



**COMUNE di LAIGUEGLIA**  
**PROVINCIA di SAVONA**

## Convenzione

ai sensi dell'art. 16 bis del PUC vigente, approvato con D.C.C. n. 12 del 08.04.2013 e s. m. e i., per l'assolvimento dell'onere di cui all'art. 2, comma 8, L.R. n. 1/2008 e 16 bis del PUC vigente in relazione all'intervento di riqualificazione e parziale mutamento d'uso dell'immobile denominato Hotel Windsor (Istanza prot. n. 14669 del 14/07/2017 e successive integrazioni - Fascicolo P.C. n. 155/17).

L'anno ..... addì .....del mese di..... in Laigueglia e nell'Ufficio di Segreteria Comunale, innanzi a me, Segretario Comunale. Dr. Anna NERELLI, abilitato dalla legge e dallo Statuto del Comune di Laigueglia a rogare il presente atto, sono comparsi:

### DA UNA PARTE

Il Geom. Pierluigi CUM, nato ad Albenga (SV) il giorno 20 luglio 1961, in qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata e Demanio Marittimo del Comune di Laigueglia, nominato con decreto sindacale numero 6 del giorno 17 febbraio 2016 (partita IVA 00338430093 Cod. Fisc. 81001590090);

### DALL'ALTRA PARTE

la Società Windsor S.r.l. (P. IVA 10343010012), corrente in Torino (TO), P.zza San Carlo, n. 206, in persona del Legale rappresentante *pro tempore*, Sig. \_\_\_\_\_, all'uopo munito dei necessari poteri di rappresentanza, in qualità di proprietaria degli immobili situati in Via XXV Aprile civ. n. 7, iscritti al catasto fabbricati al foglio 3 mappale 203: il tutto in proprietà per la quota di 1000/1000.  
La parte viene, ai fini del presente atto, individuata d'ora innanzi come soggetto attuatore. Detti comparenti, delle cui identità personale, io segretario comunale sono certo, rinunciano nel presente atto all'assistenza di testimoni.

### PREMESSO

- che il Comune di Laigueglia è dotato di P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n. 12 del 08.04.2013, entrato in vigore in data 24.04.2013 a seguito di pubblicazione sul BURL ai sensi della L.R. 36/1997 s.m.i. e successivi aggiornamenti;
- che con Deliberazione di C. C. n. 19 del 27/05/2010 è stata adottata la disciplina degli alberghi ai sensi della Legge Regionale 1/2008 s.m.i., recepita nel PUC definitivo nella norma di settore, con nulla-osta della Regione Liguria D.G.R. n.1025 del 05.08.2011;
- che, con Del. C.C. n. 22 a data 05.04.2017 il Comune di Laigueglia ha approvato il 3° Aggiornamento al vigente P.U.C., con il quale -art. 16 bis delle NTA; El. St. 11- è imposto l'obbligo di reperimento di alloggi di edilizia convenzionata in relazione ad interventi comportanti il mutamento d'uso (in residenziale) di Consistenze Immobiliari Edilizie (C.I.E.) maggiori di mq 200 di S.A. e sono individuate le modalità di reperimento di essi (anche tramite ricorso alla monetizzazione del relativo valore);
- che, con Determinazione n. 14 del 13.03.2014 (Reg. gen. n. 281) è stato redatto dall'Amministrazione, in conformità all'art. 1 ter, L.R. n. 1/2008, l'elenco delle strutture ricettive vincolate all'attività alberghiera;
- che l'Immobile denominato "Hotel Windsor" (catastalmente censito al F.3, mapp. 203 del N.C.E.U. di Laigueglia), in proprietà del Soggetto Attuatore giusta Rogito Notaio E. Valentino Rep. n. 51.188 a data 29 ottobre 2010, è ricompreso fra gli edifici vincolati ex Det. n. 14/2014 e s. m. e i.;

