica standard box pertinenziali e sezioni box interrati	sc.	1: 500/200
Tav. 18	Progetto	Schemi planimetrici degli edifici Lotto H	sc.	1: 200
Tav. 18	a)Progetto	schemi planimetrici degli edifici Lotto L	sc.	1: 200
Tav. 18	b)Progetto	schemi planimetrici degli edifici Lotto A B E N	sc.	1: 200
Tav. 18	c)Progetto	schemi planimetrici degli edifici Lotto I D F G	sc.	1: 200
Tav. 18	d)Progetto	schemi planimetrici degli edifici Lotto M O	sc.	1: 200

- B) RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA**
- C) NORME DI ATTUAZIONE CON PROPOSTA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**
- D) ESTRATTO CATASTALE ED ELENCO DEI PROPRIETARI CON DIMOSTRAZIONE DEI TITOLI DI PROPRIETA'**
- E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E FOTOMONTAGGIO**
- F) INDAGINE DI FATTIBILITA' GEOLOGICO - TECNICA**
- G) VERIFICA RISPONDENZA DELL'INTERVENTO AL D.P.R. 24/06/96 N°503**
- H) VERIFICA RISPONDENZA DELL'INTERVENTO ALLA LEGGE 10/91**
- I) RELAZIONE TECNICA - VARIANTE CONTESTUALE**
- L) ACCORDI PRELIMINARI CON GLI ENTI COMPETENTI A PRESTARE I SERVIZI DI FORNITURA DELL'ENERGIA ELETTRICA DEL METANO E DELLE TELECOMUNICAZIONI**
- M) S.O.I. STUDIO ORGANICO D'INSIEME**

**art. 3)**

Lo S.U.A. si estende a tutte le zone indicate con apposita simbologia negli elaborati di progetto compresi nella sottozona C2 del PRG quale identificata in apposito elaborato, (tav.3).

**art. 4)**

Lo S.U.A. prevede e disciplina:

- la viabilità veicolare e i percorsi pedonali;
- le aree per la sosta e i parcheggi, pubblici ;
- le aree destinate a verde di uso pubblico;
- le aree destinate a verde privato ;
- le aree destinate a verde privato, come pertinenza dei fabbricati;
- le aree destinate a verde privato condominiale
- gli interventi di edilizia residenziale, compreso il recupero funzionale dei fabbricati esistenti;

**art. 5)**

Lo S.U.A. ha una validità di 10 anni dalla data di efficacia dello SUA medesimo , fatte salve le disposizioni di cui all'art. 12 della Legge Regionale 8/7/1987 n° 24.

**art. 6) Stralciato**

**art. 7)**

I progetti esecutivi delle singole opere previste dallo S.U.A. ,(edifici , parcheggi, verde attrezzato e simili), dovranno contenere specifiche analisi e prescrizioni sulla eliminazione delle barriere architettoniche ,ai sensi della Legge 9/1/89 n°13 e sue successive modifiche e integrazioni.

**art. 8)**

I progetti esecutivi degli edifici residenziali previsti dallo S.U.A. , dovranno contenere analisi e prescrizioni , finalizzate al risparmio energetico , ai sensi della normativa vigente.

**art. 9)**

Le aree interne al perimetro dello S.U.A., destinate ad uso pubblico, sono precisate nella tavola N° 12 di progetto e verranno utilizzate per :

- viabilità principale;
- spazi per la sosta;
- viabilità pedonale;
- verde attrezzato;
- verde privato ad uso collettivo;

**art. 10)**

Le aree interne al perimetro dello S.U.A. destinate ad uso privato sono utilizzate per:

- viabilità di accesso ai lotti;
- parcheggi privati di superficie;
- verde privato o condominiale;
- viabilità pedonale all'interno dei lotti.

Le destinazioni specifiche indicate nella tavola N° 12 sono esemplificative e dovranno essere precisate all'atto della presentazione dei progetti per il rilascio dei Permessi di costruire .

**art. 11)**

Le costruzioni comprese nel perimetro dello S.U.A. sono destinate a :

- residenze;
- locali interrati,(parcheggi pertinenziali e non, e altre destinazioni compatibili con le

caratteristiche igienico sanitarie dei locali).

- piccoli fabbricati al servizio della conduzione agricola dei fondi

I fabbricati esistenti nella parte bassa dell'area , individuati nella tav. N° 12 con destinazione a verde ad uso collettivo, memoria storica dell'utilizzo agricolo dell'area, dovranno essere recuperati con destinazioni compatibili alla funzione pubblica della zona, gli interventi ammessi sono quelli indicati alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della Legge 457/78.

#### art. 12)

La tavola N° 15 riproduce, definisce e rappresenta aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative alla viabilità, ai parcheggi, ai percorsi pedonali.

#### art. 13)

Ai progetti esecutivi dei singoli fabbricati e delle opere previste dallo S.U.A. , restano demandate le specificazioni dei materiali e i requisiti delle costruzioni ; idonei a mantenere le caratteristiche tipiche dell'edificazione del luogo.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche costruttive a cui dovranno attenersi i costruendi fabbricati.

- struttura in c.a. o muratura portante; la struttura dei tetti inclinati potrà essere oltre che in c.a. anche in ferro legno.
- Tamponamenti perimetrali e partiture interne in laterizio.
- Intonaco esterno alla genovese finito in arenino, tinte in calce a fresco, o ai silicati e similari. Categoricamente vietate tinte plastiche non traspiranti.

- Le coperture potranno essere piane o inclinate, nel caso di coperture inclinate la sporgenza del tetto dal filo di facciata non potrà superare i 60 cm. con esclusione del canale di gronda; lateralmente la copertura dovrà essere contenuta nel filo della facciata.

Eventuali modifiche delle coperture da due fide a falda unica non costituiscono variante al presente S.U.A. a condizione che non vengano mutati l'altezza della linea di gronda , le dimensioni planimetriche dell'edificio e che vengano rispettati i parametri edilizi previsti nel P.R.G.

Sono ammesse aperture nella linea di falda "lucernai" . eventuali abbaini dovranno essere "alla ligure" con le falde di copertura parallele alle falde del tetto.

Nelle coperture inclinate la pendenza delle falde non può superare il 45%.

L'altezza interna media del locale sottotetto non potrà superare i mt. 2,40, in caso contrario tutto il sottotetto dovrà essere computato nella volumetria totale ammissibile per il fabbricato.

- Le bucaure esterne dovranno avere forme costruite da linee semplici ed avere dimensioni adeguate al vano a cui si riferiscono ed essere dotate di persiane alla genovese (con sportelli apribili).
- I balconi a sbalzo devono avere una profondità massima di mt. 1,20 e un limitato sviluppo longitudinale.
- Le scale esterne dovranno avere dimensioni e forme riferite agli elementi tipici dell'architettura spontanea ligure.

I materiali da usarsi nelle costruzioni sono i seguenti :

- Il manto di copertura dei tetti a falde inclinate dovrà essere di tegole in cotto, o in abbadini di ardesia.

La gronda dovrà essere sempre in abbadini di ardesia.

