

*studio de mastri*

ARCHITETTO NICOLA DE MASTRI

**COMUNE  
DI LERICI**

**GILDA S.R.L.**

**COMPLETAMENTO DELLE PREVISIONI DEL P.U.O. "PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO" PER LA REALIZZAZIONE DI  
UN EDIFICO A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA LOC. LA VALLATA VENERE AZZURRA  
DISTRETTO TR.2 STRUTTURE RICETTIVE (A) LOTTO A "ALBERGO NON RESIDENZIALE"**



REV	DESCRIZIONE	DATA			ELABORATO PRINCIPALE <b>SCHEMA DI CONVENZIONE</b>
A	PUO	AGOSTO 2022			
B		07-07-2025			

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE**

L'anno [•], il giorno [•], nel mio studio [•],

Innanzi a me dottor [•], Notaio in [•] iscritto al Collegio dei distretti notarili riuniti di [•], sono presenti:

- [•], nato a [•], il [•], domiciliato per la carica in Lerici, Piazza Bacigalupi n. 9, presso il palazzo comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma – quale dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Tutela dell'Ambiente del Comune di Lerici – in nome, per conto ed in rappresentanza del predetto Comune di Lerici, con sede in Lerici, Piazza Bacigalupi n. 9, codice fiscale 00214710113, in forza dei poteri derivanti dallo statuto dell'Ente;
- la società **GILDA SRL** con sede in MILANO Via San Tomaso n. 5 capitale sociale [•] interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di [•], con numero di iscrizione e codice fiscale [•], rappresentata nel presente atto dal [•], nato a [•], il [•], residente in [•], Via [•] e domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui sopra, in forza dei poteri derivanti dallo statuto e dalla delega debitamente pubblicata nel Registro delle Imprese (di seguito “**il Soggetto Attuatore**”), proprietaria della RTA e delle relative aree di pertinenza, costituita da un complesso edificato identificate come Lotto “B”, e dalle aree identificate come lotto “A” sulle quali è previsto l'intervento di costruzione del complesso alberghiero anch'esso oggetto della presente convenzione. Detti componenti, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono:

**PREMESSO CHE**

- a) la Società **GILDA SRL** con sede in MILANO Via San Tomaso n. 5, partita IVA n. [•], rappresentata dal [•], nato a [•], il [•], residente in [•], Via [•], è proprietaria di uno stacco di terreno sito nel Comune di Lerici – Località Vallata – della superficie di metri quadrati 9.080 (lotto A) e del complesso RTA con relative aree pertinenziali di mq 7760, (lotto B) entrambi ubicati all'interno del perimetro del PUO. Esso è confinante nel suo insieme con ragioni di cui ai mappali [•] del foglio 10 e mappali [•], del foglio 11 e con diramazione della strada provinciale.

Quanto descritto risulta annotato nel Catasto Terreni del Comune di Lerici:

Lotto A

- al Foglio 10, particelle 441,653,438,443, 649, 417 ,611, 617, 616
- al Foglio 11 particelle 776,774,779

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE**

Lotto B

- al Foglio 10, particelle 550,551,552

**b)** il Comune di Lerici in data 16/01/2006 ha approvato in sede di Conferenza di servizi deliberante ai sensi e per gli effetti dell'art. 59 della legge regionale n. 35/1997 vigente *ratione temporis* un Progetto Urbanistico Operativo ("PUO") per l'attuazione delle previsioni edificatorie e urbanistiche dettate dal vigente Piano Urbanistico Comunale ("PUC") con riferimento al Distretto di Trasformazione TR.2 Vallata - Venere Azzurra, reso efficace con la stipula della convenzione repertorio n. 6820, raccolta n. 2813, a rogito del Notaio dott. Enrico Sipione, registrata a Sarzana il 21.03.2006, al n. 366 e trascritto a Sarzana il 21.03.2006, reg. ord. n. 1288m reg. part. 763, così come modificata e integrata con l'atto di variazione del 24 marzo 2009, repertorio n. 50733, raccolta n. 20749, a rogito del Notaio dott.ssa Fiammetta Chiarandini (**"la Convenzione del 2006"**)

**c)** il PUO prevedeva la realizzazione a cura dell'operatore privato di tre immobili (Edifici "A", "B" e "C"), dei quali due a destinazione turistico-ricettiva (Edificio "A", complesso alberghiero; Edificio "B", residenza turistico-alberghiera) e uno a destinazione residenziale (Edificio "C"), unitamente alle relative opere di urbanizzazione;

