

**COMUNE DI FINALE LIGURE (SV)**

**CONVENZIONE URBANISTICA**

**OGGETTO: CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA LEGGE REGIONALE 3 SETTEMBRE 1997, N. 36, E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO per la realizzazione del recupero paesistico ambientale delle fasce esistenti e creazione di nuova attività turistico ricettiva LOCANDA e commerciale (ristorante) nel terreno al n.c.t. foglio 37 map. 208, in Variante al PUC ai sensi dell'art. 10 della l.r.10/2012**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno 2021, in Finale Ligure, in \_\_\_\_\_, 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:

- **CURATOLO Salvatore**, \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Finale Ligure presso la sede del Comune, 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 sindacale n. 11 del 24 settembre 2019), a quanto infra autorizzato in virtù dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, del Regolamento dei Contratti del Comune, nonchè in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale ..... che, in copia cartacea 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 la lettera "A", - in seguito per brevità anche denominato "Comune";

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, CODICE

FISCALE: \_\_\_\_\_, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni - in seguito per brevità anche denominato "Soggetto Attuatore"). Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

#### **PREMESSO CHE**

- il soggetto attuatore è legale rappresentante della società " IL GIARDINO SEGRETO" con sede in Finale Ligure .... Via ..... Partita IVA .....che è proprietaria del terreno in Comune di Finale Ligure, Via Becchignolo, censito al Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 37, mappale 208, frutteto, classe 1, are 3 e centiare 20, R.D. Euro 6,45, R.A. Euro 3,47, a confini con mappali 205, 209 e 220 del foglio 37, Via Becchignolo e Strada Beretta ( **meglio identificato nella planimetria allegata sub 1**);

che il soggetto attuatore in forza di quanto sopra non agisce nelle presenti atti come persona fisica ma in nome e per conto della società sopra indicata.

- Che per l'avvio delle attività

- il soggetto attuatore ha presentato in data ....., prot. n. ...., un progetto per la realizzazione di nuova attività turistico-ricettiva, Locanda, denominata "LOCANDA IL GIARDINO SEGRETO" con annessa attività di Ristorazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012;

- 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;
- il P.U.C. è entrato in vigore il 19/12/2007 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;
- il vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Finale Ligure (nel prosieguo definito

anche semplicemente P.U.C.), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 12.12.2007, esecutiva dal 19.12.2007, classifica detto terreno nell'Ambito di Conservazione e Riqualificazione ACR2;

- le norme della scheda di PUC dell'ambito ACr2 prevedono quanto segue: omissis..... "Per gli edifici esistenti (escluse le strutture turistico - ricettive per le quali vale quanto stabilito al punto D) non ricompresi negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui sopra, sono ammessi, interventi di recupero dei fabbricati che interessino l'intera unità edilizia e, qualora compatibili con i caratteri costruttivi e tipologici, è consentito un aumento della SLA che non comporti modifica dell'ingombro volumetrico dell'edificio, né dell'impianto strutturale distributivo, con particolare riferimento al mantenimento delle murature portanti, delle quote dei solai e delle aperture.";

- l'intervento in oggetto prevede la nuova costruzione di su mq. 36,51 Sla mq 45,26 a destinazione commerciale (ristorante) con un volume di 138,04 mc e mq 98,61 di sla e mq 77,72 di SU di turistico ricettivo (locanda) per un volume di 300,76 mc per un totale di di volume pari a mc 438,80;

- tale intervento si pone quindi in variante al PUC ex art. 44 della L.R. 36/97;

- la Variante al PUC di cui sopra si avvale delle procedure di cui all'art. 10 della L.R. 10/2012;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... è stata adottata la variante ex art. 44 L.R. 36/97 connessa all'intervento in parola;

- il SUAP tramite conferenza dei Servizi ha acquisito il parere favorevole di tutti gli enti interessati all'intervento come riportato nei verbali di conferenza agli atti ed ha quindi concluso sia l'iter urbanistico sia quello del progetto connesso;

- 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 Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, fra

Soggetto Attuatore ed Amministrazione comunale, regolamentante la modalità di versamento del contributo concessorio, e la destinazione d'uso degli immobili;

- VISTA la deliberazione di Giunta Municipale nella seduta del ..... (allegata al presente atto sub "A") con la quale è stata approvata la bozza della presente convenzione;
- pertanto è intenzione del Comune di Finale Ligure e del Soggetto Attuatore addivenire alla stipulazione della presente convenzione per consentire l'attuazione dell'intervento;
- VERIFICATO che la zona è già urbanizzata e quindi non necessita di opere di urbanizzazioni in sito.