- La pavimentazione delle coperture piane, delle logge, dei porticati, le pedate delle scale esterne dovranno essere in cotto o in materiali lapidei, si esclude la possibilità di usare elementi autobloccanti di cemento.
- Le persiane e i serramenti esterni dovranno essere in linea di massima , di legno verniciato, è ammesso l'uso di alluminio preverniciato.

Le persiane dovranno comunque essere montate su cardini.

- Le soglie, le piane a parapetto, le copertine, dovranno essere in materiale lapideo, gli stipiti e gli architravi potranno anche essere finiti con l'intonaco di facciata.
- Le porte principali di accesso ai boxes interrati, dovranno essere rivestite in legno naturale.
- I muri di sostegno dovranno essere rivestiti con pietra a massello, messa in opera faccia vista.
- Le recinzioni dei lotti, come quelle tra le proprietà, dovranno essere in ferro, di disegno unitario, avente caratteristiche di semplicità.  
E' consentita la costruzione di parte della recinzione in muratura (h. massima mt. 1,00) con finitura ad intonaco e soprastante inferriata avente le caratteristiche del comma precedente.
- Sono esplicitamente vietate recinzioni con materiali diversi da quelli sopraindicati.  
L'eventuale utilizzo di energia alternativa facendo ricorso a pannelli solari e/o fotovoltaici inseriti sulle coperture degli edifici, non costituisce variante allo S.U.A.

#### **art. 14)**

Gli interventi previsti dallo S.U.A., dovranno essere attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzi od enti collettivi, previa stipulazione di atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'art.18, legge Regione Liguria 24/1987, approvata dal C.C. e trascritta presso la C.RR.II., a cura e spese dei soggetti attuatori.

#### **art. 15) Stralciato**

#### **art. 16)**

Lo S.U.A., in quanto Piano Particolareggiato di iniziativa privata si attua esclusivamente attraverso la Convenzione allegata all'Atto Unilaterale d'Obbligo.

I soggetti attuatori dovranno presentare, entro i limiti di validità temporale del P.P., una apposita convenzione per l'edilizia convenzionata, nel caso che la stessa non sia entrata a far parte del programma social - housing della Regione Liguria, in tal caso dovranno essere rispettati i tempi fissati dal suddetto programma.

#### **art. 17)**

I tempi di attuazione sono determinati dalla normativa vigente, dagli articoli che precedono, nonché come segue:

- a) Ultimazione delle opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore, e loro cessione al Comune entro trentasei mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio, e comunque entro i termini di validità dello S.U.A.  
I certificati di collaudo di tali opere da parte dell'U.T. Comunale costituiranno documentazione necessaria per le richieste di agibilità relative
- b) Ultimazione delle opere di urbanizzazione di interesse generale e loro cessione al Comune entro 60 mesi dalla data di efficacia dello S.U.A., ai termini dell'art. 4 comma 9 della L.R. n. 24/87.

#### **art. 18)**

I tracciati e le quote di strade, dei sentieri di collegamento con quelli "storici" esistenti, le dimensioni dei parcheggi esterni e dei locali interrati potranno essere oggetto di rettifiche (che non modifichino gli assetti generali), rispetto a quanto previsto nelle tavole di riferimento, d'intesa con l'A.C., all'atto della progettazione esecutiva.

Per gli edifici previsti dallo S.U.A., al fine di garantire un miglior inserimento nel contesto ambientale, in fase di progettazione esecutiva, d'intesa con l'A.C. sono ammesse, fermo restando il rispetto di tutti i parametri urbanistico - edilizi, esclusivamente flessibilità contenute nel limite massimo di ml. 1.50, in senso sia planimetrico che altimetrico.

Nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e delle destinazioni d'uso preminenti, e le

indicazioni di utilizzo delle aree esterne con attrezzature complementari agli interventi principali (pista ciclabile , aree a verde privato ad uso collettivo attrezzato per sosta , gioco e sport) sono soltanto indicative per gli attuatori, che , potranno comunque precisare tali elementi, anche per consistenza, in sede di progettazione esecutiva e di richiesta dei permessi di costruire .

**art. 19)**

I tipi edilizi riferiti ai fabbricati plurifamiliari , fatta salva la flessibilità indicata nel precedente art. 18 , sono vincolanti per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche la superficie coperta, il volume e il numero dei piani , ma non per il numero degli alloggi e le partiture interne.

### **PROPOSTA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

Per la stipula della convenzione di cui all'art. 18 II comma della Legge Regionale 8 luglio 1987 n° 24 e successive modifiche ed integrazioni per l'attuazione dello S.U.A. di iniziativa privata relativo alla sottozona C2A del Piano Regolatore Generale del Comune di Spotorno.

**Premesso:**

- A) che il vigente Piano regolatore Generale del Comune di Spotorno approvato con D.P.R.G. n° 356 del 28 maggio 1996, prevede in località Rive una zona denominata C2A destinata all'espansione Residenziale.
- B) che ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, la zona di cui sopra si attua mediante un unico strumento urbanistico attuativo.
- C) che i Soggetti Attuatori sono proprietari e/o hanno la giuridica disponibilità delle seguenti aree censite al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Spotorno.  
Fig. 4 map. 293 p - 315 - 316 - 326 - 317 -  
Fig. 7 map. 80 - 82 - 83 p. - 84 - 303 - 77 p - 78 - 79 - 81 - 86 - 1062 - 1063 - 1064 p - 1065 p  
- 87 - 91 p. - 93 - 842 p. - 88 - 826 p. - 1121 - 94 - 95 - 1485 f.r. - 1486 f. r. - 1372  
f.r - 111 f. r.  
per una superficie complessiva di mq. 34.331
- D) che dette aree risultano meglio individuate con campitura in colore rosso nella planimetria catastale in scala 1: 2000 che, previa sottoscrizione si allega al presente atto sotto la lettera A) affinché ne faccia parte integrante e sostanziale.
- E) che le aree suddette rappresentano il 100 % del valore calcolato in base all'imponibile catastale , degli immobili ricadenti nel comprensorio di cui allo S.U.A. infra specificato .
- F) Che i Soggetti Attuatori , intendendo procedere, relativamente alle aree ed agli edifici in appresso indicati , all'attuazione delle previsioni del Vigente Piano regolatore Generale, hanno provveduto mediante lettere raccomandate A.R. in data 3 luglio 2001, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 terzo comma della Legge Regionale 24/87 , ad invitare i proprietari delle rimanenti aree del comprensorio in oggetto ad aderire alla suddetta iniziativa entro il termine prefissato nella lettera di invito.
- G) STRALCIATO**
- H) Che le aree di cui sopra formano un complesso unitario, sotto il profilo urbanistico-compositivo, in quanto saturano la sottozona C2A, garantendo, con uno studio di insieme esteso a tutta l'area, la necessaria organicità urbanistica ed edilizia dello stesso.
- I) che gli architetti Giorgio Dagna (n°24 Ordine degli Architetti SV- v. Paleocapa 5-Savona) e Sergio Oliveri (n°30 Ordine degli Architetti SV p. Mulino a Vento 2- Spotorno), per incarico dei sottoscritti soggetti attuatori, hanno redatto un progetto di S.U.A., comprendente la lottizzazione del complesso, tenendo conto dell'assetto urbanistico generale, quale risultante dalle prospettive emerse nei contatti intervenuti tra i soggetti attuatori ed i tecnici dell'A.C. di Spotorno, in fase di elaborazione del progetto;
- L) che detto progetto di S.U.A. prevede la costruzione di nuovi insediamenti e che essi saranno destinati per mc. 13.522 circa ad edilizia residenziale (tra cui circa 2.808,4 mc. di edilizia convenzionata) , oltre ad interventi edilizi di cui alle lettere a-b-c-d- dell'art. 31 Legge 457/1978 su edifici preesistenti.

