

COMUNE DI FINALE LIGURE (SV)

REALIZZAZIONE N°2 UNITA' RTA

VIA DEGLI ULIVI 45 VARIGOTTI – F.29 MAPP.558

IN ATTUAZIONE CREDITO EDILIZIO

CONVENZIONE URBANISTICA DEL 28.01.2015

"VISTA MARE" nuove due unità

BOZZA

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ in Finale Ligure,
Via _____, avanti a me, _____ Notaio in Finale Ligure, iscritto nel Ruolo
del Collegio Notarile di Savona,

SONO COMPARSI:

da una parte:

Salvatore CURATOLO, nato a _____ il _____ - CF: _____

domiciliato per la carica in Finale Ligure, il quale dichiara di intervenire al presente atto in
rappresentanza del "**COMUNE DI FINALE LIGURE**", con sede in Finale Ligure, Via Pertica n.
29, codice fiscale: 00318330099, in qualità di Dirigente dell'Area 4 – Ufficio Tecnico del
Comune stesso (tale nominato con decreto comunale n. 11/2019), a quanto infra autorizzato
in virtù dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, del Regolamento dei Contratti del
Comune, nonché in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 147/2019 che,
in copia cartacea certificata da me Notaio conforme al documento informatico (firmato
digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82), si allega al presente
atto sotto in num. "1", in seguito per brevità indicato anche come "**Comune**";

da un'altra parte:

_____ Codice Fiscale _____ nato il _____ a _____
Residente in _____ Legale rappresentante della PENSIONE HOLIDAY di
A.A. Oliveri S.n.C P.Iva 00487650095, con sede in Finale Ligure – Loc. Varigotti - Strada
degli Ulivi civico n. 45 in qualità di intestataria della licenza commerciale casa vacanze “Vista
Mare”, e comproprietario f. 29 part. 558, proprietario f.29 mapp 501 (confinante)

_____ Codice Fiscale _____ nato il _____ a _____
residente in _____ Via _____ in qualità di SOCIO PENSIONE HOLIDAY di
A.A. Oliveri S.n.C e comproprietario f.29 part. 558

_____ Codice Fiscale _____ nato il _____ a _____ Residente in
_____ Via _____ in qualità di usufruttuario f. 29 part. 558 e proprietario
f. 29 part. 500 (confinante)

in seguito per brevità indicato anche come "Soggetti Attuatori";

a) PREMESSO

b) Che i Sigg. _____ ed _____ sono Comproprietari dell'immobile sito in Finale
Ligure, Strada degli Ulivi 45 Varigotti – f.29 mapp.558

CHE il Comune di Finale Ligure ha approvato, con deliberazione di Consiglio
Comunale n. 105 del 12.12.2007, il progetto definitivo del Piano Urbanistico
Comunale (P.U.C.) e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

CHE il P.U.C. è entrato in vigore il 19/12/2007 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;

CHE con istanza prot. n. 7431 del 26/02/2019, integrata in data 18/03/2019 prot. 9928, in data
13/12/2019 prot. 39329, in data 17/04/2020 prot.11244, in data 29/05/2020 prot. 14633, in
data 13/11/2020 prot. 33640, in data 26/11/2020 prot. 35456, in data 12/05/2021 prot. 4281
ed in data 09/06/2021 prot. 20375 è stata richiesta la **realizzazione n. 2 appartamenti**
R.T.A. dependance hotel Holiday - Strada degli Ulivi 45 – Loc. Varigotti – f.29 mapp.558
in attuazione credito edilizio convenzione urbanistica del 28.01.2015 in aggiornamento
al PUC (ex art. 43 L.R. 36/97) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012;

CHE l'area di intervento ricade all'interno dell' ambito del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (P.T.C.P.) **ID-CO** per la quale la disciplina di piano prevede la seguente normativa : “ *Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità dei tessuti e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.omissis....*

3. Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza. “

VERIFICATO che il fabbricato oggetto di intervento ricade in ambito ACR4 del P.U.C. nel quale la scheda di zona prevede la seguente disciplina : omissis..... “*Nelle zone di riqualificazione (escluso il centro storico già A2 di P.R.G., questo da considerarsi area di “conservazione”) sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione, interventi di sostituzione edilizia (cat. S1 art. 26 NGA), ristrutturazioni urbanistiche e gli altri interventi sull'esistente, come classificati dalle norme e compatibilmente con le esigenze di tutela del sito. E' esclusa la destinazione a residenza dei locali al piano terreno prospicienti su aree o spazi pubblici.”... omissis....*”*Gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere finalizzati all'integrazione ed al completamento dei tessuti edilizi seriali lungo la ex ferrovia o lungo il percorso di mezzacosta bassa, da attuarsi con case a blocco tipologicamente omogenee, aggregate per distacchi regolari in allineamento lungo il fronte stradale con gli edifici esistenti, con l'eventuale inserimento di edifici a destinazione specialistica.”.*

