

STUDIO NOTARILE CRISTIANI

Studio: Venturina Terme, Largo della Fiera n. 11

Tel. 0565 - 851309 - Fax 0565 - 852763

Sede agg: S.Vincenzo, Via B. Alliata n. 26

Tel 0565 - 701694 - Fax 0565 - 701549

Codice fiscale e Partita IVA 01778000495

www.notaiocristiani.it

e-mail gcristiani@notariato.it

Campiglia Marittima-Venturina Terme, 10 agosto 2020

Certifico io sottoscritto Dottor Gian Luca CRISTIANI, Notaio in Campiglia Marittima, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Livorno, che in data 7 agosto 2020 è stato stipulato il seguente atto:

"Repertorio n. 25.028

Raccolta n. 16.349

*CONVENZIONE RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI
NEL NUOVO COMPARTO C DELLA ZONA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE
- S.S.I.7 – D5 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO*

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno sette del mese di agosto

7 agosto 2020

In San Vincenzo, Via Beatrice Aliata n. 26.

*Innanzi a me Dottor Gian Luca CRISTIANI Notaio in Campiglia Marittima
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Livorno*

sono presenti i signori

*A)- MARTELLINI Dott. Maurizio, nato a Livorno, il giorno 11 febbraio 1965,
domiciliato per la carica presso il Comune di San Vincenzo, il quale agisce in
nome, per conto e nell'interesse esclusivo del:*

*- COMUNE DI SAN VINCENZO (codice fiscale e partita IVA 00235500493),
con sede in San Vincenzo, Via Beatrice Alliata n. 4, che legalmente rappre-
senta in qualità di Dirigente Area 2 "Servizi Finanziari - Servizi alla Persona
- PM", giusta Provvedimento Sindacale n. 76 del 19 dicembre 2019 ed in ese-
cuzione della delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 29 giugno 2020, in
seguito denominato nel presente atto "Amministrazione Comunale";*

*- MARCHETTI Paolo, nato a Napoli il giorno 27 agosto 1963, residente in
Campiglia Marittima, frazione Venturina Terme, Via Lazio n. 37, codice fi-
scale MRC PLA 63M27 F839G;*

*- MURRU Maria Luciana, nata a Lotzorai il 7 settembre 1969, residente in
Campiglia Marittima, frazione Venturina Terme, Via Lazio n. 37, codice fi-
scale MRR MLC 69P47 E700B;*



in seguito denominato nel presente atto "soggetto attuatore".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

premessi

- che il Soggetto Attuatore è proprietario ed ha disponibilità delle aree poste al margine ovest della via Aurelia sud in San Vincenzo di superficie di circa mq. 23.129 (metri quadrati ventitremilacentotrentinove) individuate catastalmente nel Foglio 16 con le Particelle 138, 140, 290, 291 e 293;

- che il soggetto attuatore ha presentato proposta di piano attuativo, in attuazione della scheda urbanistica SSI7. D-5 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 12 aprile 2017;

- che il piano attuativo è stato approvato con delibera CC n. 46 del 28 aprile 2017 e che la relativa variante non sostanziale è stata definitivamente approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 29 giugno 2020 e che la stessa è costituita dai seguenti elaborati con evidenziati quelli di variante (TAV ... Var)

a) Relazione Illustrativa del Piano Attuativo – Comparto C.

b) Norme Tecniche di Attuazione.

c) Relazione Tecnico – Descrittiva degli interventi previsti.

d) Relazione Geologica di Fattibilità – Comparto C

e) Relazione di Valutazione di Impatto Acustico Comparto C

f) Schema di Convenzione attuativa del Piano

g) Tav. 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO/CATASTALE UBICAZIONE

h) Tav. 2 VAR - UTILIZZO TERRITORIALE E TABELLA DEFINIZIONE S.U.L. E STANDARD

i) Tav. 3 VAR - INDIVIDUAZIONE AREE PUBBLICHE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

j) Tav. 4 VAR - DESTINAZIONI D'USO URBANISTICO DI PROGETTO

k) Tav. 5 VAR - PLANIVOLUMETRICO DEGLI INTERVENTI PREVISTI

l) Tav. 6 - RENDERING DEGLI INTERVENTI PREVISTI E INQUADRAMENTO R.U.

