



Angela Lallo
NOTAIO

N. 74.908 REPERTORIO

N. 31.355 RACCOLTA

CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'EDIFICIO DENOMINATO EX OFFICINA BENSI

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno sette maggio duemiladiciannove

7 maggio 2019

In Piombino, nel mio studio in VIA LEONARDO DA VINCI 3.

Innanzi a me dott.ssa ANGELA LALLO Notaio residente in Piombino iscritta presso il Collegio Notarile di Livorno sono personalmente comparsi i signori:

- dott. DE PRIAMO SALVATORE, nato a Santa Ninfa il giorno 19 giugno 1953, residente a Bibbona Via Due Giugno n. 20, codice fiscale DPR SVT 53H19 I291Y, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di agire in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di San Vincenzo, codice fiscale e partita IVA 00235500493, che legalmente rappresenta in qualità di Dirigente dell'Area 1 "Governo del Territorio-Ambiente-Suap", a seguito di provvedimento sindacale n. 43 del 21 agosto 2017, che, in copia conforme all'originale, è allegata sotto la lettera A) a mio precedente atto in data 17 gennaio 2019 Rep. 74666/31151 registrato a Piombino il 22 GENNAIO 2019 AL N. 159, ", in seguito denominato nel presente atto "Comune" o "Amministrazione comunale"

"STAR IMMOBILIARE S.R.L.", con sede legale in Milano, Via Visconti di Modrone Uberto n. 33, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) iscritta nel registro delle imprese di Milano, Monza, Brianza, Lodi con il numero di codice fiscale e partita IVA 06053960966 e numero 1867907 R.E.A., società costituita in Italia, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante VICINI GABRIELE nato a Cesena il 30 luglio 1946, residente a Melzo, Via Privata Sant'Elia n. 3 C.F. VCN-GRL46L30C573F domiciliato per la carica presso la sede della società, munito dei necessari poteri in forza di statuto sociale, in seguito denominata nel presente atto come "Società"; Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo i quali

PREMESSO CHE

- la Società STAR IMMOBILIARE S.R.L. è proprietaria delle aree contraddistinte al C.F. del Comune di San Vincenzo al foglio n. 2, particella n. 3106 (ex 436) sub 10 e foglio n. 2, particella n. 2515 sub 2;
- il complesso edilizio denominato ex Officina Bensi fa parte del sub- sistema insediativo della città consolidata Ics del nuovo piano strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 05 agosto 2015 ed integrata con delibera C.C. n. 11 del 08 gennaio 2016;
- il Piano di Recupero di iniziativa privata in oggetto non costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 78 della disciplina del nuovo piano strutturale, variante anticipatoria



DOTT. ANGELA LALLO
NOTAIO
57025 PIOMBINO (LI) - VIA LEONARDO DA VINCI 3 - TEL. 0565/35289 - FAX 0565/39034

alla formazione del primo piano operativo comunale;

- che il Piano di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 119 L.R. Toscana 11 novembre 2014, n. 65, costituisce lo strumento di pianificazione, di iniziativa privata, per la disciplina degli interventi di conservazione e trasformazione dell'ex Officina Bensi di San Vincenzo; che gli obiettivi del suddetto piano di recupero sono i seguenti:

- la promozione degli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio consolidato e la valorizzazione delle sue relazioni con i tessuti urbani circostanti;

- la valorizzazione delle relazioni funzionali urbane con il collegamento tra il corso pedonale di via Vittorio Emanuele II e la via Peppino Impastato;

- la promozione di tecniche costruttive proprie della bioarchitettura e dello sviluppo economico locale fondato sul recupero sulla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente;

- la promozione della vitalità delle aree urbane centrali attraverso la previsione di funzioni compatibili con le strutture ed il contenitore edilizio originario;

- la valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi attraverso il recupero e la eliminazione delle forme di degrado e sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente;

- tali obiettivi sono coerenti e conformi ai contenuti della scheda normativa D.25 ex officina Bensi;

- il piano di recupero di iniziativa privata è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 26 giugno 2015 ;

- il piano di recupero di iniziativa privata è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 20 novembre 2015 e costituito dagli allegati, riportati nella distinta dell'invio telematico:

PROCEDIMENTO N° 001: Piano di recupero di iniziativa privata dell'Ex Officina Bensi

ELENCO ALLEGATI:

Nome del file	Contenuto del file
SA_Q00_R4	STATO ATTUALE UBICAZIONE TAV 1
SP_Q00_R4	STATO DI PROGETTO UBICAZIONE TAV 2
SA_P00_R4	STATO ATTUALE PLANIMETRIA TAV 3
SA_P01_R4	STATO ATTUALE P. TERRENO TAV 4
SA_S00_S01_S02_R4	STATO ATTUALE SEZIONI TAV 5
SA_V00_V01_V02_R4	STATO ATTUALE PROSPETTI TAV 6
SA_X00_R4	STATO ATTUALE CALCOLO VOLUMI E SUL TAV 7
SP_P00_R4	STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA E SCHEMA IMPIANTI TAV8
SP_P01_R4	STATO DI PROGETTO P. INTERRATO TAV 9
SP_P02_R4	STATO DI PROGETTO P. TERRA TAV 10
SP_P03_R4	STATO DI PROGETTO P.PRIMO TAV 11
SP_P04_R4	STATO DI PROGETTO P.SECONDO TAV 12

SP_P05_R4	STATO DI PROGETTO P.TERZO TAV 13
SP_P06_R4	STATO DI PROGETTO P.QUARTO TAV14
SP_P07_R4	STATO DI PROGETTO P.COPERTURA E DISTANZE TAV 15
SP_V00_V01_R4	STATO DI PROGETTO PROSPETTI OVEST/EST TAV16
SP_V02_V03_R4	STATO DI PROGETTO PROSPETTI NORD/SUD TAV 17
SP_S00_S01_R4	STATO DI PROGETTO SEZIONI AA/BB TAV 18
SP_S02_S03_R4	STATO DI PROGETTO SEZIONI CC/DD TAV 19
SP_S04_S05_R4	STATO DI PROGETTO SEZIONI EE/FF TAV 20
SP_X00_R4	STATO DI PROGETTO CALCOLI VOLUMI E SUPERFICI TAV 21
SP_X01_R4	STATO DI PROGETTO VOLUMI E SUPERFICI SEZIONI TAV 22
SP_X02_R4	STATO DI PROGETTO PLANIVOLUMETRICO TAV 23
SP_X03_R4	STATO DI PROGETTO SKYLINE TAV 24
SP_X04_R4	STATO DI PROGETTO VISTE CORSO PEDONALE TAV 25
SS_V00_V01_V02_R4	STATO SOVRAPPOSTO PROSPETTI TAV 26
SP_R00_R01_R02_R4	STATO DI PROGETTO RENDERING TAV 27
SP_T00_R4	STATO DI PROGETTO PARTICOLARI COSTRUTTIVI TAV 28
ALLEGATO_54_R4	RELAZIONE TECNICA
ALLEGATO_03_R4	Relazione geologica
ALLEGATO_NORME_R4	ALLEGATO NORME TECNICHE DEL PIANO DI RECUPERO
ALLEGATO_FERROVIE_R4	PARERE FERROVIE
ALLEGATO_PAESAGGISTICA_R4	PARERE VINCOLO PAESAGGISTICO
ALLEGATO_TAVOLA	
CONVENZIONE A_R4	TAVOLA PER CONVENZIONE
ALLEGATO_CONVENZIONE_R4	CONVENZIONE

- il suddetto piano è comunque depositato in originale presso l'Amministrazione comunale;

- il Regolamento Urbanistico prevede per il P.D.R. in oggetto le seguenti destinazioni:

- al piano terreno, attività urbane di tipo commerciale e direzionale;
- al piano primo, attività urbane di tipo commerciale e direzionale e residenziale;
- ai piani superiori, residenziale;
- la S.U.L. utilizzata in progetto è indicata negli elaborati del P.D.R.
- per la determinazione degli standards urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 è prevista la monetizzazione dei medesimi;

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 8 aprile 2019

è stata approvata la modifica dello schema di convenzione approvato in precedenza, ed approvata la presente convenzione.

- il suddetto progetto risulta conforme alle prescrizioni del Piano strutturale, del Regolamento urbanistico e del Regolamento edilizio;

- il progetto ha ottenuto tutti i necessari pareri e/o nulla osta e che pertanto può essere rilasciato il permesso di costruire ;

- la Società dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto e di non avere contratto precedentemente alla presente convenzione obbligazioni ed oneri incompatibili con gli impegni contenuti nella stessa.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

Le Premesse formano parte integrante della presente convenzione.