**d)** al PUO è stata data parziale attuazione mediante:

- 1) il completamento dell'Edificio di cui al lotto "C" ed il suo utilizzo ,
- 2) la realizzazione dell'Edificio di cui al Lotto "B" che tuttavia non ha conseguito l'agibilità non è mai entrato in esercizio e allo stato risulta inutilizzato.
- 3) l'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione,
- 4) la realizzazione delle opere di sbancamento e relativa berlinese di sostegno per quanto riguarda le previsioni edificatorie di cui al Lotto "A";

**e)** la società GILDA SRL ha presentato al Comune di Lerici in data [•], prot. n . [•], la richiesta di approvazione del completamento del piano urbanistico operativo avente ad oggetto la realizzazione del complesso ricettivo già previsto come Lotto "A" nel P.U.O approvato mediante una soluzione planivolumetrica conforme a quanto già in precedenza convenzionato, oltre al completamento delle restanti opere di urbanizzazione ad esso afferenti.

**f)** la Nuova proposta è stata trasmessa, unitamente ai relativi elaborati grafici e normativi, alla Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici di [•], che ha trasmesso il parere di sua competenza in data [•] con atto prot. n. [•];

***ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE***

**g)** con atto prot. n. [•] del [•], il Comune di Lerici ha avviato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (“VAS”) della Nuova Proposta, conclusosi in data [•] con la pronuncia di non assoggettabilità a VAS;

**h)** con delibera della Giunta comunale n. [•] del [•], il Comune di Lerici ha adottato la Nuova Proposta, unitamente ai relativi elaborati grafici e normativi;

**I)** la Nuova Proposta è stata pubblicata nei modi di legge dal giorno [•] al giorno [•], mediante inserimento sul sito informatico comunale, previa pubblicazione dell'avviso prot. n. [•] in data [•] sul sito informatico comunale e in data [•] sul BURL;

**m)** successivamente alla prescritta pubblicazione, entro il giorno [•] sono state presentate/non sono state presentate osservazioni nei termini di legge;

**n)** con delibera della Giunta comunale n. [•] del [•], il Comune di Lerici ha definitivamente approvato la Nuova Proposta [decidendo altresì sulle osservazioni presentate e recependo le prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza prot. n. [•/[•]];

**Tutto ciò premesso**

tra la Società **GILDA SRL** da una parte quale proprietaria delle aree interessate e soggetto attuatore delle previsioni del PUO, ed il Comune di Lerici, dall'altra, si conviene e stipula quanto segue:

**Articolo Primo**

**Oggetto della convenzione**

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione ed in relazione al contenuto di esse il Soggetto Attuatore assume specifico obbligo vincolando in tal senso in favore del Comune di Lerici le aree interessate di proprietà e le relative opere, ivi descritte alle lettere a), b) e c) dell'Articolo secondo.

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche conformi al PUC vigente per il comprensorio indicato negli elaborati grafici, descrittivi e normativi di cui alle premesse, a completamento del P.U.O. facente parte del Distretto di Trasformazione TR.2, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto per le distinte cogenze.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore.

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE**

**Articolo                          Secondo**

**Urbanizzazione primaria e Secondaria**

Il soggetto attuatore, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 della Legge Regionale della Liguria 36/97, si obbliga nei confronti del Comune di Lerici a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione delle previsioni edificatorie premesse, le opere d'urbanizzazione costituite da:

- a)** completamento della rete di distribuzione ed allaccio alla rete esistente dei servizi canalizzati (acqua, gas, energia elettrica, fognature e rete telefonica);
- b)** realizzazione di copertura dei parcheggi esistenti con soprastante sistemazione a verde come rappresentato da campitura colore GIALLO nell'allegato "SUB A" al presente atto unilaterale d'obbligo del quale è parte integrante e sostanziale;
- c)** viabilità di accesso all'albergo e relativi parcheggi di uso pubblico.