m) OO.UU. Tav. 7A VAR – Schema smaltimento liquami interni

n) OO.UU. Tav. 7B VAR – Schema realizzazione condotta smaltimento ed allaccio fognatura

Comunale

o) OO.UU. Tav. 7C VAR – Schema adduzione linea elettrica.

p) OO.UU. Tav. 7D VAR – Schema realizzazione centralina ENEL

q) OO.UU. Tav. 7E VAR – Schema smaltimento acque meteoriche

r) OO.UU. Tav. 7F VAR – Schema adduzione acquedotto.

- che il Comune di San Vincenzo si trovava al momento dell'entrata in vigore della LRT 65/2014 nelle casistiche delle norme transitorie di cui all'art. 229 della predetta legge regionale, ovvero con Piano Strutturale adottato e Regolamento Urbanistico approvato e successivamente, pur approvando il nuovo Piano Strutturale, è stato adottato il nuovo Piano Operativo in corso di approvazione che ha confermato le norme, per la scheda SSI7-D5 già previste dal Regolamento Urbanistico vigente;

- che gli strumenti urbanistici indicati prevedono, tra l'altro, le destinazioni ad attività produttive, attività ricettive, attività urbane nonché residenza per il recupero, fuori il perimetro della scheda delle volumetrie esistenti.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante del presente atto, tra le parti sopra indicate si stipula e si conviene quanto segue:

ART. 1 Obbligo Generale

La presente convenzione regola i rapporti e le reciproche obbligazioni tra Comune ed il Soggetto Attuatore in ordine all'attuazione del Piano Attuativo "scheda D5" così come individuato dagli elaborati di cui in premessa.

Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile per le parti stipulanti fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 Disposizioni Preliminari

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione

2. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli edifici oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione

ART. 3 Oggetto della presente Convenzione

Il rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo Unitario del Comparto C – Scheda Normativa SSI.7 – d.5, con particolare riferimento a:

- parametri urbanistici, destinazione d'uso, ambiti di intervento, all'altezza massima, ai materiali da costruzione;

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie a rendere funzionali gli standard urbanistici da cedere al Comune di San Vincenzo sulla base di un progetto esecutivo da approvarsi dalla Giunta Comunale. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con le prescrizioni e indicazioni contenute nei pareri espressi dagli Enti coinvolti e con quanto individuato e descritto negli elaborati del Piano Attuativo. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per le aree a standard troverà applicazione l'art. 36, comma 4, del D.LGS n. 50/2016, se ed in quanto applicabile;

- l'obbligo della cessione all'Amministrazione Comunale delle aree il cui trasferimento è previsto dalle N.T.A.

ART. 4 Acquisizione pubblica delle aree a standards.

1. Contestualmente alla firma della presente convenzione il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di San Vincenzo che accetta, le aree contraddistinte dal Foglio 16 con la particella 290 per complessivi mq. 2.647 (metri quadrati duemilaseicentoquarantasette) a titolo di standards urbanistici previsti dalle norme del R.U. ai sensi del D.M. 1444/68.

2. Le parti convengono che con la realizzazione e cessione delle suddette aree, nessun altro standard dovrà essere assolto.

3. Tutte le opere sopra indicate saranno eseguite e/o cedute a spese del Soggetto Attuatore quali opere di urbanizzazione e benefici pubblici connessi e



correlati all'intervento. Il Soggetto Attuatore, infatti, il quale avrà diritto allo scomputo - per la quota di competenza - dagli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi afferenti l'intervento privato, dei soli costi sostenuti per la realizzazione delle aree a standard.

4. Il soggetto attuatore, con la firma della presente convenzione, è autorizzato alla presentazione del titolo abilitativo nonché all'esecuzione dei lavori sulle aree cedute fino al collaudo secondo quanto previsto nella presente convenzione

5. Ai sensi dell'Art. 30 D.P.R. 380/2001 si allega al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Vincenzo in data 7 agosto 2020 con dichiarazione da parte del medesimo Comune che dalla suddetta data non sono intervenute variazioni dei vigenti strumenti urbanistici.

