

Rep. n. ____ del _____

COMUNE DI SAN VINCENZO
Provincia di Livorno
REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SAN VINCENZO E LA SOCIETA' ERREDICI SRL RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO PER POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA TURISTICA TRAMITE L'AMPLIAMENTO DEI SERVIZI DELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE, DI CUI ALLA SCHEDA NORMA PA 10 ALLEGATA AL VIGENTE PIANO OPERATIVO.

L'anno duemilaventi _____, il giorno _____ del mese di _____, in _____, presso _____, in _____.

Avanti a me _____, sono comparsi i Signori:
da una parte:

- Arch. Serena Fossi, nata a Piombino (LI), il 27/09/1974 e residente in Piombino, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, bensì in qualità di Responsabile del Settore Assetto del Territorio in forza di Decreto del Sindaco n. ____ del _____, ed in tale veste, in nome, conto e rappresentanza del COMUNE DI SAN VINCENZO (LIVORNO), con codice fiscale e Partita I.V.A. n. 00235500493, con poteri di firma del presente atto, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c), del T.U. 267/2000 ed a quanto appresso debitamente autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, in seguito denominato nel presente atto "Comune";

- il Sig. _____ che interviene al presente atto in qualità di _____ della ERREDICI S.r.l., con sede in Milano Viale Monza n. 12, C.F. _____, N. REA _____ ed in seguito denominata nel presente atto come "Soggetto Attuatore":

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

Comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io _____ sono personalmente certo, i quali

Premesso

- che il Comune di San Vincenzo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 14/07/2022 ha approvato Piano Operativo Comunale, successivamente variato con delibera C.C. n. 30 del 28.03.2023;

- che la società ERREDICI srl in data 29/11/2023 (in atti prot. 2023/31462) ha presentato istanza di esame di un Piano Attuativo (PA) avente per oggetto le aree relative al "PA 10";

- che la suddetta scheda normativa del vigente Piano Operativo relativa al PA 10 prevede il potenziamento dell'offerta turistica tramite l'ampliamento dei servizi della struttura turistico-ricettiva esistente migliorando e qualificando gli stessi senza aumento del numero dei posti letto;

- che la proposta di piano attuativo prevede una contestuale proposta di variante al Piano Operativo per la modifica della perimetrazione della scheda normativa relativa al "PA 10", in quanto nella fase di predisposizione degli elaborati relativi al presente piano attuativo è emerso che tale perimetrazione

ricomprende all'interno anche aree che non sono riconducibili alla struttura alberghiera Garden Toscana Resort ma costituiscono porzioni di immobili appartenenti a strutture differenti e di proprietà di soggetti terzi;

- che la società ERREDICI srl è proprietaria, in San Vincenzo (LI), via della Principessa delle aree censite nel C.F. di detto Comune al foglio 14 Mappali 17-633-754-758-759-792-794-795-796-797-802- 811-812-813-814-816;

- che l'ambito ove insistono le suddette aree, con i soprastanti immobili, è ricompreso nell'UTOE 1.1, sub-sistema insediativo della città nuova Icm, del Piano Strutturale di San Vincenzo, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 102, in data 6.12.2013, ed approvato con le deliberazioni dello stesso organo n. 76, in data 5.8.2015, e n. 11, in data 8.01.2016, normato dall'art. 39 delle N.T.A.

- che la disciplina edificatoria delle stesse aree è dettata dalla scheda norma PA 10 che ha specificato che *“ l'intervento sia subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche:*

– *nuova rotatoria sulla via della Principessa in prossimità del Botro ai Marmi o opera equivalente ;*
– *nuova illuminazione pubblica su via della Principessa nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il podere San Francesco od opera equivalente.”*

- che per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria la scheda normativa vigente consente di realizzare in alternativa a tale opera un'opera equivalente pertanto verranno realizzate opere pubbliche equivalente al costo della rotatoria che scaturisce dal computo metrico allegato al piano attuativo (allegato E3) e verrà realizzata la nuova illuminazione pubblica su via della Principessa nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il parcheggio pubblico P1 posto a sud del villaggio Garden Toscana Resort come previsto nella scheda.

- che verranno inoltre realizzate opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e di parte del contributo sul costo di costruzione.

