



COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DEL 04/02/2008 N° 4

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA PER LO SCOMPUTO DEGLI ONERI DERIVANTI DALLA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO EDILIZIO NELL'AMBITO DEL LOTTO 3C ALL'INTERNO DEL COMPARTO CP13.	ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione, a norma dell'art. 124 del D.lgs 267/2000, è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune il giorno 21.02.2008 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al giorno 07.03.2008. Vallecrosia, lì 21.02.2008 f.to Il Segretario Generale - MUSUMARRA Dott. FRANCESCO -
L'anno duemilaotto addì quattro del mese di febbraio , alle ore 19:30 nella sede Municipale di Vallecrosia, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE che il Presidente riferisce di avere convocato nei modi e termini di legge.	

Consiglieri	Presenti	Assenti	Estremi di esecutività
POLITI AVV. ROBERTA	==	Si	
CROESE DOTT. SILVANO	Si	==	
BIASI GEOM. ARMANDO	Si	==	
TURONE GEOM. TEODORO	Si	==	
BALBIS GRAZIANO	Si	==	
PERETTI GIANFRANCO	Si	==	
RONDELLI LUCIANA	Si	==	
CONTE DOTT. PIERLUIGI	Si	==	
GIACOBBE DOTT. ROCCO	Si	==	
URCIUOLI VITTORIO	Si	==	
BERTUCCI NELSA	Si	==	
MORESCHI NAZARENO	Si	==	
PRESTILEO DOTT. MARCO	==	Si	
AMELIA DOTT. SALVATORE	Si	==	
PERRI FABIO	==	Si	
FERRERO DOTT. ENRICO	Si	==	
FRANCESCO PAOLO	Si	==	
	14	3	

Assiste il Segretario Com.le MUSUMARRA Dott. FRANCESCO.

Il Sig. GIACOBBE Dott. ROCCO - Presidente - assume la presidenza e constatata la validità della seduta dichiara aperta la discussione sulla pratica in oggetto.

PUNTO N. 03 DELL'ORDINE DEL GIORNO

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA PER LO SCOMPUTO DEGLI ONERI DERIVANTI DALLA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO EDILIZIO NELL'AMBITO DEL LOTTO 3C ALL'INTERNO DEL COMPARTO CP 13.

SOGGETTO ATTUATORE: VALDISOLE S.R.L. CON SEDE IN SANREMO VIA MATTEOTTI 12/7- LEGALE RAPPRESENTANTE MAURO MANNINI, RESIDENTE IN VALLECROSA (IM) VIA CONCA VERDE 15/1.

^^^^^^^^^^^^

ILLUSTRA LA PRATICA L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA, DOPO DI CHE

IL CONSIGLIO COMUNALE

FACENDO SEGUITO alla nota dell'Avv. Gerbi (prot. 14005 del 21/11/2007) con la quale è stata trasmessa la bozza di convenzione, redatta dal legale della Società Valdisole s.r.l., nonché alla precedente/successiva corrispondenza e agli incontri tra l'Amministrazione Comunale e la Società in questione alla presenza dei rispettivi legali;

VISTO il parere espresso dal Funzionario Responsabile Ufficio Lavori Pubblici, in merito agli aspetti di competenza, espresso con nota prot. 1236 in data 24/01/2008, allegato alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere espresso dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica con relazione di istruttoria prot. 964 del 21/01/2008, allegato alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;

PREMESSO

che in data 14/04/2006 la Società ha presentato domanda di Permesso di Costruire n° 3980, prot. 3618 del 19/04/2006, in variante ai precedenti titoli edilizi per:

- o interventi di ristrutturazione edilizia per il recupero dei sottotetti e di altri volumi e superfici ai sensi della L.R.24/2001
- o interventi minori quali la modifica planimetrica e strutturale delle passerelle di distribuzione al piano primo e secondo, l'ampliamento dell'autorimessa al piano 3S, la realizzazione di una piscina condominiale, la variazione planimetrica della scala esterna di accesso al piano 1S, la realizzazione di cabina ENEL e altre di minore entità;

che in data 03/07/2006, prot. 6282 del 06/07/2006, la Società ha presentato domanda di nuovo Permesso di Costruire (Rinnovo) comprendente anche le opere in variante di cui al progetto di variante 6 – pratica n°3993;

PRESO ATTO

che la convenzione in oggetto riguarda lo scomputo degli oneri derivanti suddetti interventi edilizi - per un totale di € 149.160,55 - tramite la cessione di una strada di collegamento con la viabilità di Bordighera; più precisamente si tratta della strada denominata "bretella di cornice", sita tra il comune di Bordighera e quello di Vallecrosia, in località Conca Verde, pari ad una lunghezza di circa 85 m che consente un facile transito carrabile agli automezzi che devono raggiungere i fabbricati compresi nel comparto CP13 denominati 1C, 2C, 3C, 1D, 2D, 2.;

che detta strada risulta in gran parte già realizzata dallo stesso Soggetto Attuatore nonchè regolarmente autorizzata in entrambi i Comuni e necessita di alcune opere di completamento quali la posa di tappeto in conglomerato bituminoso, realizzazione di impianto di pubblica illuminazione e rivestimento in pietra naturale a spacco dei muri a valle nel Comune di Bordighera.

che il progetto presentato (prot. 15421 del 28/12/2007) consta dei seguenti elaborati grafici, descrittivi e convenzionali che pur facendo parte integrante del presente atto risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- relazione tecnica;
- planimetria catastale – scala 1:500;
- tavola 1 – rilievo plano-altimetrico – scala 1:100 e 1:200;
- tavola 2 – planimetria di progetto – scala 1:200;
- computo metrico estimativo;
- visure catastali delle aree interessate;
- convenzione.

