

INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA

L.R. 23/2018 | ZONA A1 DEL CENTRO STORICO

SCHEDA NORMATIVA_REV 02

SOGGETTO PROPONENTE | **MARE BLU S.r.l.** con sede in 12060 - Magliano Alpi (CN), via Perrotta civ. n. 2, CF/P.IVA: 03944900046

PROGETTISTA | **Atelier di Architettura Zunino**, Arch. Enrico ZUNINO 17031 - Albenga (SV), via Bernardo Ricci. n. 20/1,
CF/P.IVA: ZNNNRC62M24E632W/00514730092

ALLEGATO

A

1 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI, DENOMINATIVI, DESCRITTIVI E QUALIFICATIVI DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA		
<p>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana: <i>“Complesso edilizio di testata compreso fra via Indipendenza e l'innesto di via alla Stazione”</i></p> <p>Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Area 1: Sub-Ambito principale (di seguito SAP) ▪ Area 2: Sub-Ambito secondario (di seguito SAS) <p>Perimetrazione associata: Tav. 01 scala 1 : 1000 (individuazione ambito di riferimento)</p>	<p>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica: Trattasi di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica distinti ma contigui ubicato al limite orientale del nucleo storico di Ceriale in corrispondenza dell'incrocio fra via Indipendenza e via alla Stazione, con accessi principali sulla prima (civici n. 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117 e 119) e tre ingressi secondari sulla seconda (civico 1 e seguenti, privi di numerazione).</p> <p>Il complesso risulta connotato da dissonanza rispetto all'area residenziale con caratteristiche storico ambientali di pregio in cui è incluso, in quanto: dal punto di vista architettonico ed urbanistico, costituito da edifici oggetto di superfetazione e quindi incongrui col tessuto urbanistico circostante; sotto il profilo edilizio, composto da costruzioni già <i>ab origine</i> di scarso pregio, vetuste e mai fatte oggetto di riqualificazione alcuna e quindi in condizione di vero e proprio degrado, addirittura anche statico - strutturale, vieppiù tecnologico ed energetico (tanto da risultare, allo stato, prevalentemente disabitati); correlato infine a criticità inerenti la viabilità pedonale (in quanto, su entrambi i lati che si affacciano su vie pubbliche, non consente il passaggio pedonale in condizioni di sicurezza).</p> <p>Eventuale articolazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica: L'ambito ha caratteristiche omogenee, ma viene suddiviso sulla base dell'articolazione degli interventi più appropriati ad una organica riqualificazione.</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: 1.002</p> <p>Superficie territoriale di ciascuna delle eventuali articolazioni: Area 1 – SAP: mq 920 Area 2 – SAS: mq 82</p>	<p>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione: Zona A</p> <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: - Zona A: <i>“Residenziali con caratteristiche storico ambientali di pregio e relative aree di cornice paesistica”</i></p> <p>Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri: - 1: Ambiti di conservazione di tessuti storici inclusi in tessuti urbani</p>
<p>2 - VINCOLI E SERVITÙ OPERANTI SULL'AMBITO:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Piano di Bacino – zona PG0 (susceptività molto bassa); ▪ Zonizzazione acustica – classe IV (area di intensa attività umana) 		

3 - REGIME NORMATIVO P.T.C.P. ASSETTO INSEDIATIVO DEL LIVELLO LOCALE (IN ATTESA DELLA ADOZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE ART. 143 D.LGS. 42/2004 E S.M.): TU – Tessuto Urbano

Criteri vincolanti per la disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 7 L.R. 23/2018):

- a. Gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici;
- b. Nei contesti storici gli interventi di rigenerazione non devono alterare i caratteri tipologici e architettonici che li connotano, privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale, e devono prevedere soluzioni progettuali che si armonizzino con il contesto circostante, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità.

4 - INDICARE SOLO GLI EVENTUALI REGIMI NORMATIVI CON EFFICACIA PRESCRITTIVA DI ALTRI PIANI TERRITORIALI REGIONALI/PROVINCIALI/CMGE/PARCHI OPERANTI SULL'AMBITO:

Nessuno

5 - INDICAZIONE DELLE CONDIZIONI CHE CARATTERIZZANO L'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA, E LE SUE EVENTUALI ARTICOLAZIONI, TRA QUELLE INDICATE ALL'ART. 2, COMMA 1, DELLA L.R. 23/2018:

- a. Carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: criticità inerenti la viabilità pedonale per i flussi provenienti dalla stazione ferroviaria e dal parcheggio pubblico rotazionale in fregio alla stessa verso il centro storico e la passeggiata a mare;
- b. Presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della legge regionale 6 giugno 2008. n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni: condizioni di prevalente disabitazione del complesso edificato, da recuperare in funzione residenziale con componente anche di servizi pubblici nonché aree pertinenziali sistemate al suolo e nell'interrato da destinarsi a riuso a parcheggi / box pertinenziali;
- c. Presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: tutto il complesso è connotato da inadeguatezza sotto tutti i profili indicati;
- d. Presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: la riqualificazione urbanistica ed edilizia e l'allocazione di locale destinato a servizi pubblici garantirebbe un evidente recupero di "vitalità" dell'ambito.

6 - OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE URBANA (ART. 2 L.R. 23/2018) CHE SI INTENDONO CONSEGUIRE:

- 1) Recupero dell'armonia fisico – spaziale degli edifici nell'intento di ricucire la continuità piano – volumetrica del tessuto urbano;
- 2) Rafforzamento delle tipologie architettoniche e dei caratteri estetico – formali coerenti al contesto, con valorizzazione delle partiture decorative tipiche del centro storico, anche attraverso l'impiego di materiali tradizionali;
- 3) Adeguamento statico - strutturale, anche in prospettiva antisismica;
- 4) Adeguamento energetico (utilizzo di tecniche di coibentazione) tecnologico ed impiantistico (impiego di applicazioni e dispositivi innovativi che consentano di ottenere il massimo livello di autonomia energetica, utilizzando fonti energetiche rinnovabili: tetto fotovoltaico, solare termico; connessioni a banda larga wi-fi per servizi web a seguire; controllo domotico delle principali funzioni condominiali e degli alloggi; realizzazione di dispositivi di ricarica per veicoli elettrici);
- 5) Risoluzione delle menzionate criticità inerenti la viabilità pedonale attraverso la realizzazione di un portico pedonale pubblico sviluppato su entrambi i fronti che si affacciano su vie pubbliche;
- 6) Realizzazione di un locale pubblico da destinarsi a sala polifunzionale;

Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:

- **Abitative:** realizzazione di unità abitative appropriate alla residenza locale stabile, con conseguenti riflessi sulle politiche abitative comunali;
- **Sociali e culturali:** creazione, attraverso il menzionato locale pubblico, di centro di aggregazione di rilevanza qualificante per l'area;
- **Urbanistiche:** risoluzione della carenza di sicurezza ai flussi pedonali, provenienti e diretti da punti nodali della Stazione Ferroviaria, passeggiata lungomare e parcheggio rotazionale nell'ex piazzale della Stazione di rilevanza per l'intera cittadinanza;
- **Ambientali:** miglioramento qualità percepita di area degradata nel centro storico per le visuali lungo il transito dalla Stazione Ferroviaria e lungo la via Aurelia dalla Stazione fino all'incrocio con via del Borgo.

7 - TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI PER LA RIGENERAZIONE URBANA PREVISTI NELL'AMBITO (ART. 3 L.R. 23/2018)

Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse tipologie di intervento previste per ciascuna articolazione.

