

**ATTO MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE DEL 23/03/2006 REP. N.34.422-RACC. N. 16.529**

**Ai sensi dell'art.35 Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche e integrazioni per la concessione e l'ordinamento del "DIRITTO DI PROPRIETA'" su area compresa nel Piano di Zona C2 – S. Lorenzo del PRG di Sanremo (IM).**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno....., il giorno.....del mese di .....nel.....,in Sanremo (IM), Via/ Corso.....n....., innanzi a me..... sono presenti i Signori:

da una parte:

Ing./Arch....., nato a.....(..) il....., domiciliato a quanto infra presso e nel Palazzo Comunale, nella sua qualità di.....del Settore.....e pertanto in rappresentanza legale del **COMUNE DI SANREMO**, in proseguo chiamato "Comune", con sede nel Palazzo Civico di Corso Cavallotti n. 59, in Sanremo (IM), codice fiscale e partita IVA 00253750087, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n.....del.....,dichiarata immediatamente eseguibile che in copia conforme trovansi riportata quale allegato "A".

Dall'altra parte

Sig....., nato a ..... (..) il .....; domiciliato presso la sede dell'Azienda, come in appresso, il quale dichiara di intervenire al presente ATTO e stipulare nella sua qualità di Amministratore Unico dell'A.R.T.E. – AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI IMPERIA, in proseguo chiamata "Azienda" con sede in Imperia, via Armelio n.70, codice fiscale partita IVA 0012702089, in virtù di proprio decreto n. in data che, in copia conforme, si allega sotto la lettera "B" al presente ATTO, per formare parte integrante e sostanziale.

I suddetti comparenti, delle cui identità personali io.....sono certo,

PREMETTONO

- che il COMUNE di Sanremo è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n. 667 in data 27 maggio 1980 e che con Deliberazione Consiliare n. 67 del 16/10/2015 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) predisposto ai sensi della L.R. n. 36/97 e s.m. e i.;
- che i terreni oggetto del presente ATTO ricadono in zona di PRG denominata C2 San Lorenzo;
- che tali terreni sono inseriti in uno Strumento Urbanistico Attuativo per Edilizia Convenzionata e Sovvenzionata approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 05 aprile 1982 secondo le procedure ex L. n.167/62, e successiva Variante denominata " Variante di assestamento del Piano di Zona C2" approvata con delibera del Consiglio Comunale n.34 del 27 febbraio 2000, nonché ulteriore " Variante parziale del Piano di Zona della C2 di PRG finalizzata al riassetto della viabilità carrabile e delle aree a verde e parcheggi pubblici e a Scuola dell'infanzia relativamente al territorio sito sul versante di ponente del Rio Foce" approvata con del Consiglio Comunale n..... del .....
- che l'edificazione delle aree di cui trattasi è subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione;
- che con nota del 3 giugno 2003 l'Azienda ha avanzava richiesta, in riforma della destinazione in proprietà superficaria precedentemente stabilita, che la concessione delle aree avvenisse nella forma della piena proprietà, in attuazione dei principi di cui all'art. 31, commi da 45 a 50 della legge 23 dicembre 1998, n. 448;
- che l'Azienda, come sopra identificata, era Soggetto Attuatore del Piano di Zona C2 e, come tale, assegnatario di n. 3 lotti identificati con i numeri 16,21 e 3 del suddetto Piano per una volumetria edificabile di mc. 11.380 per i lotti nn.16 e 21 e mc. 5.700 per il lotto n. 3;
- che a tal fine con Atto Notaio Gianni Donetti in data 23/03/2006 REP. N. 34.422 RAC. N. 16.529 è stata stipulata la Convenzione ai sensi dell'art. 35 Legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e in applicazione delle disposizioni e dei principi di cui all'art. 31, commi dal 45 al 50 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, tra il COMUNE DI SANREMO e l'A.R.T.E.- AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DI IMPERIA, per la concessione del permesso di costruire e regolamentazione del "DIRITTO DI PROPRIETA'" su aree comprese nel predetto Piano e per l'attuazione degli interventi di cui sopra, di seguito denominata "Convenzione Principale";
- che a seguito di Atto Notaio Gianni Donetti in data 15/12/2017 REP. N. 51.528, RACC. N. 29.456 l'A.R.T.E.- AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DI IMPERIA è proprietaria dei seguenti terreni censiti al NCT del Comune di Sanremo al foglio n. 36 e precisamente:  
il lotto unificato 16/21: mapp. n. 3614 di mq. 393 – mapp. 3616 di mq. 470 – mapp. 2957 di mq. 601 – mapp. 2962 di mq. 279 – mapp. 3426 di mq. 750 – mapp. 3427 di mq. 15 – mapp. 3604 di mq. 1831 – mapp. 3602 di mq. 12 – mapp. 3606 di mq. 59 – mapp. 3432 di mq. 18 per una superficie complessiva di mq. 4.428;