CONSIDERATO

che detta strada è stata già utilizzata come viabilità pubblica durante l'alluvione del 2000, in quanto la viabilità principale era venuta meno per problemi legati al dissesto idrogeologico in cui versa la zona;

che la strada pubblica attualmente utilizzata per accedere al comparto CP13, nello stesso Piano Particolareggiato è prevista come strada pedonale, per via delle forti pendenze e dovrebbe essere sostituita, appunto, dalla “bretella di cornice” in oggetto;

che l'iniziativa in argomento sia condivisibile in quanto si ravvisano motivazioni di particolare interesse pubblico;

che le aree interessanti l'intorno della strada, proposte dalla Società in cessione, risultano essere entità funzionali alla strada stessa in quanto necessarie alla sua manutenzione e pertanto l'Amministrazione ritiene di farsene carico;

di dover individuare nella persona del Funzionario Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata, già titolare delle competenze autorizzative delle opere sotto il profilo edilizio, il soggetto abilitato a sottoscrivere la convenzione urbanistica di cui sopra;

VISTO il D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni/modifiche;

VISTO il D. Lgs. 18/08/2000 n° 267 e la Legge 15/05/1997 n° 127;

ACQUISITI i pareri favorevoli all'adozione del presente atto, a termini dell'art. 49, comma 1, del D.Lgv. 267/2000, espressi dai responsabili dei servizi interessati;

DATO ATTO che non viene acquisito il parere del responsabile dell'ufficio ragioneria in quanto, il provvedimento non presenta aspetti contabili;

A SEGUITO DI DISCUSSIONE, DOVE SONO INTERVENUTI I CONSIGLIERI SIGNORI:

FRANCISCO – La strada proposta in scomputo sembra servire, più che altro, ai futuri abitanti dell'edificio, per cui sarebbe forse opportuno riscuotere gli oneri dovuti e spenderli per altre opere.

AMELIA – Ritiene che i terreni previsti in cessione causeranno problemi di manutenzione al Comune quando li prenderà in carico.

BIASI – Ricorda che la concessione edilizia è stata rilasciata dalla precedente Amministrazione. Successivamente è intervenuta la L.R. 24/2001 che dà la possibilità di trasformazione d'uso dei locali diversi dall'abitazione. Legge che è stata invocata dal soggetto attuatore.

Ripercorre l'iter della pratica ed i motivi dell'attuale proposta.

Inoltre la specifica collocazione della strada non serve solo l'edificio convenzionato, ma serve una grande zona abitata, fuori dal comparto.

AMELIA – Resta diffidente sullo scomputo degli oneri e sull'acquisizione della strada di bretella.

FERRERO – Il Gruppo non è soddisfatto della proposta, che non risolve problemi della collettività e quindi voterà contro.

VISTO L'ESITO DELLA VOTAZIONE, ESPRESSA IN FORMA PALESE:

Consiglieri presenti e votanti: n. 14 (quattordici);

Voti favorevoli: n. 11 (undici);

Voti contrari: n. 03 (tre) – (Ferrero, Francisco, Amelia)

D E L I B E R A

1. di **APPROVARE** l'allegata bozza di convenzione urbanistica, connessa alla realizzazione degli interventi edilizi di cui in premessa, con la precisazione che l'Amministrazione intende prendere in carico anche le aree che interessano l'intorno della strada quali entità funzionali alla strada stessa;
2. di **DICHIARARE**, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 25/95, la suddetta opera di **INTERESSE GENERALE** in relazione alle motivazioni suesposte, autorizzando pertanto lo scomputo totale del contributo dovuto in conto oneri attraverso la realizzazione delle opere specificate in convenzione;
3. di **INDIVIDUARE**, nella persona del Funzionario Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata, Arch. Micol **RAMELLA**, già titolare delle competenze autorizzative delle opere sotto il profilo edilizio, il soggetto abilitato a sottoscrivere la convenzione urbanistica in oggetto;

***** o0o *****

f.to **IL VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**
Dott. **GIACOBBE ROCCO**

f.to **IL SEGRETARIO COMUNALE**
Dott. **Francesco MUSUMARRA**

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. N. 04 DEL 04.02.2008

CONVENZIONE URBANISTICA

**da stipularsi ai sensi della legge regionale n.24 del 1987 e successive
modificazioni per la realizzazione di un intervento edilizio nell'ambito del
lotto 3C del piano particolareggiato relativo alla zona CP13 del P.R.G.**