**WINDSOR S.r.l.**  
Amministratore Unico

- che, all'esito di un lungo confronto con la Civica Amministrazione, in data 14.07.2017 il Soggetto Attuatore –preso atto delle vigenti disposizioni vincolistiche che condizionano l'utilizzo dell'immobile– ha rinnovato l'istanza (Protocollo n. 14668) volta ad ottenere lo svincolo parziale del predetto immobile dalla funzione alberghiera, ai sensi dell'art. 2, commi 2 e 2 bis, L.R. n. 1/2008 e s. m. e i.;
- che la suddetta istanza di svincolo rimanda alla domanda di permesso di costruire protocollo n. 14669 del 14/07/2017, integrata con prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, elaborati grafici, normativi e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che più in particolare, l'intervento prevede la ristrutturazione dell'Hotel Windsor, situato in Piazza XXV Aprile n. 7 (centro storico), mediante cambio di destinazione, da alberghiero a residenziale, dei piani quarto –in parte– e sottotetto (con realizzazione di n. cinque alloggi) e, per il resto, la riqualificazione della struttura –con mantenimento della funzione alberghiera tradizionale– nei restanti piani seminterrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto (parte);
- che, nella vigenza dell'art. 16 bis delle NTA del PUC di Laigueglia (3° Agg. approvato con D.C.C. n. 22/2017), la Civica Amministrazione ha richiesto al Soggetto Attuatore di assolvere gli obblighi di cui alla citata disposizione nelle forme da essa consentite (e così anche, segnatamente, attraverso monetizzazione delle prestazioni imposte);
- che con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ a data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, lo svincolo parziale di cui sopra è stato accolto;
- che con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ a data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, è stato approvato dalla C.A. lo schema della presente convenzione, attraverso la quale il Soggetto Attuatore s'impegna al soddisfacimento degli oneri tutti connessi all'attuazione del sopra descritto intervento.

\*\*\*

Tutto ciò premesso, il Comune di Laigueglia e il Soggetto Attuatore, presenti e come sopra rappresentati, stipulano e convengono quanto in appresso.

## ART. 1

### Premesse

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

## ART. 2

### Oggetto della convenzione

2.1 Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento di riqualificazione e parziale mutamento d'uso (da alberghiero a residenziale) dell'immobile denominato Hotel Windsor, catastalmente censito al F. 3, Mapp. 203 del Comune di Laigueglia e l'adempimento delle prestazioni (urbanizzative e patrimoniali) ad esso connesse.

Eventuali varianti progettuali che non incidano sugli obblighi di cui alla presente convenzione potranno essere realizzate, nel rispetto della normativa edilizia, senza necessità di stipulare nuova convenzione o variante alla presente convenzione.

## ART. 3

### Obbligo di edilizia convenzionata – Monetizzazione

3.1 In ottemperanza al vigente art. 16 bis, comma 11, del PUC di Laigueglia come modificato dall'Agg. 3 di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22/2017 il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Laigueglia, quale indennizzo per la rinuncia al vincolo di vendita a prezzi convenzionati di parte degli immobili oggetto di mutamento della destinazione d'uso da alberghiera a residenziale, la somma di € 217.532,89 (ovvero, pari a mq. 317,00' x 19% x €/mq 3.611,70), pari al prezzo di cessione per l'edilizia convenzionata stabilito dal Comune medesimo ragguagliato al 19% della S.A. dell'intervento di trasformazione oggetto della presente convenzione, secondo i seguenti parametri e criteri:

|            |  |
|------------|--|
| <b>SU</b>  | Superficie utili abitabile<br>superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e quelli interni, delle soglie di passaggio ed degli sguinci di porte e finestre |
| <b>SNR</b> | Superficie non residenziale (SNR=0,35 di SU)   |

WINDSOR S.r.l.  
L'Amministratore Unico

*[Firma]*

|             |   |
|-------------|---|
|             | superficie risultante dalla somma delle superficie di pertinenza degli alloggi (quali logge, balconi, cantine e soffitte) e di quella di pertinenza dell'organismo abitativo (quali l'androne d'ingresso, i porticati liberi, i volumi tecnici, le centrali termiche e altri locali a servizio della residenza) misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. |
| <b>SP</b>   | Superfici dei parcheggi (SP=0,25 di SU)<br>si intende la superficie da destinare ad autorimesse o a posti macchina coperti di pertinenza degli organismi abitativi, comprensiva degli spazi di manovra  |
| <b>SC</b>   | Superficie complessiva SC = SU+SNR+SP   |
| <b>SLA</b>  | superficie lorda abitabile SLA = SU x 1,4   |
| <b>SLNR</b> | superficie lorda non residenziale SLNR = SNR x 1,2  |
| <b>SLP</b>  | superficie lorda a parcheggio SLP = SP x 2,7  |
| <b>VLA</b>  | volume lordo abitabile VLA = SLA x 3,05   |
| <b>VLNR</b> | volume lordo non residenziale VLNR = SLNR x 2,7   |
| <b>VLP</b>  | volume lordo parcheggio VL = SLP x 2,7  |
| <b>CRC</b>  | Costo riconoscibile di costruzione<br>calcolato a metro cubo vuoto per pieno con il prezzo desunto dal Prezziario Regionale Opere Edili approvato dal Provveditorato OO.PP dell'anno di sottoscrizione della presente convenzione   |
| <b>CRA</b>  | Costi riconoscibili aggiuntivi<br>Spese tecniche e gestionali = 0,20 di CRC<br>Acquisto immobili = 0,20 di CRC<br>Oneri di urbanizzazione = 0,10 di CRC<br>Imprevisti = 0,05 di CRC<br>Allacciamenti = 0,03 di CRC<br>Consulenze specialistiche = 0,02 di CRC<br>Spese di commercializzazione = 0,06 di CRC<br>Oneri finanziari = 0,05 di CRC                               |
| <b>CTR</b>  | <b>COSTO RICONOSCIBILE TOTALE CTR = CRC +CRA</b>  |
|             | Oltre <b>IVA</b> di legge   |

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assolvere gli obblighi di cui al precedente comma 3.1 in unica soluzione, all'atto del rilascio del permesso di costruire;

<sup>1</sup> Vedasi allegato C asseverato in Tribunale, comprendente calcolo e dimostrazione delle superficie di riferimento ex-art. 10 L.R. 25/1995, S.A. ex-art. 67 L.R. n. 16/2008 e lorda abitabile di cui al D.M. n. 1444/68, assunto al prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

#### ART. 4 Contributo per oneri di urbanizzazione

**4.1.** In relazione all'intervento edificatorio di cui alle premesse, il Soggetto Attuatore si impegna ad assolvere il contributo di costruzione (quota costo di costruzione e quota oneri urbanizzazione) nella misura complessiva pari ad **€ 86.726,42**, così determinati:

| Contributo di costruzione per parziale mutamento d'uso |                     |        |                  |
|--|---------------------|--------|------------------|
|  | sup. di rif. mq     | €/mq   | €                |
| oneri di urbanizzazione                                | 292,01 <sup>1</sup> | 59,91  | 17.494,32        |
| costo di costruzione                                   | 292,01 <sup>1</sup> | 188,96 | 55.178,21        |
| <b>Totale</b>  |                     |        | <b>72.672,53</b> |



| Contributo di costruzione per ristrutturazione della superficie a d.u. alberghiera |               |                   |                  |
|--|---------------|-------------------|------------------|
|  | sup. di rif.  | €/mq              | €                |
| oneri di urbanizzazione  | 1.261,57      | 4,81 <sup>2</sup> | 6.068,15         |
| costo di costruzione   | 1.261,57      | 6,33 <sup>2</sup> | 7.985,74         |
|  | <b>totale</b> |                   | <b>14.053,89</b> |

<sup>1</sup> Vedasi allegato C asseverato in Tribunale, comprendente calcolo e dimostrazione delle superficie di riferimento ex-art. 10 L.R. 25/1995, S.A. ex-art. 67 L.R. n. 16/2008 e lorda abitabile di cui al D.M. n. 1444/68, assunto al prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

<sup>2</sup> Tariffa relativa al turismo convenzionato, vincolo ventennale.

**4.2.** Il Soggetto Attuatore si obbliga ad assolvere gli obblighi di cui al precedente comma 4.1 secondo le seguenti tempistiche e modalità:

- gli oneri di urbanizzazione, pari a **€ 23.562,47**, in unica soluzione all'atto del rilascio del permesso di costruire (art. 38, c. 5, L.R. 16/2008);
- il costo di costruzione, pari a **€ 63.163,95**, in corso d'opera, in tre rate dell'importo di **€ 21.054,65** ciascuna, da versare la prima, entro 1 mese dal rilascio del permesso di costruire; la seconda, entro 2 mesi dal rilascio del permesso di costruire; la terza, entro 3 mesi dal rilascio del permesso di costruire; a garanzia del puntuale e completo pagamento di dette rate, il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune, anteriormente al rilascio del permesso di costruire, garanzia cauzionale, prestata mediante fidejussione rilasciata da Istituto di credito autorizzato, dell'importo di **€ 63.163,95** (art. 38, c. 6, L.R. 16/2008);

## ART. 5

### Parcheggi pertinenziali e Standard urbanistici

**5.1.** In conformità a quanto stabilito dall'art. 12, commi 1, 3 e 4, delle Norme Speciali di Attuazione della Disciplina degli Alberghi approvata dal Comune di Laigueglia ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2008 e recepita nel P.U.C. vigente, il Soggetto Attuatore si impegna a reperire, a servizio delle unità residenziali da realizzarsi all'interno dell'Hotel Windsor, Parcheggi privati nella misura di mq 110,95, come sotto meglio specificato.

| Parcheggi privati - art. 12 norme speciali disciplina alberghi |                              |                   |
|--|------------------------------|-------------------|
| S.A. mq  | %                            | sup. parcheggio   |
| 317,00 <sup>1</sup>  | 35,00%                       | 110,95            |
| Parcheggio non monetizzabile n. 5 x mq 12,50                   |                              | <b>62,50</b>      |
| Parcheggio monetizzabile mq                                    |                              | <b>48,45</b>      |
| max mq   | €/mq delib. G.C. n. 211/2004 | max €             |
| 48,45  | 2.580,00                     | <b>125.001,00</b> |

<sup>1</sup> Vedasi allegato C asseverato in Tribunale, comprendente calcolo e dimostrazione delle superficie di riferimento ex-art. 10 L.R. 25/1995, S.A. ex-art. 67 L.R. n. 16/2008 e lorda abitabile di cui al D.M. n. 1444/68, assunto al prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**5.2.** Tali aree a parcheggio saranno reperite ed asservite alle realizzande unità abitative oggetto di mutamento d'uso antecedentemente all'avvio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui all'art. 2 che precede, indipendentemente dal fatto che i lavori riguardino la parte residenziale oppure la parte alberghiera.

A garanzia del reperimento delle suddette aree di standard a parcheggio, il Soggetto Attuatore consegna alla Civica Amministrazione –contestualmente alla stipula della presente convenzione– polizza fidejussoria di importo proporzionale al valore di mercato degli standard stessi, come determinato dal Comune con D.C.C. n. 211/2004 e s. m. e i., pari ad **€ 286.251,00** (ovvero, mq. 110,95 x €/mq 2.580,00).

**5.3** Fermo restando l'obbligo di reperire la parte di standard a parcheggio non monetizzabile, in misura non inferiore a mq 62,50, entro la data di inizio dei lavori, è inteso fra le parti che il Soggetto Attuatore potrà avvalersi della facoltà di monetizzare la parte dei suddetti standard a parcheggio

WINDSOR S.r.l.  
Amministratore Unico

indicata nella tabella sopra riportata, in misura non superiore a mq 48,45, corrispondenti a € **125.001,00**; a seguito del reperimento delle aree a parcheggio non monetizzabili e della contestuale monetizzazione delle restanti, si procederà alla restituzione della fidejussione di cui al comma 5.2 che precede.

**5.4.** In conformità a quanto stabilito dall'art. 13, comma 3, delle Norme Speciali di Attuazione della Disciplina degli Alberghi, approvata dal Comune di Laigueglia ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2008 e recepita nel P.U.C. vigente, il Soggetto Attuatore si impegna altresì a soddisfare –tramite monetizzazione e con il consenso espresso della Pubblica Amministrazione, che a ciò acconsente con delibera di Giunta Comunale n.....del.....– l'obbligo di produzione di standard aggiuntivi in connessione all'intervento di (parziale) trasformazione alberghiera costituente oggetto della presente convenzione, corrispondendo al Comune la complessiva somma di € **32.313,60**, così determinati:

| <b>Standard urbanistici - art. 13 norme speciali disciplina alberghi</b> |                              |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
| Superficie lorda abitabile   | s.l.a. per abitante          | numero abitanti       |
| 408,00 <sup>1</sup>  | 25,00                        | 16                    |
| abitanti   | dot. min. inderogabile<br>mq | standard totali<br>mq |
| 16   | 9,00                         | <b>146,88</b>         |
| <b>Monetizzazione standard previo parere G.C.</b>                        |                              |                       |
| mq   | €/mq delib. C.C. n. 35/2013  | €                     |
| 146,88   | 220,00                       | <b>32.313,60</b>      |