ART. 5 Contributi di concessione

All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi privati il Soggetto Attuatore verserà al Comune, nei tempi e con le modalità, comprese le rateizzazioni, da questo stabilite, la quota, relativa alla SUL richiesta, di contributo di cui all'art. 183 e segg. LRT 65/2014 secondo le tabelle vigenti al rilascio, con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei singoli titoli abilitativi afferenti l'intervento privato, dei soli costi delle opere di urbanizzazione costituite dalla realizzazione delle aree a standard.

ART. 6 Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Il lottizzante, in base alla L.R. 65/2014 artt. 191 commi 11 e 12 ed alle previsioni adottate dalla Amministrazione Comunale, per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, realizza direttamente le opere di urbanizzazione primaria relative agli standard da cedere previste per il Comparto "C" in riferimento ad ogni permesso di costruire per la SUL richiesta.

Con il passaggio di proprietà al Comune, viene trasferito anche l'onere della manutenzione, fino a che ciò non avvenga, sarà obbligo del concessionario di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Limitatamente alle opere di urbanizzazione realizzate dal lottizzante e da cedersi al Comune, si applicano le seguenti prescrizioni:

- la direzione, l'assistenza e collaudo delle opere di cui trattasi sarà a totale carico del concessionario, riservandosi il Comune la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore;
- prima dell'inizio di ciascun lavoro, dovrà essere data comunicazione al Comune a mezzo di PEC, affinché esso possa seguire tutti i controlli, indipendentemente dal collaudo finale;
- in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o di deficienza nella qualità e quantità dei materiali, la direzione dei Servizi Tecnici Comunali, che avrà libero accesso ai cantieri, può predisporre la 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 predisporre una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del 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 o su richiesta specifica del concessionario.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire secondo normative vigente, anche in relazione alla assunzione dei pareri necessari e prima della presentazione della prima istanza di permesso di Costruire, previa comunicazione alla Amministrazione Comunale.

In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità, prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione costituisce comunque condizione essenziale per il rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento di natura privata.

Il concessionario costituirà in tal caso, a seguito della approvazione del progetto di opera pubblica, idonea polizza fideiussoria pari all'importo complessivo del progetto così come definito con delibera CC n° 26 del 23.03.2018. Nell'ipotesi di 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 di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

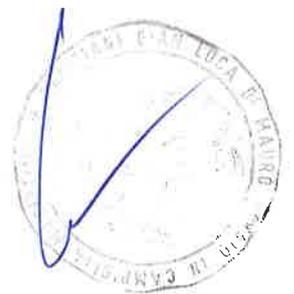
Tale garanzia potrà essere estinta solo a seguito dell'avvenuta ultimazione e relativo collaudo di tutte le opere previste dal progetto approvato e sempre che tutti gli obblighi convenzionali siano stati rispettati e siano avvenuti formalmente gli atti Amministrativi di passaggio alla pubblica amministrazione delle opere e delle relative aree.

L'attestazione di abitabilità di cui all'art. 149 della LRT n. 65/2014 non potrà essere presentata prima che sia stata completata la procedura di collaudo delle opere di urbanizzazione delle aree a standard.

risultante dal computo metrico estimativo, con le maggiorazioni dell'iva ai sensi di legge, delle spese tecniche calcolate in base alle tariffe professionali vigenti, degli oneri per la sicurezza risultanti dal progetto esecutivo e di una ulteriore maggiorazione del 5% (cinque per cento) per imprevisti o errori progettuali, in conformità all'art. 7 del regolamento per la disciplina dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 92 del 19.09.2005, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del progetto, nonché della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi.

1. Nell'ipotesi di 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 di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

2. Tale garanzia potrà essere estinta solo a seguito dell'avvenuta ultimazione e relativo collaudo di tutte le opere previste dal progetto approvato e sempre che tutti gli obblighi convenzionali siano stati rispettati e siano avvenuti formalmente gli atti Amministrativi di passaggio alla pubblica amministrazione delle opere e delle relative aree.



3. Il rilascio del certificato di agibilità o abitabilità degli interventi edilizi di nuova edificazione, previsti dal Piano Attuativo approvato è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione previste dal presente articolo.

ART. 7 Vincolo di destinazione d'uso della struttura ricettiva alberghiera.

La proprietà, contestualmente alla firma del presente atto, si impegna, qualora si proceda alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di nuova struttura turistico ricettiva alberghiera di cui al Titolo UU capo I della LRT 86/2016, a vincolare la destinazione d'uso per 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità della struttura stessa

ART. 8 Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

A garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori e dell'adempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione, prima del rilascio del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, dovrà essere consegnata al rappresentante del Comune una polizza fidejussoria bancaria o di

compagnia assicurativa autorizzata, per un importo pari a quanto previsto dalla delibera CC 26/2018 citata sulla base di positiva valutazione sul piano tecnico e della congruità economica degli uffici tecnici comunali.

La fideiussione dovrà contenere una clausola di validità protratta fino alla data di approvazione del certificato di collaudo finale delle opere, e potrà essere svincolata solo previa autorizzazione del Comune e deve prevedere specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore, a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione dei benefici di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile.

La fideiussione potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, previo collaudo, anche parziale, il Comune abbia accertato la regolare esecuzione.

ART. 9 Permessi di Costruire

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il soggetto attuatore può presentare domanda per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al pagamento dei contributi dovuti come normative vigente, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

ART. 10 Termini della convenzione

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 10 (dieci) dalla data della sottoscrizione.

Il soggetto attuatore si obbliga ad iniziare l'esecuzione di tutte le opere previste dal Regolamento Urbanistico, vigente alla data di stipula del presente atto e in ogni caso non prima del rilascio dei permessi a costruire, nell'intervallo temporale di validità del presente atto.

ART. 11 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione relative alle aree a standard

Ultimate e positivamente collaudate le opere, il Soggetto Attuatore si impegna a dare esatta rappresentazione catastale delle aree che saranno cedute in proprietà al Comune per gli standard urbanistici.

Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tale fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle sopra citate aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede in collaudo a causa di errori e/o approssimazioni verificatisi in sede di attuazione;

allo stesso fine, assume fin d'ora a proprio carico ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Il trasferimento delle aree nonché delle opere di urbanizzazione realizzate sarà perfezionato nei modi di legge entro tre mesi decorrenti dall'approvazione del certificato di collaudo.

ART. 12 Spese tecniche, contrattuali e di registrazione

Le spese contrattuali, di registrazione e quant'altro sono a carico del soggetto attuatore.

ART. 13 Trascrizione

La convenzione sarà pubblicata a mezzo di trascrizione a cura e spese dal soggetto attuatore ed a favore del Comune di San Vincenzo presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra con esonero al Signor Conservatore dall'iscrivere ipoteche legali nascenti dall'atto medesimo e con esonero altresì, per lo stesso Conservatore, da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo anche personale inerente l'atto che si andrà a trascrivere.

- Ai fini dell'iscrizione al repertorio le parti dichiarano che il valore dell'area è di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero).

Trattandosi di cessione di area a favore di Comune, in esecuzione di convenzione urbanistica, si richiedono le agevolazioni fiscali di cui all'Art.32 del D.P.R. 601/1973 (Imposta di Registro fissa ed esenzione dalle Imposte Ipotecaria e Catastale) richiamate dalla L. 10/1977.

I Comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al presente atto. Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai comparenti che, a mia domanda, riconosciutolo conforme alla loro volontà, dichiarano di approvarlo.

Scritto da persona di mia fiducia con stampante ad inchiostro indelebile ai sensi di legge e completato da me Notaio, l'atto stesso occupa quindici pagine di quattro fogli e viene sottoscritto alle ore diciassette.

*F.to: MARTELLINI Maurizio
MARCHETTI Paolo
MURRU Maria Luciana
Gian Luca CRISTIANI Notaio"*



in carta libera per uso consentito