**** * * * * *

Il giorno, del mese, dell'anno 2008, innanzi a me
....., senza l'assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia dei
comparenti, che hanno i requisiti di legge e il mio consenso, sono comparsi
per una parte

il Signor Mauro Mannini, nella sua qualità di legale rappresentante della
Valdisole s.r.l., con sede a Sanremo (IM) in Via Matteotti, 12/7, a quanto
infra autorizzato in forza degli atti societari (soggetto in prosieguo del
presente atto denominato "Soggetto attuatore")

per l'altra parte

l'Arch. Ramella Micol, la quale dichiara di intervenire al presente atto non
in proprio, ma nella sua qualità di rappresentante del Comune di
Vallecrosia, C.F., autorizzata ai sensi del vigente
statuto comunale e del T.U. sull'ordinamento degli enti locali (approvato
con D.P.R. n. 267 dell'8 agosto 2000).

PREMESSO

a) che il vigente strumento urbanistico generale del Comune di
Vallecrosia, in appresso definito anche semplicemente S.U.G., individua

una zona denominata CP13, regolata da apposito piano particolareggiato, destinata a insediamenti residenziali;

b) che il Comune di Vallecrosia rilasciava alla Valdisole S.r.l., la concessione edilizia n. 3502 del 20.7.2000, per l'esecuzione dei lavori di attuazione del lotto 3C del piano particolareggiato CP13;

c) che tale concessione edilizia in seguito decadeva, per mancata ultimazione dei lavori nei termini di legge;

d) che, successivamente, in data 14.4.2006 e in data 3.7.2006, con successive integrazioni, la Valdisole s.r.l. presentava un nuovo progetto, c.d. "Variante 6", per il completamento della costruzione, anche in applicazione della legge regionale n. 24 del 2001, chiedendo il rinnovo del relativo permesso di costruire;

e) che, infatti, il predetto progetto prevede la trasformazione dei sottotetti in unità ad uso residenziale;

f) che a servizio del suddetto insediamento è stata altresì realizzata la seguente opera:

1. tratto di viabilità, denominato "bretella di cornice", per una lunghezza di circa mt. 85.

h) che sono stati predisposti degli elaborati (prot. 15421 del 28/12/2007) relativi alle opere già realizzate e di completamento, che si allegano alla presente - precisamente:

- relazione tecnica;
- planimetria catastale, scala 1:500;
- tavola 1 – rilievo plano-altimetrico, scala 1:100 e 1:200;
- tavola 2 – tavola planimetria di progetto, scala 1:200;
- computo metrico estimativo;
- visure catastali delle aree interessate;

i) che il progetto è stato oggetto di favorevole vaglio mediante Delibera di Consiglio Comunale n°..... del.....

l) che tutte le aree di proprietà interessate dal progetto di intervento sopra precisate erano e permangono nella disponibilità del Soggetto attuatore, che dispone e/o si doterà dei poteri di sottoscrivere ed eseguire – direttamente e/o indirettamente - tutti gli atti necessari a pervenire all'attuazione dell'intervento progettato;

m) che in vista dell'emanazione da parte del Comune del provvedimento abilitativo richiesto, si rende necessaria la stipulazione della presente convenzione;

tutto ciò premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il Comune di Vallecrosia, come sopra rappresentato, e il Soggetto attuatore convengono e stipulano quanto segue:

Articolo primo

Oggetto della convenzione

1. Costituisce oggetto della presente convenzione la definizione degli oneri con i relativi scomputi derivanti dall'attuazione del progetto edilizio per la realizzazione dell'intervento di completamento del complesso di cui alle concessioni edilizie richiamate in premessa (Rinnovo), nonché per l'esecuzione di alloggi nel sottotetto, in attuazione della legge regionale n. 24 del 2001, e di maggiori aree a parcheggi nei piani interrati, come meglio specificato negli elaborati grafici e descrittivi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto

sebbene ad esso non materialmente allegati, con le obbligazioni a carico del soggetto attuatore relative ad urbanizzazioni e relativi scomputi.

Articolo secondo

Urbanizzazione primaria

1. Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Vallecrosia a cedere, un volta completata a propria cura e spese ed in attuazione degli elaborati in premessa indicati, la seguente opera di urbanizzazione primaria:

a) viabilità detta “bretella di cornice”, per una lunghezza di mt. 85, da realizzarsi con le caratteristiche tecniche meglio precisate nell’allegata relazione tecnica e computo metrico che, previa sottoscrizione delle Parti, si allega al presente atto sotto le lettere affinché ne faccia parte integrante e sostanziale.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere al Comune le aree (F. 2 mapp. 1459, 1460, 1426, 1432, 1433, 1434, 1682, 1683, 1684, 1686) nonché i manufatti - di cui al precedente comma 1, lettera a) –ivi realizzati il tutto a scomputo del contributo di urbanizzazione secondo quanto previsto dal successivo articolo settimo.