VERIFICATO che in nell'ambito delle opere relativa al al Permesso di Costruire n. 4927 del 04/03/2015 è stata sottoscritta la convenzione a rogito Notaio rep. n. 22004 del 28/01/2015 dove all'art. 3 era previsto quanto segue :

omissis.... nell'ambito degli interventi di ampliamento, verrà demolito il fabbricato distinto al Foglio 29, mappale 287, subalterno 1omissis....., per un volume complessivo di fabbricato demolito di circa mc. 340,88 (trecentoquaranta virgola ottantotto) pari a mq. 97,39 (novantasette virgola trentanove) di sa.

I "soggetti attuatori", al fine di finanziare il potenziamento dell'attività produttiva, hanno richiesto che la potenzialità edificatoria generata della demolizione possa essere trasferita, a seguito di un futuro progetto, in altro sito e/o in immobili esistenti e/o in costruzione e/o in aree edificabili nell'ambito del Comune di Finale Ligure.

L'amministrazione comunale riconosciuta la pubblica utilità dell'intervento, in ossequio agli indirizzi derivanti dall'art. 12 della Legge Regionale 05.04.2012 n. 10 ed anche derivante dal miglioramento dell'offerta turistico alberghiera e del livello occupazionale, acconsente che la potenzialità edificatoria indicata al precedente capoverso possa essere trasferita in altro compendio immobiliare, anche in ambito diverso da quello di intervento, a seguito di un futuro progetto purché si tratti di aree urbanizzate, assai prossime all'abitato, in fregio a strade o comunque facilmente accessibili, in zone compatibili rispetto alle previsioni del P.T.C.P., dei Piani di Bacino stralcio, delle stesse indicazioni geomorfologiche ed agronomiche del P.U.C., nel rispetto dei vincoli ambientali o di altro genere e nel rispetto della disciplina prevista dall'art. 14 della L.R. 16/2008.

Si dà atto che il trasferimento ed il recupero della potenzialità edificatoria potrà avvenire con un unico progetto non frazionabile da sottoporre alle procedure dell'art. 59 della L.R.

36/97 con variante sottesa ex art. 44 L.R. 36/97 al P.U.C.

La delocalizzazione delle superfici di cui sopra rimane subordinata alla stipula di aggiornamento / revisione della presente convenzione, in quanto il calcolo degli oneri e degli standard non tiene conto di tali superfici aggiuntive.

Il riutilizzo del credito edilizio determinato dalla demolizione delle volumetrie dovrà essere richiesto con regolare istanza entro la validità del titolo edilizio relativo all'Albergo "Hotel Holiday" ed eventuali varianti. I lavori in tal modo autorizzati dovranno essere in ogni caso iniziati, pena decadenza, entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione."

Verificato che il progetto in esame prevede l'edificazione di un fabbricato con destinazione alberghiera in ampliamento della struttura esistente di due unità RTA nell'ambito della promiscuità ammessa dalla L.R. 32/2014 di volumetria paria a mc. 320,642 quindi inferiore alla volumetria demolita paria a mc. 340,88 (trecentoquaranta virgola ottantotto) che genera un carico insediativo di 4 unità calcolati ai sensi dei parametri di cui all'art. 3 del DM 2/04/1968 n. 1444/68;

Che pertanto l'intervento in parola prevedendo il recupero di volumetrie esistenti alla data di entrata in vigore del PUC senza aumento del carico insediativo è oggi riconducibile ad un aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 in quanto costituisce una modifica alle norme dell'ambito ACR4 che non prevede incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;

Che in merito agli standard urbanistici, per la tipologia funzionale Alberghiera in oggetto sono necessari ai sensi dell'art. 23 della NGA, standard a parcheggi pubblico pari a 10 mq ogni 100 mq di SLA/SLU e di verde pubblico pari a 60 mq ogni 100 mq di SLA/SLU.

Che pertanto, tenuto conto che l'incremento di SLU in progetto è pari a mq. 99,53, ne deriva il seguente standard: $\text{mq. } 99,53 / 100 * 60 = \text{mq. } 59,72$ di verde pubblico e $\text{mq. } 99,53 / 100 * 10 = \text{mq. } 9,95$ di parcheggio pubblico per il quale si prevede la monetizzazione.

Che in riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 19 comma 8 della il soggetto attuatore ha fornito indicazione di ubicare i posti auto nel fondo identificati catastalmente al FG. 29 map. 669 .