Indicare le tipologie di interventi per la rigenerazione urbana previsti per l'Ambito e per le sue eventuali articolazioni, tra quelli indicati all'art. 3 della 1.r. n. 23/2018:

- a) mutamenti di destinazioni d'uso, anche con opere edilizie, comportanti il passaggio tra le categorie funzionali di cui all'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della 1.r. 16/2008 e s.m., finalizzati all'introduzione di funzioni attrattive o di interesse collettivo che rivitalizzino l'ambito urbano: SI (SAP)
- b) interventi sino alla ristrutturazione urbanistica e interventi di nuova costruzione, relativi a edifici o complessi di edifici, comprese le eventuali aree libere intercluse, finalizzati a favorire:
1. l'innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la conservazione degli eventuali elementi architettonici di pregio e con il miglioramento dello spazio urbano: SI (SAP + SAS)
 2. la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, anche per la realizzazione di alloggi per l'allocazione temporanea degli abitanti di edifici da risanare, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano: SI (SAP + SAS)
 3. la realizzazione di complessi produttivi, turistico-ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, impianti centralizzati per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano: NO
 4. la realizzazione di complessi multifunzionali con servizi di interesse collettivo, culturale, per il verde urbano e infrastrutture per la mobilità, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione: SI (SAP)
 5. la realizzazione di edifici pubblici e infrastrutture pubbliche caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione: NO
 6. il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico: SI (SAP + SAS)
 7. la rigenerazione ecologica e l'adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici e degli edifici pubblici, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi idrici ed energetici, all'impiego di materiali ecologici o di prodotti per la bio-edilizia, alla gestione sostenibile dei cicli delle acque e dei rifiuti urbani e all'aumento delle superfici permeabili o a verde: NO
 8. l'inserimento di aree verdi con destinazione a giardini e parchi pubblici anche mediante la realizzazione di verde pensile e, ove possibile, l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi: NO
 9. il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile: SI (SAP)
 10. l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico: SI (SAP + SAS)

8 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	Categorie funzionali	Funzioni principali previste	Eventuali funzioni complementari previste	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela
Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse destinazioni d'uso previste per ciascuna articolazione.	Residenza:	Civile abitazione (SAP + SAS)	Aree libere pertinenti comuni (SAP)		
	Turistico-ricettiva				
	Produttiva e direzionale				
	Commercio	Distribuzione al dettaglio/Servizi a persona ed all'impresa/ Pubblici esercizi (SAP)			
	Autorimesse e rimessaggi	Parcheggi e box pertinenti (SAP)			
	Servizi	Sala polifunzionale (SAP)			
9 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI E SULLE AREE EDIFICABILI (ART. 3 D.P.R. 380/2001 E S.M. E L.R. 16/2008 E S.M.)	Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell'Ambito: Si richiamano gli aggiornamenti normativi introdotti dalla L. 120/2020 (conversione del D.L. 76/2020) al D.P.R. 380/01 anche nella nomenclatura degli interventi. Deroga alla prescrizione di cui alla Variante Urbanistica della zona A1 di P.R.G., approvata con DGR n. 112 del 10/02/2006, con riferimento alle limitazioni per la realizzazione di balconi sul fronte di via Indipendenza per il tratto pertinente. Nell'ambito complessivo dell'intervento di rigenerazione si dovrà conseguire un minimo di n. 8 unità immobiliari della superficie pari, o superiore, a 60,0 mq di SU.				
	Interventi previsti				
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 30%				
	<u>Manutenzione ordinaria</u> : SI, secondo le definizioni di cui al DPR 380/2001 ed alla l.r. 16/2008				
Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline					

degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili previste per ciascuna articolazione .	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13 bis 1.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1,lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI 1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI - nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi: - Senza modifiche alle strutture degli edifici: SI - Con modifiche alle strutture degli edifici: NO
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1,lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso compatibile: SI – nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi: 3) Senza modifiche alle strutture: SI 4) Con modifiche alle strutture: NO
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1) Modifiche esterne: 2) Cambio d'uso con opere edilizie: 3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: – Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: – Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): – Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: – Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1,lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 L.R. 16/2008 e s.m.)

1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 10% (solo SAS) (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al Campo 5.

- Ampliamento planimetrico: NO
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 17,0 m/1

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti dall'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 (per PRG/PdiF e PUC ante R.R. 2/2017) e all'art. 10, comma 1 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 (per i PUC post R.R. 2/2017) in funzione della zona omogenea/tipologia dell'Ambito del PUC in cui ricade l'Ambito di rigenerazione urbana;

Densità fondiaria massima: ___mq/mq

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. ___%, di cui: - proprio ___%; - da credito edilizio ___%

- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: ___

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. ___ %, di cui: - proprio ___ %; - da credito edilizio: ___ %

- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: ___

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. ___ %, di cui: - proprio ___ %; - da credito edilizio: ___ %

- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: ___

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti dall'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 (per PRG/PdiF e PUC ante R.R. 2/2017) e all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 (per PUC post R.R. 2/2017) in funzione delle condizioni dell'Ambito (Campo 5) e dei relativi obiettivi (Campo 6):

- Densità fondiaria massima:

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 22% di cui: proprio 22%; - da credito edilizio ___%; (solo SAP)**
- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana:
 - 1) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max ___% di cui:
 - proprio ___%; - da credito edilizio ___%;
 - 2) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max ___% di cui:
 - proprio ___ %; - da credito edilizio ___ %

(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti di rigenerazione urbana indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)
- Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti di rigenerazione urbana specificatamente individuati:
Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:
- Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti dal PRG/PdiF/PUC al di fuori dell'Ambito di rigenerazione urbana con le modalità previste dalla vigente disciplina urbanistica comunale:
 - 6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:
 - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):
 - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. ___% di cui: proprio ___ %; -da credito edilizio ___ %;
 - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana:
 - a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max ___ % di cui:
 - proprio ___ %; - da credito edilizio ___%;
 - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max ___ % di cui: - proprio ___ %; - da credito edilizio ___%;

- (Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti di rigenerazione urbana indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)
- Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti di rigenerazione urbana specificatamente individuati:
 - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:
 - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:
 - Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti dal PRG/PdiF/PUC al di fuori dell'Ambito di rigenerazione urbana con le modalità previste dalla vigente disciplina urbanistica comunale:
- 7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):
- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.1.) mq/mq (n. 4 e 14 RET)
 - Indice di copertura IC max % (n.11 RET)
 - Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max % (n.10 RET)
 - Numero di piani max (n.25 RET)
 - Altezza dell'edificio max m (n.28 RET)
- 8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per il punto 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):

10 - DISCIPLINA RECUPERO SOTTOTETTI	Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: <ul style="list-style-type: none"> - Edifici: Non sono previste applicazione dell'art. 5 della L.R. 24/01 e s.m.i. - Coperture: Nessuna modifica alla geometria delle falde esistenti in senso plano-altimetrico. Preferibili il ricorso a sistemi costruttivi che ripropongano tipologie, materiali e strutture esistenti e comunque della tradizione ligure; per gli abbaini sono prescritte tipologie alla genovese.
Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline per il recupero dei sottotetti previste per ciascuna articolazione .	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: mq/abitante (25 mq/1 ab.) pari a 80 mc/ab.
	Per Ambiti di rigenerazione urbana ricadenti all'interno di centri storici, individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: Non sono previste porzioni del tessuto edilizio in siano ammesse modifiche dell'altezza di colmo e di gronda per il recupero di sottotetti.
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: nessuna modifica consentita.
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0,00 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Ammessa la realizzazione di lucernari a filo falda.
	Dimensione degli abbaini: Abbaini alla genovese con larghezza massima del corpo emergente di 1,5 metri.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: Previsti terrazzi a pozzetto in corrispondenza dell'abbaino di larghezza massima pari a metri 2,4 e profondità non superiore a ; non sono ammessi terrazzi che interrompano la linea di gronda ed il cornicione.
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: Gli interventi di riqualificazione di spazi abitativi ricavati nei sottotetti
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: <ul style="list-style-type: none"> - Intervento ammesso: NO - Intervento non ammesso: SI

<p>11- DISCIPLINA DELLA QUANTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE ACCESSORIA</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione</p>	<p>Superficie accessoria realizzabile 20% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle eventuali prescrizioni generali dell'Ambito di Rigenerazione Urbana.</p>																																			
<p>12 - DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI E LOCALI TECNOLOGICI NEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA CON PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA (INDUSTRIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, RIMESSAGGI)</p>	<p>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)</p> <table border="1" data-bbox="600 579 2085 943"> <thead> <tr> <th>Tipo di impianto</th> <th>Dimensioni max. (mq o mc)</th> <th>Indice di copertura max. (%superficie insediamento)</th> <th>Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th> <th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di depurazione</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Camini e filtri</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tralicci e condutture aeree</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Serbatoi e silos</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri impianti</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (%superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)	Centrale termica/ cogenerazione/elettrica					Impianto di depurazione					Camini e filtri					Tralicci e condutture aeree					Serbatoi e silos					Altri impianti				
Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (%superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)																																
Centrale termica/ cogenerazione/elettrica																																				
Impianto di depurazione																																				
Camini e filtri																																				
Tralicci e condutture aeree																																				
Serbatoi e silos																																				
Altri impianti																																				
<p>13 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI PRIVATI (ART. 19 E ART. 13, COMMA 1, LETT. F), DELLA L.R. 16/2008 E S.M.)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali</p>	<p>Parcheeggi privati pertinenziali per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, L.R. 16/2008 e s.m.):</p> <p>Per gli interventi che comportino:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: nella ragione di 1 mq ogni 10 mq di superficie utile ed al minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare. 2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: 3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: 4) Caratteristiche costruttive: box auto in struttura (piano interrato) o posti auto all'aperto 																																			

diverse discipline previste per ciascuna articolazione	<u>Parcheeggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u> : 1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) 2) Caratteristiche costruttive:
14 - INCREMENTI VOLUMETRICO PER RISPARMIO ENERGETICO (ART. 67, C.3, L.R. 16/2008 E S.M.)	<u>Parcheeggi privati non pertinenziali</u> : 1) Parametri dimensionali: 2) Caratteristiche costruttive: Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: 1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a ____ % 2) Ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 10% (Solo SAP).

