

Repertorio n. 21.956

Raccolta n. 13.970

CONVENZIONE RELATIVA AL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO AD  
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "RIVA DEGLI ETRUSCHI"  
REPUBBLICA ITALIANAL'anno duemiladiciotto, il giorno cinque del mese di giugno  
5 giugno 2018in Campiglia Marittima, frazione Venturina Terme, Largo della  
Fiera n. 11.Innanzi a me Dottor Gian Luca CRISTIANI Notaio in Campiglia  
Marittima iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Livorno  
si sono costituiti

- COMUNE DI SAN VINCENZO (codice fiscale e partita IVA 00235500493), con sede in San Vincenzo, Via Beatrice Alliata n. 4, (di seguito indicato come "Comune"); in persona del Dirigente Area 1 Governo del territorio - Ambiente - SUAP, DE PRIAMO Dr. Salvatore, nato a Santa Ninfa (TP) il 19 giugno 1953, domiciliato per la carica presso la sede comunale, a questo atto legittimato nell'esercizio dei poteri riconosciutogli dal Provvedimento sindacale n. 44 del 21 agosto 2017, autorizzato al presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 28 maggio 2018 (esecutiva ai sensi di legge);

- BURGER KING JOINT VENTURE IT S.R.L., con sede legale in Firenze, Via G. Pico della Mirandola n. 8, capitale sociale Euro 11.353.389,00 (versato Euro 10.353.389,00), codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Firenze 06553730489, (REA FI-637608); (di seguito indicato come "Soggetto Attuatore");

in persona dell'Amministratore Unico signor MONTINI Simone, nato a Firenze il 4 luglio 1964, domiciliato per la carica presso la sede della Società medesima; e fornito di tutti i necessari poteri per la stipula del presente atto.

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

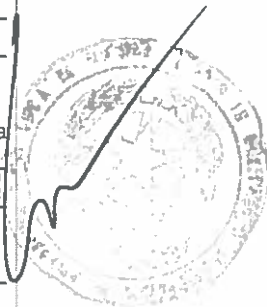
PREMESSO che:

1. il Soggetto Attuatore è proprietario del complesso ricettivo denominato "Riva degli Etruschi" costituito da una struttura turistica a gestione unitaria con un'offerta ricettiva articolata secondo le varie tipologie (albergo, cav. e appartamenti per vacanze) con una vasta offerta di servizi connessi;
2. che detta struttura ricettiva integrata si estende per una vasta area in Comune di San Vincenzo lungo Via della Principessa, sia ad est che ad Ovest della stessa, per una superficie di circa ettari trentuno;
3. che l'area e gli immobili di proprietà del Soggetto Attuatore interessati dalla presente Convenzione sono rappresentati nel Catasto del Comune di San Vincenzo come segue:

- CATASTO FABBRICATI: Foglio 14 particelle:

- 321, Via della Principessa n. 137, piano T, categoria A/2, classe 1, superficie catastale totale mq. 68, totale escluse

Registrato con procedura telematica  
all'Ufficio delle Entrate di Piombino  
il 25 GIUGNO 2018  
al N. 1901 Serie I.I.  
esatti Euro 599/00



aree scoperte mq. 64, R.C. Euro 568,10;

- 657, Via della Principessa n. 120, piano T, categoria D/8, , R.C. Euro 1.990,00;

- 753, Via della Principessa n. 120, piano T-1, categoria D/8, R.C. Euro 3.312;

- CATASTO TERRENI, Foglio 14, particelle:

- 54, ente urbano, Ha. 7.78.62;

- 656, ente urbano, Ha. 0.00.40; il tutto meglio risultante dalla planimetria che, firmata come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera " A ".

