

COMUNE DI SANREMO (IM)

ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 26 L.R. 1/2007

Insediamiento commerciale in zone D1-7 e D1-8 in via Armea 43

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO IRREVOCABILE

R 06_1

SCALA

DATA 06/11/18

PROT. EP074 DIS. LZ

EP074_SANREMO CALCOLO VOLUME - PER SCIA - FASE 5

n. rev.	data	dis.	causale
1	04/07/2018	LZ	AGGIORNAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

COMMITTENTE

Immobiliare Armea srl

Via Pisana 336
Scandicci (FI)

STRUTTURA DI PROGETTAZIONE

p+p studio s.r.l.

Via Benedetto Marcello 2 T +39 02.365635.50
20124 Milano F +39 02.365635.60 info@pconp.com

PROGETTO ARCHITETTONICO / COORDINAMENTO GENERALE

p+p studio s.r.l.

Via Benedetto Marcello 2 T +39 02.365635.50
20124 Milano F +39 02.365635.60 info@pconp.com

RESPONSABILE DEL PROGETTO

PROGETTISTA

dr. arch. Ermanno Previdi

(ord. arch. MI n.2744)
Via Benedetto Marcello 2
20124 Milano

DIRETTORE LAVORI

dr. arch. Ermanno Previdi

(ord. arch. MI n.2744)
Via Benedetto Marcello 2
20124 Milano

STRUTTURE

Eurostudio Progetti

V. di Vittorio, 18
50067 Rignano sull'Arno (FI)

IMPIANTI MECCANICI

Artelia S.p.a.

V.le Marche, 13
20124 Milano

IMPIANTI ELETTRICI

Artelia S.p.a.

V.le Marche, 13
20124 Milano

ASSUNTORE DEI LAVORI

Colombo Costruzioni

V.Nino Bixio, 4
23900 Lecco

LE MISURE DEVONO ESSERE VERIFICATE IN LOCO, OGNI DANNO PER FORNITURE ERRATE È A CARICO DEL FORNITORE

Atto unilaterale d'obbligo irrevocabile

ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 24 del 1987

Immobiliare Armea s.r.l., Società a responsabilità limitata con unico socio, con sede legale in Scandicci (FI), via Pisana n. 336, capitale sociale Euro 10.400,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la c.c.i.a.a. di Firenze: 00252690086, soggetta all'attività di direzione e controllo di "Kering Holland N.V.", in persona di Giorgio Motta;

PREMESSO CHE

- Immobiliare Armea s.r.l. è proprietaria dell'area sita nel Comune di Sanremo (Im), località Armea, in via Armea 43, catastalmente identificata come segue: al NCT Fg. 48 particelle n. 397, 1544, 1545, 413, 965, 966, 967, 408 ed al NCEU Fg. 48 particelle n. 408, 413, 1545;
- con istanza depositata in data 23 dicembre 2013 assunta al protocollo generale al n. 316 del 03 gennaio 2014 Immobiliare Armea s.r.l., di seguito denominata soggetto attuatore o proponente, proprietaria degli immobili sopra individuati, ha presentato proposta di uno Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) con variante connessa al vigente P.R.G.;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sanremo n. 57 del 17 settembre 2015 è stato espresso assenso alla proposta di SUA;
- con Deliberazione Consiglio del Comunale n. 67 del 16 ottobre 2015 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale ("PUC") del Comune che comprende la proposta di SUA tra i piani e i progetti in itinere che il PUC intende salvaguardare;
- con determinazione dirigenziale n. 1712 del 6 luglio 2017, il Comune di Sanremo ha approvato solo parzialmente lo "Strumento Urbanistico Attuativo in zone d1-7 e d1-8 in via Armea per realizzazione edifici commerciali. Proponenti: Immobiliare Armea s.r.l. (PE 33/2014)" con l'approvazione contestuale delle sottese varianti al vigente P.R.G., in ossequio alle condizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 452 del 07/06/2017;
- la variante contenuta nella proposta di SUA, relativa all'insediamento di una nuova superficie a destinazione commerciale, destinata ad ospitare un'aggregazione di esercizi di vicinato con superficie di vendita di 1500 mq, non è stata approvata, in quanto obbligatoriamente assoggettata ad Accordo di programma ai sensi dell'art. 26, comma 3 bis della l.r. n. 1/2007
- la verifica di ammissibilità ai sensi dell'art. 19 bis della l.r. n. 1/2009 già espletata in relazione alla grande struttura di vendita da insediarsi nello SUA (superficie di vendita di 4.864 mq. – trasformazione da struttura unitaria a centro commerciale) non ha avuto ad oggetto l'inserimento della sopra citata aggregazione di esercizi di vicinato;
- il 24 novembre 2017 il Comune di Sanremo ed il Soggetto Attuatore hanno sottoscritto la convenzione rep. n. 51458/racc. n. 29.400, a rogito del Dott. Gianni Donetti, Notaio in Sanremo, avente ad oggetto l'attuazione integrale delle previsioni edificatorie del SUA, con esecuzione diretta, a carico di Immobiliare Armea s.r.l., di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli edilizi ed ulteriori obbligazioni aggiuntive, tra cui una consistente quota di monetizzazione;
- l'art. 20 della sopracitata convenzione precisa che l'efficacia delle obbligazioni afferenti alla porzione dello SUA adottato ma non approvato (ivi individuate) è sospensivamente condizionata all'approvazione ed alla piena efficacia di idoneo strumento urbanistico che consenta l'attuazione della porzione dello SUA non approvata;
- il citato articolo 26, comma 3-bis, l.r. n. 1/2007 dispone che *"qualora si intendano realizzare nuove strutture commerciali gravitanti intorno ad aree in cui sono insediate Grandi Strutture di Vendita, Centri Commerciali, Parchi Commerciali, Distretti Commerciali Tematici, Polo Enogastronomico, ancorché in lotti diversi, che complessivamente possano determinare un insediamento di dimensioni non superiori a 1.500 metri quadrati di superficie netta di vendita, determinata dalla somma della superficie netta di vendita dei singoli esercizi commerciali che si intenderebbe insediare e solo se gli esercizi commerciali condividano almeno le aree di parcheggio o le aree di accesso, deve essere stipulato un Accordo di Programma tra Regione e Comune per il rilascio di tutti gli assensi e titoli abilitativi necessari per*

l'attuazione dell'intervento";