3. Qualora per il Soggetto attuatore, non ostante ogni impegno da esso diligentemente profuso, non si rendesse possibile acquisire la proprietà del sedime necessario per la realizzazione dell’opera di urbanizzazione di cui al comma 1, decorsi quattro anni dal rilascio del permesso di costruire, il Soggetto attuatore sarà liberato dal relativo impegno. In tal caso, peraltro, il Soggetto attuatore sarà tenuto a corrispondere al Comune l’intero contributo di urbanizzazione di cui all’articolo sesto che segue, con gli interessi legali dalla data di rilascio del permesso di costruire a quella della liquidazione, che dovrà aver luogo entro sessanta giorni dalla data di scadenza del predetto termine di quattro anni.

4. Il Soggetto attuatore si obbliga, altresì, a realizzare a propria cura e spese le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione primaria, ai fini degli scomputi di cui al successivo articolo settimo della presente convenzione.

Articolo terzo

Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Il Soggetto attuatore si impegna a completare ed a rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2 della presente convenzione entro quattro anni dal rilascio del permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto all'art. 2, comma 3, che precede. Ove ottenesse la necessaria disponibilità del suolo, eseguirà l'opera entro 6 mesi dalla acquisita disponibilità che dovrà essere immediatamente comunicata al Comune.

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dai competenti uffici del Comune e dalle altre autorità eventualmente competenti in materia. A tal fine, i funzionari ed i tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri.

3. La direzione dei lavori sarà demandata a tecnico qualificato, nominato dal soggetto attuatore conformemente alla pertinente normativa. Le relative spese saranno a carico di quest'ultimo.

4. La data di inizio dei lavori –ancora necessari - dovrà essere comunicata al Comune a mezzo lettera raccomandata, almeno dieci giorni prima.

5. Il Soggetto attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.

6. Fino alla consegna delle opere al Comune, il Soggetto attuatore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere.

7. Le opere di urbanizzazione si considereranno come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate con la trasmissione al Civico Settore competente del certificato di collaudo, debitamente approvato e sottoscritto, che si intenderà accettato trascorsi sessanta giorni dal ricevimento. Il collaudatore sarà nominato dal Comune ed il compenso ad esso spettante farà integralmente carico al Soggetto Attuatore.

Articolo quarto

Modalità e termini per la cessione dell'opera di urbanizzazione

1. Il contratto definitivo necessario per il trasferimento e la consegna al Comune della proprietà delle aree, opere ed impianti, di cui al precedente articolo secondo, sarà stipulato ad avvenuto collaudo ed ultimazione di tutte le opere previste a scomputo degli oneri e comunque non oltre quattro mesi dalla data di ultimazione e collaudo delle opere medesime.

2. Nel tipo di frazionamento catastale, da redigersi a cura e spese del Soggetto attuatore, avuto riguardo all'effettivo tracciamento delle opere, saranno indicate le superfici esatte delle aree da cedere.

3. Le aree e le opere dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, dopo il perfezionamento degli atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

4. Si dà atto che la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, essendo sostitutive di prestazioni non imponibili, non sono soggette all'I.V.A..

Articolo quinto

Impegni relativi alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione

La manutenzione delle opere di urbanizzazione indicate all'articolo secondo rimarrà a carico del Soggetto attuatore sino alla consegna delle stesse al Comune secondo i modi e i tempi di cui al precedente articolo quarto, salve le garanzie di legge per i lavori effettuati.

Articolo sesto

Contributo di costruzione

1. In relazione all'intervento edificatorio previsto e fermo il disposto di cui al successivo articolo settimo, il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune:

- a) gli oneri relativi al rinnovo della C.E., pari a € **59.182,59**
- b) gli oneri relativi al permesso di costruire "Variante 6" con recupero dei sottotetti, pari a € **52.501,72**
- c) gli oneri derivanti dalla previsione/realizzazioni di maggiori aree a parcheggio, pari a € **37.476,24**

Per un totale di € 149.160,55

2. Il contributo di costruzione, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo settimo, verrà corrisposto in quattro rate semestrali, ai sensi dell'articolo 16

del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. A garanzia del pagamento delle rate differite il Soggetto attuatore costituirà idonea garanzia prima dell'emanazione del provvedimento finale conforme nei modi previsti dal successivo articolo decimo della presente convenzione.

Articolo settimo

Scomputo dal contributo di costruzione del costo delle opere di urbanizzazione.

1. Dal contributo di costruzione, nella misura determinata ai sensi del precedente articolo sesto, sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dal Soggetto attuatore di cui al precedente articolo secondo, comma 1.

2. Ai fini dello scomputo, il costo delle opere che il Soggetto attuatore si è impegnato a realizzare viene stimato sulla base del prezziario Unioncamere Liguria vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo ed in relazione al computo metrico estimativo che è parte integrante del progetto.

3. Con la sottoscrizione della presente convenzione, il Comune di Vallecrosia riconosce e dichiara altresì di interesse generale, ai fini ed agli effetti di cui agli artt. 12 e 13 della legge regionale n. 25 del 1995, l'opera di cui al comma 1, dell'articolo secondo che precede, riconoscendo il diritto del Soggetto attuatore a scomputare il costo sostenuto per la sua realizzazione dalla pertinente quota e, se in esubero, dalla quota di interesse esclusivo.

4. Il Soggetto attuatore si obbliga ad eseguire tutte le opere indicate nel precedente articolo secondo, conformemente a quanto previsto nella

presente convenzione, anche se il costo complessivo delle opere predette dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo afferente al permesso di costruire dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere dalla civica Amministrazione a titolo di conguaglio.