**Articolo                          Secondo                          BIS**

**Permuta di aree/Esecuzione di opere**

Il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune di Lerici le aree, come rappresentate nell'allegato "SUB A" e "SUB B" per una superficie complessiva non inferiore a mq. 420 per la realizzazione di un percorso pubblico che preveda un marciapiede lungo la viabilità esistente (SUB "A" colore blu) ed il collegamento dello stesso, attraverso una scalinata, con il sottostante parcheggio (SUB "A" colore arancio). Tali aree saranno permutate con l'area identificata con il mappale 429 del Foglio 10, della superficie di mq. 320 di proprietà del Comune di Lerici. Tenuto conto che sotto il profilo urbanistico le aree oggetto di permuta hanno equivalente destinazione e che l'area del soggetto attuatore ha una dimensione maggiore rispetto all'area del Comune, le rispettive permute avvengono senza conguaglio in denaro. A seguito della permuta, il soggetto attuatore si impegna a predisporre il progetto per la realizzazione del marciapiede e della scala e a presentarlo agli organi competenti entro tre mesi dall'ottenimento del titolo edilizio per la costruzione dell'albergo e a eseguire l'intera opera, a sua cura e spese, prima della conclusione dei lavori di costruzione dell'albergo. L'area che perverrà in permuta dal Comune verrà utilizzata come verde pertinenziale attrezzato al complesso esistente sul lotto "B".

La realizzazione del nuovo percorso pubblico e del collegamento dello stesso attraverso la realizzazione della scalinata di collegamento con il sottostante parcheggio sostituiscono e

***ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE***

annullano i precedenti obblighi previsti nella variante alla convenzione del 2009 relativi: (i) alla realizzazione del percorso pedonale meglio individuato in color giallo nell'allegato "SUB A" che pertanto non verrà più realizzato; (ii) e alla manutenzione ordinaria della scala denominata "Colombiera" e meglio indicata in colore viola nell'allegato "SUB A".

Peraltro, qualora l'Amministrazione richiedesse, entro un anno dall'ultimazione dei lavori, la cessione delle aree di uso pubblico all'interno del perimetro del P.U.O., il soggetto attuatore si obbliga per sè e per i propri aventi causa a non opporsi al relativo esproprio dall'area, non pretendendo alcun indennizzo per le opere ivi realizzate.

Il soggetto attuatore si impegna, altresì, a sostenere le spese di manutenzione ordinaria delle aree di uso pubblico.

L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione è descritta negli elaborati grafici allegati al progetto di cui alle Tavole nn. 3 e 4 e Allegato "SUB A".

Il soggetto attuatore si obbliga ad imporre, per sè e per eventuali aventi causa, servitù di uso pubblico regolamentato alle aree per viabilità, parcheggio e percorsi, così come perimetrate nell' Allegato "SUB A", che ne risulta parte integrante.

**Articolo Terzo**

**Contributo per oneri di urbanizzazione**

In relazione all'intervento edificatorio oggetto della presente convenzione, in conformità a quanto stabilito dalla Deliberazione n. 38 del 30 agosto 2005 del Consiglio Comunale, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere in favore del Comune di Lerici il contributo per il rilascio del titolo abilitativo, scaturito dal seguente conteggio: quanto a euro XXXXXXXX quale aggiornamento degli oneri di urbanizzazione già versati in sede del conseguimento della DIA n. 5948 del 17 aprile 2006; quanto a euro 20.699,37 per le nuove superfici previste dal presente PUO per l'albergo pari a 3.703 mq anziché 3.550 originariamente indicati . Il tutto desunto sulla base degli importi di cui alla Tabella della Tariffa Urbanistica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione in vigore nel corrente anno 2023 e, pertanto, suscettibili di ulteriore integrazione alla data odierna 2025 e con le modalità di calcolo previste dalla Legge Regionale della Liguria n. 25/95, così come modificato e integrato dalla L.R. 08/07/1996, n. 28.

Tale contributo, verrà corrisposto, a norma della deliberazione di attuazione del Decreto della Giunta Comunale n. 23 del 28 febbraio 2006 del responsabile del servizio di pianificazione territoriale urbanistica e di tutela dell'ambiente, al 50% (cinquanta per

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE**

cento) all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo all'intervento, ed il resto in due rate semestrali.

**Articolo Quarto**

**Realizzazione dei parcheggi di standard/ eventuale monetizzazione**

Rimangono in proprietà privata, ma di uso pubblico regolamentato: il parcheggio denominato P1-P2-P3 con tratteggio contrassegnato in colore rosso, di cui all'allegato Sub A alla presente convenzione, per un totale di mq. 1.482 (millequattrocentoottantadue).

Resta fermo che qualora l'amministrazione richiedesse, entro un anno dall'ultimazione dei lavori, la cessione delle aree di uso pubblico all'interno del perimetro del P.U.O. il soggetto attuatore, per sé e per i propri aventi causa, non si opporrà al relativo esproprio, non pretendendo alcun indennizzo per le opere ivi realizzate oggetto di scomputo.

In alternativa alla proposta progettuale presentata, e sopra indicata, il Soggetto Attuatore si riserva la possibilità di avvalersi di quanto previsto all'art. 13 delle NTA del PUC, in forza del quale è possibile procedere alla monetizzazione delle suddette dotazioni a parcheggio pari a 4mq/10 mq di SU, ovvero pari a 1482 mq, stante la difficoltà di reperire all'interno del lotto detta dotazione.

Conseguentemente, in tale ipotesi, detto obbligo verrà soddisfatto mediante la corresponsione del corrispettivo di monetizzazione per un importo omnicomprensivo di euro 741.000,00 (mq 1482 per euro al mq 500,00 = euro 741.000,00) calcolato ai sensi di quanto previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 16 novembre 2004, applicabile anche ai parcheggi pubblici. Detto importo verrà versato dal Soggetto Attuatore entro 60 giorni dall'avvenuta comunicazione al Comune di volersi avvalere della monetizzazione.

Alternativamente, in ordine alla monetizzazione dei parcheggi pubblici, le parti convengono che sarà facoltà del soggetto attuatore di presentare una proposta progettuale per l'ampliamento e l'ambientalizzazione del parcheggio esistente in fregio all'area sulla quale è prevista la realizzazione dell'albergo che preveda la realizzazione di opere non inferiori all'importo della monetizzazione.

Sarà facoltà del Comune valutare la proposta pervenuta e aderire o meno, ove sia di interesse pubblico.

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE**

**Articolo Quinto**

**Contributo per il costo di costruzione**

- Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Lerici il pertinente contributo per il costo di costruzione, nella misura e con le modalità previste dalla delibera del Consiglio Comunale n. 73/96 così come aggiornata dalle determinazioni successive, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere ed accettare.

**Articolo Sesto**

**Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi.**

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

**Articolo Settimo**

**Destinazioni urbanistiche e norme edilizie**

- La superficie del comprensorio interessata dall'edificazione dell'edificio di cui al lotto "A" è destinata agli usi specificati nel Progetto Urbanistico Operativo.
- Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti che caratterizzano l'insediamento, alberghiero rimangono vincolati alle destinazioni d'uso previste nel P.U.O anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.
- La destinazione d'uso dell'immobile di cui al lotto A è turistico-ricettiva.
- Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a non modificare – se non in conformità alle procedure previste, dalla vigente legislazione per l'eventuale modifica – la destinazione d'uso dell'immobile che verrà edificato sui terreni di cui ai mappali riportati in premessa e la cui descrizione deve intendersi qui per intero ripetuta e trascritta, con i relativi dati censuari, che comunque rimane vincolata per l'edificio di cui al lotto "A" a "destinazione d'uso ricettivo – alberghiero".
- Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, ad astenersi da utilizzazioni incompatibili con le suddette previsioni, anche solo in parte od in via temporanea. Tale obbligo deve intendersi esteso anche ai soggetti che abbiano titolo alla utilizzazione dell'immobile. Della inosservanza di tale obbligo ne è responsabile il soggetto attuatore.
- Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a gestire unitariamente a

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE**

carattere ricettivo-alberghiero il complesso immobiliare con tale destinazione, garantendo la libera offerta al pubblico di alloggio e di servizi alberghieri nonché di attenersi a tutte le disposizioni contenute nella normativa comunale e alle normative di qualsiasi ordine e grado che regolano la gestione, l'uso e la destinazione turistico-alberghiera.