- che per quanto riguarda le opere e attrezzature pubbliche verranno realizzate:

- per un importo pari al valore della nuova rotatoria che ammonta ad € 118.910,00 come da computo allegato con la lettera E3;

- per un importo pari a € 31.710,48 per la nuova illuminazione pubblica nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il podere San Francesco;

- per un importo pari a € 93.114,00 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;

- per un importo pari a € 89.689,77 a scomputo di parte del contributo sul costo di costruzione;

- il soggetto attuatore quindi andrà a realizzare opere pubbliche per un totale di € 333.424,25 comprensive delle opere indicate sulla scheda normativa e delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e di parte del contributo sul costo di costruzione come di seguito specificato:

- realizzazione fermata autobus su Via della Principessa
- manutenzione straordinaria Via dei Cavalleggeri
- manutenzione straordinaria parcheggi Via dei Cavalleggeri
- realizzazione steccato in legno Via della Principessa
- sistemazione e recinzione area di parcheggio da cedere al Comune;
- nuova illuminazione pubblica nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il podere San Francesco;

- che l'iter di approvazione del piano si è concluso con la sua approvazione definitiva intervenuta con atto del Consiglio Comunale n. ___ del _____;

- tutto ciò premesso, da tenere e valere come parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica;

- che in data 08/11/2024 è stato acquisito il parere favorevole del Settore Lavori Pubblici;

Tutto ciò premesso tra le parti, come sopra costituitesi, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO E VALIDITA' CONVENZIONE

Oltre alle premesse sopradescritte, formano parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegati, gli elaborati progettuali comprendenti:

Allegato A - PARTICELLE INTERESSATE SU ESTRATTO DI MAPPA

Allegato B - ELENCO POSTI LETTO

Allegato C - ELENCO INTERVENTI DI PIANO

Allegato D- CRONOPROGRAMMA OPERE IN COMPENSAZIONE

Allegato E1 - TABELLE ONERI E CAPITOLATO OPERE

Allegato E2 - TABELLE ONERI E CAPITOLATO OPERE

Allegato E3 - CAPITOLATO OPERE DA NON ESEGUIRE

Allegato G - RIEPILOGO STANDARDS

Allegato _VISURE CATASTALI

Allegato _SCHEMA CONVENZIONE

Allegato _PLANIMETRIA CATASTALE allegata alla CONVENZIONE

Allegato _VERIFICA ASSOGGETTABILITA_ VAS

R001 - Relazione Tecnica Generale e Relazioni Specialistiche_

R002 - Relazione sostenibilita dell_opera

R003-CME Opere di urbanizzazione_20241018

R004-QEG - CATEGORIE OPERA

R004-QGE - ZONE INTERVENTO

R005 - Capitolato speciale di appalto

R006 - Cronoprogramma

R007 - Piano di manutenzione

R008 - Elaborato progettuale della sicurezza

T001 _PLANIMETRIA GENERALE INTERVENTI

T002_PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI

Rel_Fattibilita_Garden

Allegato_RELAZIONE TECNICA

Allegato NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato_VERIFICA COERENZA PIT

Tav. 01 INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTI CARTOGRAFICI

Tav. 02 LIMITE D_INTERVENTO SU FOTOGRAMMETRICO

Tav. 02 bis COMPARAZIONE LIMITI DI PIANO

Tav. 03 PROPRIETA_ SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Tav. 04 INDICI DI PIANO - STANDARDS URBANISTICI

Tav. 05 CALCOLO SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO

Tav. 06 CALCOLO INDICE DI COPERTURA E SUPERFICIE COPERTA TOTALE

Tav. 07 CALCOLO SUPERFICIE A PARCHEGGIO

Tav. 08 CALCOLO SUPERFICIE FILTRANTE A VERDE

Tav. 09 LEGENDA TIPOLOGIA INTERVENTI

Tav. 10 DOC.NE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E RENDERING INTERVENTI TIPO