Verificato che le opere di urbanizzazioni primarie sono esistenti e che l'intervento non aumenta il carico insediativo, gli standard saranno monetizzati;

Verificato che ai sensi dell'Art. 6. comma 2 della L.R. legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 nelle strutture ricettive alberghiere è consentita la presenza di unità abitative, di tipo residenza turistico-alberghiera, dotate di cucina o posto-cottura, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 40 per cento di quella complessiva dell'esercizio con esclusione dei posti letto aggiuntivi definiti dalle disposizioni attuative.

Appurato che tale parametro è rispettato nel progetto di cui trattasi .

Che ai sensi Disposizioni attuative della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche) risultano rispettate le prescrizioni inerenti le superfici degli appartamento RTA contenute nell'art.8 nonché le prescrizioni inerenti le caratteristiche dei servizi igienici contenute nell'art.11

Che Ai sensi dell'art. 3 e 6 legge regionale 12 novembre 2014 n. 32, nonché ai sensi dell'appendice 1 alle Norme Generali di Attuazione è necessario prima del rilascio del permesso di costruire stipulare una convenzione per imporre i seguenti vincoli:

1. mantenere l'immobile sopra descritto— a destinazione "*Alberghiera*" come definito dall'art 6 della legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 ;
2. la struttura non potrà essere oggetto di successivi cambi di destinazione d'uso in residenza, pur in assenza di opere edilizie, per 10 anni ;
3. mantenere la gestione unitaria della detta struttura e pertanto, ad offrire ospitalità al pubblico durante il periodo di apertura senza limitazioni di sorta ;

4. non frazionare l'immobile, anche pro quota, nelle singole porzioni costituenti la struttura alberghiera. La stessa, costituita da un'unica Unità Immobiliare, dovrà essere in tal modo accatastata, come categoria produttiva;

5. non adibire le singole parti dell'edificio a stabile residenza.

CHE per quanto espresso ai punti precedenti, risulta condizione essenziale e prodromica al rilascio del Permesso di Costruire la stipula di apposita Convenzione Urbanistica, ai sensi **DELL'ART. 28 bis del D.P.R. 380/2001 comma 2** e ss. mm., fra il Soggetto Attuatore ed Amministrazione comunale, regolamentante fra l'altro la disciplina urbanistica della destinazione d'uso del manufatto in progetto nonché la modalità di pagamento e monetizzazione degli standard.

RICONOSCIUTA la pubblica utilità dell'intervento in quanto Il progetto si pone come obiettivo l'incremento della produttività di una azienda turistica mediante la realizzazione di locali accessori e di servizio volti al potenziamento dell'offerta turistica del litorale e che tale intervento è coerente con i dettami dell'art. 10 della L.R. 10/2012.

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, costituente atto di assenso ed Adozione della dell'aggiornamento del PUC ai sensi dell'at. 10 della L.R. 10/2012.

Visto i parere della commissione locale del paesaggio sul progetto espresso in data.... del seguente tenore.....

VISTO il parere della Giunta Comunale n. _____ nella seduta del con la quale è stato espresso preventivo assenso alla prosecuzione dell'iter dell'istanza di cui in oggetto tenendo conto della necessità della verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 della L.R.

32/2012 ed è stata approvata la bozza della presente convenzione ;

c) Visti i verbali e gli atti allegati della Conferenza dei Servizi in seduta referente del ed in seduta deliberante del di approvazione el progetto;

Ciò premesso detti comparenti convengono e stipulano.

ART. 1 -CONTENUTI

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo.

ART. 2– OGGETTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

1. Costituisce oggetto della presente convenzione urbanistica l'attuazione delle opere in aggiornamento del vigente P.U.C. del Comune di Finale Ligure, allo scopo di creare numero due unità appartamento RTA costituente dipendenza della adiacente struttura all'insegna Hotel Holiday sita in Varigotti via Ulivi n°45, ricadente in ambito "ACR4" ai sensi dell'adottato P.U.C. del Comune di Finale Ligure, come da elaborati grafici, scritti e normativi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 3 –IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. Le parti si danno reciprocamente atto che l'intervento di cui all'art. 2 che precede costituisce nuova edificazione, per cui il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla corresponsione a favore del Comune di Finale Ligure dei relativi oneri secondo i valori tabellari vigenti nonché della monetizzazione degli standard nella misura prevista dall'art. 23 delle NGA.
2. Le superfici e volumi del fabbricato e delle relative pertinenze sono destinate ad uso Alberghiero di cui all'art. 6 della L.R. legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 e specificato nel progetto in premessa indicato.
3. Che i posti auto siti nel fondo FG. 29 map. 669 sono pertinenziali alle nuove unità RTA. Prima della fine dei lavori la Cooperativa/soggetto attuatore dovrà far pervenire al Comune i relativi atti di pertinenzialità.
4. Ai sensi dell'art. 3 e 6 legge regionale 12 novembre 2014 n. 32, nonché ai sensi dell'appendice 1 alle Norme Generali di Attuazione del PUC Il soggetto attuatore si impegna :