7. Il Comune prende atto che è interesse del soggetto attuatore modificare la destinazione d'uso dell'Edificio del lotto B da residenza turistica alberghiera a residenziale così da favorire l'utilizzo dell'immobile da tempo rimasto inutilizzato. Al tale fine il Comune di Lerici, ove necessario, si impegna ad avviare l'iter di variante urbanistica al vigente PUC inserendo nella scheda del distretto di trasformazione la destinazione residenziale per l'Edificio di cui al lotto "B". L'iter dovrà essere completato, con la trasmissione quindi della documentazione alla Regione, entro 3 mesi dall'avvio dei lavori per la realizzazione dell'albergo. Le Parti a seguito della sottoscrizione della presente convenzione definiranno di comune accordo le procedure urbanistiche più idonee al fine di conseguire il mutamento della destinazione d'uso della RTA.; resta inteso che la possibilità di attuare il mutamento della destinazione d'uso della variante diverrà efficace solo a seguito dell'ultimazione di lavori di costruzione dell'albergo e la messa in esercizio della sua attività. Dovranno, in tal caso, essere definiti gli oneri a carico del soggetto attuatore secondo le disposizioni di legge vigenti.
8. Resta inteso che una volta che sarà messo in esercizio la struttura ricettiva privata nel lotto A, il soggetto attuatore potrà rendere operativo il quadro normativo dettato delle N.T.A. preordinato all'attuazione della previsione dell'articolo 13 delle N.T.A. del P.U.O., realizzando quindi la superficie residenziale.

**Articolo Ottavo**

**Attuazione e validità del P.U.O.**

Il presente progetto, ai fini della validità dei titoli abilitativi deve obbligatoriamente prevedere l'inizio dei lavori entro anni uno dalla data di rilascio del titolo abilitativo, ed il termine entro anni tre da tale data. La validità del P.U.O. oggetto della presente convenzione è di anni dieci, decorrenti dalla data di approvazione dello stesso, salvo le proroghe di legge.

**Articolo Nono**

**Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione  
e di cessione delle aree relative**

Il soggetto attuatore si obbliga a completare e a rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a costituire le servitù di uso pubblico in favore del Comune di Lerici e le relative opere, impianti e manufatti, di cui ai precedenti articoli, nel termine massimo di 12 (DODICI) mesi dalla fine dei lavori così come certificata da apposita dichiarazione del soggetto attuatore, fermo restando che dovranno essere rispettati i termini previsti dalla vigente legislazione.

**Articolo Decimo**

**Esecuzione delle opere di urbanizzazione e collaudo**

- 1) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà oggetto di controllo da parte del competente Ufficio Tecnico del Comune, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal Comune di Lerici e dalle altre Autorità eventualmente competenti per materia.
- 2) Funzionari ed i Tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno, pertanto, libero accesso ai cantieri. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune a mezzo PEC con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.
- 3) 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.
- 4) Il soggetto attuatore sottoporrà a collaudo le opere di urbanizzazione avvalendosi di un professionista dallo stesso incaricato.
- 5) Il soggetto attuatore potrà procedere a collaudare anche singole opere aventi una propria autonomia funzionale con conseguente consegna delle stesse al Comune. In tal caso la fideiussione di cui al successivo articolo tredici sarà proporzionalmente ridotta in base al valore dell'opera presa in consegna.
- 6) Il soggetto attuatore dovrà comunicare il nominativo del professionista incaricato all'Amministrazione comunale prima dell'inizio dei lavori, nonché le date delle visite di collaudo in corso d'opera alle quali potranno assistere tecnici designati dall'Amministrazione.
- 7) Il Direttore dei lavori dovrà comunicare la data di ultimazione dei lavori e dovrà presentare la documentazione necessaria per il collaudo definitivo delle opere che dovrà essere concluso entro sei mesi da detta data.

***ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE***

**Articolo Undicesimo**

**Imposizione di servitù d'uso pubblico sugli stessi**

L'applicazione delle servitù di uso pubblico per le aree interessate dagli standard urbanistici così come indicati nelle tavole, gli atti ad esse relativi saranno compiuti al termine delle verifiche predisposte dall'Ufficio Tecnico Comunale e conterranno la certificazione che le opere eseguite sono conformi a quanto previsto dal Piano stesso.

**Articolo Dodicesimo**

**Trasferimento degli immobili a terzi**

Il soggetto attuatore si obbliga-per sé e per i suoi aventi causa ad inserire negli eventuali atti di trasferimento e concessione d'uso degli immobili (come per esempio locazione ed affitto) una clausola con cui vengano assunti anche dall'acquirente gli obblighi di cui al presente atto, se non già adempiuti.