- con nota del 25 settembre 2017, Immobiliare Armea s.r.l. ha chiesto al Comune di Sanremo di promuovere la formazione ed approvazione di un Accordo di Programma tra Amministrazioni ai sensi della citata disposizione;
- *[NOTA: Premesse da integrare prima della sottoscrizione con i successivi passaggi procedurali che saranno espletati (deliberazione di Giunta Comunale, conferenze di servizi, pubblicazione, presentazione di osservazioni, etc. ... sino alla sottoscrizione e ratifica dell'accordo di programma)]*

CONSIDERATO CHE

- la variante allo SUA oggetto dell'Accordo di programma comporta, oltre alla porzione non approvata, anche l'insediamento di ulteriori 1.072 mq. di slp a destinazione commerciale e per pubblici esercizi;
- tale variante è conforme alle previsioni del P.R.G. del Comune di Sanremo e del relativo PUC adottato;
- l'insediamento di ulteriore slp comporta il reperimento di dotazioni territoriali aggiuntive per 857,60 mq, che saranno oggetto di monetizzazione, per un importo complessivo di Euro 315.639,68;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE

- nell'ambito del procedimento di Accordo di programma il Comune ha ritenuto necessario che:
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde ed a parcheggio sia eseguita a cura e spese del Soggetto Attuatore e suoi eventuali aventi causa per un periodo di 10 anni dal relativo collaudo;
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti acque reflue sino al relativo punto di allaccio (via Armea), compresi gli impianti ecologici sia permanentemente a carico del soggetto attuatore.

Tutto ciò premesso e considerato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, Immobiliare Armea s.r.l. si impegna, per sé e per i propri aventi causa, a sottoscrivere e trascrivere una convenzione urbanistica aggiuntiva recante le anteposte premesse e le pattuizioni che seguono.

Articolo 1

Monetizzazione Standard

Immobiliare Armea s.r.l. si impegna al pagamento dell'importo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti in natura per una superficie di 837,60 mq.. In base agli importi derivanti dalla determinazione dirigenziale n. 1348 del 1 dicembre 2011 di approvazione del criterio di rivalutazione annuale degli importi relativi alla monetizzazione delle aree da destinare a standards urbanistici, di cui alla variante al PRG approvata con Decreto Amministrazione provinciale n. H/234 del 13 aprile 2011 e successive rivalutazioni, l'importo dovuto è quantificato in 368,05 euro/mq pari complessivamente ad Euro 315.639,68 (trecentoquindiciseicentotrentanove,68), salvo rivalutazioni di legge, che sono versati in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

Articolo 2

Obbligazioni aggiuntive

Immobiliare Armea s.r.l. si impegna ad eseguire a propria cura e spese i lavori e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- delle reti acque reflue sino al relativo punto di allaccio (via Armea), compresi gli impianti ecologici;
- delle aree a verde ed a parcheggio previste in cessione per un periodo di 10 anni dal relativo collaudo.

Articolo 3

Contributo per la riqualificazione delle aree a rischio di tenuta della rete distributiva

Stante l'assimilabilità della prevista aggregazione di esercizi singoli di vicinato ad una Media Struttura di Vendita quanto ad impatto sul tessuto commerciale, ai sensi dell'art. 26 bis della l.r. 1/2007, come modificato con l.r. n. 33 del 28/12/2017 la stessa è soggetta alla corresponsione del contributo di legge per la realizzazione di iniziative di riqualificazione delle aree a rischio di tenuta della rete distributiva, in misura

pari a € 30,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita. A tal fine la società si impegna nei confronti del Comune e della Regione, come da disposizioni regolamentari, al pagamento del contributo sopraindicato, nella misura di € 45.000, all'atto della sottoscrizione della convenzione aggiuntiva cui è subordinata l'efficacia dei titoli abilitativi conseguiti.

Articolo 4

Trasferimento degli immobili a terzi.

In caso di trasferimento anche parziale a terzi dell'Area oggetto dello SUA e/o degli edifici ivi realizzati, il Soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, oltreché tutti gli oneri derivanti dalla Convenzione in data 24/11/2017 sopraccitata, anche tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati in solido con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi, salvo che nel caso di alienazione dell'intero compendio ad un unico soggetto, liberazione del Soggetto Attuatore da parte dell'acquirente e rilascio da parte di quest'ultimo delle garanzie a favore del Comune previste dalla Convenzione.

Articolo 5

Convenzione

Sono fatte salve le previsioni della convenzione con il Comune di Sanremo sottoscritta il 24 novembre 2017 ed indicata in premessa. A tal proposito le parti riconoscono la competenza giurisdizionale, in via esclusiva, del TAR Liguria, in luogo del Tribunale di Imperia indicato dalla convenzione stessa.

Articolo 6

Controversie

Le parti riconosce che, in caso di contenzioso relativo all'esecuzione della presente convenzione, la competenza a conoscere della relativa causa è del TAR Liguria.

Sanremo, 5 luglio 2018

Il Soggetto Attuatore