- a mantenere l'immobile sopra descritto— a destinazione “*Alberghiera*” come definito dall'art 6 della legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 ;
- la struttura non potrà essere oggetto di successivi cambi di destinazione d'uso in residenza, pur in assenza di opere edilizie, per 10 anni ;
- a mantenere la gestione unitaria della detta struttura e pertanto, ad offrire ospitalità al pubblico durante il periodo di apertura senza limitazioni di sorta ;
- a non frazionare l'immobile, anche pro quota, nelle singole porzioni costituenti la struttura alberghiera. La stessa, costituita da un'unica Unità Immobiliare, dovrà essere in tal modo accatastata, come categoria produttiva;
- a non adibire le singole parti dell'edificio a stabile residenza.

Art. 4 –Contributo di costruzione, urbanizzazioni, monetizzazione standard

Il soggetto attuatore si impegna al versamento del contributo di concessione e della

monetizzazione degli standard pari a € 15.876,05= secondo lo schema allegato “c” alla

presente convenzione redatto dal Servizio Urbanistica Edilizia del Comune di Finale Ligure.

Tale contributo è comprensivo dell'importo del costo di costruzione non scomputabile (pari a €

3712,51=), e del corrispettivo per la monetizzazione degli standard pari a € 7166,16=

L'importo verrà versato in un'unica rata al momento del ritiro del permesso di costruire.

Ai sensi dell'art. 38 comma 6 bis della L.R. 16/2008 nel caso di interventi su aree od immobili

che richiedano per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio l'approvazione di

varianti ai piani urbanistici vigenti è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in

aggiunta al contributo di cui ai precedenti commi, un contributo straordinario nella misura del

50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per

effetto delle suddette varianti o deroghe. L'importo relativo al maggior valore è corrisposto in

unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire ;

Tale importo determinato secondo la tabella di cui all'allegato “d” è pari a € 19.511,05=

Art. 5 – RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per quanto attinente l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende anche non comunali, a richiedere i necessari assentimenti anche prescrittivi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni di tali Enti ed Aziende.

Art. 6 – TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore si obbliga a completare ed a rendere agibili tutte le opere previste nel progetto nel termine massimo di 3 anni dalla sottoscrizione del Permesso di Costruire e comunque entro il termine previsto per il recupero del credito indicato nelle premesse.

Art. 7 - TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

In caso di trasferimento del compendio immobiliare in oggetto, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi. Non è ammesso il trasferimento parziale anche pro quota delle singole parti dell'edificio Alberghiero denominato "vista Mare" sito in Finale Ligure Via Ulivi n. 45 censito al N.C.E.U. al Fg. 29 mappale 558;

Art. 8 – INADEMPIENZE

In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 16/2008 inoltre , il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).

Il Comune potrà chiedere, anche, in danno del Soggetto Attuatore, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente Convenzione Urbanistica- anche senza previa diffida - nei seguenti casi:

- a) mancato inserimento da parte del Soggetto Attuatore negli atti di trasferimento a terzi dell'edificio sito in Finale Ligure Via Ulivi n. 45 censito al N.C.E.U. al Fg. 29 mappale 558, delle clausole di cui al precedente atto.
- b) Mancata applicazione in tutto o in parte degli obblighi di cui all'art. 3 del presente atto;
- c) reiterati e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Art. 9 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA ED ELEZIONE DI DOMICILIO

Ai sensi della Legge 21 luglio 2000 n. 205, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione saranno devolute alla giurisdizione del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione delle stesse mediante loro deferimento ad un Collegio Arbitrale.

Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere domicilio presso l'indirizzo indicato nel presente atto.

Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non sia previamente comunicata al Comune di Finale Ligure con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare. Per espressa volontà delle parti la forma della comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.

Le comunicazioni indirizzate al domicilio unitariamente eletto dal Soggetto Attuatore, ai sensi del precedente quarto comma del presente articolo, per espressa volontà delle parti si intendono effettuate nei confronti del Soggetto Attuatore che si obbliga, 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.

Art. 10- TRASCRIZIONE

La presente Convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Le parti, in relazione al lotto edificatorio, dichiarano e garantiscono:

- che tale lotto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data che si allega sotto la lettera e che, fino ad oggi, non sono intervenute nuove e ulteriori modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali immobili;

- che non è stata, fino ad oggi, trascritta nei Registri Immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto.

Art. 17 – SPESE

Tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione e trascrizione della presente Convenzione Urbanistica e sue conseguenti, sono a carico del Soggetto Attuatore che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Restano altresì a carico del Soggetto Attuatore i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari.