

PROVINCIA DI IMPERIA

COMUNE DI LUCINASCO

VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER UN INTERVENTO EDILIZIO NELLA ZONA C 4 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN LUCINASCO

LOCALITA': STRADA PROVINCIALE PER LUCINASCO
Regione Camperoso

ZONA DI P.di.F. - Zona C 4 - Residenziale di Espansione -

SOGGETTO ATTUATORE :

Sigg. Martini Tiziana - Martini Vecellia - Siffredi Carlo

Allegato " B/a " **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**
(Adeguate all'Osservazione del CTU Provinciale)

STUDIO TECNICO:

Dott. Arch. . Calzia Ilvo

via Consorziale 12

18027 Pontedassio – IM

COMUNE DI LUCINASCO
Provincia di Imperia
(Codice Fiscale 00247300080)

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI SENSI DEGLI ARTT. 16 e 18 DELLA L:R: N. 24/87
RELATIVO ALLA **VARIANTE** ALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA PER UN INTERVENTO EDILIZIO NELLA ZONA C 4
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN LUCINASCO - REGIONE CAMPEROSO

Repubblica Italiana

L'anno DUEMILATREDICI addì del mese di alle ore

in Lucinasco e nella Residenza Municipale, i sottoscritti:

- sig.ra Martini Tiziana nata a Imperia il 25/01/41, residente in Imperia, via Diano Calderina 123, c. f. MRT TZN 41A65 E290X;
- sig.ra Martini Vecellia, nata a Chiusavecchia il 05/07/44, residente in Imperia, via T. Schiva 12, c.f. MRT VLL 44L45 C660N;
- sig. Siffredi Carlo nato a Imperia il 28/06/71 residente in Lucinasco, via C. Battisti 10, c.f. SFF CRL 71H28 E290W;

in qualità di SOGGETTO ATTUATORE proponente la **VARIANTE** allo Strumento Urbanistico Attuativo;

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Lucinasco è dotato di Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio, approvato con D.P.G.R. n. 1493 del 04/12/1986;
- il Soggetto Attuatore ha la disponibilità di tutta l'area compresa nel perimetro del S.U.A., localizzato tra due tratti della strada Provinciale per Lucinasco, Regione Camperoso, così catastalmente identificata:

Comune Censuario di Lucinasco, Foglio 6, mappale ex 594, ora mappali 646,652,637,636,644,648,645,639,638,640,657,656,654,655,653 ;

Comune Censuario di Lucinasco, Foglio 6, mappale ex 595, ora mappali 595;

- ai sensi del vigente Programma di Fabbricazione, l'area sopra individuata è ricompresa parte in Zona Residenziale di Espansione C 4 , sottostante la Zona A Centro Storico di Lucinasco, sottoposta a strumento urbanistico attuativo, già definitivamente approvato con D.C.C. n. 16 del 20/09/96 ;

- l'area ricadente all'interno della Zona Residenziale di Espansione C 4 , di cui il Soggetto Attuatore ha la piena disponibilità, ha una superficie complessiva di mq. 3.690 , come risultava dai mappali 594 e 595 del foglio 6 di Lucinasco già perimetrali nello S.U.A. approvato;
- con istanza presentata in data 3 Giugno 2002 il Soggetto Attuatore ha richiesto l'approvazione di uno S.U.A. di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett d) della L.R. n. 30/92 , per la costruzione di n. 3 fabbricati residenziali plurifamiliari ed unifamiliari, ed un magazzino interrato, secondo i parametri dell' art. 18 delle N.T.A. del P. di F. , come riportati negli elaborati progettuali;
- il progetto dello S.U.A. è stato definitivamente approvato con il voto del CTU Provinciale, n. 1127 del 27/11/02 con il quale è stato verificato l'adeguamento, da parte del Comune, alle Osservazioni precedentemente formulate;
- lo S.U.A. è stato attivato in data 03/03/2004 con la sottoscrizione, tra il Comune di Lucinasco ed il Soggetto Attuatore, della Convenzione Urbanistica ;
- in data 07/07/2004 con Pratica n. 479/04 è stato rilasciato in capo al sig. Siffredi Carlo il primo Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato artigianale con annessa unità abitativa;
- in data 03/08/2005 con Pratica n. 462/05 è stato rilasciato in capo alle sigg. re Martini Tiziana e Vecellia il secondo Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato abitativo plurifamiliare, della strada pubblica, e delle opere di urbanizzazione;
- in data 24/01/08, con Voto n. 1587 del CTU Provinciale è stata approvata una prima VARIANTE allo S.U.A. che riguardava unicamente le Norme Tecniche di Attuazione;
- in data 17/12/13 con *Deliberazione della Giunta municipale n. 44 è stata Adottata la Variante in oggetto;*
- in data 09/05/14, con *Deliberazione della Giunta Municipale n. 26 è avvenuta la presa d'atto della mancata formulazione di Osservazioni ed opposizioni ed al contempo è stata approvata la Variante in oggetto;*
- in data 01/03/14 con *Deliberazione del Consiglio comunale n. 01 l'assemblea consiliare si è espressa favorevolmente all'eliminazione di un tratto di strada pubblica all'interno del perimetro dello S.U.A.;*
- in data 16/07/14 è pervenuto, al Comune di Lucinasco, il provvedimento n. h2/877 del 15/07/14 del Dirigente del Servizio Urbanistica della Provincia nel quale viene comunicata l'Osservazione formulata dal CTU Provinciale nella seduta del 15/07/14 con voto n. 1936;
- il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni derivanti dal presente atto;

QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO, IL SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNA E SI OBBLIGA, PER SE' ED AVENTI CAUSA, AL RISPETTO DELLE CLAUSOLE E DEGLI IMPEGNI CONTENUTI NEL SEGUENTE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO;

Art. 1 - Oggetto della Convenzione

Oggetto del presente atto, di cui le premesse formano parte integrante, é la realizzazione dell'intervento edificatorio ricadente nella Zona Residenziale di Espansione C 4, nonché delle opere di urbanizzazione, dei servizi e delle infrastrutture indispensabili all'insediamento progettato.

Art. 2 - Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

La progettazione architettonica degli interventi edilizi previsti nella Variante, necessaria al rilascio del titolo abilitativo per la loro realizzazione, sarà conforme a quanto predisposto negli elaborati del S.U.A., sotto ogni aspetto. (grafico, descrittivo, normativo)

Aree, edifici, manufatti ed impianti che caratterizzano la progettazione, rimarranno vincolati alle tipologie individuate nel progetto, anche in conformità al presente atto ed ai suoi allegati.

Art. 3 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse con l'intervento edificatorio

Il soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Lucinasco, a realizzare, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nella Variante allo S.U.A. e consistenti in:

- a) rete di approvvigionamento idrico con allaccio all'acquedotto comunale;
- b) rete di smaltimento delle acque nere con allaccio alla fognatura comunale;
- c) rete di smaltimento delle acque bianche ;
- d) allaccio alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telecomunicazioni;
- e) parcheggi privati pertinenziali nelle quantità di legge;

Le opere di urbanizzazione di cui sopra verranno realizzate contestualmente all'intervento edificatorio, nel medesimo termine di validità dello S.U.A.

Le opere di cui sopra non verranno ammesse a scomputo del contributo di concessione in quanto le reti di canalizzazione sono dovute per legge ed indispensabili per i fabbricati che verranno realizzati all'interno dello S.U.A.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra, già in parte realizzate, verranno completate contemporaneamente alla realizzazione dell'ultimo fabbricato previsto nella Variante, al fine di dare la completa funzionalità all'intervento edificatorio, e comunque nel termine di validità dello S.U.A.

Il completamento delle predette opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di una progettazione esecutiva da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, approvata dall'A.C. o dai competenti organi tecnici, e dovrà ottenere i prescritti titoli autorizzativi.

Nessuna agibilità o abitabilità potrà essere riconosciuta prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli altri impegni ed obblighi convenzionali.

Art. 4 - Contributo concessorio e monetizzazione degli standard

Il soggetto attuatore si impegna ad assolvere all'obbligo del versamento dell'intero contributo concessorio da corrispondere al Comune a termine di legge, eventualmente con richiesta di

rateizzazione di legge, commisurato alle aliquote vigenti al momento della richiesta del titolo edilizio per il fabbricato ancora da eseguire, corrispondente a Euro 8.332,93 così determinato:

Fabbricato "C" - residenziale e magazzino :

mt. 7,40 x 8,30 = mq.61,42 x € 74,88/mq.= € 4.599,3

mt. 10,10 x 7,50 = mq.75,75 + mt. 6,80 x 7,00 = mq. 47,60

mq. 123,35 x € 30,27 /mq. = € 3.733,80

Poiché sia le opere urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 3 sia la strada ad uso pubblico, prevista nello S.U.A. approvato ed in parte già realizzata ma ora declassata a strada privata all'interno dello S.U.A., con l'approvazione della Variante non rivestiranno più un interesse pubblico, le quote di contributo concessorio di interesse esclusivo, relative ai due fabbricati già realizzati e già scomputate dall'Amministrazione comunale al momento del rilascio dei primi due titoli edilizi a fronte del costo delle opere di urbanizzazione previste nello S.U.A. approvato e corrispondenti ad Euro 37.135,50 , verranno interamente rimborsate dal Soggetto Attuatore all'Amministrazione comunale, senza interessi, al momento della sottoscrizione del presente Atto unilaterale d'Obbligo che darà attuazione alla Variante.

Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere interamente, senza interessi di mora, al momento della sottoscrizione del presente Atto unilaterale d'obbligo, le somme scomputate dal contributo di costruzione relative al primo Permesso di Costruire n. 479/04 del 07/07/2004 ed al secondo Permesso di Costruire n. 462/05 del 03/08/2005 che ammontano rispettivamente ad € 7.617,10 ed € 6.315,47, per un totale di € 13.932,57, così come determinato nella Convenzione Urbanistica attuativa del S.U.A. sottoscritta in data 03/03/2004.

Il Comune di Lucinasco, al momento della corresponsione delle somme relative alle quote del Contributo di Concessione già scomputate per i primi due fabbricati da parte del Soggetto Attuatore, si impegna a svincolare e restituire la Polizza Fidejussoria a suo tempo stipulata dal Soggetto Attuatore, a garanzia delle opere di urbanizzazione soggette a scomputo.

Il soggetto attuatore si impegna comunque a realizzare e completare tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 assunte a proprio carico senza pretendere alcun conguaglio o indennizzo dal Comune.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre ad assolvere all'obbligo del versamento delle somme relative alla monetizzazione per la realizzazione degli standards di legge al Comune, al momento del rilascio del primo Permesso di Costruire ed ammontante a Euro 1.691,81 così determinato:

mq. 46,80 x € 15,49/mq. = € 724,93 (Valore delle aree)

mq. 46,80 x € 20,66/mq. = € 966,88 (Valore delle opere)

Le somme di cui sopra potranno eventualmente essere corrisposte mediante rateizzazione, nei modi e nei termini previsti dalla normativa comunale.

Art. 5 - Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

Il soggetto attuatore si impegna per quanto riguarda l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi di pubblica utilità erogati da Enti ed Aziende specifiche, a richiedere agli stessi le necessarie prescrizioni tecniche del caso.

Ai sensi della L.R. n. 25/95 le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas , nonché quelle delle telecomunicazioni, non sono considerate opere di urbanizzazione ai fini della determinazione del contributo concessorio ammesso a scomputo.

Art. 6 - Trasferimento degli immobili a terzi

In caso di trasferimento degli immobili il soggetto attuatore si impegna a trasferire in capo agli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi rogiti da trasciversi ai sensi di legge, le obbligazioni e gli oneri assunti in forza del presente atto.

La clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

In caso di alienazione parziale il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa saranno solidalmente responsabili nei confronti del Comune in ordine agli adempimenti di cui sopra.

Art. 7 – Garanzie

A garanzia della completa e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione assunte a suo carico, nei modi e nei termini previsti nel presente atto, il soggetto attuatore si impegna, indipendentemente dalla realizzazione di tutti i fabbricati previsti nella Variante allo S.U.A., a realizzare le infrastrutture ed i servizi.

Art. 8 - Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore, ferme restando le sanzioni previste dalla legislazione urbanistica, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori procedendo, se del caso, d'Ufficio in danno alla parte inadempiente, con preavviso formale di almeno 15 giorni. Avvenuti gli adempimenti o l'esecuzione del danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti sospensivi.

Il Comune ha facoltà di dichiarare decaduto il presente atto, di conseguenza, nulle le Concessioni Edilizie ad esso riferite, nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini prefissati per l'attuazione di quanto sopra contemplato;
- b) mancata esecuzione, esecuzione parziale e/o in sostanziale difformità rispetto ai progetti assentiti, delle opere di urbanizzazione e dei servizi;
- c) mancato inserimento da parte del soggetto attuatore delle clausole e degli impegni del presente atto, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili;
- d) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione;

Art. 9 - Clausola compromissoria

Salvo quanto previsto dall'art. 16 della L. n. 10/77, tutte le contestazioni che potessero insorgere in ordine all'interpretazione ed attuazione della presente convenzione, saranno decise, in via di diritto, da un collegio arbitrale composto da due arbitri nominati rispettivamente dal Sindaco di Lucinasco e dal soggetto attuatore e da un terzo arbitro nominato di comune accordo dalle parti, ovvero in caso di disaccordo, designato dal Presidente del Tribunale di Imperia.

Tutte le spese dell'arbitrato saranno a carico della parte soccombente.

Art. 10 - Trascrizione

L'Atto unilaterale d'obbligo sarà integralmente registrato e trascritto a cura e spese del soggetto attuatore a norma dell'art. 18 della L.R. n. 24/87.

Art. 11 - Spese

Tutte le spese ed i costi inerenti e conseguenti la stipula, la registrazione e trascrizione dell'Atto unilaterale d'obbligo e sue conseguenti, sono a totale carico del soggetto attuatore che può richiedere tutte le agevolazioni fiscali in materia.

IL SOGGETTO ATTUATORE

sig.ra Martini Tiziana

sig.ra Martini Vecellia

sig. Siffredi Carlo

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Anna Maria RISSO