Tav. 11 INTERVENTO TIPO RESIDENZA Blocco NINPHEA

Tav. 12 INTERVENTI TIPO RESIDENZA Blocco TECOMA

Tav. 13 INTERVENTI TIPO RESIDENZE E SERVIZI STATO ATTUALE

Tav. 14 INTERVENTO TIPO RESIDENZE E SERVIZI STATO DI PROGETTO

Tav. 15 INTERVENTO TIPO RESIDENZE E SERVIZI STATO SOVRAPPOSTO

Tav. 16 INTERVENTI SERVIZI Blocco TENNIS

Tav. 17 LEGENDA PLANIVOLUMETRICO ED UNITA_ MINIME INTERVENTI

L'attuazione degli interventi previsti dovrà avvenire in conformità agli elaborati grafici e normativi del Piano attuativo approvato con atto del Consiglio Comunale n. __ del _____ e nel rispetto dei contenuti della presente convenzione.

La validità e durata del piano attuativo è fissata in anni dieci, decorrenti dalla avvenuta efficacia dello stesso.

La presente convenzione ha pertanto efficacia fino alla scadenza del Piano attuativo in argomento, ovvero fino al _____.

ARTICOLO 2 – OPERE DA REALIZZARE E CESSIONE AREE

Il soggetto attuatore, ai sensi del paragrafo II, 5° comma, dell'articolo 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi

titolo, a realizzare le opere di previste dal piano attuativo, già elencate in premessa, di seguito meglio dettagliate:

- realizzazione fermata autobus su Via della Principessa
- manutenzione straordinaria Via dei Cavalleggeri
- manutenzione straordinaria parcheggi Via dei Cavalleggeri
- realizzazione steccato in legno Via della Principessa
- sistemazione e recinzione area di parcheggio da cedere al Comune;
- nuova illuminazione pubblica nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il podere San Francesco

Contestualmente alla firma della presente Convenzione il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di San Vincenzo che accetta le aree contraddistinte al Catasto Fabbricati al foglio 14 Mappale 816 avente superficie catastale di mq 88 e Mappale 812 avente superficie catastale di mq 529 come da planimetria allegata.

Ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001 e smi si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data _____.

Gli adempimenti e gli oneri relativi ai frazionamenti, alle cessioni delle aree e all'accatastamento delle opere di cui al precedente articolo 3, sono a totale carico del proponente.

Tutte le opere sopraindicate saranno eseguite dal soggetto attuatore.

I lavori dovranno essere conclusi prima o contestualmente al deposito della comunicazione di fine lavori relativi alla ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso verso la residenza.

La manutenzione delle suddette opere, successivamente alla avvenuta cessione, sarà a carico del Comune.

L'Amministrazione Comunale, a partire dalla sottoscrizione del presente atto e fintanto che non siano prese in consegna le opere nelle modalità esplicitate nel successivo articolo, concede in comodato d'uso a titolo gratuito le aree pubbliche su cui ricadono le succitate opere da eseguire.

ARTICOLO 3 TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2 dovranno essere terminate e collaudate secondo le tempistiche riportate nell'allegato D del piano attuativo e pertanto non oltre il 31/12/2028.

Nel caso di occupazione di suolo pubblico, anche ulteriore rispetto a quello delle aree cedute al Comune di San Vincenzo, questo verrà concesso gratuitamente per il tempo necessario all'esecuzione delle opere ivi previste.

La richiesta del primo titolo abilitativo edilizio per gli interventi previsti dal piano attuativo dovrà essere preceduto dalla richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle seguenti opere:

- realizzazione fermata autobus su Via della Principessa
- manutenzione straordinaria Via dei Cavalleggeri
- sistemazione e recinzione area di parcheggio da cedere al Comune;
- nuova illuminazione pubblica nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il podere San Francesco

ARTICOLO 4 MODALITA' ATTUATIVE

Per l'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo 2, la società ha presentato il relativo progetto tecnico di fattibilità a firma di tecnici abilitati.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere modifiche al progetto approvato finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità, sempre che non comportino modifiche sostanziali e/o siano derivate da obiettive esigenze non considerate, o erroneamente impostate, o sopraggiunte

successivamente alla data della stipula della presente convenzione. L'importo in aumento relativo a tali varianti non può superare il 5% dell'importo originario. Per l'effettuazione delle varianti di cui trattasi niente sarà dovuto al soggetto attuatore. L'Amministrazione Comunale si riserva il ricorso all'esecuzione d'ufficio qualora non si raggiunga l'accordo con la società, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge.