il lotto 3: mapp. 3515 di mq. 117 – mapp. 3519 di mq. 64 – mapp. 3630 di mq. 16 – mapp. 3637 di mq. 9 – mapp. 3639 di mq. 301 – mapp. 3633 di mq. 1233 – mapp. 3648 di mq. 122 per una superficie complessiva di mq. 1.862.

- che a seguito di Atto Notaio Gianni Donetti in data 31/01/2018 REP. N. 51.725, RACC. N. 29.615 l’A.R.T.E.- AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L’EDILIZIA DI IMPERIA ha venduto i mappali sopra citati e annessa cubatura edificabile di mc. 5.700, costituenti il lotto n. 3, alle Società " CENTENNIAL ITALIA S.R.L. di Dr. Karl Oskar Nilner in qualità di amministratore unico e legale rappresentante, con sede legale in Sanremo (IM), C.so Mombello n. 50, e " BIANCAROSA e ROSASPINA s.r.l." del Sig. Andrea Veronese nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante, con sede legale in Albenga (SV), Viale Martiri della Libertà n. 9/4;
- che in conseguenza della sopra citata vendita l’A.R.T.E. di Imperia risulta proprietaria solamente dei mappali precedentemente citati costituenti il lotto unificato n.16/21, così come risulta dalla Variante del 2001;
- che le modifiche apportate alle urbanizzazioni primarie e secondarie dalla presente Variante comportano la rimodulazione e la ripermetrazione del lotto unificato n. 16/21 che risulta costituito dai seguenti mappali o parti di mappali così contraddistinti al NCT foglio n. 36 Comune censuario di Sanremo:  
mapp. 2957 mq. 601  
mapp. 2962 mq. 279  
mapp. 3426 parte di circa mq. 462  
mapp. 3527 parte di circa mq. 10  
mapp. 3602 parte di circa mq. 4  
mapp. 3603 parte di circa mq. 1 di proprietà Comune di Sanremo  
mapp. 3604 parte di circa mq. 1487  
mapp. 3605 parte di circa mq. 9 di proprietà Comune di Sanremo  
mapp. 3606 parte di circa mq. 56  
mapp. 3611 parte di circa mq. 160 di proprietà Comune di Sanremo  
mapp. 3612 parte di circa mq. 3 di proprietà Comune di Sanremo  
mapp. 3614 parte di circa mq. 390  
mapp. 3616 parte di circa mq. 256  
per una superficie complessiva di mq. 3.718 circa  
come meglio evidenziato nello stralcio di tavola n.2 della Variante quale **allegato** .....del presente ATTO.
- che i suddetti lotti ricadono parte in proprietà dell’Azienda, parte in proprietà del Comune di Sanremo, come sopra riportati;
- che per lotto si intende il lotto così come individuato nella Variante del P.d.Z. con l’esclusione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- che ai sensi e per gli effetti dell’art. 30 del Testo Unico del DPR 6 giugno 2001 n. 380, il COMUNE di Sanremo presenta il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da detto Comune, in data....., contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree sopra descritte, certificato che si inserisce quale **allegato**.....al presente ATTO per formarne parte sostanziale ed integrante e che dalla data del rilascio del presente CDU non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- che le volumetrie a destinazione residenziale dovranno essere realizzate in regime di edilizia sovvenzionata, le cui caratteristiche sono state dichiarate con la precedente Convenzione del 23/03/2006 REP. N. 34.422 RAC. N. 16.529

- TUTTO QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO,

e che costituisce parte integrante tra le parti,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

#### **Articolo 1 – Costituzione del diritto di proprietà.**

Da parte di A.R.T.E. sui terreni di proprietà del Comune di Sanremo.