<p>15 - ALTEZZA MASSIMA E DISTANZE TRA GLI EDIFICI (ARTT. 8 E 9 D.M. 2.4.1968, N. 1444 PER PRG/PdIF E PUC ANTE R.R. N. 2/2017 E ART. 18 L.R. 16/2008 E S.M. E ARTT. 10 E 11 R.R. 2/2017 PER PUC POST R.R. N. 2/2017)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse altezze massime e distanze tra gli edifici previste per ciascuna articolazione</p>	<p>Indicare le altezze massime degli edifici e le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p>Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (da allegare <u>alla Scheda normativa</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire altezze massime degli edifici - ove l'Ambito di rigenerazione urbana ricada all'interno di una zona omogenea di tipo B del D.M. 2.4.1968, n. 1444 per PRG/PdIF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 10 R.R. n. 2/2017 per PUC approvati successivamente al regolamento regionale - <u>superiori</u> a quelle degli edifici preesistenti e circostanti e <u>distanze inferiori</u> a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale, a condizione che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto</p> <p>La Tav. 02_Schema di Assetto riporta i riferimenti geometrici, con valore plani-volumetrico vincolante, ove in particolare sono precisate le distanze tra pareti frontistanti tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti, in conformità anche al combinato disposto degli art. 53 e 29 quinquies della l.r. 36/1997 nonché, per quanto di ragione, dell'art. 2 bis del DPR 380/2001 e SS. MM., con particolare riferimento al D.L. 16 luglio 2020, n. 76.</p>
<p>16 - DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE (D.M. 1.4.1968, N. 1404 E ART. 9 D.M. 2.4.1968, N. 1444, PER PRG/PdIF E PUC ANTE R.R. N. 2/2017 E ART. 12 R.R. 2/2017)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse distanze dalle strade previste per ciascuna articolazione .</p>	<p>Si fa riferimento a quanto già riportato al punto precedente circa gli allineamenti – di cui alla Tav. 02 - degli immobili già esistenti, in conformità alla menzionata normativa</p>

<p>17 - ASSERVIMENTI PREGRESSI (ART. 71 L.R. 16/2008 E S.M.)</p>	<p>(Per gli eventuali interventi di nuova costruzione di cui al Campo 9, punti 7 e 8, indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): non sono presenti asservimenti pregressi trattandosi di edifici edificati precedentemente all'entrata in vigore della L. 1150/1942</p>
<p>18 - REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI.</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse regole previste per ciascuna articolazione .</p>	<p>Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale, in coerenza con i criteri vincolanti di cui al Campo 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La composizione architettonica del progetto dovrà ispirarsi al fine di ribadire e rafforzare la caratterizzazione estetica del contesto storico ambientale di pregio, in riferimento alla tipologia degli edifici (palazzo cittadino esito di riaccorpamenti e trasformazioni otto-novecentesche), alle loro finiture ed all'impiego di materiali tipici - Le tipologie costruttive adottate, in rapporto alle necessità di rispondenza alla normativa sismica, prevedono la realizzazione di strutture portanti in cemento armato con orizzontamenti latero-cementizi, mentre; le finiture dovranno rispettare i seguenti criteri: <ol style="list-style-type: none"> 1. Zone architettoniche esplicitate con elementi decorativi che ne differenzino la gerarchia dell'elevato (basamento, cornici marca piano e merca davanzale, cantonali dipinti e mostre dipinte alle finestre); 2. Copertura a falde con orditura lignea e manto in abbadini di ardesia (o similare); 3. Serramenti delle porte con pannellature e delle finestre con specchiature; 4. Persiane alla genovese; 5. Corredature in metallo (ringhiere ed inferiate in ferro; gronde e pluviali in rame o similare).
<p>19 - DISCIPLINA GEOLOGICA E MICRO ZONAZIONE SISMICA DI LIVELLO 1</p>	<p>Da predisporre in quanto Ambito di rigenerazione urbana in Comune dotato di PRG.</p>

<p>20 - DISCIPLINA PER IL CONTROLLO DELL'URBANIZZAZIONE IN PRESENZA DI STABILIMENTI SOGGETTI ALLE DISPOSIZIONI DEL D.LGS. 105/2015 (RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE)</p>	<p>(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso) che ricadano all'interno della perimetrazione dell'Ambito di rigenerazione urbana, deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR)</p> <p>Non sussiste tale esigenza in quanto nel Comune non sono presenti stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015</p>
<p>21 - PRESTAZIONI URBANISTICHE DA CONSEGUIRE IN TERMINI DI DOTAZIONI DI SERVIZI DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE PER INTERVENTI SOGGETTI AD OBBLIGO DI CONVENZIONE URBANISTICA/ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (ART. 2, COMMA 2, LETT. B), PUNTO 6) L.R. 23/2018)</p>	<p>È necessaria la predisposizione di <u>Convenzione Attuativa</u> con particolare riferimento ai seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione e cessione, a favore del Comune di Ceriale, delle aree relative al portico pedonale pubblico, che dovrà rispettare i requisiti (abbattimento barriere architettoniche, finiture pavimentazioni e superfici pareti; illuminazione pubblica, eventuale segnaletica) definiti in sede di convenzione; - Realizzazione e cessione, a favore del Comune di Ceriale, della sala polivalente per incontri e conferenze sita al piano terra, con finiture interne da definirsi in sede di convenzione attuativa; - Cessione del diritto di superficie, a favore del Soggetto Attuatore, relativo al sottorampa pedonale di collegamento fra il parcheggio pubblico rotazionale e via alla stazione nonché al marciapiede a seguire lungo via alla Stazione. <p>Bozza dell'Atto Unilaterale d'Obbligo e della Convenzione sono allegati alla presente Scheda Normativa e compongono la documentazione del I.R.U.</p>

<p>22 - PRESTAZIONI AMBIENTALI DA CONSEGUIRE, IVI COMPRESI LE EVENTUALI BONIFICHE, E GLI INDICATORI PER IL LORO MONITORAGGIO ((ART. 2, COMMA 2, LETT. B), PUNTO 7) L.R. 23/2018)</p>	<p>(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti dell'eventuale Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)</p>
<p>23 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI (ARTT. 48, 49 L.R. 36/1997 E S.M.)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse modalità di attuazione previste per ciascuna articolazione .</p>	<p>Tipo di Intervento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Titolo abilitativo diretto: solo sul SAS. 2. Permesso di Costruire Convenzionato (vedi Campo 21 e 22): solo sul SAP.

24 - ELEMENTI DI FLESSIBILITÀ DELLA DISCIPLINA DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo complessivo e sul fabbisogno di dotazioni di servizi relativi a:

1. Perimetro dell'Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni:
Non sono previste modifiche del perimetro dell'ambito del Intervento di Rigenerazione Urbana in quanto definito su riferimenti fisici ben identificabili inquadrati a scala edilizia su basi impianto. Nel caso sono ammessi scostamenti in merito alla dimensione delle superfici ed alla posizione dei confini derivanti da eventuali tolleranze cartografiche catastali.
2. Tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti nell'Ambito:
Per il sub-ambito principale (**SAP**) la tipologia di intervento ammessa che prefigura la demolizione con ricostruzione fa riferimento alla nuova definizione di ristrutturazione introdotta dalla L. 120/2020 e conseguentemente alle modifiche introdotte al D.P.R. 380/2001 applicabile anche nei contesti storici laddove esiste una disciplina puntuale degli interventi.
3. Disciplina delle destinazioni d'uso complementari e delle eventuali limitazioni, di cui al Campo 8:
Le destinazioni d'uso complementari si distinguono relativamente alle pertinenze esterne, per cui sono ammesse solo aree per posti auto scoperti, spazi liberi per manovra, aiuole e camminamenti pedonali.
4. Disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi di cui al Campo 9, con esclusione delle indicazioni a carattere planivolumetrico vincolante contenute nell'eventuale schema di assetto allegato alla Scheda normativa di cui al Campo 15:
L'assetto urbanistico del IRU (riportato nell'allegato schema della Tav. 2) rappresenta un aspetto vincolante per i valori dei parametri dimensionali indicati che definiscono le distanze tra i fabbricati e le altezze massime degli edifici. In merito al sedime occupato dalla nuova costruzione resta obbligatorio l'allineamento del fronte edilizio sul limite stradale in continuità con il prospetto urbano di via Indipendenza; sul retro, verso gli spazi liberi sono ammessi scostamenti dall'impronta originariamente occupata in una logica ricompositiva dei volumi con un scostamento massimo di 5,0 metri nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati fatta salva la costruzione in aderenza.
5. Disciplina per il recupero dei sottotetti di cui al Campo 10:
La normativa del IRU che disciplina il recupero dei sottotetti fa riferimento al deliberato del comune di Ceriale a riguardo dell'applicabilità della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii.; eventuali modifiche a tali disposizioni, apportate dall'Amministrazione comunale, si intendono richiamate anche all'interno della presente scheda di normativa tecnica.
6. Disciplina degli impianti e locali tecnologici di cui al Campo 12:
Si richiamano le disposizioni normative in merito all'installazione degli impianti e dispositivi tecnologici definiti dal REC per il centro storico.

