

**PIANO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE CON
AMPLIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 58 BIS COMMA 2
DEL R.U., DELLA SOCIETÀ TERME DI SAN GIOVANNI
ISOLA D'ELBA S.R.L., UBICATO IN LOC. SAN GIOVANNI
COMUNE DI PORTOFERRAIO**



SCHEMA DI CONVENZIONE



Portoferraio, 23/04/2018

SCHEMA DI CONVENZIONE

COMUNE DI PORTOFERRAIO

(PROVINCIA DI LIVORNO)

CONVENZIONE relativa al Piano di Recupero Terme di San Giovanni in Loc. San Giovanni, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente.

REPUBBLICA ITALIANA - REP. N° ...

L'anno duemiladiciotto, il giorno XX del mese XX, alle ore XX, nella sede Municipale, avanti a me, senza l'assistenza di testimoni, per averne le Parti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato, si sono personalmente presentati:

- Il Sig. XXX XXX, il quale agisce in nome e per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Portoferraio, che legalmente rappresenta in qualità di Funzionario Responsabile del Settore Urbanistica, in esecuzione del Decreto del Sindaco n° XX del XX/XX/XX, esecutivo ai sensi di legge, in seguito denominato nel presente Atto "Comune";

- I Sig.ri Emiliano Somigli Comi e Daniela Martelli, in seguito denominato nel presente Atto "Proprietario"

Premesso

- che il Proprietario è proprietario dei terreni ubicati in Loc. San Giovanni, nel Comune di Portoferraio, Provincia di Livorno, e censiti al Nuovo Catasto Terreni di Livorno per complessivi mq. 134.967 circa, contraddistinti al N.C.T. al foglio 10 mappale 76, 77, 425, 426, 428, 452, 453, 454 e foglio 11 mappale 60, 61, 63, 64, 358, 360 e foglio 12 mappale 1, 2, 3, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 24, 341, 342, 348, 351, 379, 380, 407, 664, 807;

- che il Regolamento Urbanistico classifica le aree interessate all'art. 58bis oasi naturalistiche: attività termali, da attuarsi mediante Piano di Recupero di iniziativa privata;

- che il Proprietario ha presentato in data XX/XX/XXXX prot. n. XXX un Piano di Recupero ai sensi della normativa vigente;

- che il Piano di Recupero presentato risulta conforme alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio Comunale e alle norme igienico sanitarie e del vigente P.I.T.;

- che il Piano di Recupero consta dei seguenti documenti ed elaborati:

- a) Relazione Tecnica Illustrativa;
- b) Relazione per la realizzazione di uno Stagno Solare (Solar Pond) con miglioramento energetico dell'intero stabilimento termale;
- c) Estratti Cartografici con Quadro Conoscitivo sinottico della strumentazione urbanistica;
- d) Visure ed Estratti Catastali;
- e) Conformità edilizia con allegate le concessioni rilasciate e estremi ambientali e paesaggistici;
- f) Documentazione Fotografica;
- g) Relazione Paesaggistica;

- h) Norme Tecniche di Attuazione;
- i) Schema di Convenzione;
- j) Verifica di coerenza con il PIT;
- k) Inquadramento Territoriale (tav. 1);
- l) Planimetria generale dello stato di progetto (tav. 2);
- m) Stato Attuale: piante; prospetti e sezioni (tav. 3, 4);
- n) Edifici di progetto: piante; prospetti e sezioni (tav. 5, 6);
- o) Rendering;
- p) Relazione Agronomica Tecnico – Descrittiva;
- q) Planimetria dello Stato Attuale della Vegetazione;
- r) Planimetria Generale delle Opere a Verde;
- s) Relazione Geologica ai sensi del DPGR 53/r/2011 con gli Elaborati Geologico-Tecnici.

- che il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione Comunale per il Paesaggio che si è espressa favorevolmente alla sua approvazione nella seduta del XX/XX/XX con parere n° X;

- che il Piano di Recupero, ricadendo l'intervento in area di vincolo ambientale, è stato trasmesso ex art. 146 Dlgs 42/2004 in data XX/XX/XX alla Soprintendenza di Pisa, ufficio periferico del Ministero per i Beni Culturali, architettonici ed ambientali, competente territorialmente per la tutela dei beni ambientali, il quale ha espresso nulla osta in data XX/XX/XX;

- che il Piano di Recupero ha ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica n. XXX in data XX/XX/XXXX;

- che, ai sensi dell'art. 23 del PIT, il Piano di Recupero è stato trasmesso alla Regione Toscana ed ha ottenuto il parere favorevole della Conferenza dei Servizi in data

XX/XX/XX

- che il Consiglio Comunale di Portoferraio ha adottato il Piano di Recupero con Delibera n° XX del XX/XX/XX, esecutiva ai sensi di Legge;

- che il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Recupero con Delibera n° XX del XX/XX/XX, esecutiva ai sensi di Legge;

- che il Proprietario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il Proprietario.

ART. 1

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

ART. 2

Il recupero delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.S. e del R.U. e dei relativi strumenti esecutivi di pianificazione e programmazione, in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione ed alle norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero, come evidenziato negli elaborati non allegati ma agli atti che formano parte integrante e sostanziale del presente Atto.