A seguito della ripermetrazione del lotto unificato n. 16/21 comportata dalla presente Variante si costituisce da parte di ARTE il diritto di proprietà sulle porzioni dei seguenti mappali intestati al Comune di Sanremo:

mapp. 3603 parte di circa mq. 1

mapp. 3605 parte di circa mq. 9

mapp. 3611 parte di circa mq.160

mapp. 3612 parte di circa mq. 3

Pertanto il comune di Sanremo cede a titolo gratuito all’A.R.T.E. di Imperia che accetta, per sé e per i suoi aventi causa, il diritto di proprietà su tutti i suoi mappali o loro parti come sopra citati che contribuiscono, con i terreni già in proprietà a A.R.T.E., a costituire il lotto unificato n. 16/21.

Gli occorrenti frazionamenti verranno redatti dopo la sottoscrizione del presente ATTO e prima della presentazione da parte di A.R.T.E. della richiesta del titolo autorizzativo relativamente al permesso di costruire.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del T.U. DPR 6 giugno 2001, n. 380, il Comune di Sanremo presenta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato da detto Comune in data....., contenente le prescrizioni urbanistiche riguardante i terreni in proprietà richiamati nel presente ATTO, certificato che si inserisce quale allegato.....al presente ATTO per formarne parte integrante e sostanziale.

Il trasferimento effettivo del diritto di proprietà in capo all'Azienda avverrà automaticamente, senza necessità di ulteriore atto, ai sensi dell'art. 1478 del C.C.

#### **Articolo 2 – Cessione terreni di proprietà A.R.T.E. al Comune di Sanremo.**

L'Azienda si impegna a cedere al Comune di Sanremo a titolo gratuito i seguenti mappali o porzioni di essi di sua proprietà identificate a NCT al Foglio n. 36 del Comune censuario di Sanremo e precisamente:

- mapp. 3604 parte di circa mq. 218, mapp. 3432 parte di circa mq. 11, mapp. 3426 parte di circa mq. 275, mapp. 3616 parte di circa mq. 139, per la realizzazione del tratto iniziale dell'imbocco del raccordo tra Strada D. Cotta e la 1° Strada Secondaria Bassa;
- mapp. 3432 parte di circa mq. 7 rimanente per la realizzazione delle aiuole verdi nell'ambito del parcheggio p6;
- mapp. 3647 parte di circa mq. 77 per la realizzazione del parcheggio p12;
- mapp. 3614 parte di circa mq. 4 per realizzazione dell'area a verde fv5;
- mapp. 3616 parte di circa mq. 37 per realizzazione area verde fv6.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del T.U. DPR 6 giugno 2001, n. 380, l'Azienda presenta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sanremo in data....., contenente le prescrizioni urbanistiche riguardante i terreni in proprietà richiamati nel presente ATTO, certificato che si inserisce quale allegato.....al presente ATTO per formarne parte integrante e sostanziale

#### **Articolo 3 – Cessione terreni di proprietà A.R.T.E. a AMAIE.**

L'Azienda si impegna a cedere a AMAIE a titolo gratuito le seguenti aree di sua proprietà identificate a NCT al Foglio n. 36 e precisamente:

- mapp. 3604 parte di circa mq 105.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del T.U. DPR 6 giugno 2001, n. 380, l'Azienda presenta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sanremo in data....., contenente le prescrizioni urbanistiche riguardante i terreni in proprietà richiamati nel presente ATTO, certificato che si inserisce quale allegato.....al presente ATTO per formarne parte integrante e sostanziale