- M) che il progetto di S.U.A. è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi richiamati in questo atto unilaterale d'obbligo, quale parte integrante e sostanziale di esso.
- 1) relazione illustrativa e di spesa, anche con indicazione delle fasi di attuazione del progetto, dei costi presumibili per l'attuazione, nonché dei soggetti su cui gravano;
  - 2) documentazione fotografica e/o descrittiva dell'analisi dello stato di fatto, riferita:
    - ai rapporti tra l'area interessata e l'ambito circostante;
    - al patrimonio edilizio;
    - alle tipologie ed alle destinazioni che lo caratterizzano;
    - alle colture in atto ed alle essenze esistenti;
    - alla viabilità dei veicoli e dei pedoni, con relative caratteristiche dimensionali,
    - alle aree ed agli spazi già destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con specificazione e quantificazione delle destinazioni d'uso;
    - alle urbanizzazioni a rete, con indicazione delle aree servite e delle eventuali potenzialità residue d'uso.
  - 3) stralcio delle tavole del PRG e della carta tecnica regionale in scala 1:5000 relativo alla zona, con indicazione del perimetro dell'area di intervento.
  - 4) stralcio della Normativa Tecnica del PRG vigente concernente i tipi e le modalità di intervento consentiti nella zona.
  - 5) Tabelle dei dati di progetto nelle quali sono indicati:
    - la superficie totale dello S.U.A.
    - le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e relative percentuali;
    - i volumi da confermare e recuperare, i volumi edificabili totali e suddivisi per lotti, con specificazione delle singole destinazioni d'uso;
    - il rapporto di copertura di ogni lotto;
    - gli indici di fabbricabilità territoriali e fondiari;
    - la capacità insediativa della zona, in termini di vani, o di abitanti o di posti letto;
    - gli standards urbanistici derivanti dallo S.U.A.
  - 6) rilievi planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con indicazione dei capisaldi di riferimento.
  - 7) planimetria quotata in scala 1:500 dell'assetto complessivo dell'area con indicazione di tutti gli edifici previsti, dalla sistemazione del terreno e della organizzazione ed ubicazione dei servizi e delle infrastrutture.
  - 8) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi in progetto .
  - 9) numero 1 prospetto e sezioni in scala 1:500.
  - 10) schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria , con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti , delle sezioni stradali , delle piantumazioni e degli elementi di arredo urbano.
  - 11) mappe catastali con specificazione delle eventuali proprietà pubbliche;
  - 12) norme tecniche dello S.U.A. contenenti:
    - le modalità di attuazione ed i relativi termini.
    - la disciplina degli interventi.(la rispondenza dell'intervento alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche così come la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico dettati dalla legislazione vigente in materia , dovrà essere verificata al momento della progettazione per il rilascio del permesso di costruire )
  - 13) elaborati di indagine e verifica sotto il profilo geotecnico della fattibilità delle opere previste , in conformità alle norme tecniche di cui al decreto Interministeriale 21 gen. 1981 , emanato in applicazione della L.R. 2 feb. 1974 n° 64.
  - 14) documentazione comprovante gli intervenuti accordi preliminari con gli enti competenti a prestare i servizi di fornitura dell'energia elettrica, di telecomunicazione e del gas metano.

15) Studio Organico d'Insieme

Ciò premesso, i sottoscritti soggetti attuatori, per l'ipotesi di approvazione, esecutività ed efficacia del citato S.U.A., intendono come fanno con il presente atto – ciascuno dei dichiaranti – per sé ed aventi causa – obbligarsi nei confronti del Comune di Spotorno, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.18 c.2 Legge Regione Liguria 8/7/1987 n°24, nei termini temporali che la stessa A.C. indicherà ad avvenuta approvazione del piano, a sottoscrivere la presente.

Indicazione catastale	intestazione	firma
Fg. 4 mapp. 293	STRANO Anna Maria	_____
Fg. 4 mapp. 315	MAGNONE Walter SIRI Mirella	_____ _____
Fg. 4 mapp. 317	VESCOVI Monica	_____
Fg. 4 mapp. 316-326 ,fg.7 mapp 79	CERISOLA Pellegro	_____
Fg. 7 mapp. 86	CERISOLA Maria	_____
Fg. 7 mapp. 80	VINCENTI Pietro	_____
Fg. 7 mapp. 78 - 303	ABBA Teresa CERRUTI Ottavio	_____ _____
Fg. 7 mapp. 77	FERRANDO Giuseppe	_____
Fg. 7 mapp. 81	GERMANO Mario POLVICINO Aurelio	_____ _____
Fg. 7 mapp. 826-88-93-1121	DAMONTE Tomaso	_____
Fg. 7 mapp.87-95-1372	DOVA Federica DOVA Marina	_____ _____
Fg. 7 mapp. 1062-1064	PERATA Rosangela	_____
Fg. 7 mapp. 1063	ZUNINO Caterina	_____
Fg. 7 mapp. 1065	CIOCCHETTI Sergio	_____
Fg. 7 mapp. 91	SPOTORNO di VIGLIONE Giuseppe & C. s.a.s	_____
Fg. 7 mapp. 94	CORNELLI Renzo MASPOLI Giuseppe STIVANELLO Fernando	_____ _____ _____
Fg. 7 mapp. 842-111	BANHOLZER FACCHETTI Carlo NOVARO Enrica Simonetta	_____ _____
Fg. 7 mapp. 82-83-84-1485-1486	OPERA PIA SICCARDI di Spotorno	_____

## CONVENZIONE

### ARTICOLO 1\_

#### Oggetto della convenzione:

1. I soggetti attuatori ,nell'ambito della validità temporale del citato S.U.A., a proprie spese, potranno realizzare le costruzioni e volumetrie previste da tale strumento, quali richiamate nelle premesse del presente atto, che espressamente si richiamano e risultanti dalle tavole grafiche e dagli elaborati allegati, e si obbligano, nei modi e nelle forme indicate nel comma successivo nei confronti del Comune di Spotorno, a realizzare le opere di urbanizzazione individuate nelle allegato tavole con le caratteristiche principali risultanti dalle schede tecniche, pure allegato al presente atto, quali parti integranti.
2. Gli attuatori si obbligano , ai fini dell'assolvimento degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria , a costituire contestualmente alla stipula della presente convenzione ( o comunque entro 90 giorni dalla stipula della convenzione ), un unico soggetto giuridico per ogni tipo di intervento ( n.b. detto soggetto dovrà avere un congruo patrimonio e/o comunque fornire idonee garanzie di solvibilità anche in relazione alle clausole di cui al successivo art. 14) che sarà abilitato a formulare domande di concessioni edilizie relative ai predetti interventi e sarà il responsabile ed il garante della realizzazione degli stessi
3. Gli obblighi oggetto della presente, oltreché valere per i proponenti, si estenderanno comunque anche agli aventi causa da essi a qualsiasi titolo.
4. I proponenti, in qualsiasi momento, ferme la garanzie a favore dell'A.C. appresso previste, e fatta eccezione per quanto previsto al precedente comma 2, potranno sostituire, a se stessi altri soggetti ( singoli enti, società e/o consorzio ), cui vengano trasferiti gli obblighi previsti per i soggetti Attuatori nella presente convenzione.