La durata della presente convenzione è fissata in anni dieci dalla stipula della stessa, fermo restando che gli interventi dovranno essere realizzati nei termini di validità dei titoli abilitativi rilasciati, per i vari interventi.

ARTICOLO 2

La realizzazione degli interventi previsti avverrà in conformità alle previsioni del Piano Strutturale e della scheda del Regolamento Urbanistico vigente, alle prescrizioni della presente convenzione, agli elaborati del P.D.R. e ai progetti che saranno presentati con la richiesta di permesso di costruire.

In conformità all'articolo 7 delle N.T.A. del P.D.R. la attuazione degli interventi dovrà avvenire in forma unitaria. Fermo restando ciò per favorire la cantierizzazione delle opere ed eliminare i disagi causati dalle attività del cantiere medesimo i lavori potranno essere eseguiti in fasi temporali diverse e distinte.

ARTICOLO 3

La Società, conformemente a quanto disposto dell'art. 28, 5° comma, par. II, L. 17 agosto 1942, n. 1150, nonché in base al d.p.r. 8 giugno 2001,

n. 380, alla L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e alle previsioni adottate dall'Amministrazione comunale ai sensi di legge, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a versare al Comune, all'atto del rilascio del permesso di costruire, l'importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto per l'intervento che ne forma oggetto e determinato, in base alla tariffa che sarà allora vigente, secondo le modalità previste dalla legge.

Resta salva la facoltà di rateizzazione prevista dall'art. 190, 3° comma, L.R. Toscana 11 novembre 2014, n. 65.

Nel caso in cui la Società intenda avvalersi di tale facoltà si impegna fin da ora a costituire una idonea garanzia finan-

ziaria per il regolare versamento di tali oneri mediante polizza fideiussoria prestata da una società di assicurazione o da un istituto bancario.

La polizza di cui al comma precedente sarà svincolata ad avvenuto regolare pagamento degli oneri dilazionati.

ARTICOLO 4

All'atto del ritiro del permesso di costruire, la Società dovrà corrispondere al Comune la quota di contributo concernente il costo di costruzione, secondo quanto disposto dall'art. 190, 1° comma, L.R. Toscana 11 novembre 2014, n. 65.

Resta salva la facoltà di rateizzazione prevista dall'art. 190, 3° comma, L.R. Toscana 11 novembre 2014, n. 65.

La Società, nell'ipotesi in cui intenda avvalersi di tale facoltà, si impegna fin da ora a costituire una idonea garanzia finanziaria per il regolare versamento di tali oneri mediante polizza fideiussoria prestata da una società di assicurazione o da un istituto bancario.

La polizza come innanzi costituita sarà svincolata ad avvenuto regolare pagamento degli oneri dilazionati.

ARTICOLO 5

Con la stipula della presente convenzione, la Società accetta irrevocabilmente, per sé e per i suoi aventi causa, di costituire una servitù di passaggio pubblico nello spazio definito "galleria e chiostra" al Piano Terreno, con accesso da Via Vittorio Emanuele II sino a Via Peppino Impastato, come individuata negli elaborati di piano.

Le forme d'uso e di accesso alle aree sulle quali grava la suddetta servitù di passaggio saranno disciplinate da uno specifico regolamento, che sarà rimesso all'approvazione delle parti prima della conclusione dei lavori.

In ogni caso, con l'apertura del primo esercizio commerciale con accesso dalla predetta "galleria e chiostra" questa si intenderà ipso facto destinata ad uso pubblico.

Rimane a carico della Società e dei suoi aventi causa l'obbligo permanente, a valere come obligatio propter rem, di provvedere alla manutenzione delle aree gravate dalla servitù e di assicurarne il decoro urbano, secondo le indicazioni che saranno impartite dall'Ufficio tecnico comunale.

La costituzione della servitù è sottoposta alla condizione risolutiva della decisione della Società di non dare corso all'intervento.

La costituzione della servitù è sottoposta altresì alla condizione risolutiva della realizzazione dell'intervento con modifiche tali da renderlo incompatibile con l'esistenza della servitù stessa. Dalla apposizione della condizione risolutiva discende che la realizzazione dell'intervento con modalità tali che determinino l'impossibilità di fatto di usare la servitù o il venir meno dell'utilità della medesima comporti l'immediata cessazione degli effetti della costituzione della servitù senza dover attendere il termine ventennale di non



uso.