4. che il Comune di San Vincenzo si trova al momento dell'entrata in vigore della LRT 65/2014 nella 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, non è stato adottato il nuovo Piano Operativo, per il quale è stato solo avviato il procedimento, cosicché rimangono in vigore le norme del Regolamento Urbanistico se non in contrasto con il Piano Strutturale Vigente;

5. che l'area come sopra individuata di proprietà del Soggetto Attuatore è disciplinata dal vigente Piano Strutturale come zona ICM (sub-sistema insediativo città del mare) ed è sottoposta alla disciplina di cui all'art. 38, ed è individuata dal vigente Regolamento Urbanistico come zona UT 6.7 disciplinata dall'art. 36 delle NTA del Regolamento Urbanistico ed in particolare dalla scheda SSI.6.d.15 Riva degli Etruschi che risulta attuata in virtù della convenzione rep. 125 del 25 ottobre 2002 scaduta, a seguito delle proroghe "ope legis", il 25 ottobre 2015, per quanto detto atto disciplinasse gli interventi solo nella parte a mare (ad ovest della via della Principessa) e non quelli a monte (Est) della stessa via (ex area D8s);

6. che il Regolamento Urbanistico all'art. 36, comma terzo, prevede che " qualora sia decorso il termine di validità del piano attuativo previsto dalla scheda normativa, per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del piano trovano applicazione le disposizioni di cui. all'art. 21 " Modificazione edilizia 4", e che la disciplina specifica dell'art. 21 "modificazione edilizia 4" al - punto 4 consente interventi anche di Sostituzione edilizia, precisando che "Il nuovo edificio, qualunque sia l'intervento ammesso, dovrà realizzare, nelle pertinenze, spazi appositamente nella misura e con le modalità pari stabilite dalla legge 122/'89. Il contenuto della norma è efficace anche per gli edifici esistenti non diversamente specificati. Gli interventi sulla vegetazione dovranno fare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo ai giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio".

7. l'art. 121, comma 1, della LRT 65/2014 che disciplina il progetto unitario convenzionato prevede che "Nelle aree già

dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato".

8. che il Soggetto Attuatore ha presentato un P.U.C. denominato "Riva degli Etruschi" con il quale, in conformità alle previsioni urbanistiche del Comune sopra menzionate ed alla LRT 65/2014, intende procedere, attraverso interventi di sostituzione e ristrutturazione edilizia, alla riqualificazione, valorizzazione e allo sviluppo, ai fini turistici della zona ad est della via della Principessa, che si stende per 7,5 ha, concorrendo alla elevazione della qualità dell'offerta turistica nel Comune precostituendo, mediante la previsione di un prolungamento della stagione turistico ricettiva, una rilevante ricaduta socio-economica per il territorio;

9. che il P.U.C. prevede un progetto generale complessivo da attuarsi, in modo temporalmente articolato, attraverso l'individuazione di unità minime di intervento (UMI) al fine di ridurre i disagi della clientela turistica e di consentire gli usi e funzioni degli impianti esistenti durante la realizzazione delle opere;

10. che il P.U.C. denominato "Riva degli Etruschi", con i suoi allegati, è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 39 del 28 maggio 2018, unitamente al correlato schema di convenzione.

Tutto quanto sopra premesso, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

#### ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E TERMINI DI VALIDITÀ

La presente convenzione regola i rapporti e le reciproche obbligazioni tra Comune ed il Soggetto Attuatore in ordine all'attuazione del P.U.C. "Riva degli Etruschi", così come individuato dagli elaborati di cui al successivo art. 3.

#### ART. 2 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE

Il Soggetto Attuatore ha la piena disponibilità di tutte le aree comprese nel P.U.C. in quanto acquisite con atto di conferimento in Società ricevuto dal Notaio Marino Pasquale di Firenze in data 4 dicembre 2017, rep. n. 61506/10787, registrato a Firenze il 5 dicembre 2017 al n. 36174 e trascritto a Volterra il 6 dicembre 2017 al n. 9386 del Registro Generale ed al n. 6601 del Registro Particolare.

#### ART. 3 - ELABORATI DEL PUC

Oltre alle premesse, fanno parte della presente convenzione - ancorché ad essa non allegati - gli elaborati del Progetto Unitario Convenzionato di seguito indicati, allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 28.05.2018 di approvazione del PUC "Riva degli Etruschi", che le parti dichia-

rano di ben conoscere:

- Allegato n. 1 Relazione
- Allegato n. 2 Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato n. 3 Documentazione fotografica
- Allegato n. 4 Relazione Paesaggistica
- Tav. n. 1 - Stato attuale - Estratti cartografici e vincoli
- Tav. n. 2 - Stato attuale - Planimetria generale e sezioni ambientali
- Tav. n. 3 - Stato attuale - Piante, sezioni e prospetti
- Tav. n. 4 - Modifiche proposte - Planimetria generale e sezioni ambientali
- Tav. n. 5 - Stato di Progetto - Individuazione UMI e calcoli urbanistici
- - Tav. n. 6 - Stato di Progetto - Planimetria generale e sezioni ambientali
- - Tav. n. 7 - Stato di Progetto - Piante, sezioni e prospetti, Moodboard di concept progettuale e stratigrafia materiali.
- Tav. n. 8 - Stato di Progetto - Verifica D.C.R. 230/94 s.m.i, L. 122/89 e D.M. 1444/68 verde pubblico
- Tav. n. 9 - Stato di Progetto - Schema opere di Urbanizzazione e particolari costruttivi
- Tav. n. 10 - Stato di Progetto - Schema impianti a rete
- Schema Di Convenzione

#### ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE E BENEFICI PUBBLICI CORRELATI ALL'INTERVENTO

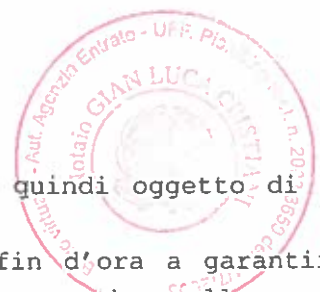
Preliminarmente alla presentazione delle istanze di Permesso di costruire il Soggetto Attuatore si impegna ad attivare una fase di confronto con il Comune, per arrivare alla messa a punto dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere realizzate e cedute al Comune, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici ed agli impegni assunti con la presente convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente alle prescrizioni e indicazioni contenute nei pareri espressi dagli Enti coinvolti e con quanto individuato e descritto negli elaborati del P.U.C.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria troverà applicazione l'art. 36, comma 4, del D.LGS n. 50/2016, se ed in quanto applicabile.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire e in parte a cedere le seguenti opere quali opere di urbanizzazione e/o comunque benefici pubblici correlati all'intervento ai sensi dell'art. 12, comma 1, della LRT 65/2014:

a) A cedere l'area compresa tra il confine Nord del Mariva con la via della Principessa, nello stato in cui attualmente si trova per una larghezza di metri 5 (cinque), fino al mare per totali metri quadrati 1.285 (milleduecentoottantacinque) circa, a soddisfacimento della superficie standard a verde pubblico, ai sensi del DM 1444\68, per un allargamento dell'accesso diretto al mare su area di sua proprietà (gravata



attualmente da ipoteca), che sarà quindi oggetto di cessione in favore del Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga fin d'ora a garantire l'uso pubblico della suddetta area ed a provvedere alla cessione in proprietà della medesima entro sei mesi da oggi (previa liberazione da ipoteca).

b) la rifunionalizzazione dell'area a parcheggio esistente nella proprietà privata del Soggetto Attuatore attraverso opere con cui incrementare il numero dei posti auto, l'ampliamento degli spazi secondo gli elaborati allegati al P.U.C. Il parcheggio e la connessa viabilità interna che risulterà così realizzata rimarrà di proprietà del Soggetto Attuatore, ma di uso pubblico per totali 3630 mq circa oltre alle aiuole di 388 mq circa;

c) n. 2 dossi artificiali lungo la via della Principessa, da individuare in sede di esecuzione;

d) un marciapiede pedonale, realizzato in betonelle formato mattone e color mattone, giallo e grigio con prevalenza della coloritura mattone come quelli esistenti lungo via della Principessa per un'estensione di circa 1 Km nel tratto dall'intersezione della via della Principessa con l'ingresso nord di via Emilia Romagna e fino all'ingresso del complesso Riva degli Etruschi;

e) l'estensione della pubblica illuminazione nel tratto compreso tra l'intersezione di via della Principessa con l'ingresso nord di via Emilia Romagna e l'intersezione di via dei Cavalleggeri;

f) rifacimento nelle parti dissestate e manutenzione della pista ciclabile per un'estensione di circa 1 Km, per il tratto che fronteggia il nuovo marciapiede di cui al punto d)

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.

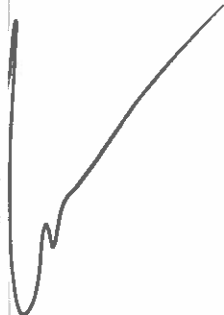
Il Soggetto Attuatore, infatti, avrà diritto allo scomputo - per la quota di competenza - dagli oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi afferenti l'intervento privato, dei soli costi sostenuti sub. c) per le opere di urbanizzazione costituite da n. 2 dossi artificiali lungo la via della Principessa.

#### ART. 5 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione può essere richiesto contestualmente ai permessi di costruire relativi all'intervento privato.

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.

Poiché il P.U.C. prevede un progetto generale complessivo da attuarsi in modo temporalmente articolato, esso potrà - su richiesta del Soggetto Attuatore - essere realizzato in più fasi



attraverso unità minime di intervento (UMI), al fine di ridurre i disagi della clientela turistica e consentire gli usi e le funzioni degli impianti esistenti durante la realizzazione delle opere.

Il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione può avere termini di validità superiori ai tre anni, ma devono essere ultimate entro il periodo di validità dei permessi di costruire relativi agli interventi di carattere privato, e comunque prima della attestazione di abitabilità/agibilità degli interventi privati da esse serviti.

#### ART. 6 - CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E AL COSTO DI COSTRUZIONE

All'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi privati il Soggetto Attuatore verserà al Comune, nei tempi e con le modalità da questo stabilite, la quota di contributo di cui all'art. 183 e segg. LRT 65/2014 secondo le tabelle vigenti al rilascio, con scomputo dagli oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi afferenti l'intervento privato, dei soli costi delle opere di urbanizzazione costituite dai n. 2 dossi artificiali lungo la via della Principessa.

#### ART. 7 - ABITABILITA' DEGLI IMMOBILI

Le parti concordano che 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.

#### ART. 8 - GARANZIA PER L'ESECUZIONE DEGLI OBBLIGHI

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 ad Euro 330.000,00 (trecentomila/00) sulla base di positiva valutazione sul piano tecnico e della congruità economica degli uffici tecnici comunali.

Tale importo potrà essere ricalcolato sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La fideiussione deve 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 ne abbia accertato la regolare esecuzione.

ART. 9 - COMUNICAZIONE DI INIZIO E FINE LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La comunicazione della data di inizio e fine dei lavori, del nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice degli stessi, insieme agli estremi del permesso a costruire dovrà essere fatta almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori all'Ufficio Tecnico del Comune, salvo quanto previsto dall'art. 36, comma 4, del D.Lgs n. 50/2016 se in quanto applicabile.

ART. 10 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il collaudo delle opere sarà eseguito, anche in corso d'opera, da parte di un professionista abilitato designato dal Comune ed a spese del Soggetto Attuatore, che ne dovrà anticipare l'onere, a semplice richiesta del Comune medesimo, entro trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali.

Il certificato di collaudo finale dovrà essere emesso entro il termine di 6 (sei) mesi decorrenti dalla data di comunicazione da parte del Soggetto Attuatore dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo al momento della sua approvazione da parte dei competenti organi del Comune (c.d. "presa in carico") e, comunque, decorsi due anni dalla data della sua emissione.