ART. 3

La durata ed efficacia ai fini realizzativi del Piano di Recupero è fissata in anni 10 (dieci) a far data dalla stipula della presente Convenzione.

ART. 4

Il Proprietario si impegna a presentare i progetti esecutivi e ad attuare tutte le opere previste dal Piano di Recupero nell'intervallo temporale definito al precedente articolo, pena la decadenza della presente convenzione.

ART. 5

Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in progetto, ricomprese entro il perimetro del Piano di Recupero, debbono esclusivamente riferirsi alle tipologie insediative di cui alle N.T.A., con l'impegno del Proprietario a non mutarne la destinazione d'uso, senza l'ottenimento di nuovo titolo abilitativo comunale nell'ambito delle destinazioni ammissibili dallo strumento urbanistico per dette zone.

ART. 6

Sono a carico del "Proprietario" tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano di recupero e tutti gli oneri di allacciamento degli impianti tecnologici ai pubblici servizi, ove non già esistenti, nonché la viabilità occorrente al collegamento con la viabilità principale.

A tal fine è fatto obbligo al "Proprietario" della redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano e specificate nei successivi articoli, che dovranno riportare l'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, e relativo collaudo, comprensive degli impianti di acquedotto, rete fognature acque bianche e nere, canalizzazioni ed impianto di pubblica illuminazione, dovrà essere conclusa nei termini di validità del piano di recupero di che trattasi.

Dovranno essere realizzate a cura e spese del "Proprietario", in regime di proprietà,

gestione e manutenzione a carico dello stesso, le seguenti opere:

- le opere naturalistiche;
- l'impianto di adduzione di acqua potabile, il deposito dell'acqua potabile ed eventuale pozzo artesiano per l'uso irriguo;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativa cabina di trasformazione e l'impianto di illuminazione interno al comparto, da realizzarsi di intesa con l'ENEL;
- le reti fognanti per acque bianche e nere fino all'allaccio con la rete comunale;
- la rete telefonica a servizio del complesso da realizzarsi d'intesa con la società concessionaria.

ART. 7

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'articolo n. 28 della L. 17 agosto 1942 n. 1150, da realizzarsi a cura e spese del "Proprietario", le seguenti opere:

- a) la rete viaria, i parcheggi e le opere interne al comparto;
- b) l'impianto di adduzione di acqua potabile, fino all'allaccio con la rete privata;
- c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica, fino all'allaccio con la rete privata, da realizzarsi di intesa con l'ENEL;

Dette opere sono assoggettate alle seguenti prescrizioni tecniche:

- la direzione, assistenza e collaudo delle opere di cui trattasi sarà a totale carico del Proprietario, riservandosi il Comune la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore;

- prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere data comunicazione al Comune a mezzo lettera raccomandata, affinché esso possa seguire tutti i lavori, indipendentemente dal collaudo finale;

- in caso di non corrispondenza delle opere ai disegni di progetto, la direzione dei Servizi Tecnici Comunali, che avrà libero accesso ai cantieri, può ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dai cantieri dei materiali non ritenuti idonei, così

come può ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza al loro inserimento nell'insieme dei servizi del comparto;

- tutte le opere potranno essere collaudate in corso d'opera, da eseguirsi secondo la discrezionale volontà dell'Amministrazione Comunale e a spese del "Proprietario".

Le opere sopra indicate potranno realizzarsi a scomputo totale o parziale degli oneri d'urbanizzazione primaria dovuti per legge, ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

ART.8

Il "Proprietario", in relazione al disposto del paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere d'urbanizzazione primaria, aree indicate nel Piano di recupero, e meglio specificate all'art. 7 della presente convenzione, detta cessione avverrà su richiesta del Comune, una volta completate e collaudate tutte le opere previste sulle aree stesse.

Fino alla cessione al Comune è obbligo del "Proprietario" la manutenzione a propria cura e spese.

Le aree destinate a parcheggi pubblici cedute al Comune, manterranno il regime di gestione e manutenzione privata a cura e spese del Proprietario.

In virtù di tale onere il Comune autorizza a titolo di recupero spese il Proprietario ad istituire proprio servizio di parcheggio pubblico a pagamento, i cui termini di funzionamento, di orari e di tariffe dovranno essere definiti in apposito e successivo Atto da stipularsi tra il Comune ed il Proprietario.

E' consentita, in alternativa, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria esterne all'area oggetto del piano di recupero, di pari valore rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria, da disciplinarsi con apposita convenzione nello spirito della perequazione urbanistica.

E' altresì consentito, in alternativa, il mantenimento delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione primaria in proprietà al proprietario e alle condizioni sopra menzionate, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

ART.9

Il "Proprietario", in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942 e successive modifiche, nonché in base alla Deliberazione di Consiglio Comunale in vigore, avente per oggetto l'applicazione degli oneri d'urbanizzazione, non è obbligato alla cessione gratuita di quota parte delle aree destinate ad opere d'urbanizzazione secondaria, e quindi si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, gli oneri d'urbanizzazione secondaria, secondo la tariffa allora vigente, espressa per euro/metro cubo, in rapporto al volume indicato nella domanda di Permesso di Costruire, con i modi e le garanzie previste dalla legge.