### ARTICOLO 2\_

#### Opere di urbanizzazione:

1. I soggetti Attuatori, costituiti nelle forme nei modi di cui al precedente art .1 comma 2 si obbligano nei confronti del Comune di Spotorno a realizzare a proprie spese ed in attuazione dello S.U.A. di cui alle premesse , le seguenti opere di urbanizzazione individuate nelle tavole n° 10 e 11 – 11a - 11b – 11c – 11d del piano stesso e le cui caratteristiche principali risultano indicate nelle schede tecniche allegato che, previa sottoscrizione delle parti si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale.

- A) Quota di interesse esclusivo dell'operatore per un importo totale , in questa fase necessariamente di massima , pari a € 212.145.
- A1) rete idrica;
  - A2) rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere , comprensive dei collettori, pozzetti , di raccordo , di caditoie ed ispezioni.
  - A3) strade residenziali all'interno dello S.U.A. , per una superficie complessiva di mq. 309 circa.
  - A4) illuminazione pubblica.

- B) Quota di interesse generale: per un importo totale con esclusione del valore delle aree, in questa fase necessariamente di massima pari a €. 1329.660
- B1) parcheggi pubblici funzionali all'intervento edilizio, ai sensi dell'art. 5 , lett. b) della Legge Regione Liguria n°25 del 1995, individuati nella scheda tecnica n. 1 per una superficie complessiva di mq. 606.
- B2) riordino e potenziamento dei percorsi pedonali di collegamento all'interno della sottozona C2A mq. 180.
- B3) asse viario di distribuzione con aree complementari, mq. 3.870.
- B4) area a parcheggio pubblico di fondo valle per soddisfare le previsioni dello S.U.G. mq. 3.120.
- B5) sistemazione dell'area a verde ad uso collettivo e recupero dei due fabbricati esistenti , con interventi finalizzati ad una fruizione dell'area per sosta, gioco e sport , tempo libero nella sua accezione più generale, mq. 5.514  
L'area attrezzata non sarà ceduta al Comune , ma vincolata ad uso pubblico con atto notarile debitamente trascritto.

C) Costruzione di opera pubblica riconducibile ad opera di urbanizzazione secondaria in zona già destinata a servizi del vigente P.R.G. , secondo il progetto esecutivo che verrà fornito dall'Amministrazione Comunale fino al raggiungimento dell'importo di € 564.352.

2. l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alle lettere A) e B) che dovrà essere oggetto del prescritto assentimento comunale, e' subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva , da redigersi a cura e spese dei Soggetti Attuatori così come costituiti in unico soggetto giuridico nelle forme e nei modi di cui al precedente art. 1 comma 2, ritenuta idonea dal Comune e/o dagli Enti ed Aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere.

3. I soggetti Attuatori, costituiti in unico soggetto giuridico nelle forme e nei modi di cui al precedente art.1 comma 2 si obbligano , a cedere al Comune di Spotorno entro 60 mesi dalla data di efficacia dello S.U.A. a termini dell'art. 4 comma 9 della L.R. n. 24/1987 le opere, i manufatti e gli impianti di cui al punto 1 lett. B1- B2 - B3 - B4 (opere di interesse generale) e le relative aree (per le parti delle opere che non debbano insistere su aree di proprietà pubblica) e a vincolare ad uso pubblico , con atto notarile debitamente trascritto , l'area di cui alla lettera B5, e il tratto di strada , già ora di uso pubblico in fregio al mappale 110.  
I sottoscritti , a sensi art. 16 c.1 sub A1 L.R. Liguria 24/1987, si obbligano a vincolare ad uso pubblico tutti i percorsi di viabilità interna al lotto e le opere, impianti, manufatti ad essi sottostanti.

4. I soggetti attuatori, costituiti in unico soggetto giuridico nelle forme e nei modi di cui al precedente art.1 comma 2 o delegando uno tra loro si impegnano a realizzare, nell'ambito della volumetria residenziale prevista dallo S.U.A. , mc. 2.808 circa di edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/2001, sulla base di una specifica convenzione stipulata con il Comune , o in alternativa a destinare tale volumetria ad un intervento del programma di "social housing" della Regione Liguria.

4. *I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare nell'ambito dello S.U.A. un intervento di edilizia convenzionata pari al 20 % della cubatura residenziale prevista dallo S.U.A. stesso. L'intervento potrà essere concentrato in un unico lotto , oppure proporzionalmente frazionato nei singoli lotti in cui è suddivisa la zona C2, sempre che l'intervento di edilizia*

*convenzionata rispetti la dimensione minima di 50 mq. di superficie utile richiesta dalla vigente normativa comunale per gli alloggi di civile abitazione.*

*In questo caso i progetti presentati per la richiesta del permesso di costruire , dovranno contenere , evidenziata con idonea campitura, la puntuale visualizzazione della parte dell'intervento destinata all'edilizia convenzionata e la verifica del rispetto del rapporto minimo del 20 %.*

*Il prezzo di vendita dell'edilizia convenzionata non potrà essere superiore a 2.900,00 €/mq. , con la sola variabile dell'adeguamento all'aumento dei costi dei fabbricati di nuova costruzione , risultante dal bollettino ISTAT per la provincia di Savona per il periodo intercorrente tra la firma della convenzione e la data del ritiro del permesso di costruire.*

*Nelle misurazioni dovranno essere compresi i muri perimetrali , i balconi e le logge in ragione del 50 % , le cantine e le soffitte in ragione di 1/3 (un terzo) ed eventuali giardini in ragione di ¼ (un quarto) , nonché un posto macchina all'aperto , per ogni appartamento, compreso nel prezzo.*

*L'A.C. provvederà ad individuare gli acquirenti dei singoli alloggi secondo le disposizioni normative previste per l'assegnazione degli appartamenti di edilizia convenzionata , entro e non oltre un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire.*

*Qualora l'A.C. non provveda ad indicare i soggetti aventi i requisiti per accedere all'edilizia convenzionata , o questi non acquistino , i Soggetti Attuatori potranno liberamente alienare a terzi gli immobili con l'obbligo della prima casa per l'acquirente e del mantenimento del prezzo convenzionato per il venditore.*

*Negli atti di trasferimento degli alloggi convenzionati dovrà essere riportata la clausola che gli acquirenti non potranno cedere tali unità abitative per un periodo di 10 anni dalla data del loro acquisto.*