ART. 11 - CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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 l'allargamento dell'accesso diretto al mare nel tratto compreso tra il confine Nord del Mariva con la via della Principessa, per una larghezza di m 5, fino al mare per totali 1.285 (milleduecentoottantacinque) metri quadrati circa;

fin d'ora identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo nel Foglio 14 con la particella 702 sub 604, Via della Principessa n. 120, area urbana di mq. 1285.

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 opere di urbanizzazione realizzate su aree di superficie già di proprietà pubblica (con espressa esclusione pertanto delle opere di riqualificazione delle aree a parcheggio che rimarranno di proprietà privata, ma di uso pubblico), sarà perfezionato nei modi di legge entro tre mesi decorrenti dall'approvazione del certificato di collaudo.

ART. 12 - OBBLIGO DI MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE-

NE.

Fino alla presa in carico da parte del Comune, il Soggetto Attuatore dovrà curare l'uso delle opere di urbanizzazione comprese nel P.U.C. con particolare riguardo alla viabilità, ivi compresa l'adeguata segnaletica.

Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino ed alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere eseguiti tempestivamente dal Soggetto Attuatore sino alla data di collaudo e presa in carico.

#### ART. 13 - INADEMPIENZE

In caso di gravi e reiterati inadempimenti da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente Convenzione, il Comune, previa diffida ed inutile decorrenza di un congruo termine assegnato per provvedere, escuterà la fideiussione prestata a tal fine, e si riserva ogni azione di rivalsa per il pieno ristoro, ivi compresa la risoluzione della presente Convenzione con conseguente decadenza dal permesso a costruire relativo all'intervento di natura privata.

#### ART. 14 - AVENTI CAUSA

Ogni obbligazione assunta con la presente Convenzione dal Soggetto Attuatore si intende assunta anche per conto di eventuali suoi aventi causa, a qualsiasi titolo.

In caso di trasferimento, la garanzia già prestata dal Soggetto Attuatore non viene meno e non può essere estinta o ridotta, fino a quando la parte avente causa dal predetto Soggetto Attuatore non abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

Comunque nei confronti del Comune il dante causa resta solidalmente obbligato con il suo avente causa fin tanto che non vengano assolti tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

#### ART. 15 - SPESE

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore che se le assume.

Parimenti saranno a carico del Soggetto Attuatore le spese e gli onorari notarili.

#### ART. 16 - TRASCRIZIONE

La presente Convenzione sarà integralmente registrata e trascritta nei Registri immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore.

#### ART. 17 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie comunque nascenti dall'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione ed, in genere, non conciliate o definite in via amministrativa, saranno definite dall'Autorità Giudiziaria Ordinaria del Foro di Livorno, con esclusione di ogni diverso foro territoriale concorrente.

E' esclusa la competenza arbitrale.

#### ART. 18 - NORME DI RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente



Convenzione si fa riferimento alla normativa vigente che regola la materia.

I Componenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al presente atto.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai componenti che, a mia domanda riconosciuto conforme alla loro volontà, dichiarano di approvarlo.

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

F.to: DE PRIAMO Salvatore

Simone MONTINI

Gian Luca CRISTIANI Notaio

Copia conforme all'originale in più fogli firmati come per legge, nei miei rogiti, che rilascio per **US CONSENTITO**

Campiglia Marittima, **28 GIUGNO 2018**

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary stamp. The signature is stylized and appears to be 'G. Luca Cristiani'. The stamp is partially obscured by the signature but contains some illegible text.