**Articolo Tredicesimo**

**Garanzie**

- 1.** A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione, che il soggetto attuatore si obbliga a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione, lo stesso dovrà consegnare al Comune, al momento del rilascio dei titoli abilitativi, idonea garanzia cauzionale, prestata anche mediante polizza assicurativa, rilasciata da Compagnia di assicurazioni autorizzata per il ramo cauzioni.
- 2.** L'importo della garanzia è pari al costo delle opere di urbanizzazione, che il soggetto attuatore si impegna a realizzare, aumentato del 5% (cinque per cento).
- 3.** Dette garanzie cauzionali potranno essere svincolate dietro certificazione da parte del Comune di avvenuta esecuzione degli obblighi ed oneri previsti dalla presente Convenzione.
- 4.** Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore ed alla costituzione delle servitù pubbliche sulle aree relative, il soggetto attuatore stesso si obbliga a provvedere ad integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.
- 5.** Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale

***ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE***

adempimento degli obblighi tutti gravanti sul soggetto attuatore e contenuti nella presente convenzione a seguito della conclusione del collaudo di cui al precedente articolo decimo. Resta ferma la facoltà di collaudare anche singole opere aventi una propria autonomia funzionale così come previsto dal precedente articolo decimo.

6. In tutti i contratti fidejussori od assicurativi di cui al presente articolo dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e della decadenza di cui all'articolo 1957 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.
7. In caso di inadempimento, il Comune di Lerici potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escusione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi tramite PEC con indicato un termine di 30 (trenta) giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della PEC. Decorso tale termine, il Comune di Lerici potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare al soggetto attuatore (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.

I vincoli conseguenti alla sottoscrizione della presente convenzione potranno essere modificati o estinti solo con l'espresso consenso del Comune mediante stipula di apposito atto da rendersi pubblico mediante trascrizione.

**Articolo Quattordicesimo**

**Inadempienze**

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Dirigente, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori riguardanti il P.U.O. che il Dirigente - a proprio giudizio - riterrà interessata dalle inadempienze.

La diffida dovrà specificamente contestare e circostanziare le inadempienze riscontrate, e dovrà essere trasmessa al Soggetto attuatore via PEC, con l'indicazione di un congruo termine per l'adempimento, in ogni caso non inferiore a 30 (trenta) giorni.

Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

***ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE***

Fermo restando quanto sopra, il Comune potrà inoltre chiedere 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 decimo per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in totale difformità dai progetti approvati;
- c) rifiuto a stipulare gli atti di costituzione di servitù ovvero di provvedere alla consegna delle aree e/o degli immobili, con le modalità e nei termini della presente convenzione;
- d) mancato inserimento da parte del soggetto attuatore negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui ai precedenti articoli settimo e tredicesimo;
- e) reiterate e gravi violazioni degli obblighi contenute nella presente convenzione;
- f) abusiva modifica della destinazione d'uso, dimensione e tipologia dell'Edificio "A" e delle aree destinate a standards urbanistici, così come previste negli elaborati di progetto, rispetto a quelle indicate all'articolo sette della presente convenzione, realizzata anche senza il concorso di opere e/o lavori edili.

La diversa utilizzazione rispetto a quella alberghiera dell'Edificio "A" costituisce grave inadempienza degli obblighi assunti. In tale eventualità, il Soggetto attuatore dovrà ripristinare immediatamente la destinazione d'uso prevista nei titoli abilitativi, sotto comminatoria, in difetto, della revoca del titolo abilitativo e delle autorizzazioni all'esercizio alberghiero rilasciate dal Comune e delle sanzioni previste dalla legge.

**Articolo Quindicesimo**

**Spese**

- 1. Tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti, sono a carico del soggetto attuatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.
- 2. Restano a carico del soggetto attuatore:
  - a) i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari;
  - b) le spese di tutti gli atti di costituzione di servitù previsti dalla convenzione e conseguenti nonché quelle relative alla picchettazione, frazionamento, misurazione, quantificazione, delle aree interessate e/o quelle su cui graverà la servitù di uso pubblico.

***ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE***

La Società [•] consente espressamente alla trascrizione del presente atto a proprio carico con riguardo alla proprietà come in premessa indicata ed a favore del Comune di Lerici.

**Articolo Sedicesimo**

**Effetti, validità e durata**

Gli interventi oggetto della presente convenzione dovranno essere completati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipula della stessa. Con la sottoscrizione del presente atto si annullano gli effetti derivanti dalla Convenzione 2006 e s.m.i per le parti del PUO non ancora attuate e/o modificate dalla presente convenzione.