	<p>7. Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13: Deve essere garantito il conseguimento di almeno il 70% della corrispondente superficie per parcheggi privati pertinenziali in rapporto al numero massimo di alloggi realizzati; la quota eccedente può essere monetizzata. La superficie minima del parcheggio (posto auto) viene definita in 12,5 mq e superficie minima box (posto auto chiuso e coperto) fissata nella dimensione minima di 16,0 metri quadrati.</p> <p>8. Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18: La qualità progettuale degli interventi viene conseguita attraverso i seguenti approfondimenti costruttivo-formali:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Una riproposizione critica degli elementi tipologici, materici e compositivi propri del contesto in cui si inserisce l'intervento ricercando una continuità del linguaggio architettonico locale non semplicemente imitativo; – Soluzioni compositive che consentano una ricomposizione volumetrica entro cui siano possibili scostamenti dall'impostazione originaria volti ad un risultato organico ed unitario; – L'utilizzo di tecnologie e materiali ecologici e biocompatibili anche in combinazione a soluzioni impiantistiche che sfruttino le energie rinnovabili e la gestione domotica del comfort abitativo. <p>9. Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21: L'Amministrazione Comunale può chiedere ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino ad un valore delle cessioni pari a 1,5 volte l'ammontare degli oneri di urbanizzazione fermo restando le previsioni già concordate con la C.A. per gli aspetti di cui al suddetto Campo 21.</p> <p>10. Prestazioni ambientali di cui al Campo 22: Non pertinenti.</p> <p>11. Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23: Per quanto attiene alle modalità di attuazione previsti per il solo SAS è prevista la possibilità di procedimenti abilitativi alternativi di natura semplificata in relazione alla tipologia di intervento.</p>
--	--

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO A SOTTOSCRIVERE LA SOTTOSTANTE CONVENZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

La sottoscritta **MAREBLU S.R.L.** (di seguito indicata come "SOGGETTO ATTUATORE"), con sede in Magliano Alpi (CN) via Perotta 2 (partita IVA: 03944900046 - p.e.c.: mareblu.2021@pec.it), in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* Agostino MONDINO, nato a Magliano Alpi il 27/07/1964

PREMESSO CHE

1. il SOGGETTO ATTUATORE:

a) è proprietario e/o ha la legittima disponibilità degli immobili come di seguito censiti al foglio 8 del catasto fabbricati del Comune di Ceriale (di seguito, "COMUNE"):

- mappale 135 (interamente), subalterni 1, 2, 3, 4, 5, per una superficie complessiva di circa mq. 388;
- mappale 136 (interamente) per una superficie complessiva di circa mq. 138;
- mappale 137 (parte), subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 15 per una superficie parziale di circa mq 287,0;

b) acquisirà inoltre - anche in esecuzione della sottostante convenzione - la legittima disponibilità dei seguenti immobili, censiti al medesimo foglio catastale:

- mappale 903 (interamente), ente urbano, per una superficie di circa mq 146,0;
- parte di marciapiede pubblico lungo via alla Stazione, ente urbano, per una superficie di circa mq 43,0.

2. il vigente Piano Regolatore Generale del COMUNE e successiva sua variante generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 180 in data 15/11/01, già contemplava - mediante una strumentazione urbanistica di

dettaglio, definita attraverso un Programma Organico di Intervento *ex l.r. n. 25/1987* (scheda 73) approvato con D.C.C. n. 28 del 27/4/06 con valore di Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. - per la Zona A1 Centro Storico, in cui sono ubicati gli immobili in questione, la possibilità di realizzare una attività trasformativa;

3. presso il COMUNE è in corso procedimento per l'adozione di Piano Urbanistico Comunale che contiene prescrizioni compatibili con l'intervento di cui *infra*;

4. a seguito della presentazione (in relazione agli immobili di cui sopra ed all'assetto legislativo e di pianificazione urbanistica comunale di cui ai punti precedenti) di documentazione prodromica alla realizzazione di attività trasformativa, mediante nota in data a firma del T.P.O. Settore Area Tecnica del COMUNE veniva comunicato che *"la Commissione Edilizia riunitasi in seduta il 28/11/2013 ha espresso il seguente parere preventivo (ai sensi dell'art. 9, 10, 11 del Regolamento Edilizio Comunale): a prescindere da ogni valutazione circa la criticità statica strutturale del fabbricato (da eventualmente accertarsi con appropriata documentazione tecnica) la Commissione ritiene comunque sussistenti le caratteristiche di incompatibilità del fabbricato per contrasti dello stesso con la tipologia delle costruzioni circostanti e per degrado rispetto al contesto urbanistico"*;

5. entrata in vigore la legge regionale Liguria n. 23 del 29/11/2018 (*"Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo"*), il SOGGETTO ATTUATORE ha predisposto e depositato presso il COMUNE documentazione - redatta dall'Arch. Enrico Zunino di Albenga (SV), iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 327 - costituente proposta di individuazione, ai sensi dell'art. 2 della suddetta l.r. 23/2018 ed in relazione all'area comprendente immobili *de quibus*, di un ambito di rigenerazione urbana denominato *"Complesso edilizio di testata compreso fra via Indipendenza e l'innesto di via alla Stazione"* ed articolato in due aree di intervento (*"Area 1: Sub-Ambito principale - SAP"* ed *"Area 2: Sub-Ambito secondario - SAS"*);

6. tale documentazione comprende, in particolare, i seguenti elaborati:
 - a) "19.17 SCHEDA NORMATIVA IRU" (scheda normativa dell'Intervento di Rigenerazione Urbana);
 - b) "19.17 TAV_01_INDIVIDUAZIONE AMBITO DI RIFERIMENTO";
 - c) "19.17 TAV_02_SCHEMA DI ASSETTO_ALTEZZE E DISTANZE";
 - d) testo "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO A SOTTOSCRIVERE LA SOTTOSTANTE CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA";
7. la proposta di individuazione di ambito urbano ai sensi della l.r. 23/2018, comprensiva dei menzionati elaborati cartografici di perimetrazione e della scheda normativa è stata quindi adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. del, depositata per trenta giorni consecutivi a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale ed inserita, previo avviso pubblicato sullo stesso, nel sito informatico del COMUNE;
8. decorso il termine di cui sopra:
 - a) con deliberazione del Consiglio comunale n. del, il COMUNE ha deciso sulle osservazioni presentate dagli interessati ed approvato in via definitiva l'individuazione dell'ambito / con nota prot. del il COMUNE ha attestato la mancata presentazione di osservazioni da parte degli interessati;
 - b) la deliberazione di approvazione dell'individuazione dell'ambito urbano è stata pubblicata nel sito informatico del COMUNE e depositata nella segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico;
9. la scheda normativa *ut supra* ritualmente approvata prevede, in particolare:
 - a) al quadro 21 ("*prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018*") che: "È necessaria la predisposizione di Convenzione Attuativa con particolare riferimento ai seguenti aspetti: - Realizzazione e cessione, a favore del Comune di Ceriale, delle

aree relative al portico pedonale pubblico .. Realizzazione e cessione, a favore del Comune di Ceriale, della sala polivalente per incontri e conferenze sita al piano terra .. - Cessione del diritto di superficie, a favore del Soggetto Attuatore, relativo al sottorampa pedonale di collegamento fra il parcheggio pubblico rotazionale e via alla stazione nonché al marciapiede a seguire lungo via alla Stazione”;

- b)** al quadro 23 (“modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)”): “1. Titolo abilitativo diretto: solo sul SAS. 2. Permesso di Costruire Convenzionato (vedi Campo 21e 22): solo sul SAP.”.

Tutto quanto sopra premesso, il SOGGETTO ATTUATORE

SI IMPEGNA ED OBBLIGA

nei confronti del COMUNE a sottoscrivere la convenzione di seguito trascritta.

CONVENZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

Ai sensi della l.r. n. 23/2018, della scheda normativa approvata con deliberazione comunale n. del nel procedimento di delimitazione dell’ambito di rigenerazione urbana denominato “Complesso edilizio di testata compreso fra via Indipendenza e l’innesto di via alla Stazione” e dell’art. 49 L.R. n. 36/1997 accedente agli - e per l’esecuzione degli - interventi edilizi consentiti dalla predetta scheda normativa.