ART.10

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 185 della L.R.T. n. 65/2014.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune e dalla legislazione vigente al momento del rilascio dei Permessi stessi.

ART.11

Nel rispetto delle prescrizioni imposte dal Comune e dagli altri Enti che si sono espressi sul Piano di Recupero, il "Proprietario" si impegna ad assolvere ad esse mediante opportuni inserimenti di dette prescrizioni all'interno dei progetti esecutivi.

- Il "Proprietario" dovrà provvedere in proprio, all'approvvigionamento idrico, sia potabile sia irriguo del complesso immobiliare di cui alla presente convenzione.
- In particolare, dovrà provvedere alla costruzione di un idoneo deposito che consenta l'erogazione dell'acqua potabile della quantità totale di mc. ... ed eventualmente, di pozzo artesiano della portata di litri/secondo ... per le

necessità irrigue e antincendio.

- Il "Proprietario" dovrà altresì schermare con sistemazioni a verde, tutta la zona di recupero, nonché i fronti dei fabbricati in modo da preservare il quadro paesistico, mediante un piano del verde con l'indicazione delle specie arbustive ed arboree.

ART.12

Il "Proprietario", in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche, ha costituito una polizza fidejussoria, pari a euro ... n. ... del ... a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del Piano e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi.

Polizza fidejussoria assicurativa pari all'importo di computo metrico estimativo relativo alle opere interne al piano di recupero.

Nell'ipotesi d'inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune disporrà della cauzione stessa, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero d'ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare, con l'esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del C.C. e senza attendere la pronuncia del giudice.

Tale garanzia potrà essere estinta solo a seguito dell'avvenuta ultimazione e relativo collaudo di tutte le opere previste dal Piano e sempre che tutti gli obblighi convenzionali siano stati rispettati.

ART.13

Qualora il "Proprietario", proceda all'alienazione delle aree oggetto del piano di recupero, dovrà rendere noto e trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune.

Per quanto sopra il "Proprietario", dovrà inserire negli eventuali atti di trasferimento del Piano di Recupero, tutti gli obblighi della presente convenzione.

In detti atti di trasferimento dovrà essere riportata la seguente dizione:

“L’acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune in data ... al n. di repertorio ..., accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, l’acquirente s’impegna pertanto ad osservare dette norme ed inserire le clausole di convenzione in eventuali atti di trasferimento dei beni immobili, con le stesse modalità e procedure sopra esposte”.

Il “Proprietario” si impegna comunque a rispettare le norme generali previste dalla legge e dal Piano Regolatore Generale, ed in particolare la destinazione d’uso convenzionata.

ART.14

In caso d’inadempimento da parte del “Proprietario”, ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l’esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire nella zona che a Suo giudizio riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere d’ufficio in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di 15 (quindici) giorni.

Avvenuto l’adempimento o l’esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei Permessi di Costruire.

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno del “Proprietario”, la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dai precedenti art. 4, 6 e 7 per l’attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;
- l’esecuzione delle opere d’urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per rispetto alla convenzione;
- il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e servizi previsti dalla convenzione;
- la mancata reiterazione nel termine fissato dal Comune della fideiussione di cui all’art. 13;

- il mancato adempimento degli obblighi in materia d'imposta di registro inerenti la convenzione o ad essa conseguenti;
- il mancato rispetto del vincolo di destinazione d'uso;
- Il mancato rispetto delle clausole di vendita di cui all'art. 13;
- la mancata attuazione delle opere naturalistiche;
- le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

L'inadempienza ad ognuna delle clausole sopraddette comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria che sarà stabilita in rapporto alla gravità dell'inadempienza stessa, a giudizio insindacabile del Comune.

Qualora l'inadempienza riguardi il vincolo di destinazione d'uso e le clausole di vendita e questa si verifichi dopo la costruzione del complesso edilizio, prima della scadenza del vincolo di destinazione d'uso, il Comune procederà alla irrogazione di una sanzione pecuniaria pari al maggior valore venale conseguito mediante il cambio di destinazione d'uso.

ART. 15

L'Amministrazione Comunale, per gli immobili realizzati nell'ambito del piano di recupero e conformi alle destinazioni d'uso previste dalla strumentazione urbanistica e dal Piano di Recupero, si impegna a rilasciare i relativi titoli abilitativi, in coerenza con gli strumenti di programmazione e di regolamentazione comunali e comunque nel rispetto della legislazione vigente per il settore.

ART. 16

La presente Convenzione avrà scadenza al termine di anni 10 (dieci) a far data dalla sua sottoscrizione, con conseguente sospensione del rilascio dei Permessi di Costruire per le opere non ancora eseguite, salvo che le parti, prima del suddetto termine di scadenza, non si accordino per un ulteriore periodo di tempo e sempre che le opere di urbanizzazione primaria siano già state completamente eseguite.

ART. 17

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione saranno a totale carico del Proprietario che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

La presente Convenzione, costituita da una premessa e da 17 articoli viene letta, confermata e sottoscritta dalle parti per accettazione.