**ALLEGATI:**

- Allegato SUB A “Opere”
- Allegato SUB B “Individuazione aree oggetto di permuta”

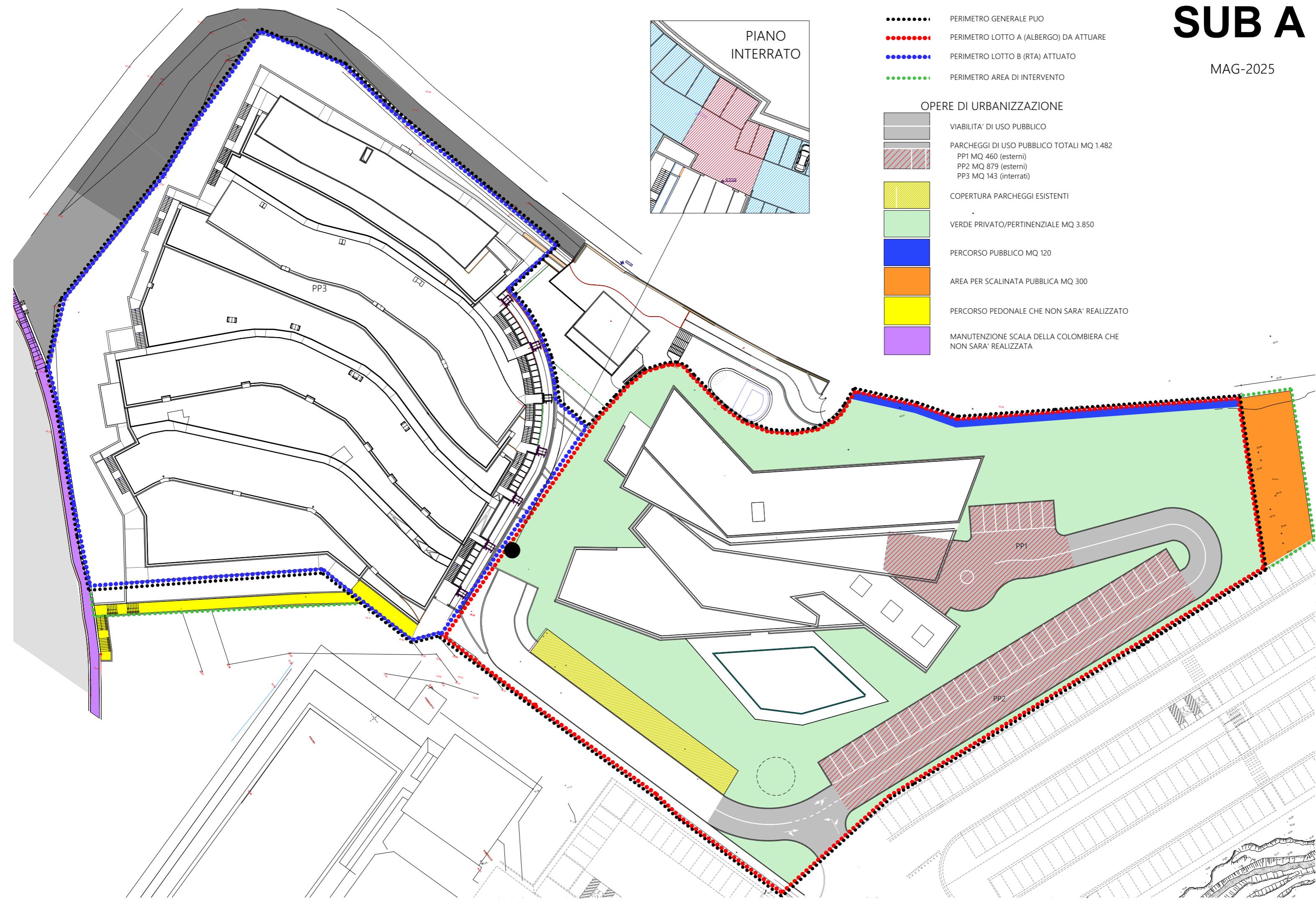
***ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE***

***ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE***

***ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO  
ALLA STIPULA DI CONVENZIONE***

# SUB A

MAG-2025



IAG-2025

Protocollo pratica T291053/13-Mag-2025 12:4

