

ATTO MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE DEL 15/05/2006 REP. N.34.723-RACC. N. 16.750

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 dinel.....,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

1

in origine nella Convenzione Principale identificate come = "**BIANCAROSA S.A.S. di ARNAUDO A. e GIANNONE A. M. & C.**", = "**ROSASPINA S.A.S. di GIANNONE A. M. e ARNAUDO A. & C.**", oggi fuse per incorporazione in forza di atto quale allegatoalla presente, nella = "**BIANCAROSA E ROSASPINA S.R.L. di VERONESE ANDREA**", con sede legale in Albenga – Via Martiri della Libertà n. 9/4, capitale sociale €10.000,00, avente quale numero di Codice Fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. Riviera di Liguria - Imperia, La Spezia Savona, 08940680013, numero R.E.A. SV 161620,

= "**CENTENNIAL ITALIA S.R.L. di Dott. Karl Oskar Nilner amministratore unico**" con sede legale in Sanremo - C.so Mombello n. 50, capitale sociale €. 10.000,00, avente quale numero di Codice Fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Riviera di Liguria 01663290086 numero R.E.A. IM 207019;

Dando atto altresì che le sopra citate società costituiscono a tutti gli effetti un unico Soggetto Attuatore per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che ad adempimento degli obblighi previsti nel presente ATTO in merito a dette urbanizzazioni, tutte e due le sopra citate società rispondono in solido in forza di contratto che viene allegato al presente ATTO sotto la lettera

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 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 05 aprile 1982 secondo le procedure ex L. n.167/62 e L.R. n.24/87 e successive modifiche e integrazioni, 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 le Società BIANCAROSA S.A.S. di ARNAUDO A. e GIANNONE A. M. & C. e ROSASPINA S.A.S. di GIANNONE A. M. e ARNAUDO A. & C., come sopra identificate, erano Soggetti Attuatori del Piano di Zona C2 e, come tali, assegnatari di n. 4 lotti identificati con i numeri 6,7,12 e 17 del suddetto Piano per una volumetria edificabile di mc. 5.875 ciascuno;
- che in oggi per la fusione e incorporazione citata sopra opera ormai la società "**BIANCAROSA E ROSASPINA S.R.L. di VERONESE ANDREA**";
- che la Società "**BIANCAROSA E ROSASPINA S.R.L. di VERONESE ANDREA**" ha acquisito da ARTE Imperia, a seguito di bando ad evidenza pubblica..... e successivo atto del 31/01/2018 Rogante

- Notaio Gianni Donetti di Sanremo Rep. N. 51725, Racc. N. 29615, il lotto n. 3 per una volumetria edificabile di mc. 5.700;
- che come risulta dalla Variante del 2001 i lotti nn. 3, 7 e 17 erano costituiti dai seguenti mappali o loro parti:
 - lotto n. 3 per una superficie complessiva di mq. 1.955
 - mapp. 3515 mq. 117
 - mapp. 3519 mq. 64
 - mapp. 3630 mq. 16
 - mapp. 3633 mq. 1.233
 - mapp. 3637 mq. 9
 - mapp. 3639 mq. 301
 - mapp. 3647 mq. 93
 - mapp. 3648 mq. 122
 - lotto n. 7 per una superficie complessiva di mq. 1.639
 - mapp. 3514 mq. 121
 - mapp. 3516 mq. 1.314
 - mapp. 3520 mq. 44
 - mapp. 3522 mq. 160
 - lotto n. 17 per una superficie complessiva di mq. 1.952
 - mapp. 3518 mq. 51
 - mapp. 3521 mq. 25
 - mapp. 3523 mq. 6
 - mapp. 3526 mq. 1.691
 - mapp. 3528 mq. 179
 - che la Società "CENTENNIAL ITALIA S.R.L." di.....in forza di atto del 31/01/2018 Rogante Notaio Gianni Donetti di Sanremo Rep. N. 51725, Racc. N. 29615 ha acquistato i lotti n. 3 e 17 dalla Società BIANCAROSA ROSASPINA S.R.L., per una cubatura complessiva di mc. 11.575;
 - che a tal fine con Atto Notaio Gianni Donetti in data 15/05/2006 REP. N. 34.723 RAC. N. 16.750 è stata stipulata la Convenzione ai sensi dell'art. 35 Legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e s. m. e i. per la concessione e l'ordinamento del "DIRITTO DI PROPRIETA'" su area compresa nel predetto Piano e per l'attuazione degli interventi di cui sopra, di seguito denominata "Convenzione Principale";
 - che le modifiche apportate alle urbanizzazioni primarie e secondarie dalla presente Variante comportano la rimodulazione e la ripermetrazione dei lotti nn. 3 e 7 che risultano costituiti dai seguenti mappali o parti di mappali così contraddistinti al NCT foglio n. 36 Comune censuario di Sanremo:
 - lotto n. 3
 - mapp. 3515 mq. 117
 - mapp. 3519 mq. 64
 - mapp. 3630 mq. 8
 - mapp. 3633 mq. 1.233
 - mapp. 3634 parte di circa mq. 1
 - mapp. 3639 parte di circa mq. 126
 - mapp. 3647 parte di circa mq. 16
 - mapp. 3648 mq. 122
 per una superficie complessiva di circa mq. 1.687
 - lotto n. 7:
 - mapp. 3508 parte di circa mq. 99
 - mapp. 3514 mq. 121
 - mapp. 3516 mq. 1.314
 - mapp. 3520 mq. 44
 - mapp. 3522 mq. 160
 - mapp. 3647 parte di circa mq. 16
 per una superficie complessiva di circa mq. 1.738
 - come meglio evidenziato nello stralcio di tavola n.2 della Variante quale **allegato**del presente ATTO.
 - che i suddetti lotti ricadono tutti in proprietà dei Soggetti Attuatori, come risulta da estratto autentico di mappa rilasciato dal Catasto di Imperia;