#### **Articolo 4 - Obblighi dell'Azienda.**

L'Azienda, quale proprietaria dei terreni del lotto unificato n. 16/21, come in premessa meglio precisato, si obbliga:

- a) a realizzare l'edificazione prevista a destinazione residenziale sovvenzionata nel pieno rispetto della Convenzione Principale e del presente Atto Modificativo, nonché dei loro allegati costituenti parte integrante;
- b) a assegnare a locazione e in vendita a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 15,16,17 e 18 della Convenzione Principale e da intervenute norme superiori gli alloggi previsti e gli spazi pertinenziali annessi, aventi le caratteristiche stabilite dalla suddetta Convenzione Principale, realizzandi sull'area in oggetto;
- c) a realizzare, a propria e cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria identificate nelle tavole C1 e C2 della Variante, che costituiscono parte sostanziale e integrante del presente ATTO, quali **allegati .....**;
- d) l'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che dovrà essere oggetto del prescritto assentimento edilizio di competenza comunale è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese dell'Azienda, ritenuta idonea dal COMUNE e/o dagli Enti ed Aziende preposti alla erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere;
- e) le aree, le opere, i manufatti e gli impianti di cui al precedente punto d) sono di proprietà comunale, se insistono su area pubblica, a seguito dell'esito favorevole del collaudo; sono oggetto di atto di cessione a favore del COMUNE, previo esito favorevole del collaudo, se insistono su aree di proprietà privata, anche se il costo complessivo delle opere predette dovesse risultare superiore all'importo complessivo preventivato e descritto nel computo metrico senza che l'Azienda abbia nulla a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del COMUNE;

- f) l'Azienda si impegna a totale copertura delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come individuate negli **allegati.....**, a costituire apposite fidejussioni corrispondenti al costo delle opere stesse, anche nel caso in cui i rispettivi costi superino gli importi degli oneri tabellari dovuti.

**Articolo 5 – Garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

- a) a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula del presente ATTO, l'Azienda consegna al rappresentante del COMUNE garanzia fidejussoria rilasciata da Istituto bancario o assicurativo di primaria importanza con le modalità di cui all'art. 4.3 e seguenti della Convenzione Principale, di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal progetto definitivo e dunque per complessivi €.....;
- b) l'ammontare della fidejussione prevista andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggiore costo delle medesime;
- c) l'Azienda si obbliga a reintegrare le fidejussioni di cui al punto a) in tutto o in parte, a seguito di inadempienze o sanzioni;
- d) la fidejussione sarà svincolata all'atto di approvazione da parte del COMUNE del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione.