Con questa scrittura privata, da conservarsi negli atti del Notaio _____ di _____/Segretario Comunale del Comune di Ceriale, che ne autentica le sottoscrizioni.

TRA

- il **COMUNE DI CERIALE** (di seguito, per brevità, indicato come “COMUNE”), con sede in Ceriale alla piazza Nuova Italia n. 1 - Codice Fiscale 00314120098, in persona del T.P.O. Area Edilizia Privata ed Urbanistica, ____ nato/a a ____ il ____, domiciliato/a per la carica presso la sede della casa comunale; legittimato a quanto *infra* - in conformità al D.Lgs. 267/2000 (Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti

Locali), con particolare riguardo al disposto dell'art. 107, nonché alla l.r. n. 36/1997, specie in riferimento al dettato dell'art. 49 - dalla Deliberazione n. _____ del _____ della Giunta Comunale esecutiva per legge, che in copia autentica viene allegata *sub* A al presente atto

E

- **MAREBLU S.R.L.** (di seguito indicata come "SOGGETTO ATTUATORE"), con sede in Magliano Alpi (CN) via Perotta 2 (partita IVA: 03944900046 - p.e.c.: mareblu.2021@pec.it), in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* Agostino MONDINO, nato a Magliano Alpi il 27/07/1964, nella sua qualità di avente titolo sulle aree ed immobili oggetto di intervento, in proseguo del presente atto denominata in breve "SOGGETTO ATTUATORE".

PREMESSO

A. che il SOGGETTO ATTUATORE:

- 1) è proprietario e/o ha la legittima disponibilità delle seguenti aree ed immobili censiti al Foglio 8 del catasto fabbricati del COMUNE:
 - mappale 135 (interamente), subalterni 1, 2, 3, 4, 5, per una superficie complessiva di circa mq. 388;
 - mappale 136 (interamente) per una superficie complessiva di circa mq. 138;
 - mappale 137 (parte), subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 15 per una superficie parziale di circa mq 287,0;
- 2) acquisirà inoltre - anche in esecuzione della presente convenzione - la legittima disponibilità dei seguenti immobili, censiti al medesimo foglio catastale:
 - mappale 903 (interamente), ente urbano, per una superficie di circa mq 146,0;

- parte di marciapiede pubblico lungo via alla Stazione, ente urbano, per una superficie di circa mq 43,0.

B. che dette aree risultano meglio individuate con campitura in rosso nella planimetria in scala 1:500 che, previa sottoscrizione, si allega alla presente convenzione *sub B*;

C. che il SOGGETTO ATTUATORE ha predisposto e depositato presso il COMUNE documentazione - redatta dall'Arch. Enrico Zunino di Albenga (SV) iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 327 - costituente proposta di individuazione, ai sensi dell'art. 2 della l.r. 23/2018 ed in relazione all'area relativa agli immobili di cui sopra, di un ambito di rigenerazione urbana denominato "*Complesso edilizio di testata compreso fra via Indipendenza e l'innesto di via alla Stazione*" ed articolato in due aree di intervento ("*Area 1: Sub-Ambito principale - SAP*" ed "*Area 2: Sub-Ambito secondario - SAS*");

D. che tale documentazione comprende, in particolare, i seguenti elaborati:

- 1) "*19.17 SCHEDA NORMATIVA IRU*" (scheda normativa dell'Intervento di Rigenerazione Urbana);
- 2) "*19.17 TAV_01_INDIVIDUAZIONE AMBITO DI RIFERIMENTO*";
- 3) "*19.17 TAV_02_SCHEMA DI ASSETTO_ALTEZZE E DISTANZE*";
- 4) testo "*ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO A SOTTOSCRIVERE LA SOTTOSTANTE CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA*";

E. che la proposta di individuazione di ambito urbano ai sensi della l.r. 23/2018, comprensiva dei menzionati elaborati cartografici di perimetrazione e della scheda normativa è stata quindi adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. del, depositata per trenta giorni consecutivi a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale ed inserita, previo avviso pubblicato sullo stesso, nel sito informatico del COMUNE;

F. che, decorso il termine di cui sopra:

- 1) con deliberazione comunale n. del, il COMUNE ha deciso sulle osservazioni presentate dagli interessati ed approvato in via definitiva

l'individuazione dell'ambito / con nota prot. del il
COMUNE ha attestato la mancata presentazione di osservazioni da parte
degli interessati;

- 2) la deliberazione di approvazione dell'individuazione dell'ambito urbano
è stata pubblicata nel sito informatico del COMUNE e depositata nella
segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico;

G. che la scheda normativa *ut supra* ritualmente approvata prevede, in
particolare:

- 1) al quadro 21 (*"prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di
servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interoventi soggetti ad obbligo di
convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di
urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)"*) che: *"È
necessaria la predisposizione di Convenzione Attuativa con particolare riferimento
ai seguenti aspetti: - Realizzazione e cessione, a favore del Comune di Ceriale, delle
aree relative al portico pedonale pubblico .. Realizzazione e cessione, a favore del
Comune di Ceriale, della sala polivalente per incontri e conferenze sita al piano terra
.. - Cessione del diritto di superficie, a favore del Soggetto Attuatore, relativo al
sottorampa pedonale di collegamento fra il parcheggio pubblico rotazionale e via alla
stazione nonché al marciapiede a seguire lungo via alla Stazione"*;
- 2) al quadro 23 (*"modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997
e s.m.)"*): *"1. Titolo abilitativo diretto: solo sul SAS. 2. Permesso di Costruire
Convenzionato (vedi Campo 21e 22): solo sul SAP."*.

H. che il SOGGETTO ATTUATORE ha predisposto e depositato presso il
COMUNE i seguenti elaborati grafici e descrittivi (redatti dall'Arch. Enrico
Zunino di Albenga, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia
di Savona al n. 327) per l'esecuzione degli interventi edilizi consentiti dalla
predetta scheda normativa, da intendersi in questa sede richiamati e trascritti:

- 1) elaborati descrittivi:
 -;

-;
-;
- 2) elaborati grafici:
 -;
 -;
 -;

3) bozza di atto unilaterale d'obbligo e convenzione;

I. che, come già evidenziato, al quadro 21 la scheda normativa prevede la realizzazione e cessione a favore del Comune:

- 1) di una sala polivalente per incontri e conferenze sita al piano terra dell'immobile oggetto della presente convenzione;
- 2) in funzione in particolare del miglioramento della viabilità *id est* dell'organizzazione urbana, della vivibilità e del decoro degli spazi urbani pubblici, di un portico ad uso pubblico pedonale al piano terreno dell'immobile oggetto della presente convenzione, percorrente il lato est e sud dell'edificio per una superficie di mq 104,8 di S.L.A.; (OK)

J. che il SOGGETTO ATTUATORE ha altresì intrattenuto con i competenti Uffici del COMUNE idonei rapporti intesi a definire il contenuto della presente convenzione, avuto particolare riguardo agli aspetti inerenti le ulteriori opere di urbanizzazione;

K. che ai fini dell'attuazione di quanto sopra si rende quindi necessaria la stipula di apposito atto convenzionale tra il COMUNE ed il SOGGETTO ATTUATORE.

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante ed essenziale del presente atto, le parti – ai sensi della l.r. n. 23/2018, della scheda normativa approvata con deliberazione comunale n. del nel procedimento di delimitazione dell'ambito di rigenerazione urbana denominato “*Complesso edilizio di testata compreso fra via Indipendenza e*

l'innesto di via alla Stazione" e dell'art. 49 L.R. n. 36/1997 - convengono e stipulano quanto segue ai fini della realizzazione di quanto in premessa.