L'importo dei lavori è pari a € 333.424,25 escluso iva come per legge, per la realizzazione del progetto in questione, così come risulta dai computi metrici estimativi, dichiarati congruo dal competente Settore LLPP, per un totale di € 333.424,25 (trecentotrentatrecentoventiquattromila/25 euro).

La realizzazione delle opere previste in detto progetto è subordinata al deposito di idoneo titolo abilitativo, ai sensi della Legge Regionale 65/14 e successive modifiche e integrazioni, che potrà avvenire solo in data successiva alla stipula della presente convenzione e nel rispetto dei dettami, forniti dai competenti uffici comunali ed ai quali la società dovrà sottostare.

I lavori saranno eseguiti o fatti eseguire a cura e spese del soggetto attuatore nel pieno rispetto delle norme di legge sulla sicurezza dei cantieri, dei contratti di lavoro e delle norme sulle assunzioni del personale.

A tale scopo, prima dell'inizio dei lavori, la società nominerà e liquiderà il Direttore dei Lavori, incaricando un tecnico di propria fiducia il cui onorario, non potrà essere superiore a quello calcolato sulla base dei minimi tariffari ex DM 04/04/2001.

La società provvederà direttamente alla liquidazione delle spettanze del Professionista incaricato il cui saldo potrà essere liquidato solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo provvisorio, previa attestazione di congruità da parte del Settore LLPP.

Al termine della prestazione professionale il Professionista incaricato dovrà rilasciare una attestazione di avvenuta riscossione delle proprie spettanze.

Il Direttore dei Lavori dovrà curare che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia effettuata:

- nel rispetto integrale dei progetti approvati dagli organi comunali;
- nel rispetto delle norme sulla sicurezza dei cantieri.

Il Comune, attraverso il Settore Lavori Pubblici, può comunque esercitare, in qualsiasi momento, ispezioni o controlli sui cantieri, al fine di accertare la regolare esecuzione delle opere.

Qualora le opere non vengano realizzate o non siano eseguite in conformità al progetto approvato, è facoltà del Comune provvedere alla sospensione dei lavori e, in caso di inadempienza da parte della società e comunque dopo 30 gg. (trenta) dalla data di sospensione, di disporre della polizza fidejussoria per adeguare le opere difformi al progetto approvato.

L'eventuale sospensione delle opere di urbanizzazione avrà effetto anche sulle opere private con sospensione dei titoli abilitativi rilasciati, la cui realizzazione non potrà essere ripresa fino a che le opere rilevate difformi non siano state adeguate ai progetti approvati.

ARTICOLO 5 – GARANZIE E INADEMPIENZE

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché di tutti gli altri oneri ed obblighi disposti dalla presente Convenzione, la società ha costituito un'apposita polizza fidejussoria, rilasciata da _____ in data _____, riconosciuta preventivamente valida dal Comune di San Vincenzo, per un importo di € 366.766,68 (trecentosessantaseisettecentosessantasei/68, determinato maggiorando del 10% quello scaturito dai computo metrici estimativi).

La società si impegna, su semplice richiesta del Comune, ad integrare l'importo previsto nel contratto fidejussorio nel caso in cui l'indice ISTAT, relativo ai "Numeri indice delle famiglie di operai ed impiegati" abbia registrato una variazione superiore al 10% a partire dalla data di stipula del presente atto; il nuovo importo sarà calcolato prendendo a riferimento l'ultimo indice ISTAT disponibile al momento della richiesta effettuata dal Comune e dovrà comunque essere maggiorato del 10% precedentemente previsto.

In caso di inadempimenti rispetto agli obblighi assunti con la presente convenzione, la società autorizza il Comune a disporre della fidejussione suddetta nel modo più ampio.

Il Comune si riserva inoltre di poter provvedere direttamente all'esecuzione delle opere poste a carico della società, a spese del medesimo e rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge, quando esso non vi abbia provveduto nei termini stabiliti dal presente atto. In tal caso il Comune dovrà fornire alla società stessa un preavviso non inferiore a gg. 30 (trenta).