5. Qualora si verificano le circostanze di cui all'art. 2, comma 3, non si opererà alcuno scomputo e il Soggetto attuatore sarà tenuto all'integrale pagamento del contributo di urbanizzazione, maggiorato degli interessi legali dalla data di rilascio del permesso di costruire a quella dell'effettivo pagamento.

Articolo ottavo

Rapporti con aziende ed erogatori di servizi

1. La parte privata si obbliga a richiedere gli assenti necessari per l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende anche non comunali nonché ad eseguire le opere e gli impianti stessi nel rispetto degli atti abilitativi e delle prescrizioni tecniche applicabili.

Articolo nono

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel progetto in premessa indicato.

2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

Articolo decimo

Garanzie

1. Il soggetto attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegna a realizzare con la presente convenzione, consegnerà al Comune, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, idonea garanzia cauzionale prestata mediante fideiussione bancaria ovvero rilasciata da compagnia di assicurazioni o istituto autorizzato di gradimento del Comune, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

2. L'importo della garanzia sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto attuatore si è impegnato a realizzare ai sensi della presente convenzione, stimato con le modalità indicate dal precedente articolo settimo. L'importo sarà aggiornato automaticamente ogni tre anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT. In ogni caso detto importo non potrà essere inferiore al contributo di urbanizzazione di pertinenza dell'intervento edilizio, maggiorato degli interessi calcolati al tasso legale per quattro anni e due mesi.

3. Le garanzie prestate dovranno essere mantenute fino ad avvenuto collaudo e presa in carico delle opere.

6. Qualora, verificandosi le circostanze di cui all'art. 2, comma 3, il Soggetto attuatore non fosse in grado di realizzare e cedere l'opera di urbanizzazione a scomuto, la garanzia fidejussoria dovrà garantire il puntuale pagamento del contributo di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal predetto art. 2. In tal caso la garanzia rimarrà integra, senza alcuna riduzione, fino al pagamento al Comune del contributo. A tal fine la polizza dovrà prevedere la integrale copertura delle prestazioni alternative.

7. La garanzia cauzionale sarà svincolata totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul Soggetto attuatore in forza della presente convenzione.

8. Nel contratto fideiussorio di cui al presente articolo - sul cui testo sarà preventivamente acquisito l'assenso del Comune - dovrà essere previsto l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del giudice.

9. In caso di inadempimento, la garanzia di cui ai commi precedenti potrà essere incamerata in tutto o in parte, senza formalità alcuna e previa diffida ad adempiere entro il termine di 30 giorni da notificarsi al Soggetto attuatore da parte del Comune.

Articolo undicesimo

Inadempienze

1. In caso di inadempimento 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 relativamente all'intero progetto edilizio o a quelle parti che riterrà interessate dagli inadempimenti.

2. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3. 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 dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune, nonché salvo il verificarsi delle circostanze di cui all'art. 2, comma 3;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
- c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero a provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, nei termini e con le modalità pattuite nella presente convenzione;
- d) mancato inserimento, da parte del Soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo articolo tredicesimo;

Articolo dodicesimo

Elezione di domicilio

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 attuale sede sociale di Valdisole S.r.l., in Sanremo, via Matteotti 12/7.

2. Qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e /o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto edilizio in premessa indicato. Per espressa volontà delle Parti la forma della comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.

Articolo tredicesimo

Trasferimento

1. Il Comune presta fin d'ora, e per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal Soggetto attuatore in forza della presente convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare oggetto della convenzione ad altro soggetto.
2. Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto del progetto in argomento, il Soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione delle opere di cui al progetto o all'adempimento della obbligazione pecuniaria alternativa.
3. Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente si intenderà accolta ove il Comune non comunichi il proprio motivato dissenso nel termine di trenta giorni dalla presentazione a mezzo lettera raccomandata. Tale dissenso potrà essere opposto dal Comune solo in presenza di gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.
4. Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al rinnovo da parte del cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente articolo decimo.

Articolo quattordicesimo

Valore della convenzione rispetto ai contratti da essa previsti

La presente convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare

rispetto agli atti ed ai contratti necessari per il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione.

Articolo quindicesimo

Trascrizione

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura del Soggetto attuatore.

Articolo sedicesimo

Spese

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

2. Sono a carico del Soggetto attuatore i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari, nonché le spese relative alla picchettazione, misurazione, consegna delle aree oggetto di cessione al Comune.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

COMUNE DI VALLECROSLA

Provincia di Imperia

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Prot. 964

Vallecrosia li, 21 gennaio 2008

OGGETTO: Relazione istruttoria attinente la *CONVENZIONE URBANISTICA per lo scomputo degli oneri derivanti dalla realizzazione di un intervento edilizio nell'ambito del lotto 3C all'interno del COMPARTO CP 13.*