Articolo primo

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione degli interventi edilizi consentiti dalla predetta scheda normativa approvata con deliberazione comunale n. del nel procedimento di delimitazione dell'ambito di rigenerazione urbana denominato "*Complesso edilizio di testata compreso fra via Indipendenza e l'innesto di via alla Stazione*", da attuarsi secondo gli elaborati grafici descrittivi e normativi indicati nelle premesse e da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo secondo

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI AL COMPLESSIVO INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga nei confronti del COMUNE a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione individuate negli allegati *infra* indicati:
 - a. rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere, comprensiva dei collettori, pozzetti di raccordo e di caditoia di ispezione e relativi allacci alle reti esistenti; il tutto come indicato nella tavola allegata *sub* C;
 - b. rete di approvvigionamento idrico e relativi allacci alle reti esistenti (energia elettrica, gas, telefono); il tutto come indicato nella tavola allegata *sub* D;
 - c. rifacimento del marciapiede pedonale pubblico, sul lato levante in fregio alla via alla Stazione (mq 43,0 di S.L.A.); il tutto come indicato nella tavola allegata *sub* E;

- d. rifacimento della rampa del passaggio pedonale pubblico (mq 103,0 di S.L.A. con altezza variabile) di collegamento fra la via alla Stazione e l'adiacente parcheggio di copertura il tutto come indicato nella tavola allegata *sub F*.
 - e. portico ad uso pubblico pedonale al piano terreno percorrente i lati est e sud dell'edificio per una superficie di mq 104,8 di S.L.A. come delineato dal progetto di massima predisposto dal SOGGETTO ATTUATORE allegato *sub G* al presente atto.
2. Ai fini di consentire l'esecuzione dell'intervento edilizio in corrispondenza delle aree indicate ai punti c e d del comma precedente, il COMUNE trasferirà al SOGGETTO ATTUATORE la proprietà delle relative aree di sedime, mantenendo il diritto di superficie sulle stesse e/o l'uso pubblico del soprassuolo. Tale trasferimento avverrà a titolo gratuito, previo eventuale frazionamento a carico del SOGGETTO ATTUATORE, cui incomberanno pure le spese del relativo rogito, che dovrà essere stipulato entro giorni 30 dalla richiesta scritta da parte del SOGGETTO ATTUATORE.
 3. Ai sensi dell'art. 36 D.L.vo 50/2016, con particolare riferimento ai commi 3° e 4°, e dell'art. 16, comma 2-*bis*, del D.P.R. 380/2001, le parti danno atto trattarsi di opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione e manifestamente di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 D.L.vo 50/2016. Le opere in questione potranno pertanto essere realizzate direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE titolare del permesso di costruire senza l'osservanza delle procedure di cui al D.L.vo 50/2016.
 4. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a presentare - prima dell'inizio dell'esecuzione delle opere inerenti gli interventi edilizi di cui alla scheda normativa approvata ai sensi della l.r. n. 23/2018 - un progetto esecutivo specifico - redatto a propria cura e spese - delle opere oggetto del presente articolo, munito di computo estimativo attestante l'importo delle opere in

questione ed il corrispettivo della cessione dell'area di cui alla lettera e del primo comma e con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate.

5. Tale progetto esecutivo ed il relativo computo estimativo dovranno essere verificati ed approvati - entro giorni 30 dalla presentazione - da parte dell'Area Lavori Pubblici del COMUNE tenuto conto della rispondenza dei valori dichiarati: quanto alle opere, ai costi rilevati negli elenchi aggiornati utilizzati dal COMUNE ovvero con riferimento al Prezziario Regionale Opere Edili dell'Unioncamere della Liguria vigente nel periodo; quanto al corrispettivo di cessione dell'area, ai criteri previsti dal D.P.R. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.
6. Intervenuta tale approvazione, il COMUNE rilascerà Permesso di Costruire apposito preliminarmente e/o contestualmente al rilascio di quello relativo alle opere di esecuzione degli interventi edilizi di cui alla scheda normativa approvata ai sensi della l.r. n. 23/2018 o Permesso di Costruire unico per le opere di esecuzione degli interventi edilizi di cui alla scheda normativa approvata ai sensi della l.r. n. 23/2018 e le opere di urbanizzazione.
7. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga - previo frazionamento catastale a suo carico - a cedere al Comune di Ceriale la proprietà di dell'area e dell'opera di cui alla lettera e del primo comma e la proprietà di (e/o vincolare a destinazione d'uso pubblico) tutte le ulteriori opere, impianti, manufatti e eventualmente relative aree di cui al presente articolo.
8. Resta a carico del SOGGETTO ATTUATORE la manutenzione delle opere di cui al presente articolo sino alla consegna delle stesse al COMUNE che avverrà, espletate tutte le formalità di verifica e collaudo, prima dell'ottenimento del Certificato di Agibilità per i fabbricati oggetto delle opere di esecuzione degli interventi edilizi di cui alla scheda normativa approvata ai sensi della l.r. n. 23/2018, salve le garanzie di legge per i lavori effettuati.

9. Per quelle opere loro porzioni che dovessero essere realizzate su aree in proprietà di soggetti diversi dal SOGGETTO ATTUATORE, il COMUNE - laddove il SOGGETTO ATTUATORE non riuscisse ad acquisirne la proprietà e/o comunque la disponibilità dai relativi aventi titolo - si impegna a procurare il SOGGETTO ATTUATORE - tramite opportune procedure amministrative, anche ablatorie - la proprietà e/o comunque la disponibilità delle stesse al fine di consentire la realizzazione delle indicate opere di urbanizzazione, fermo restando, peraltro, che qualsiasi onere economico connesso e/o derivante da tali procedure (ivi compresi gli indennizzi eventualmente dovuti a soggetti terzi in relazione alle menzionate procedure ablatorie) resterà a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE, che provvederà altresì, su semplice richiesta del Comune, a mettere a disposizione dello stesso le somme occorrenti all'espletamento delle procedure. A tal fine il SOGGETTO ATTUATORE si impegna altresì a redigere tutta la documentazione tecnico - progettuale propedeutica e necessaria ad avviare e concludere le procedure espropriative di cui sopra. Ove per qualsivoglia ragione - e segnatamente per l'impossibilità di procurare al SOGGETTO ATTUATORE la proprietà e/o disponibilità delle aree *de quibus* - fosse impossibile realizzare parte di una o più delle suddette opere di urbanizzazione, il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga comunque a realizzare quelle parti di opere all'esecuzione delle quali non sussistono condizioni ostative. In tale evenienza, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a versare al COMUNE la somma inizialmente portata a scomputo del contributo per il rilascio del permesso di costruire corrispondente alla mancata esecuzione della parte di opere che, per i motivi sopra riportati, non potessero essere realizzate.

Articolo terzo

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga inoltre nei confronti del COMUNE a realizzare una sala polivalente per incontri e conferenze sita al piano terra dell'immobile oggetto della presente convenzione della superficie di mq 100 circa di S.L.A. con annessi servizi igienici interni allestiti a norma e comprensiva di opere murarie, finiture ed impianti interni; il tutto come risultante dagli elaborati progettuali grafici e descrittivi richiamati in premessa.
2. Ai sensi dell'art. 36 D.L.vo 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, le parti danno atto trattarsi di opera di urbanizzazione secondaria e - pure laddove realizzata congiuntamente alle opere di cui all'articolo precedente - manifestamente di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 D.L.vo 50/2016.
3. A norma dell'art.1, comma 2° lettera e), del D.L.vo 50/2016, il SOGGETTO ATTUATORE presenterà al COMUNE, prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'esecuzione delle opere inerenti gli interventi edilizi di cui alla scheda normativa approvata ai sensi della l.r. n. 23/2018, un progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera in questione, con l'indicazione del tempo massimo in cui deve essere completata, allegando lo schema del relativo contratto di appalto.
4. Il SOGGETTO ATTUATORE avrà facoltà di procedere alla realizzazione dell'opera in questione secondo due modalità alternative, con scelta da comunicarsi al COMUNE prima dell'inizio dell'esecuzione dei lavori inerenti gli interventi edilizi di cui alla scheda normativa approvata ai sensi della l.r. n. 23/2018:
 - a. a sua totale cura e spesa; in questo caso:
 - a norma dell'art. 20, comma 1°, D.L.vo 50/2016 l'opera potrà essere realizzata direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE titolare del permesso di costruire senza l'osservanza delle procedure di cui al D.L.vo 50/2016;

- il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a presentare – prima dell’inizio dell’esecuzione delle opere inerenti gli interventi edilizi di cui alla scheda normativa approvata ai sensi della l.r. n. 23/2018 - un progetto esecutivo specifico – redatto a propria cura e spese – dell’opera oggetto del presente articolo, munito di computo estimativo attestante l’importo dell’opera in questione e con l’indicazione del tempo massimo in cui deve essere completata;
 - tale progetto esecutivo ed il relativo computo estimativo dovranno essere verificati ed approvati – entro giorni 30 dalla presentazione - da parte dell’Area Lavori Pubblici del COMUNE;
 - intervenuta tale approvazione, il COMUNE rilascerà permesso di costruire apposito preliminarmente e/o contestualmente al rilascio di quello relativo alle opere inerenti gli interventi edilizi di cui alla scheda normativa approvata ai sensi della l.r. n. 23/2018 o Permesso di Costruire unico per gli interventi edilizi di cui alla scheda normativa approvata ai sensi della l.r. n. 23/2018 e le opere di urbanizzazione;
 - non sarà effettuato alcuno scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire;
- b. con scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire; in questo caso:
- il COMUNE, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indirà una gara con le modalità previste dall’articolo 60 o 61 del D.L.vo 50/2016;
 - l’oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sarà la progettazione esecutiva e l’esecuzione dei lavori per la realizzazione dell’opera;
 - l’offerta relativa al prezzo indicherà distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l’esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza;

- ad avvenuto completamento della procedura di gara ed individuata l'impresa aggiudicataria, il SOGGETTO ATTUATORE sarà legittimato alla sottoscrizione del contratto di appalto con la stessa;
 - il COMUNE rilascerà Permesso di Costruire apposito preliminarmente e/o contestualmente al rilascio di quello relativo alle opere di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico o Permesso di Costruire unico per l'intervento di ristrutturazione edilizia e le opere di urbanizzazione;
 - il costo dell'opera sarà portato a scomputo del contributo per il rilascio del permesso di costruire.
5. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga - previo frazionamento catastale a suo carico - a cedere al COMUNE la proprietà dell'area e dell'opera oggetto del presente articolo.
6. Resta a carico del SOGGETTO ATTUATORE la manutenzione dell'opera di cui al presente articolo sino alla consegna della stessa al COMUNE, che avverrà, espletate tutte le formalità di verifica e collaudo, prima dell'ottenimento del certificato di agibilità per i fabbricati oggetto di ristrutturazione edilizia, salve le garanzie di legge per i lavori effettuati.