- 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 convenzionata, le cui caratteristiche sono state dichiarate con la precedente Convenzione del 15/05/2006 REP. N. 34.723 RACC. N. 16.750;

TUTTO QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO,

e che costituisce parte integrante tra le parti,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Cessione terreni di proprietà della società Centennial Italia s.r.l. al Comune di Sanremo.

A seguito della ripermetrazione del lotto n. 3 la società Centennial Italia S.R.L., si impegna a cedere al Comune di Sanremo a titolo gratuito i seguenti mappali o porzioni di essi di sua proprietà, identificati a NCT al Foglio 36 del Comune censuario di Sanremo e precisamente:

lotto n. 3

- mapp. 3633 parte di circa mq. 267, mapp. 3639 parte di circa mq. 57, mapp. 3630 parte di circa mq. 8, per la realizzazione di tratto del raccordo tra la 1° e la 2° Strada Secondaria Bassa;
- mapp. 3637 parte di circa mq. 5 da destinare a scuola dell'infanzia/asilo nido (fm);
- mapp. 3633 parte di circa mq. 8 per la realizzazione del parcheggio p12;
- mapp. 3633 parte di circa mq. 9 per realizzazione dell'area a verde in fregio a lato p12;
- mapp. 3633 parte di circa mq. 35 da destinare a scuola dell'infanzia/asilo nido (fm);
- mapp. 3639 parte di circa mq. 137 per la realizzazione dell'area verde attrezzata V4.

Articolo 2 – Cessione terreni di proprietà del Comune di Sanremo alle società Centennial Italia s.r.l. e Biancarosa e Rosaspina s.r.l.

A seguito della ripermetrazione del lotto n. 3 il Comune di Sanremo si impegna a cedere a titolo gratuito alla società Centennial Italia S.R.L., che accetta per se e per i suoi aventi causa, la seguente porzione di mappale di sua proprietà, identificata a NCT al Foglio 36 del Comune censuario di Sanremo e precisamente:

lotto n. 3

- mapp. 3634 parte di circa mq. 2 .

A seguito della ripermetrazione del lotto n. 7 il Comune di Sanremo si impegna a cedere a titolo gratuito alla società Biancarosa e Rosaspina S.R.L., che accetta per se e per i suoi aventi causa, le seguenti porzioni di mappali di sua proprietà, identificati a NCT al Foglio 36 del Comune censuario di Sanremo e precisamente:

lotto n. 7

- mapp. 3508 parte di circa mq. 99.

Articolo 3 - Obblighi del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore, quale proprietario dei terreni dei lotti nn. 3, 7 e 17, come in premessa meglio precisati, si obbliga per sé e i suoi aventi causa a:

- a) realizzare l'edificazione prevista a destinazione residenziale nel pieno rispetto della Convenzione Principale e del presente Atto Modificativo, nonché dei loro allegati costituenti parte integrante;
- b) assegnare in vendita a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 13 della Convenzione Principale gli alloggi previsti e gli spazi pertinenziali annessi, aventi le caratteristiche stabilite dalla suddetta Convenzione Principale, realizzandi sull'area in oggetto;
- c) 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 del Soggetto Attuatore, 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 nell'elaborato " Stima nuovi costi comportati dalla Variante " senza che il Soggetto Attuatore abbia nulla a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del COMUNE;

- f) il Soggetto Attuatore 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 4 – Garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

- a) a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula del presente ATTO, il Soggetto Attuatore 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) il Soggetto Attuatore si obbliga a reintegrare le fidejussioni di cui ai punti a) e b) 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;
- e) a garanzia della esecuzione della cabina elettrica interrata prevista sul lato a monte della 2° Strada Secondaria Bassa il Soggetto Attuatore deve costituire una fidejussione a favore del COMUNE o altro Ente per un importo di €. 30.000,00.

Articolo 5 – Regolamentazione delle esecuzione delle opere di urbanizzazione affidate al Soggetto Attuatore.