**Articolo 6 – Regolamentazione delle esecuzione delle opere di urbanizzazione affidate all'Azienda.**

- a) Premesso che per "tutta la viabilità carrabile", come di seguito riportata, si intende il raccordo tra la Strada D. Cotta e 1° Strada Secondaria Bassa, 1° e 2° Strada Secondaria Bassa compreso il raccordo tra queste ultime due, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria affidate al Soggetto Attuatore sono le seguenti:
- 1) progettazione e realizzazione completa di scalinata pedonale principale tra Strada D. Cotta e 1° Strada Secondaria Bassa dotata di collettore raccolta acque bianche e illuminazione pubblica comprensiva di relativi corpi illuminanti e incluse fioriere laterali;
  - 2) progettazione e realizzazione completa di zona fv5 posta all'interno della curva formata dal raccordo tra Strada D. Cotta e 1° Strada Secondaria Bassa;
- il tutto come individuato, rappresentato e definito negli elaborati denominati C1 e C2, che fanno parte sostanziale e inscindibile del presente Atto Modificativo.
- b) l'esecuzione delle opere di cui alla lettera a) sarà controllata dal competente Ufficio tecnico del COMUNE, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal COMUNE e dalle altre Autorità eventualmente competenti per materia, indipendentemente dalle verifiche di competenza del collaudatore. I funzionari e i tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai cantieri, idem per quanto concerne qualsiasi occorrente Variante.
- c) La data di inizio dei lavori, unitamente al nominativo del Direttore dei Lavori, del Collaudatore e dell'Impresa esecutrice dovrà essere comunicata al COMUNE, tramite PEC, o mezzo ritenuto equivalente dalla normativa vigente, con preavviso di almeno 10 giorni, fermi restando gli adempimenti previsti prima dell'inizio dei lavori dalla normativa vigente.
- d) le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera e a collaudo definitivo tutti da eseguirsi a cura e spese dell'Azienda;
- e) gli atti di collaudo dovranno essere approvati dal COMUNE in conformità alle vigenti leggi.
- f) il tecnico collaudatore sarà individuato dal COMUNE di Sanremo tra Professionisti di fiducia qualificati scelto in una terna proposta dal Soggetto Attuatore, e dovrà essere incaricato dal Soggetto Attuatore comunque prima dell'inizio dei lavori. Tutti gli oneri relativi alle spese del collaudatore ed ai collaudi sono a totale carico del Soggetto Attuatore;
- g) tutti gli oneri relativi alle spese del Collaudatore ed ai collaudi sono a totale carico dell'Azienda;
- h) in ogni caso l'Azienda manleva il COMUNE da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.
- i) L'Azienda si obbliga, a completare ed a consegnare a seguito di collaudo tecnico-amministrativo le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a cedere al COMUNE le relative opere, impianti e manufatti di competenza di cui agli **allegati.....** nel termine massimo di 36 mesi dalla stipula del presente ATTO a seguito del favorevole collaudo tecnico-amministrativo delle stesse.
- j) Il termine di consegna di cui al precedente punto i) potrà essere prorogato in ragione del sopravvenire di fatti di natura oggettiva valutati preventivamente dal COMUNE.
- k) In ogni caso l'Azienda è tenuta, a favore del COMUNE, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite alle garanzie ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667-1668-1669 del Codice Civile.
- l) fino alla presa in carico da parte del COMUNE delle suddette opere, attestata da relativo verbale di consegna, sarà a carico dell'Azienda la responsabilità civile e penale per eventuali danni nei confronti

del COMUNE e nei confronti di terzi e per l'esecuzione dei lavori di manutenzione o di riparazione eventualmente necessari.

**Articolo 7 – Manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere.**

La manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza dell'Azienda avverrà a cura e spese della stessa Azienda fino al positivo collaudo delle opere stesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 8.

**Articolo 8 – Vizi delle opere di urbanizzazione.**

Il collaudo delle opere non solleva l'Azienda dalla responsabilità per il riscontro dei vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli artt. 1667-1669 del Codice Civile. A tale scopo il COMUNE potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati da parte dell'Azienda.

**Articolo 9 – Mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione.**

Qualora nell'arco di tempo concesso di cui all'art. 6.i le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non siano ancora state realizzate o completate il COMUNE potrà provvedere direttamente alla loro realizzazione o al loro completamento attraverso l'incameramento delle somme di cui alle fidejussioni prestate per importi pari al costo delle opere ancora da realizzare o da completare, fatto salvo ogni diritto per i danni da ciò derivanti, e con riserva di assumere i provvedimenti che riterrà necessari in relazione alla gravità dell'inadempienza dell'Azienda.

**Articolo 10 – Norma di rinvio.**

Per tutto quanto non previsto espressamente nel presente ATTO modificativo, si conferma e si richiama quanto disciplinato dalla Convenzione stipulata in data 23/03/2006 REP. N. 34.422 RAC. N. 16.529.

Le parti danno atto che l'attuazione della " Variante parziale del Piano di Zona della C2 di PRG finalizzata al riassetto della viabilità carrabile e delle aree a verde e parcheggi pubblici e a Scuola dell'infanzia relativamente al territorio sito sul versante di ponente del Rio Foce", approvata con Del. Consiglio Comunale n..... del ....., comporta il venir meno dell'obbligo previsto, a carico del Comune, dall'art. 5 della Convenzione Principale, di realizzazione delle opere di collegamento funzionale dell'area oggetto di lottizzazione con la viabilità esistente.