Articolo quarto

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a corrispondere al COMUNE il pertinente contributo per il rilascio del permesso di costruire, nella misura e con le modalità previste dalla legge ed in conformità della deliberazione del Consiglio Comunale n. 75/1995 e ss. mm. ed ii. Tale Contributo, fatti salvi gli importi scomputabili a norma dell'articolo successivo, ammonta complessivamente ad €....., ossia mq S.L.A. x €/mq = € riferita alla superficie di progetto.
2. Detto contributo - nell'importo che risulterà dovuto all'atto del rilascio del permesso di costruire, una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo

articolo - verrà corrisposto in tre rate semestrali di pari importo di cui la prima antecedente il rilascio del permesso di costruire.

Articolo quinto

SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEGLI IMPORTI PREVISTI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE DELLE RELATIVE AREE

1. Dal contributo per il rilascio del permesso di costruire dovuto dal SOGGETTO ATTUATORE al COMUNE sarà eseguito lo scomputo degli importi riconosciuti per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo secondo e per la cessione dell'area di cui alla lettera e del primo comma dello stesso articolo, oltre alle somme eventualmente necessarie per l'acquisizione da soggetti terzi delle aree occorrenti per la realizzazione degli interventi medesimi.
2. Per quanto riguarda invece l'opera di urbanizzazione secondaria di cui al terzo articolo, lo scomputo verrà effettuato solo laddove il SOGGETTO ATTUATORE opti per l'esecuzione previa gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61 del D.L.vo 50/2016 (ossia non in caso di esecuzione diretta a sua totale cura e spesa a norma dell'art. 20, comma 1°, D.L.vo 50/2016).
3. Il SOGGETTO ATTUATORE in ogni caso si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione tutte di cui agli articoli secondo e terzo anche se il costo complessivo delle opere predette e di cessione dell'area di cui alla lettera e del primo comma dell'articolo secondo dovesse risultare superiore all'importo complessivo del Contributo per il rilascio del permesso di costruire, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del COMUNE.

Articolo sesto

ATTUAZIONE DEL PROGETTO

1. La realizzazione del progetto indicato in premessa dovrà rispettare i seguenti criteri.

- a) Le opere inerenti gli interventi edilizi di cui alla scheda normativa approvata ai sensi della l.r. n. 23/2018 dovranno conseguire apposito e preventivo permesso di costruire, salvo l'assentimento di un unico permesso di costruire per l'intervento demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico e le opere di urbanizzazione, sulla base della vigente normativa, riservandosi eventuali variazioni progettuali in conseguenza di intervenuti adeguamenti normativi ed emanazione di nuove leggi.

I contenuti di progetto, nei termini specificati indicati nella suddetta scheda normativa tecnica, dovranno attenersi alle prescrizioni generali di cui al quadro n. 9 che disciplinano gli interventi previsti nell'ambito, ovvero, *"Si richiamano gli aggiornamenti normativi introdotti dalla L. 120/2020 (conversione del D.L. 76/2020) al D.P.R. 380/01 anche nella nomenclatura degli interventi. Deroga alla prescrizione di cui alla Variante Urbanistica della zona A1 di P.R.G., approvata con DGR n. 112 del 10/02/2006, con riferimento alle limitazioni per la realizzazione di balconi sul fronte di via Indipendenza per il tratto pertinente. Nell'ambito complessivo dell'intervento di rigenerazione si dovrà conseguire un minimo di n. 8 unità immobiliari della superficie pari, o superiore, a 60,0 mq di SU."*

- b) L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificata, attestata e collaudata, ai fini e per gli effetti del successivo articolo, da parte dell'Area Lavori Pubblici del COMUNE.
- c) Eventuali priorità nell'esecuzione o nella cessione delle opere di urbanizzazione o nella cessione delle relative aree potranno essere richieste dal COMUNE in attuazione di previsioni degli strumenti urbanistici o di particolari programmi del COMUNE.
- d) Il SOGGETTO ATTUATORE dovrà comunicare a mezzo posta elettronica certificata la data di inizio dei lavori inerenti ciascuna opera prevista agli articoli secondo e terzo; l'inizio effettivo di ogni opera di cui sopra dovrà avvenire non prima di 10 (dieci) giorni dall'attestazione della consegna della comunicazione alla p.e.c. del COMUNE.

- e) Il COMUNE provvederà a comunicare al SOGGETTO ATTUATORE il nominativo del tecnico comunale incaricato della verifica in corso d'opera e del collaudo delle opere di urbanizzazione il quale avrà libero accesso al cantiere ed al quale il SOGGETTO ATTUATORE dovrà rivolgersi per ogni problematica che dovesse sorgere durante l'esecuzione dei lavori.
- f) Il tecnico comunale *ut supra* incaricato dovrà portare a conoscenza dei competenti organi del COMUNE ogni necessità riscontrata, tale da dover apportare modifiche che incidano sui costi di realizzazione e/o richiedano variazioni progettuali rilevanti per quanto concerne spostamento di tracciati e/o interessamento di aree diverse da quelle previste.
- g) In caso di condivisione da parte del COMUNE, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà redigere, a sua cura e spese, e presentare il progetto esecutivo della/e variante/i apportata/e, che dovrà essere approvato dal COMUNE preventivamente alla realizzazione, valutando l'eventuale variazione dei costi di realizzazione e disponendo: in caso di riduzione, il loro riutilizzo o il versamento della differenza nella casse comunali; in caso di aumento, la maggiorazione degli importi da portarsi a scomputo.
- h) Nel caso in cui il SOGGETTO ATTUATORE non provveda ad inoltrare la comunicazione di cui al precedente punto d) o nel caso in cui lo stesso provveda a dare inizio ai lavori prima del termine di 10 giorni, il Tecnico incaricato avrà facoltà di chiedere al SOGGETTO ATTUATORE di effettuare ogni intervento necessario al fine di poter controllare la corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte e secondo le previsioni del computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo, in particolare per quelle parti non più in vista e per le quali, quindi, non sia stato reso possibile al Tecnico stesso di seguirne la regolare esecuzione.

Articolo settimo

TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE DELLE AREE RELATIVE

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a procurare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione incidenti su aree di sua diretta proprietà contemporaneamente all'esecuzione delle opere inerenti gli interventi edilizi di cui alla scheda normativa approvata ai sensi della l.r. n. 23/2018 e, comunque, entro il termine di validità del permesso di costruire relativo alle stesse.
2. Resta inteso che l'edificio non potrà essere dichiarato agibile prima che il SOGGETTO ATTUATORE abbia completato (per quanto materialmente possibile in relazione all'effettiva disponibilità delle aree di sedime) le opere di urbanizzazione di cui agli articoli secondo e terzo.
3. In relazione al/ai permesso/i di costruire dovranno essere rispettati i termini previsti dall'articolo 34 della Legge Regionale n. 16/2008 ed indicati sul/sui permesso/i stesso/i.

Articolo ottavo

ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE

1. La Direzione dei Lavori relativa alle opere di urbanizzazione sarà demandata a tecnico qualificato, nominato dal SOGGETTO ATTUATORE ed il cui nominativo dovrà essere comunicato al COMUNE prima dell'inizio dei lavori. Le relative spese saranno a carico del SOGGETTO ATTUATORE.
2. Le opere di cui sopra saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Tecnico incaricato dal COMUNE e/o dagli Enti interessati, salvo eventuali collaudi statici di manufatti assoggettati a particolari procedure, per i quali il COMUNE si riserva la nomina del collaudatore, fermo restando che la spesa conseguente sarà a carico del SOGGETTO ATTUATORE.
3. Il COMUNE provvederà all'effettuazione dei collaudi di sua pertinenza nel termine di un mese dalla richiesta all'uopo formulata dal SOGGETTO ATTUATORE a mezzo posta elettronica certificata alla quale dovranno essere allegati il computo metrico consuntivo ed il libretto delle misure.