- a) Premesso che per "tutta la viabilità carrabile", come di seguito riportata, si intende i tratti già realizzati al grezzo della 1° e della 2° Strada Secondaria Bassa, come pure i raccordi tra la Strada D. Cotta e la 1° Strada Secondaria Bassa, tra la 1° e la 2° Strada Secondaria Bassa, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria affidate al Soggetto Attuatore sono le seguenti:
- 1) progettazione e realizzazione completa di slargo stradale/ rotonda nell'ambito del lotto n. 5, posta a confine sul lato di monte della Strada D. Cotta, al fine di consentire l'inversione del senso di marcia agli autoveicoli;
 - 2) progettazione e realizzazione completa del raccordo tra Strada D. Cotta e 1° Strada Secondaria Bassa con i relativi sottoservizi di urbanizzazione in seguito elencati;
 - 3) progettazione e realizzazione completa del raccordo tra la 1° e la 2° Strada Secondaria Bassa con i relativi sottoservizi di urbanizzazione in seguito elencati;
 - 4) completamento definitivo dei tratti della 1° e 2° Strada Secondaria Bassa, in oggi attuati al grezzo, con i relativi sottoservizi di urbanizzazione in seguito elencati;
 - 5) progettazione e realizzazione completa dei seguenti sottoservizi: collettore acque nere a partire dal confine settentrionale lato monte del lotto unificato n. 16/21 fino al collettore principale lungo la 1° Strada Secondaria Bassa e lungo tutta la 2° Strada Secondaria Bassa e tratto del raccordo tra 1° e 2° Strada Secondaria Bassa fino a servire il lotto n.3, nonché raddoppio dell'esistente tubazione per tutto il tratto a confine tra il lotto n. 3 e il lotto n. 7 e la parte terminale compresa tra la 2° Strada Secondaria Bassa e il collettore principale che scorre lungo il Rio Foce, incluso relativo smorzatore da posizionare sulla 2° Strada Secondaria Bassa;
 - 6) progettazione e realizzazione completa di collettore acque bianche lungo tutta la viabilità carrabile;
 - 7) progettazione e realizzazione completa di acquedotto lungo tutto il raccordo tra la Strada D. Cotta e la 1° Strada Secondaria Bassa, lungo tutta la 1° Strada Secondaria Bassa e a scendere fino al confine tra il lotto n. 3 e la zona V4 a verde pubblico attrezzato lungo la zona V4;
 - 8) progettazione e realizzazione completa di rete elettrica a partire dalla cabina elettrica già realizzata lungo tutta la scalinata pubblica da costruire tra il lotto n. 16/21 e il lotto n. 12 , e prosecuzione a formare un anello che si sviluppa lungo il lato di monte della 1° Strada Secondaria Bassa per poi proseguire lungo tutto il raccordo tra la 1° e la 2° Strada Secondaria Bassa e ancora lungo tutto il tratto della 2° Strada Secondaria Bassa, fino a raggiungere la prevista cabina elettrica in fondo alla predetta strada e risalire lungo il confine del lotto n. 17 per giungere fino alla 1° Strada Secondaria Bassa e chiudere così l'anello all'altezza della scalinata;
 - 9) progettazione e realizzazione completa di pubblica illuminazione lungo tutta la viabilità carrabile ad esclusione del primo tratto del raccordo tra la Strada D. Cotta e la 1° Strada Secondaria Bassa per

una lunghezza pari a circa m. 70, e di tutto il tratto a scendere dalla cabina elettrica esistente lungo la prevista scalinata tra il lotto n. 16/21 e il lotto n. 12;

- 10) progettazione e completa realizzazione sia del parcheggio p12 sito a valle della 1° Strada Secondaria Bassa, sia delle relative aree verdi in fregio posizionate a lato;
 - 11) progettazione e realizzazione completa della area verde pubblico attrezzata V4; 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, e dalla Aziende che provvedono all'erogazione dei rispettivi servizi, 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 del Soggetto Attuatore.
 - 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.
 - g) tutti gli oneri relativi alle spese del Collaudatore ed ai collaudi sono a totale carico del Soggetto Attuatore.
 - h) in ogni caso il Soggetto Attuatore manleva il COMUNE da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.
 - i) il Soggetto Attuatore 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 12 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 j) potrà essere prorogato in ragione del sopravvenire di fatti di natura oggettiva valutati preventivamente dal COMUNE.
 - k) in ogni caso il Soggetto Attuatore è tenuto, 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 del Soggetto Attuatore 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 6 – Manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere.

La manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza del Soggetto Attuatore avverrà a cura e spese dello stesso Soggetto Attuatore fino al positivo collaudo delle opere stesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 5.

Articolo 7 – Vizi delle opere di urbanizzazione.

Il collaudo delle opere non solleva il Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore.

Articolo 8 – Mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione.

Qualora nell'arco di tempo concesso di cui all'art. 3.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 del Soggetto Attuatore.

Articolo 9 – Subentro.

In caso di scioglimento, estinzione e/o comunque impossibilità del Soggetto Attuatore e del Terzo Soggetto Obbligato in solido, di cui al contratto allegato, sotto lettera....., i singoli acquirenti degli alloggi o i loro aventi causa subentreranno agli obblighi derivanti dal presente ATTO.

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 15/05/2006 REP. N. 34.723 e RACC. N. 16.750.

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. 2.2 della Convenzione Principale, di realizzazione delle opere di collegamento funzionale dell'area oggetto di lottizzazione con la viabilità esistente.