Al verificarsi di una delle condizioni risolutive sopra indicate il Comune si impegna ad addivenire a tutti gli atti necessari al fine di dare pubblicità nei registri immobiliari della cessazione degli effetti della servitù.

ARTICOLO 6

La Società si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa, a inserire negli atti che trasferiscono la proprietà dell'immobile oggetto del P.D.R. un'apposita clausola, con la quale si preveda che l'area su cui detto immobile insiste non può più generare ulteriori diritti edificatori, salvo future diverse previsioni urbanistiche.

ARTICOLO 7

La Società assume l'obbligo di non modificare la destinazione d'uso delle aree e degli spazi appositamente asserviti a parcheggio, così come previsti dalla l. 24 marzo 1989, n. 122 e dal progetto, e a richiamare l'esistenza di tale obbligo negli atti traslativi della proprietà ai quali essa darà causa. In accordo con l'Amministrazione Comunale, in luogo della realizzazione delle aree e degli spazi asserviti a parcheggio, la Società si impegna a realizzare o reperire gli stessi in luogo diverso dal sedime dell'immobile individuato nel piano di recupero.

ARTICOLO 8

Sono a carico della Società tutti gli allacciamenti degli impianti tecnologici ai pubblici servizi.

ARTICOLO 9

Conformemente a quanto disposto dall'art. 140, 2° comma, lett. b), L.R. Toscana 11 novembre 2014, n. 65, gli standards urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in quanto non reperibili all'interno dell'area oggetto dell'intervento, sono "monetizzati" dalla Società mediante pagamento di una somma che verrà quantificata e corrisposta contestualmente al ritiro del primo permesso di costruire o al deposito della prima S.C.I.A..

ARTICOLO 10

La Società, nell'ipotesi in cui intenda procedere all'alienazione dell'immobile oggetto del P.D.R., dovrà rendere noti agli acquirenti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, impegnandosi fin d'ora a riprodurli negli eventuali atti di alienazione.

Nei predetti atti di trasferimento dovrà essere riportata la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata in data 7 maggio 2019 repertorio a rogito notaio Angela Lallo con sede in Piombino, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, obbligandosi altresì ad inserire una clausola identica alla presente negli eventuali atti di trasferimento ai quali egli darà causa".

ARTICOLO 11

In caso di inadempimento da parte della Società di 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.

Avvenuto l'adempimento, il Comune provvederà a revocare i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del rilascio del permesso di costruire.

Il Comune potrà inoltre dichiarare la decadenza della Società dalla presente convenzione nei seguenti casi:

- il mancato versamento dell'imposta di registro inerente la presente convenzione;
- il mancato inserimento nei contratti di alienazione della clausole di cui agli artt. 6, 7 e 10;
- le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

ARTICOLO 12

Nel caso in cui per esigenze di cantiere si renda necessaria l'occupazione di spazi pubblici, la Società dovrà presentare la relativa richiesta, accompagnata da un apposito schema del cantiere, con almeno venti giorni d'anticipo.

L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere le opportune modifiche entro dieci giorni e adottare nel più breve tempo possibile le conseguenti misure per la circolazione nelle aree interessate.

ARTICOLO 13

Resta salva la facoltà della Società di non dare corso all'intervento, nel qual caso anche le obbligazioni assunte con la presente convenzione, ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo, rimarranno prive di efficacia.

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, si applicano le norme vigenti in materia.

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico della Società.

Il presente viene registrato e trascritto.

La presente convenzione, costituita da una premessa e da n. 13 articoli, viene letta, confermata e sottoscritta dalle parti per accettazione.

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.lgs 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici per solo fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Richiesto

io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che da me interpellate lo dichiarano conforme alla propria volontà lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono in calce e firmano a margine alle ore 12,15 (dodici



virgola quindici)

Consta di fogli quattro su pagine intere quattordici e parte della presente, scritte in gran parte a macchina da persona di mia fiducia ed in minor parte di mio pugno.

Firmato DE PRIAMO SALVATORE - VICINI GABRIELE - ANGELA LALLO
NOTAIO

REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PIOMBINO IL 10 MAGGIO
2019 AL N 1401 SERIE 1T

LA PRESENTE COPIA COMPOSTA DI N *2* FOGLI E' CONFORME
ALL'ORIGINALE CONSERVATO AI MIEI ATTI E VIENE RILASCIATA PER
USO *fante*

PIOMBINO, *27 maggio 2019*

L



Angela Lallo