4. Dei collaudi, sia in corso d'opera, che definitivi, verrà redatto apposito verbale, sottoscritto da entrambe le parti.
5. In caso di esito negativo del collaudo, il COMUNE provvederà a comunicare al SOGGETTO ATTUATORE le proprie osservazioni entro il termine di 15 giorni, prescrivendo i lavori di completamento e/o le modifiche eventualmente necessarie.
6. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione, rilasciato in conformità alle disposizioni vigenti.
7. In ogni caso il SOGGETTO ATTUATORE manleva fin d'ora il COMUNE da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.
8. Le eventuali spese di collaudo, dovute ai titoli e/o alle ragioni che precedono, resteranno ad esclusivo carico del SOGGETTO ATTUATORE.
9. La valutazione delle opere realizzate, ai fini della definitiva determinazione dello scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire sarà eseguita in rapporto alle misure effettivamente rilevate ed ai costi unitari risultanti dal computo metrico.
10. Per le opere previste ed eseguite ai sensi della presente convenzione, restano a completo carico del SOGGETTO ATTUATORE gli obblighi relativi e conseguenti per il periodo di tempo stabilito dalla vigente normativa in materia.

Articolo nono

MODALITÀ DELLA CESSIONE DELLE AREE, DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

1. Il contratto od i contratti definitivi necessari per il trasferimento al COMUNE della proprietà delle aree, opere ed impianti, di cui ai precedenti articoli secondo e terzo ovvero la costituzione del vincolo di destinazione ad uso pubblico saranno stipulati entro 4 mesi dalla data di ultimazione delle opere medesime.

2. La superficie delle aree da cedersi o gravarsi con vincolo di destinazione di uso pubblico di cui agli articoli precedenti ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta indicazione, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti ma a spese del SOGGETTO ATTUATORE avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, fatte salve le superfici minime o comunque previste dal progetto; il tutto fatti salvi gli eventuali adeguamenti cartografici necessari a seguito dell'esatto rilievo delle aree.
3. Gli immobili dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombri da persone o cose e con le più ampie garanzie da evizione.
4. Gli immobili suddetti passeranno in consegna al COMUNE, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti senza onere o spesa alcuna a carico del COMUNE.
5. In ogni caso il COMUNE si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata rispetto al perfezionamento dei suddetti atti nel caso si ravvisi la necessità di urgente utilizzazione delle opere in questione.
6. Nell'eventualità di cui al comma precedente, il SOGGETTO ATTUATORE verrà manlevato da ogni obbligo e responsabilità fino all'avvenuto collaudo dell'opera consegnata anticipatamente.

Articolo decimo

TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'INTERVENTO

1. In caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto della presente convenzione, 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 obbligato, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

Articolo undicesimo

GARANZIE

1. A garanzia della completa e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione che si obbliga a realizzare ai sensi degli articoli secondo e terzo della presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a consegnare al COMUNE al momento del rilascio del Permesso di Costruire, idonea polizza fideiussoria rilasciata da una Compagnia di Assicurazioni autorizzata per il ramo cauzioni nella quale siano inserite specifiche clausole che prevedano:
 - a. la durata illimitata nel tempo della garanzia;
 - b. che il suo svincolo parziale o totale potrà essere effettuato solamente dietro presentazione, da parte del SOGGETTO ATTUATORE di apposita autorizzazione scritta rilasciata dal COMUNE;
 - c. l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del COMUNE, con l'esclusione del beneficio di cui all'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile e della decadenza di cui all'articolo 1957 del Codice Civile.
2. L'importo della garanzia sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione come risultante dal computo metrico estimativo approvato dal COMUNE, maggiorato del 50% ai sensi dell'articolo 25 - comma 3 - del vigente Regolamento Edilizio.
3. Tale garanzia:
 - a. potrà essere ridotta in corso d'opera in proporzione allo stato di avanzamento delle opere cui si riferisce secondo modalità da concordarsi con il COMUNE;
 - b. sarà svincolata in misura del 90% (novantapercento) entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione del SOGGETTO ATTUATORE al COMUNE attestante l'ultimazione dei lavori e la conseguente verifica da parte del COMUNE, previa cessione delle aree relative qualora

dette opere risultino eseguite su aree di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE;

- c. il restante 10% (dieci per cento) sarà trattenuto fino alla presa in consegna da parte del COMUNE delle opere in questione o, in caso di consegna anticipata, fino al rilascio del certificato di collaudo.
4. Qualora le garanzie cauzionali fossero state ridotte come previsto al precedente comma 3 ma poi utilizzate, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze del SOGGETTO ATTUATORE, quest'ultimo si obbliga a reintegrarle.
5. Le garanzie cauzionali potranno essere sostituite da depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti ed in titoli del debito pubblico dello Stato al portatore o garantiti dallo Stato; titoli valutabili secondo il corso del giorno di deposito, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione sopra previsti.
6. In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate, in tutto o in parte, senza formalità alcuna e previa diffida ad adempiere entro congruo termine da notificarsi al SOGGETTO ATTUATORE da parte del COMUNE.

Articolo dodicesimo

RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende non comunali, a richiedere i necessari assentimenti anche prescrittivi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

Articolo tredicesimo

INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienze da parte del SOGGETTO ATTUATORE alle obbligazioni previste dalla presente convenzione - ferme restando le sanzioni comminate dalla vigente legislazione - il competente Ufficio del COMUNE,

previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione di lavori relativamente all'intero fabbricato se, a proprio giudizio, li riterrà interessati da inadempienze anche per ciò che riguarda l'esecuzione delle previste opere di urbanizzazione.

2. Il COMUNE potrà inoltre chiedere, in danno al SOGGETTO ATTUATORE, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente convenzione, anche senza previa diffida nei seguenti casi:

- a. mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo sesto per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo documentati casi di forza maggiore;
- b. esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità anche parziale dai progetti approvati;
- c. rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero a provvedere alla consegna delle aree e/o degli immobili, con le modalità e nei termini prescritti nella presente convenzione;
- d. mancata stipulazione del contratto di appalto per le opere di cui al terzo articolo in ipotesi di loro esecuzione con le modalità previste dall'articolo 60 o 61 del D.L.vo 50/2016;
- e. mancato inserimento da parte del Soggetto Attuatore negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo decimo;
- f. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo quattordicesimo

ELEZIONE DI FORO ESCLUSIVO ED ELEZIONE DI DOMICILIO

1. Le parti convengono, ai sensi dell'articolo 29 del Codice di Procedura Civile di eleggere il Tribunale di Savona quale foro esclusivo a cui spetterà la cognizione qualsiasi controversia di natura civilistica dovesse sorgere circa l'interpretazione e/o l'esecuzione della presente convenzione.

2. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, le parti eleggono domicilio come segue:
 - a. il SOGGETTO ATTUATORE, presso lo studio dell'Arch. Enrico Zunino di Albenga - via Bernardo Ricci 20/1, con l'indicazione della casella di p.e.c. enrico.zunino@archiworldpec.it;
 - b. il COMUNE, presso la sede della casa comunale in Ceriale - piazza Nuova Italia n. 1, con l'indicazione della casella di p.e.c. comuneceriale@postecert.it;
3. Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno - anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto di convenzione - se non preventivamente comunicata per iscritto all'altra parte a mezzo p.e.c..
4. Le comunicazioni indirizzate al domicilio unitariamente eletto dal SOGGETTO ATTUATORE si intendono validamente effettuate nei confronti di tutte le persone fisiche e/o giuridiche che rivestono o rivestiranno tale qualità ai fini della presente convenzione.
5. In caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto della presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a fare accettare agli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola, l'obbligo di elezione unitaria del domicilio.

Articolo quindicesimo

TRASCRIZIONE

1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria, a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, a norma dell'articolo 49/4° L.R. n. 36/1997.
2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento della proprietà delle aree e delle opere

di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

Articolo sedicesimo

SPESE

1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti, sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.
2. Le spese di tutti gli atti di cessione e/o convenzionali previsti dalla presente convenzione e/o ad essa conseguenti, nonché quelle relative a picchettazione, misurazione, frazionamento, accatastamento, ecc. delle aree e dei fabbricati ceduti sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Articolo diciassettesimo

FORMA DELL'ATTO

1. Le parti richiedono che il presente atto venga redatto nella forma della scrittura privata autenticata.

_____ lì, _____

Firmato: _____

Firmato: _____