Quanto sopra premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il Comune di Finale Ligure, come sopra rappresentato ed il soggetto attuatore stipulano e convengono quanto segue.

- che la realizzazione dell'attività turistico ricettiva Locanda con tre camere è soggetta, oltre al Contributo di costruzione ed alle monetizzazioni urbanizzazioni, al reperimento dei posti auto in numero di una unità per camera, nel Rione o frazione in cui è ubicato l'immobile ai sensi dell'art. 19 comma 8 L.R. 16/2008;
- che il soggetto attuatore non possiede tali posti auto al rilascio del titolo e che entro la fine dei lavori del titolo edilizio, tali posti auto saranno quindi: reperiti nel rione o frazione in cui è ubicato l'immobile attraverso atto di pertinenzialità stipulato con l'attività turistico-ricettiva o in seconda ipotesi monetizzati secondo gli importi stabiliti dai regolamenti vigenti.
- che in riferimento ai posti auto, l'attività turistico-ricettiva potrà dotarsi di una delle due ipotesi al punto precedente, indipendentemente l'una dall'altra ed in tempi differenti l'una dall'altra, fermo restando il limite temporale indicato in precedenza.

#### **Articolo 1 - Validità delle premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione con tutti gli atti in esso richiamati ancorché allo stesso non allegati.

## **Articolo 2 - Oggetto della convenzione**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione dell'intervento edificatorio inerente la realizzazione di nuova attività TURISTICO RICETTIVA DI LOCANDA, denominata "LOCANDA IL GIARDINIO SEGRETO" e di una nuova attività di Ristorazione (commerciale) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 in variante al PUC ex art. 44 della L.R. 36/97 presso il fondo sito nel **COMUNE DI FINALE LIGURE**, censito al Catasto Terreni del predetto Comune al **Foglio 37, mappale 208**, meglio descritto con dati catastali completi e confini in premessa, che qui si intendono integralmente ritrascritti.

## **Articolo 3 - Contributo di costruzione ed monetizzazioni urbanizzazioni e reperimento posti auto o monetizzazione.**

Il corrispettivo totale del contributo di concessione per l'intervento in parola, è stato determinato, ai sensi della Delibera di Giunta Comunale vigente al momento della presentazione della domanda, in Euro 14665,68 (quattordici.....) comprensivo dell'importo del costo di costruzione non scomputabile mentre la monetizzazione degli standard urbanistici ammonta ad Euro 7099,92 per un totale di Euro 21765,60 ; il contributo aggiuntivo ex art. 16 comma 4 lett. D ter del DPR 380/2011 e art. 38 comma 6 bis L.R. 16/2008 è stato determinato in Euro 18.496,00(diciotto.....)

Gli importi di cui sopra derivano dai quadri generali riepilogativi che, firmati dai comparenti e da me notaio vengono allegati al presente atto sub lettere "B" e "C".

Resta fermo:

CHE in attesa della definizione del reperimento dei posti auto sarà costituita a garanzia una

fidejussione bancaria e/o assicurativa di primaria compagnia, che sarà calcolata in base alla normativa vigente comunale, dall'importo suddiviso per il numero dei posti auto pari a € 46875,00 a scalare in relazione ai posti auto eventualmente reperiti . Qualora entro la fine dei lavori del titolo edilizio non siano stati reperiti in tutto e/o in parte i posti auto pertinenti il soggetto attuatore avrà facoltà di versare gli importi garantiti dalla fideiussione. In mancanza il Comune di Finale Ligure riscuterà la fideiussione in quota proporzionale al numero dei posti auto mancanti.