Lo svincolo della fidejussione sarà disposto dai competenti servizi comunali dopo che il certificato di collaudo provvisorio abbia assunto carattere definitivo e comunque dopo due anni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio di cui al successivo articolo 8, sempre che non si siano manifestati vizi occulti nelle opere stesse.

ARTICOLO 6 – PRESA IN CONSEGNA OPERE

Le opere di cui all'art. 2 saranno prese in consegna dal Comune, con apposito verbale, dopo l'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

E' fatto obbligo alla società di mantenere efficienti, a propria cura e spese, le opere fino alla loro presa in consegna.

E' facoltà del Comune di prendere in consegna provvisoria le opere di cui sopra, anche parzialmente, prima dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio, qualora se ne ravvisi l'opportunità, con apposito verbale, dopo che la Direzione dei Lavori avrà certificato l'ultimazione dei lavori, anche parziali, e la sussistenza delle condizioni di sicurezza necessarie per il loro uso, nonché siano stati redatti i certificati di collaudo tecnici e/o le certificazioni di conformità, ove necessari.

ARTICOLO 7 – COLLAUDO

Il collaudo delle opere è riservato all'esclusiva competenza del Comune che potrà avvalersi dei propri uffici o di tecnici all'uopo incaricati. L'incarico della redazione del collaudo può essere affidato anche in corso d'opera.

Il collaudo così come di seguito specificato, deve aver luogo non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione lavori.

Per l'approvazione del collaudo deve essere presentata la seguente documentazione prevista dalla normativa vigente e dovrà essere redatto un certificato di rispondenza

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dall'approvazione del medesimo, decorso tale termine il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto.

Salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile il soggetto attuatore risponde per la difformità ed i vizi delle opere, ancorché riconoscibili, purché denunciati dal Comune prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.

Con l'approvazione del collaudo provvisorio delle opere, verranno trasferiti al Comune tutti gli oneri di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Per quanto attiene alla nomina ed al pagamento del Collaudatore valgono le disposizioni relative alla figura del Direttore dei Lavori, pertanto le spese di collaudo sono a carico del soggetto attuatore.

ARTICOLO 8 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTO CONCESSORIO

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà determinato il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria di cui al titolo VII, capo I della Legge Regionale 65/14 e successive modifiche e integrazioni.

Il pagamento del suddetto contributo avverrà secondo le tabelle, le modalità e con le garanzie stabilite dal comune, vigenti al momento del rilascio dei permessi stessi.

Gli oneri di urbanizzazione primaria si intendono assolti dal soggetto attuatore in quanto verranno realizzate opere direttamente dallo stesso.

Il contributo sul costo di costruzione verrà scomputato in luogo alla realizzazione di opere fino ad un massimo di € 89.689,77. Qualora l'importo del contributo sul costo di costruzione dovesse essere superiore relativo agli interventi edilizi, calcolato al momento del rilascio dei titoli abilitativi, si procederà ai relativi conguagli al momento del rilascio dei suddetti titoli per la realizzazione dell'intervento.

ARTICOLO 9 – FORO ESCLUSIVO

Per tutte le controversie che dovessero sorgere in attuazione della presente convenzione è competente in via esclusiva il Foro di Livorno.

ARTICOLO 10 – TRASCRIZIONE E SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico della società.

Ai sensi dell'art. 20 L. 28/1/1977, n. 10, così come modificato dalla L. 27/12/2017, n. 205, la presente convenzione è soggetta all'imposta di registro in misura fissa. Si applica l'imposta di bollo ai sensi del D.P.R. 26/10/1972 n. 642. Le imposte relative al presente atto saranno versate con modalità telematica mediante il Modello Unico Informatico utilizzando il software UniMod Client 4.5.7. Il contratto sarà prodotto all'Agenzia dell'Entrate mediante piattaforma Sister.

Le suddette spese sono già state versate dalla Società con bonifico bancario in data _____.

Richiesto io, Segretario Generale/Notaio, ricevo questo atto, del quale ho data lettura a chiara voce ai componenti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

L'atto presente scritto da persona di mia fiducia su carta resa legale, consta di n. __ pagine scritte per intero e parte della fino a questo punto e viene firmato in calce ed al margine di ogni altra pagina, dalle parti e da me Segretario Generale/Notaio.