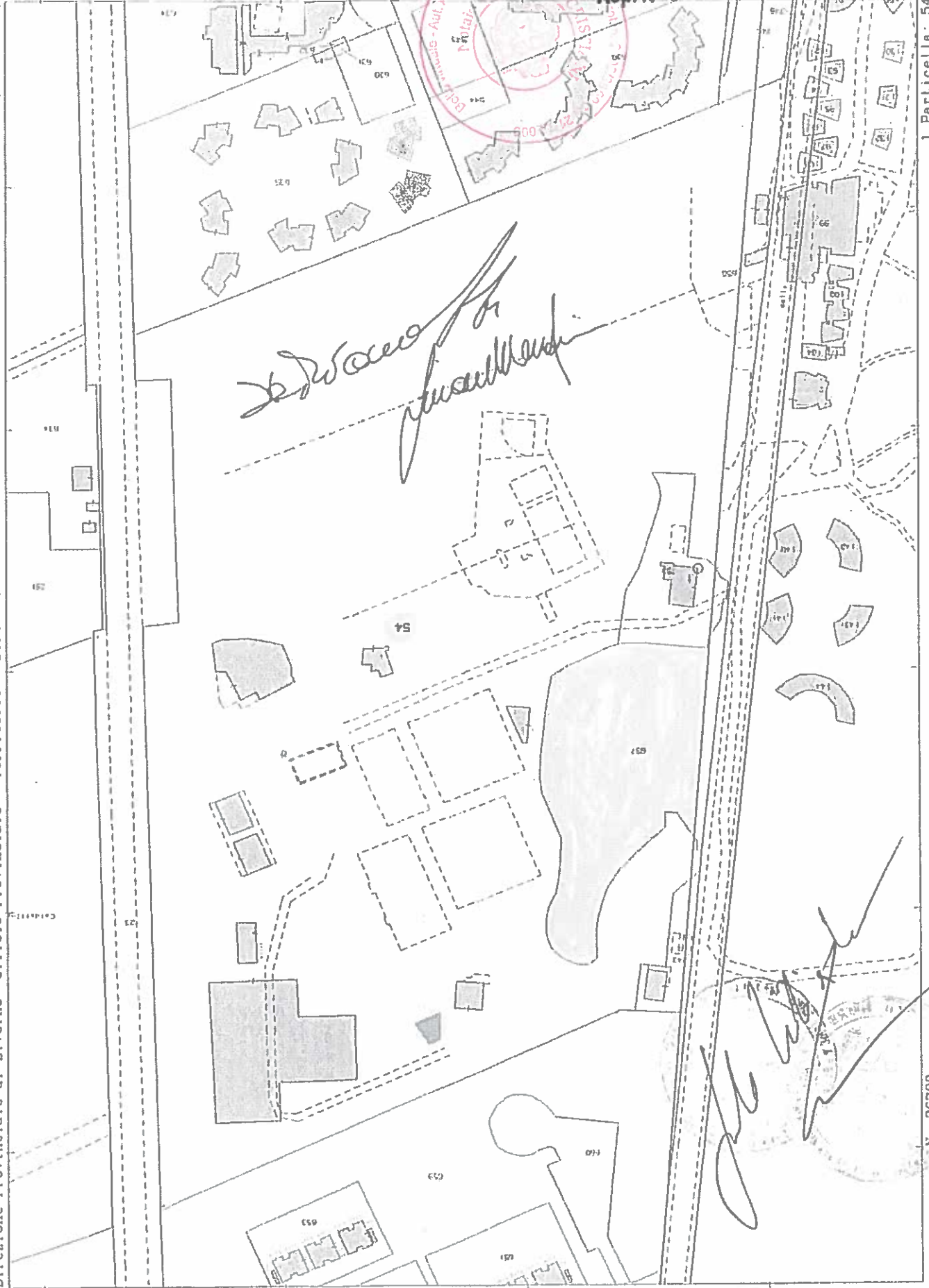
Direzione Provinciale di Livorno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MUSCARA PATRIZIA

Vis. tel. (0.90 euro)

4-GIU-2018 14:44:29  
Prof. n. T214163/2018

Scale originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 504/000 X 378/000 metri

Allegato A " all'Atto  
Rep. N° 21956



1 Particella: 54

N=26700

5- 64700