#### **Articolo 4 - Modalità di pagamento degli importi di cui all'Art. 3**

Il soggetto attuatore si impegna al versamento dei sopra citati importi con le seguenti modalità:

Il contributo aggiuntivo ex art. 16 comma 4 lett. D ter del DPR 380/2011 e art. 38 comma 6 bis L.R. 16/2008 è stato determinato in Euro 18496,00 e verrà corrisposto in un'unica soluzione al momento del rilascio del titolo edilizio.

Gli oneri e la monetizzazione degli standard per un totale di Euro 21765,60 verranno corrisposti in quattro rate con le seguenti modalità:

- 1<sup>a</sup> rata, pari ad 1/4, al rilascio del Permesso di Costruire;
- 2<sup>a</sup> rata, pari ad 1/4, a 6 mesi dal ritiro del permesso di costruire;
- 3<sup>a</sup> , pari ad 1/4, a 12 mesi dal ritiro del permesso di costruire.
- 4<sup>a</sup> , pari ad 1/4, a 18 mesi dal ritiro del permesso di costruire.

#### **Articolo n. 5 Garanzie**

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente Convenzione , dovrà essere rilasciato da istituto di credito o compagnia di assicurazioni autorizzati e di gradimento del Comune, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Comunali, a favore del Comune da parte del soggetto attuatore n°2

polizze fidejussorie dell'importo rispettivamente :

- di € 46.875,00= onde garantire il pagamento dell'eventuale monetizzazione dei parcheggi pertinenziali.
- Di € 16.324,20= onde garantire il pagamento del contributo di concessione residuo dopo la prima rata.

La garanzia cauzionale sarà svincolata totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti al soggetto attuatore.

In tutti i contratti fidejussori di cui al presente articolo (il cui testo sarà preventivamente approvato dal Comune) dovrà essere previsto l'impegno del fidejussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e della decadenza di cui all'art. 1957 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

#### **Articolo 6 - Destinazioni urbanistiche e norme edilizie**

La superficie dell'immobile di cui in oggetto è destinata ad attività turistico ricettiva e commerciale (ristorante) . Il soggetto attuatore si impegna sottoscrivendo la presente:

- \* a mantenere, ai sensi della L.R. 1/2008, nonché ai sensi dell'art. 6 delle Norme Generali di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, l'immobile sopra descritto a destinazione "turistico-ricettiva", come definito dalla Legge Regionale n. 1/2008 e commerciale (ristorante);
- \* a mantenere la gestione unitaria della struttura turistica ricettiva e pertanto, offrire i servizi al pubblico durante il periodo di apertura senza limitazioni di sorta;
- \* ad accatastare l'immobile, in categoria turistico ricettiva (Locanda) ed in categoria Commerciale ;
- \* a non adibire l'immobile a residenza;

\* la struttura (sia la parte commerciale che la porzione turistica ricettiva) non potrà essere oggetto di successivi cambi di destinazione d'uso, pur in assenza di opere edilizie, per anni 20 (venti);

#### **Articolo 7 - Elezione di domicilio**

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 propria sede. 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 interessato dal progetto.

#### **Articolo 8 – Trasferimento**

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 interessato dal progetto ad altro soggetto. Negli atti di trasferimento a terzi del compendio interessato dal progetto, il soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione.

#### **Articolo 9 - Trascrizione e spese**

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura del soggetto attuatore. 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 chiede tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

#### **Articolo 10 - Controversie**

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.

#### **Articolo 11 - Valore fiscale**

Ai fini fiscali il valore della presente convenzione viene dichiarato in complessivi Euro 87,136,60), pari al valore globale del contributo di costruzione e della monetizzazione da versare e della monetizzazione dei parcheggi. Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto per averne preso visione in precedenza.

Le parti, presa conoscenza dell'inerente informativa (D.Lgs. 196/2003), prestano il consenso al trattamento dei propri dati. Del presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato, su fogli per pagine ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me notaio sottoscrivono alle ore.