*Per i successivi 10 anni è fatto loro obbligo di cederli unicamente a soggetti in possesso dei requisiti individuati dal Comune di Spotorno , inseriti in apposite graduatorie a condizioni economiche analoghe a quelle dell'acquisto , salvo il diritto di applicare al prezzo d'acquisto la rivalutazione ISTAT dalla data del 1° rogito alla data del nuovo atto di vendita.*

*Tutti i vincoli a carico dei primi acquirenti e dei successivi aventi causa, perderanno ogni validità , dopo che saranno trascorsi venti anni dal 1° rogito.*

*Il Comune di Spotorno , potrà eventualmente autorizzare la cessione delle singole unità immobiliari , senza il rispetto dei vincoli suddetti, qualora i proprietari dimostrino la ricorrenza di causa di forza maggiore che impongano l'alienazione del bene.*

*Qualora i Soggetti Attuatori non intendano provvedere direttamente alla realizzazione dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata , potranno monetizzare, in un'unica soluzione , la quota di loro competenza , mediante versamento al Comune , all'atto del rilascio del permesso di costruire , di una somma pari a 2.200, 00 €/mq. della superficie di edilizia convenzionata che non sarà realizzata.*

*I Soggetti attuatori che faranno l'intervento , come prima casa, con l'obbligo di loro residenza, sono esentati dalla realizzazione della quota di edilizia convenzionata afferente al lotto di proprietà, previo pagamento , all'atto del rilascio del permesso di costruire , della somma di 550,00 €/mq. della loro quota parte di edilizia convenzionata.*

*Il Comune di Spotorno riconosce quale opera di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 16, comma 8 D.P.R. 380/2001, dell'opera pubblica dell'edificio di cui alla precedente lettera C.*

5. L'opera di cui al comma precedente potrà essere eseguita direttamente dai soggetti attuatori, e ceduta all'Amministrazione Comunale, entro 90 giorni dalla sua ultimazione
6. La costruzione dell'opera prevista alla precedente lettera C) dovrà iniziare entro un anno

dalla definitiva approvazione del presente S.U.A.; se l'A.C. non sarà in grado di fornire tutto il necessario (progetto esecutivo, area ecc.) per iniziare entro tale termine, l'inizio lavori dovrà avvenire entro 90 giorni dall'avvenuta consegna di quanto sopra indicato. La ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro 12 mesi dal loro effettivo inizio, che sarà stabilito con apposito verbale redatto in contraddittorio con un tecnico nominato ad hoc dall'A.C.

7. Nel caso in cui i soggetti attuatori decidano di non procedere direttamente alla costruzione dell'opera pubblica di cui alla precedente lettera "C" procederanno alla erogazione della cifra di loro competenza, proporzionalmente agli stati d'avanzamento dei lavori.
8. Nel caso in cui l'A.C. i Soggetti Attuatori decidano di non procedere direttamente alla costruzione dell'opera pubblica di cui alla precedente lettera "C" i Soggetti Attuatori dovranno versare la procederanno alla erogazione della cifra di loro competenza entro novanta giorni dalla firma della presente convenzione determinata proporzionalmente alla cubatura loro afferente. proporzionalmente agli stati d'avanzamento lavori

### **ARTICOLO 3 \_**

#### **Opere di interesse generale**

1. Dichiarato che, ai fini dell'applicazione degli articoli 11 e 12 Legge Regione Liguria n°25/1995, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 lettera "B" e "C" costituiscono opere ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale, mediante l'approvazione del presente atto, i soggetti attuatori, anche ai fini degli articoli 11 e 12 Legge Regione Liguria 25/1995, si impegnano a :
  - a) eseguire le stesse, che resteranno di uso pubblico;
  - b) cedere gratuitamente al Comune, tutte le opere eseguite secondo le modalità appresso indicate, fatta eccezione per quelle di cui all'art. 2 lett. B5.
  - c) mantenere tali opere, fino al momento in cui saranno trasferite al Comune .
2. le opere di cui alla lettera B5 saranno realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori entro 60 mesi dalla data di efficacia dello S.U.A. ai termini dell'art. 4 comma 9 della L.R. n. 24/1987 . Sull'area e sulle opere a far data dalla loro ultimazione graverà , previa stipula di atto notarile debitamente trascritto , il vincolo di destinazione ad uso pubblico
3. Con l'approvazione dello S.U.A. e relativo progetto, il Comune riconosce e dichiara di interesse generale le opere di cui all'art. 2,c.1, lettera B, con esclusione della lettera B5, e lettera C.

### **ARTICOLO 4\_**

#### **Contributo di costruzione**

1. In relazione agli interventi edificatori previsti dallo S.U.A. e salvo quanto convenuto per le opere soggette alle speciali convenzioni previste dal presente atto, i soggetti attuatori si obbligano a corrispondere al Comune di Spotorno, ai fini dell'assentimento dei permessi di costruire per gli edifici previsti dallo S.U.A., il contributo di concessione edilizia costituito da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota concernente il costo di costruzione, secondo la tariffa urbanistica in vigore alla data di presentazione di ciascuna istanza di permesso di costruire.

2. La quota di contributo di concessione edilizia relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria , nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo 5, verrà corrisposta in quattro rate semestrali , e comunque non oltre 60 gg. dalla data di ultimazione delle costruzioni.

#### **ARTICOLO 5\_**

##### **Scomputo del contributo di costruzione.**

Dai contributi dovuti dei Soggetti Attuatori al momento del rilascio del permesso di costruire relativo ai fabbricati da costruire in attuazione dello SUA si applicheranno gli scomputi totali o parziali ; con le modalità previste dall'art. 16 del D.P.R . 380/2001 e della L.R. 25/1995 , fatte salve eventuali modifiche sulla L.R. nel frattempo sopravvenute.

#### **ARTICOLO 6\_**

##### **Verifica di congruità**

Per l'attuazione dello S.U.A., è dovuto dai soggetti attuatori o loro successori o aventi causa a qualunque titolo ai fini del rilascio da parte del Sindaco delle relative C.E. il contributo di costruzione determinato ai sensi della Deliberazione del C.C. di Spotorno n° 92 del 9/11/95 esecutiva a termini di legge e salvo conguaglio che si renda necessario per sopravvenute disposizioni normative e amministrative all'atto del rilascio del permesso di costruire fatta salva ogni modifica nel frattempo intervenuta per adeguamento della normativa regionale al disposto di cui all'rt. 16 D.P.R. 380/2001.

##### **Determinazione oneri di concessione edilizia:**

La cubatura residenziale prevista dallo S.U.A. , è di mc. 13.522 di nuova edificazione e di mc. 430 di edifici da ristrutturare.