Soggetto: VALDISOLE S.r.l. con sede in Sanremo via Matteotti 12/7- legale rappresentante Mauro Mannini, residente in Vallecrosia (IM) via Conca Verde 15/1.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Facendo seguito alla nota dell'Avv. Gerbi (prot. 14005 del 21/11/2007) con la quale è stata trasmessa bozza di convenzione, redatta dal legale della Società Valdisole s.r.l., e alla precedente/successiva corrispondenza nonché agli incontri tra l'Amministrazione Comunale e la Società in questione alla presenza dei rispettivi legali, relativi alla convenzione di cui all'oggetto;

Considerata la consulenza dell'Avv. Gerbi e i numerosi pareri (verbali e scritti) resi dallo stesso in merito alla stesura della convenzione, che qui si intendono richiamati, nonché le successive modifiche apportate alla suddetta bozza di convenzione in fase di istruttoria;

con la presente e per quanto di competenza dello scrivente Ufficio si relaziona quanto segue:

la presente convenzione riguarda lo scomputo degli oneri di urbanizzazione derivanti dalle pratiche edilizie n° 3993 e 3980, rispettivamente relative al rinnovo del permesso di costruire n°3578 – fabbricato nel lotto 3C – e all'applicazione della L.R.24/2001 per il recupero dei sottotetti e altre superfici all'interno dello stesso immobile. Per una più accurata analisi delle due pratiche edilizie si rimanda alla relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico in data 13/09/2007 prot. 18303, ed ai successivi pareri espressi dalla Commissione Edilizia.

Gli oneri complessivi, come da nota dell'arch. Raschiotti, prot. 13430 del 07/11/2007, ammontano ad € 149.160,55 e la Società richiede lo scomputo totale (possibile in quanto non presente costo di costruzione) tramite la cessione di una strada di collegamento con la viabilità di Bordighera. Più precisamente si tratta della strada denominata "bretella di cornice" sita tra il comune di Bordighera e quello di Vallecrosia, in località Conca Verde, pari ad una lunghezza di circa 85 m che consente un facile transito carrabile agli automezzi che devono raggiungere i fabbricati compresi nel comparto CP13 denominati 1C, 2C, 3C, 1D, 2D, 2. Detta strada risulta in

gran parte già realizzata dallo stesso Soggetto Attuatore regolarmente autorizzata in entrambi i Comuni, e necessita di alcune opere di completamento quali la posa di tappeto in conglomerato bituminoso, realizzazione di impianto di pubblica illuminazione e rivestimento in pietra naturale a spacco dei muri a valle nel Comune di Bordighera.

Il progetto presentato (prot. 15421 del 28/12/2007) risulta composto da:

- relazione tecnica;
- planimetria catastale – scala 1:500;
- tavola 1 – rilievo plano-altimetrico – scala 1:100 e 1:200;
- tavola 2 – planimetria di progetto – scala 1:200;
- computo metrico estimativo;
- visure catastali delle aree interessate.

I terreni sui quali è stata realizzata la “bretella di cornice” risultano essere censiti al Foglio 2 mapp.1686 b), 1683, 1459, 1432, 1433; la società ha proposto, di cedere anche le aree che interessano l’intorno della strada quali entità funzionali alla strada stessa e precisamente al F.2 i mapp. 1460,1426, 1434, 1682, 1684; si rileva inoltre che:

- i mappali 1682, 1683, 1684, 1686 a) e b) sono di proprietà della Cooperativa Conca Verde, la quale con nota prot. 14071 del 21/11/2007, si è impegnata a cedereli, a semplice richiesta, direttamente al Comune di Vallecrosia oppure alla Società Valdisole, con spese poste a carico e sostenute dalla Cooperativa stessa;
- i mappali 1426, 1432, 1433, 1434 sono di proprietà della Società Prominvest Riviera dei Fiori spa, la quale con nota prot. 14102 del 22/11/2007 si è impegnata a cedereli, a semplice richiesta, direttamente al Comune di Vallecrosia oppure alla Società Valdisole, con spese poste a carico e sostenute dalla Società Valdisole;
- i mappali 1459 e 1460 risultano di proprietà della Società Valdisole;
- i mappali ricadenti nel territorio del Comune di Vallecrosia verranno ceduti gratuitamente in forza delle convenzioni originarie del CP13, mentre per quelli ricadenti nel Comune di Bordighera verrà riconosciuto il valore indicato nel computo metrico allegato alla convenzione (per ulteriori considerazioni in merito si fa riferimento all’istruttoria dell’Ufficio LL.PP.).

Considerato quanto sopra, nella convenzione è stato inserito un articolo nel quale viene specificato che il Soggetto Attuatore dispone e/o si doterà dei poteri di sottoscrivere ed eseguire direttamente e/o indirettamente tutti gli atti necessari a pervenire all’attuazione dell’intervento progettato; all’art. 2 comma 3 è stato inoltre previsto che *“Qualora per il Soggetto attuatore, non ostante ogni impegno da esso diligentemente profuso, non si rendesse possibile acquisire la proprietà del sedime necessario per la realizzazione dell’opera di urbanizzazione di cui al comma 1, decorsi quattro anni dal rilascio del permesso di costruire, il Soggetto attuatore sarà liberato dal relativo impegno. In tal caso, peraltro, il Soggetto attuatore sarà tenuto a corrispondere al Comune l’intero contributo di urbanizzazione di cui all’articolo sesto che segue, con gli interessi legali dalla data di rilascio del permesso di costruire a quella della liquidazione, che dovrà aver luogo entro sessanta giorni dalla data di scadenza del predetto termine di quattro anni.”* L’avvocato Gerbi ha inoltre suggerito, con nota prot. 14533 del 3/12/2007, che dovrebbe essere data procura alla soc. Valdisole affinché la stessa possa cedere direttamente al Comune di Vallecrosia le aree non di sua proprietà.