<sup>1</sup> Vedasi allegato C asseverato in Tribunale, comprendente calcolo e dimostrazione delle superficie di riferimento ex-art. 10 L.R. 25/1995, S.A. ex-art. 67 L.R. n. 16/2008 e lorda abitabile di cui al D.M. n. 1444/68, assunto al prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**5.5** Il Soggetto Attuatore si impegna ad assolvere le obbligazioni di cui ai precedenti pt. 5.2, 5.3 e 5.4 secondo le seguenti tempistiche e modalità:

- l'asservimento delle aree a parcheggio (e l'eventuale corresponsione del contributo per monetizzazione degli standard non reperiti) sarà eseguito/a entro la data di inizio lavori dell'intervento di cui all'art. 2, indipendentemente dal fatto che i lavori riguardino la parte residenziale oppure la parte alberghiera
- il contributo di monetizzazione per gli standard urbanistici di cui al precedente comma 5.4, pari a € 32.313,60, in unica soluzione all'atto del rilascio del permesso di costruire.

## **ART. 6**

### **Obbligazioni accessorie**

**6.1** Il Soggetto Attuatore, indipendentemente dal persistere del vincolo di destinazione d'uso ad albergo in forza dell'art. 2, l.r. n.1/2008 e/o di altra disposizione normativa, si impegna al mantenimento del vincolo medesimo per una durata minima di anni venti a far data dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

**6.2.** Per tutta la durata del vincolo di cui al comma precedente, il Soggetto Attuatore rinuncia, altresì, alla facoltà di trasformare le superfici a destinazione alberghiera in residenza turistico-alberghiera (RTA), ai sensi dell'art.6, comma 2 della l.r. n. 32/2014 e/o di altre disposizioni che dovessero intervenire in materia e rinuncia infine, nell'eventualità dell'accoglimento dell'istanza di parziale svincolo della destinazione d'uso, al ricorso pendente nanti il T.A.R. Liguria con R.G.R. n. 1201/2011, conformemente alla nota prot. n. 18207 del 07/09/2017.

## **Art. 7**

### **Trasferimento degli immobili a terzi**

**7.1** In caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto di intervento, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante

WINDSOR S.r.l.  
Amministratore Unico



specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.

**7.2** Il Comune presta fin d'ora, per quanto occorra e senza condizioni, il consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare ad altro soggetto.

**7.3** Nel caso di trasferimento parziale del compendio immobiliare il Soggetto Attuatore rimane comunque obbligato, in solido con l'eventuale avente causa, nei confronti del Comune per tutti gli obblighi derivanti dalla legge e dalla presente convenzione.

**7.4** Nel solo caso di trasferimento dell'intera proprietà, il Soggetto Attuatore potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni obbligo nascente dalla presente Convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del Soggetto Attuatore si intenderà accolta ove il Comune non comunichi il proprio motivato dissenso nel termine di sessanta giorni dalla presentazione a mezzo lettera raccomandata.

## **ART. 8**

### **Elezione di domicilio**

**8.1** Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere il proprio domicilio presso la sede sociale come in epigrafe indicata.

Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno, se non sia previamente comunicata al Comune di Laigueglia, con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, esclusa qualsiasi altra modalità.

## **ART. 9**


### **Spese**

**9.1** La presente Convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese del Soggetto Attuatore. Tutte le spese inerenti alla stipula, registrazione e trascrizione del presente atto e di quelli a questo conseguenti sono a carico del Soggetto Attuatore.

Il sopraesteso contratto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, in un foglio di n°..... facciate oltre a quanto nella presente in regola con l'imposta di bollo, viene letto da me Segretario Comunale rogante alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Letto, confermato e sottoscritto

Il soggetto attuatore **WINDSOR S.r.l.**  
Amministratore Unico



Il Responsabile del settore

Il Segretario Comunale