

**BOZZA**

**COMUNE DI SPOTORNO**

(Provincia di Savona)

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

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

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

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

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

**PREMESSO CHE**

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

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

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

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

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

### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

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

#### **ARTICOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E ALLEGATI ALLA CONVENZIONE**

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

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

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

*SE NE AGGIUNGERANNO ALTRI DA TITOLO EDILIZIO*

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

## ARTICOLO 2 - OGGETTO

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

2.2 All'uopo il Piano prevede:

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

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

## ARTICOLO 3 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

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

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

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

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

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

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

##### **4.1 Progettazione esecutiva rifunionalizzazione 'Campo Sportivo di Calcio SICCARDI'**

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2 Progettazione Esecutiva sistemazione idraulica Rio Siaggia in via Serra

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

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

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

- i) Vasca di raccolta per stazione sollevamento:

Euro 110.000,00 (incl IVA 10%)

ii) Direzione lavori:

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

iii) Collaudi:

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

#### 4.4. Progetto esecutivo allargamento Via dei Pini

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

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

#### 4.5 Lavori di ristrutturazione Immobile Residenza al Porto

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

### **ARTICOLO 5 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICOLO 6 - VARIANTI**

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

#### **ARTICOLO 7 - EFFICACIA**

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

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

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

#### **ARTICOLO 8 - SPESE, TASSE E CONTROVERSIE**

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

#### **ARTICOLO 9 - GARANZIE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICOLO 10 RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI**

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

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

#### **ARTICOLO 11 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

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

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

#### **Articolo 12 DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE.**

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

#### **Articolo 13 INADEMPIENZE**

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

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

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

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

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

#### **Articolo 14 ELEZIONE DI DOMICILIO**

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

#### **Articolo 15 TRASCRIZIONE**

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