Il Soggetto Attuatore si impegna quindi a cedere, una volta completata a propria cura e spese, la “bretella di cornice” in attuazione degli elaborati sopra indicati; lo stesso si impegna a rendere agibile l’opera entro 4 anni dal rilascio del permesso di costruire relativo alle pratiche 3993 e 3980 e ove ottenesse la necessaria disponibilità del suolo, eseguirà l’opera entro 6 mesi dalla acquisita disponibilità che dovrà essere immediatamente comunicata al Comune.

Il contratto definitivo necessario per il trasferimento e la consegna al Comune della proprietà delle aree, opere ed impianti, sarà stipulato ad avvenuto collaudo ed ultimazione di tutte le opere

previste a scapito degli oneri e comunque non oltre quattro mesi dalla data di ultimazione e collaudo delle opere medesime.

Il soggetto attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione dell'opera di urbanizzazione che si impegna a realizzare consegnerà al Comune, all'atto della sottoscrizione della convenzione, idonea garanzia cauzionale prestata mediante fideiussione bancaria rilasciata da compagnia di assicurazioni o istituto autorizzato alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali; l'importo delle garanzie sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto attuatore si è impegnato a realizzare, sarà aggiornato automaticamente ogni tre anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT e, in ogni caso, detto importo non potrà essere inferiore al contributo di urbanizzazione di pertinenza dell'intervento edilizio, maggiorato degli interessi calcolati al tasso legale per quattro anni e due mesi.

Per quanto occorra, si precisa che detta strada è stata già utilizzata per necessità come viabilità pubblica durante l'alluvione del 2000 e che la strada pubblica attualmente utilizzata per accedere al comparto CP13, nello stesso Piano Particolareggiato è prevista come strada pedonale, per via delle forti pendenze e dovrebbe essere sostituita, appunto, dalla bretella di cornice.

CONCLUSIONI

Premettendo che la presente convenzione chiude una lunga trattativa con il Soggetto Attuatore si ritiene che la convenzione proposta, con le precisazioni di cui sopra, **sia tecnicamente ammissibile** e si demanda al Consiglio Comunale la valutazione dello scapito totale del contributo dovuto al Comune in base alla L.R. 25/95, possibile soltanto a fronte di un dichiarato interesse generale e, in particolare, della proposta di acquisire anche tutte le aree che interessano l'intorno della strada quali entità funzionali alla strada stessa.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA
Arch. Micol RAMELLA

COMUNE DI VALLECROSIA

Provincia di Imperia

UFFICIO TECNICO LAVORI PUBBLICI

Prot. n°1236 del 24/01/2008

Vallecrosia li, 24 Gennaio 2008

OGGETTO: Relazione istruttoria attinente la *CONVENZIONE URBANISTICA per lo scomputo degli oneri derivanti dalla realizzazione di un intervento edilizio nell'ambito del lotto 3C all'interno del COMPARTO CP 13.*

Soggetto: VALDISOLE S.r.l. con sede in Sanremo via Matteotti 12/7- legale rappresentante Mauro Mannini, residente in Vallecrosia (IM) via Conca Verde 15/1.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Facendo seguito alla nota dell'Avv. Gerbi (prot. 14005 del 21/11/2007) con la quale è stata trasmessa bozza di convenzione, redatta dal legale della Società Valdisole s.r.l., e alla precedente/successiva corrispondenza nonché agli incontri tra l'Amministrazione Comunale e la Società in questione alla presenza dei rispettivi legali, relativi alla convenzione di cui all'oggetto;

Considerata la consulenza dell'Avv. Gerbi e i numerosi pareri (verbali e scritti) resi dallo stesso in merito alla stesura della convenzione, che qui si intendono richiamati, nonché le successive modifiche apportate alla suddetta bozza di convenzione in fase di istruttoria;

con la presente e per quanto di competenza dello scrivente Ufficio si relaziona quanto segue:

con riferimento alla determinazione ed alla quantificazione delle opere oggetto di scomputo, dopo aver esaminato alcune bozze di computi metrici estimativi, redatte dall'Arch. Pietro RASCHIOTTI, tecnico di fiducia del soggetto attuatore, nelle quali si era inizialmente attribuito all'opera stradale e alle relative aree un valore stimato in € 371.615,70 si è convenuto di non conteggiare nello scomputo le opere ricadenti nel Comune di Bordighera, bensì di prendere in considerazione il solo valore delle aree interessate dalla viabilità, (così come suggerito dall'Avv. Gerbi, pervenuto con nota Prot. n°15221 del 19/12/2007)

Il valore di dette aree, ai sensi dell'art.12, 2° comma della L.R. n°25 del 07/04/1995, è stato quantificato a valore di esproprio in quanto trattasi di aree destinate a servizi pubblici dal vigente strumento urbanistico generale. Tale valore è stato determinato sulla base del valore agricolo medio riferito alla coltura effettivamente presente in loco, nel caso concreto rappresentata dal "bosco alto", così come tabellato nel quadro di insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nella Regione Agraria N°4 "Colline litoranee di Sanremo" della Provincia di Imperia, ambito nel quale ricade il Comune di Bordighera, incrementato del 50%, come previsto dal Testo Unico sugli espropri di pubblica utilità D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., in quanto trattasi di una cessione bonaria.