Poiché i valori unitari degli oneri concessori sono da applicare al mq. di superficie imponibile (superficie lorda degli alloggi con esclusione delle murature perimetrali) il cui calcolo può essere eseguito con precisione solo a progettazione edilizia avvenuta , in questa fase si può procedere , a determinare , con sufficiente approssimazione , la superficie imponibile applicando i seguenti parametri:

cubatura residenziale                      mq. lordi = mc. /3,2

superficie imponibile                      mq. lordi x 0,885

(l'incidenza delle murature perimetrali è valutata pari al 11,5% della superficie lorda)

##### **1) Calcolo oneri concessori per superficie residenziale :**

- tariffa di riferimento già incrementata per l'anno <b>2007</b> 2012	€/mq.	<b>138,55</b>	<b>152,80</b>
- quota costo di costruzione (art. 5)	€/mq	43,41	
- quota di interesse esclusivo dell'operatore art.6 comma 1 lett.b)	€/mq	<b>61,84</b>	<b>71,10</b>
- quota di interesse generale art. 6 comma 1 lett.a)	€/mq.	<b>33,30</b>	<b>38,29</b>

Calcolo superficie imponibile:  $\frac{\text{mc. } 10.713,6 \times 0,885}{3,2} = \text{mq. } 2.962,98$

Calcolo superf. imponibile edilizia residenziale convenzionata:  $\frac{\text{mc. } 2.808,4 \times 0,885}{3,2} = \text{mq. } 776,7$

ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. n. 380 per l'edilizia convenzionata sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione.

quota di interesse esclusivo dell'operatore art. 6 comma 1 lettera b)	€/mq.	61,84	71,10
quota di interesse generale art. 6 comma 1 lettera a)	€/mq.	33,30	38,29
	€/mq.	95,14	109,39

## 2) Calcolo oneri concessori per edifici da ristrutturare

- tariffa di riferimento già incrementata per l'anno 2007 2012	€/mq.	76,20	84,04
- quota costo di costruzione (art. 5)	€/mq.	23,87	
- quota di interesse esclusivo dell'operatore art.6 comma 1 lett.b)	€/mq.	34,02	39,11
- quota di interesse generale art. 6 comma 1 lett.a)	€/mq.	18,31	21,06

Superficie imponibile:  $\frac{\text{mc. } 430 \times 0,885}{3,2} = \text{mq. } 118,92$

## 3) Calcolo oneri concessori per locali interrati eccedenti la quota pertinenziale.

Tariffa di riferimento già incrementata per l'anno 2007 2012

€/mq. 55,42 61,11

- B1 quota di interesse esclusivo dell'operatore (art.6 comma 1 lett. b.)

Superficie imponibile:  $\text{mq. } ( 3.048,35 - 1.568,5 ) = \text{mq. } 1.479,85$

## 4) Calcolo oneri concessori per box auto non pertinenziali

Tariffa di riferimento già incrementata per l'anno 2007 2012 €/mq. 55,42 61,11

- B1 quota di interesse esclusivo dell'operatore art.6 comma 1 lett.b) €/mq. 55,42 61,11

Superficie imponibile: = mq. 130

## Totale oneri per residenza =

- costo di costruzione (128.623 + 2.840) =	€. 131.463,00	€. 165.180,00
- opere di interesse esclusivo dell'operatore (183.231 + 48.031 + 4.045) =	€. 235.307,00	€. 270.541,07
- opere di interesse generale B2 (98.667 + 2.178 + 25.864) =	€. 126.709,00	€. 145.696,00

Totale oneri per box auto : ( 130 x 55,42 61,11) = €. 7.205 7.944,30

Totale oneri per locali interrati eccedenti la quota pertinenziali ( 1.479,85 x 55,42) = € 82.013 90.433,63

TOTALE ONERI = €. 582.697 679.795,00

*n.b. Gli oneri concessori sopra indicati sono stati calcolati come se tutta l'edilizia residenziale fosse a libero mercato.*

*Qualora una parte della stessa fosse destinata ad edilizia convenzionata nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 2 punto 4 della convenzione allegata alle N.T.A. dello S.U.A. , dal costo di costruzione, dovrà essere detratta, in quanto non dovuta ai sensi dell'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/2001 , la quota afferente all'edilizia convenzionata.*

Nella determinazione dei costi di costruzione è stata esclusa , ai sensi dell'art. 17 comma 1° del D.P.R. 380/200, l'edilizia convenzionata.

## **ARTICOLO 7\_**

### **Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi:**

1. I Soggetti attuatori si obbligano in solido , per quanto attiene l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali , a richiedere i necessari assentimenti anche prescrittivi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

## **ARTICOLO 8\_**

### **Destinazioni urbanistiche e norme edilizie:**

1. La progettazione esecutiva degli interventi ai fini del rilascio del permesso di costruzione dovrà essere conforme a quanto previsto dallo S.U.A..
2. La superficie del comprensorio e' destinata agli usi specificati nello S.U.A. in premessa indicato.
3. Le opere, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento a sensi del D.M. 2-4-1968 non ceduti al Comune rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nello SUA.
4. Il permesso di costruire seguirà le ordinarie norme e disposizioni di legge di Piano regolatore Generale e di regolamento vigenti in materia.

## **ARTICOLO 9\_**

### **Attuazione del piano**

1. La realizzazione dello S.U.A. in premessa indicato dovrà rispettare i seguenti criteri:

- A) Ogni fabbricato ed ogni opera dovrà conseguire apposito e preventivo permesso di costruire salvo l'assentimento di un'unica concessione per più edifici ed opere.
- B) L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificata ed attestata ai fini e per gli effetti dei successivi articoli 14 e 15 dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- C) Eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione o nella concessione delle relative aree potranno essere richieste dal Comune in attuazione di previsioni di Piano regolatore generale o di particolari programmi della civica amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione, per quanto riguarda i termini di consegna di opere o di concessione di opere.

#### **ARTICOLO 10\_**

##### **Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative.**

- 1. Le opere di urbanizzazione, di cui alla lettera A del precedente articolo 2, dovranno essere eseguite e cedute al Comune entro tre anni dal rilascio del relativo titolo edilizio, e comunque entro i termini di validità dello S.U.A.
- 2. I Soggetti Attuatori si obbligano per sé e i loro successori ed aventi causa ad eseguire, ed a rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a cedere gratuitamente al Comune di Spotorno, le relative opere, impianti e manufatti e le aree sulle quali insistono, di cui al precedente articolo 2 comm. 1 lett. B della presente convenzione, eccetto l'area di cui al punto B5, che non sarà ceduta ma vincolata ad uso pubblico, previa stipula di atto notarile debitamente trascritto nel termine massimo di 60 mesi dalla data di efficacia dello S.U.A. ai termini dell'art. 4 comma 9 della L.R. n. 24/1987.

#### **ARTICOLO 11\_**

##### **Esecuzione di lavori e responsabilità relative:**

- 1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di interesse generale sarà controllata dal competente Ufficio Tecnico del Comune nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal Comune e dalle altre Autorità eventualmente competenti in materia.  
I funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti Uffici, avranno pertanto libero accesso ai cantieri.  
La data di inizio lavori dovrà essere comunicata al Comune a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.
- 2. Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli Uffici Comunali e degli Enti interessati ed a spese dei soggetti attuatori.
- 1. In ogni caso, i Soggetti Attuatori, in solido tra di loro manlevano il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.