Con riferimento a quanto realizzato nel Comune di Vallecrosia è stata fatta una distinzione tra la stima delle aree e quelle delle opere realizzate.

A fronte di una stima delle aree, effettuata dai tecnici di parte, che attribuiva alle stesse un valore di € 150.000/mq, sulla base delle convenzioni originarie del CP13 in cui si ribadiva che le stesse dovevano essere cedute gratuitamente al Comune, si è stabilito di non prendere in considerazione, ai fini dello scomputo, il valore delle aree, bensì esclusivamente il valore delle sole opere.

Con riferimento alle opere realizzate o da realizzarsi all'interno del Comune di Vallecrosia, occorre fare una distinzione tra quelle che si possono definire di "completamento o di finitura", peraltro ancora da eseguire, e quelle invece già realizzate dal soggetto attuatore.

Con riferimento a queste ultime ed in particolar modo al muro posto a valle della strada, alle opere di canalizzazione del Rio Rattaconigli, alle griglie di scolo e di raccolta delle acque meteoriche e alla ringhiera di protezione, si è ritenuto opportuno riconoscerle ai fini dello scomputo, in quanto non dovute rispetto agli obblighi convenzionali originali, ma necessarie all'utilizzo della strada.

Una considerazione particolare è stata inoltre rivolta al muro di contenimento posto sul lato monte della strada, a confine con la proprietà "TASSELLI". Per giungere alla determinazione della quota parte di opera oggetto di scomputo, si è convenuto di stimare la differenza tra il costo di costruzione del muro in cemento armato effettivamente realizzato al fine di costituire il contenimento del terrapieno posto a monte della nuova viabilità veicolare, ed il manufatto di sostegno, sempre in c.a., che avrebbe dovuto in ogni caso essere realizzato per il contenimento della proprietà TASSELLI.

Per la quantificazione economica di quest'ultimo manufatto, effettuata direttamente dall'Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale, mancando ogni possibile riferimento in loco, si è fatto riferimento alla documentazione fotografica esistente e agli schizzi allegati ai libretti delle misure facenti parte dei documenti contabili conservati dall'allora tecnico incarico della Direzione Lavori Arch. Vasco PELOSINI.

Sulla base della ricostruzione fisica e dimensionale del manufatto di sostegno di cui sopra, è stato possibile determinarne il valore aggiornato quantificabile in € 29.248,61, così come si evince dal computo metrico estimativo che costituisce parte integrante della presente relazione, redatto nel mese di Dicembre 2007, facendo ricorso ai prezzi unitari riportati nel Prezzario Regionale delle Opere Edili edito dall'Unione Regionale Camere di Commercio della Liguria, prezzi medi e informativi Anno 2007 riferiti al mese di novembre 2006.

Fatte le seguenti premesse ed osservazioni, sulla base della stima effettuata dall'Arch. Pietro RASCHIOTTI in data 20/12/2007, Prot. n°15421 del 28/12/2007, che peraltro recepisce quanto sopra osservato e convenuto, è scaturito il valore delle opere inerenti la "Bretella di cornice" eseguite nel Comune di Vallecrosia, quantificabili in € 148.891,11 a cui si deve aggiungere il valore per l'acquisizione delle aree ubicate nel Comune di Bordighera, determinato, come poc'anzi accennato, sulla base del valore di esproprio in quanto trattasi di aree destinate a servizi pubblici dal vigente strumento urbanistico generale, quantificato in € 836,16, per un totale complessivo ritenuto equo e congruo di € 149.727,27.

Si rimarca infine l'utilità di detta strada già utilizzata per necessità come viabilità pubblica durante l'alluvione del 2000 a causa dell'impraticabilità della viabilità principale.

CONCLUSIONI

Si ritiene che la convenzione proposta, di cui fa parte integrante il computo metrico estimativo sopra richiamato registrato a Prot. al n°15421 del 28/12/2007, **sia tecnicamente ammissibile** e si demanda al Consiglio Comunale la valutazione della proposta di acquisire anche tutte le aree che interessano l'intorno della strada quali entità funzionali alla strada stessa.

Allegati: (vedasi pdf a piè di pagina)

- Computo metrico estimativo muro di confine con proprietà TASSELLI.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
UFFICIO TECNICO LAVORI PUBBLICI
Arch. Gianni UGHETTO

cme pdf 19.12.PDF

C:\aic\VALDISOLE\Nuova cartella\CONVENZIONE 2007\relazione preliminare CC - convenzione scompiato VALDISOLE.doc