#### **ARTICOLO 12\_**

##### **Modalità della cessione delle aree delle opere e degli impianti:**

- 2. Il contratto od i contratti definitivi necessari per il trasferimento delle proprietà al comune

delle aree , opere ed impianti , di cui al precedente articolo 10 punto 1), saranno stipulati su semplice richiesta del Comune, ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste dallo S.U.A. e in ogni caso , subordinatamente all'avvenuto collaudo di tutte le opere , al più tardi entro sei mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo.

- 3 La superficie delle aree cedende di cui agli articoli precedenti ha valore indicativo dovendosi fare rinvio , per la sua esatta definizione e misura , al tipo di frazionamento catastale da redigersi a spese dei soggetti Attuatori avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree fatte salve le superfici minime comunque previste dallo S.U.A

### **ARTICOLO 13\_**

#### **Trasferimento degli immobili a terzi**

1. In caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto dello S.U.A. i Soggetti Attuatori in solido si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa , mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento , tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione , rimanendo tuttavia obbligati , in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

### **ARTICOLO 14\_**

#### **Garanzie:**

1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che i Soggetti Attuatori si obbligano a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione i Soggetti Attuatori stessi si obbligano in solido a consegnare al Comune al momento del rilascio del singolo permesso di costruire ad edificare relativo agli edifici previsti dallo S.U.A. idonea garanzia cauzionale , prestata anche mediante polizza assicurativa rilasciata da Compagnia di assicurazioni autorizzata per il ramo cauzioni. *mediante fidejussione bancaria contenente la clausola di escussione a prima richiesta*
2. L'importo della garanzia di Euro 560.000 sarà rapportato al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione così come definiti dal precedente articolo 6.
3. Il costo delle opere di urbanizzazione dovrà risultare dai computi metrici nonché dagli elenchi dei materiali e dei prezzi di cui dovranno essere corredati i progetti esecutivi , (art. 2 punto 2).
4. Dette garanzie cauzionali a richiesta degli interessati saranno ridotte nel corso dei lavori in proporzione allo stato di avanzamento delle opere alle quali si riferiscono, secondo modalità da concordarsi con l'A.C., e saranno svincolate, nella misura del 90 % (novanta per cento) del costo dei manufatti, entro sessanta giorni dal collaudo definitivo delle singole opere.
5. Il restante 10 % (dieci per cento ) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione e in caso di consegne anticipate , fino al rilascio del certificato di collaudo.

6. A garanzia del puntuale e completo adempimento di tutti gli ulteriori obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione e relativi alla cessione delle aree al Comune , i Soggetti Attuatori stessi si obbligano inoltre a consegnare al Comune anteriormente al rilascio della prima concessione edilizia , una garanzia cauzionale , prestata anche mediante polizza assicurativa rilasciata da Compagnia di assicurazione autorizzata per il ramo cauzioni *mediante fidejussione bancaria contenente la clausola di escussione a prima richiesta* per un importo pari al valore delle aree da cedere , valutati sulla base dei criteri previsti dalla Legge che regola le espropriazioni per pubblica utilità in vigore alla data di consegna della predetta garanzia cauzionale.
7. Quando le garanzie cauzionali, previa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente (in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione a carico dei soggetti Attuatori ed alla cessione delle aree relative) i medesimi soggetti Attuatori si obbligano solidalmente ad integrare le stesse garanzie, qualora esse fossero state in tutto od in parte utilizzate a seguito di inadempimenti.
8. Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi, gravanti sui soggetti attuatori e contenuti nella presente convenzione, con particolare riguardo a quanto disposto dal precedente art. 14 (opere da trasferirsi all'Amministrazione) ed alla ultimazione delle urbanizzazioni primarie per quanto riguarda le altre opere previste dallo SUA.
9. In tutti i contratti fideiussori od assicurativi (*rilasciati da istituti bancari di rilevanza nazionale*) dovrà essere inserita specifica clausola che impegni il fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo c. dell'art. 1944 cc e della decadenza di cui all' art. 1957 cc, e senza attendere la pronuncia del Giudice.
10. Dette garanzie cauzionali potranno essere sostituite da depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti ed in titoli del debito pubblico dello Stato , titoli valutabili secondo il corso del giorno del deposito i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante , fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.
11. In caso di inadempimento , le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate , in tutto o in parte senza formalità alcuna previa diffida ad adempiere entro congruo termine da notificarsi ai Soggetti Attuatori da parte del Comune.

## **ARTICOLO 15\_**

### **Inadempienze:**

1. Ove i soggetti Attuatori non adempiano alle obbligazioni della presente convenzione (ferme le sanzioni penali ed amministrative che deriverebbero), l'A.C., previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativi all'intero SUA o ad una parte dello stesso e le procedure di rilascio di ulteriori concessioni.
2. Ad avvenuto adempimento, l'A.C. revocherà i provvedimenti di sospensione lavori o del procedimento di rilascio delle concessioni.

3. Il Comune potrà chiedere, in danno dei soggetti Attuatori, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente convenzione, previa diffida, ove essi incorressero nelle seguenti violazioni:
- A) mancato rispetto dei termini fissati dal precedente art. 10 per l'attuazione di quanto previsto, salvo i casi di forza maggiore;
  - B) esecuzione di opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai relativi progetti approvati, conseguente ad inottemperanza di prescrizioni impartite dal Comune per il rispetto della convenzione;
  - C) rifiuto di stipulazione degli atti di cessione ovvero di provvedere alla consegna delle aree e/o degli immobili, con le modalità e nei termini della presente convenzione;
  - D) mancato inserimento, negli atti di trasferimento degli immobili a terzi, delle clausole di cui al precedente art. 13;
  - E) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione, previa diffida e contestazione da parte dell'A.C.

#### **ARTICOLO 16\_**

##### **Clausola compromissoria ed elezione di domicilio.**

1. Tutte le contestazioni che potessero sorgere in ordine alla attuazione della presente convenzione saranno decise di diritto da un Collegio Arbitrale composto da due arbitri, nominati rispettivamente dal Sindaco del Comune di Spotorno e -unitamente- dai Soggetti Attuatori nel rispetto delle norme di cui agli art. 810 e ss. C.P.C. e da un tecnico individuato di comune accordo dai precedenti o nominato dal Presidente del Tribunale di Savona in difetto di loro intesa, trascorsi giorni 30 dalla comunicazione di nomina del secondo.  
Il terzo arbitro presiederà il Collegio.
2. Il Collegio Arbitrale osserverà nel procedimento le norme di cui all'art. 816 C.P.C. e seguenti ed il lodo da esso pronunciato sarà impugnabile nei casi e con i mezzi previsti dall'art. 827 C.P.C.
3. In deroga alla pattuita clausola compromissoria, la parte attrice avrà la facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda nanti il Giudice competente a norma del Codice di Procedura Civile. Analogamente la parte convenuta nel giudizio arbitrale avrà facoltà di escludere la competenza degli Arbitri; a tal fine entro sessanta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato sarà onere della parte convenuta di notificare la propria determinazione all'altra parte, la quale ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre la domanda nanti il Giudice competente a norma del codice di procedura civile.
4. Per tutte le comunicazioni e notificazioni in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, i Soggetti attuatori dichiarano di eleggere il domicilio unitariamente presso lo studio dell'arch. **OLIVERI Sergio**, p.zza del Mulino a Vento 2 Spotorno.

5. Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno ai sensi del precedente comma , se non sia preventivamente comunicata al Comune di Spotorno con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno , anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio oggetto dello S.U.A. .Per espressa volontà delle parti , la forma della comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.
6. Le comunicazioni indirizzate al domicilio unitariamente eletto dai Soggetti Attuatori ai sensi del precedente quarto comma del presente articolo ,per espressa volontà delle parti si intendono effettuate nei confronti di tutti i Soggetti Attuatori che si obbligano anche in caso di variazione dello stesso a conservare e/o ad eleggere domicilio unitariamente ai fini delle comunicazioni e/o notificazioni comunque dipendenti dalla presente convenzione.

## **ARTICOLO 17\_**

### **Trascrizioni e spese.**

1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta , a cura e spese dei Soggetti Attuatori a norma dell'art. 18 della L.R. 8 agosto 1987 n°24.
2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento della proprietà delle aree e delle opere di cui e' prevista la cessione nella convenzione stessa nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.
3. Tutte le spese inerenti alla stipulazione , registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti , sono a carico dei Soggetti Attuatori che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

**I Soggetti Attuatori**



## SCHEDA TECNICA N° 1

### RETE IDRICA

La rete di adduzione dell'acqua potabile sarà realizzata con di tubazione in PEAD dal diametro esterno di mm 90 e mm. 110 compresi gli allacci e i pezzi speciali necessari.

In corrispondenza delle derivazioni per le singole utenze ed all'innesto sulla tubazione esistente saranno messi in opera pozzetti prefabbricati in c.l.s. con chiusino in ghisa pedonabile dimensioni minime cm. 30 x 30.

All'interno dei pozzetti saranno messe in opera saracinesche in ghisa PN 16.

Lo scavo necessario per il passaggio delle tubazioni sarà reinterrato con la terra di sterro , adeguatamente compattata , ripristinando , ove necessario, la pavimentazione preesistente.

## SCHEMA TECNICA N° 2

### COLLETTORE DI RACCOLTA ACQUE BIANCHE E NERE

I collettori di raccolta delle acque bianche e nere saranno realizzati con tubazione in PVC pesante  $\phi \backslash 200$  , per lo smaltimento delle acque nere , e tubazione in fibrocemento con giunti a pressione del diametro di mm. 300 per lo smaltimento delle acque bianche . le tubazioni saranno interamente interrate e prima del reinterro rinfiaccate con calcestruzzo dosato a q.li 2,00 di cemento R 325 con uno spessore minimo di cm. 10

Lo scavo necessario alla posa del collettore sarà poi reinterro , con utilizzo del materiale di sterro , opportunamente compattato.

La pavimentazione soprastante , ove necessario, sarà ripristinata con le caratteristiche di quella preesistente.

In corrispondenza dell'allaccio con la rete comunale , e ad ogni innesto sul collettore principale , saranno realizzati pozzetti in muratura di mattoni, o in calcestruzzo con apposito chiusino in ghisa carrabile avente dimensioni idonee per consentirne l'ispezione .

## SCHEDA TECNICA N° 3

### STRADE E PARCHEGGI

La nuova viabilità prevista dallo S.U.A. e i relativi parcheggi saranno eseguiti secondo le seguenti modalità:

- Esecuzione del tracciolino e dei muri di contenimento in c.a. con realizzazione del sottofondo stradale costituito da tout - venant , steso a strati , compattato e cilindrato da utilizzare come strada di cantiere .
- Formazione di cunette laterali , griglie e caditoie per convogliare le acque meteoriche nelle canalizzazioni principali di smaltimento.
- Ad edificazione ultimata , previa messa in opera ove occorre di bordi in c.l.s. vibrocompresso (cm. 25 x 12-18) , su apposita fondazione in calcestruzzo, si procederà all'asfaltatura con conglomerato bituminoso , previa applicazione di emulsione di bitume per l'ancoraggio , steso con idonea macchina finitrice e cilindrato con rullo da 6 - 8 ton. con uno spessore finito di circa 7 cm.

Il piano stradale sarà ultimato con manto di usura costituito da conglomerato bituminoso chiuso, con uno spessore finito e compresso di 3 cm.

I muri di contenimento saranno rivestiti in pietra.

Nelle aree verdi complementari alla viabilità ed ai parcheggi saranno messe a dimora essenze arboree autoctone.

#### SCHEDA TECNICA N° 4

#### AREA A PARCHEGGIO PER SODDISFACIMENTO STANDARD TOTALE DELLO S.U.G.

L'area a parcheggio prevista dallo S.U.G. per il soddisfacimento dello standard di 2.5 mq/ab. Per tutto il territorio comunale e la relativa strada d'accesso , saranno eseguiti secondo le seguenti modalità:

- Scavo di spianamento e livellamento del terreno fino ad una profondità media di circa 30 cm. , eseguito con mezzo meccanico , carico su automezzo e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta.
- Lo scavo di spianamento dovrà convenientemente rispettare le painet esistenti , utilizzando come parcheggio le parti dell'area non interessate dalla presenza di essenze arboree tipiche del fondo valle del Torrente Crovetto.
- Riempimento dello scavo, previa formazione di canali drenanti con materiale idoneo (tout - venant) per opere stradali e aree carrabili , steso a strati dello spessore medio di 30 cm. , convenientemente innaffiato e rullato con un numero adeguato di passate di un rullo statico da 14-16 tonnellate.

## **SCHEDA TECNICA N° 5**

### **ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

In fregio alla viabilità interna della zona di intervento e nelle aree destinate a parcheggio, nelle posizioni indicate in progetto verrà realizzata l'illuminazione pubblica mediante la messa in opera di lampioni stradali con palo in ferro rivestito in poliestere anticorrosione h. ml. 5.00; il tipo di armatura sarà concordato con l'ufficio tecnico comunale.

L'alimentazione sarà garantita mediante rete di distribuzione interrata con tubazione passacavi conforme alla normativa vigente , e impianto di messa a terra costituito da corda in rame nudo della sezione di 35 mmq.

## SCHEDA TECNICA N° 6

### MARCIAPIEDI

I marciapiedi in fregio alla viabilità principale e di collegamento con i percorsi pedonali esistenti saranno realizzati previa la preparazione del piano con apposito sottofondo in tout - venant, steso a strati rullati ed innaffiati,

Sarà poi eseguito un massetto di sottofondo alla pavimentazione e ai cordoli di contenimento formato con cls RbK 250 Kg/mq.

Lateralmente sarà messo in opera un cordolo in conglomerato cementizio vibrocompresso faccia a vista tipo pietra naturale in colore coordinato con la pavimentazione, che sarà in mattoni piani messi in opera a coltello o in lastre di pietra , sono esclusi gli autobloccanti.

**ALLEGATO A**

PLANIMETRIA con evidenziata l'area oggetto di S.U.A.

