



Avv. Alberto Caretti  
Avv. Riccardo Tagliaferri  
Avv. Tommaso Pontello  
Avv. Duccio Zanchi  
Avv. Niccolò Esposito  
Avv. Caterina Natalini  
Avv. Giulia Baggiani

Firenze, 4 luglio 2019

Spett.le  
**Comune di San Vincenzo**  
p.e.c.: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

***Oggetto: Il Paradisino srl / Comune di San Vincenzo (Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale adottato con delibera C.C. n. 33 del 9 aprile 2019 - OSSERVAZIONI)***

La società **Il Paradisino srl** (p.iva 01099710491), con sede in San Vincenzo, via della Principessa 26, in persona del legale rappresentante pro-tempore, Sig. Enio Forconi, rappresentata e difesa, per quanto occorrer possa ai fini del presente atto, dall'Avv. Riccardo Tagliaferri ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Firenze, via degli Artisti n. 20

**premesse che**

1) Il Paradisino srl è proprietaria di una vasta area costiera ubicata nel Comune di San Vincenzo, contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio 7, mapp. 2, sub. 601 e sub. 602, avente una superficie complessiva di 17.662 mq.

\*\*\*

2) Nel Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di San Vincenzo con delibera C.C. n. 18 del 28 febbraio 2000, detta area era disciplinata dalla Scheda normativa "SSI 6.D.9 "Paradisino – Ghirigoro – Piazza Gramsci" (U.T. 6.3)", che consentiva la realizzazione nell'area *de qua* di uno stabilimento balneare e di un ampio complesso con destinazione turistico- ricettiva tramite piano attuativo di iniziativa pubblica.



\*\*\*

3) Con delibera C.C. n. 59 del 29 settembre 2003 e con successiva delibera C.C. n. 48 del 15 giugno 2006, il Comune di San Vincenzo ha approvato un piano attuativo che prevedeva la realizzazione nell'area *de qua* di uno stabilimento balneare nonché di un complesso turistico- ricettivo.

All'approvazione del piano attuativo ha peraltro fatto seguito la stipula della relativa convenzione tra il Comune e Il Paradisino srl.

\*\*\*

4) Il Paradisino srl, in un primo momento, ha dato corso esclusivamente alla realizzazione di uno stabilimento balneare con annesso ristorante.

Successivamente, la società ha avviato i procedimenti per il rilascio dei titoli necessari a realizzare anche il complesso turistico- ricettivo.

Tuttavia, tali titoli non sono mai stati rilasciati, posto che il Comune di San Vincenzo ha dato corso alla revisione dei propri strumenti urbanistici.

\*\*\*

5) In particolare, con delibera C.C. n. 32 del 6 maggio 2013, il Comune di San Vincenzo ha approvato una Variante al R.U. "*Variante Gestionale - Adeguamento alle Normative Regionali e Presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti*" con cui sono state annullate "*Le previsioni del Piano attuativo di Iniziativa Pubblica approvato con Delibera di C.C. n°48 del 15.06.2006, pubblicata sul BURT n°39 del 27.09.2006 (...) limitatamente alle parti non attuate*" (Scheda normativa "*SSL.6.d.9 PARADISINO-GHIRIGORO-PIAZZA GRAMSCI (UT 6.3) – ATTUATA*").

\*\*\*

6) La suddetta Scheda normativa "*SSL.6.d.9 PARADISINO-GHIRIGORO-PIAZZA GRAMSCI (UT 6.3) – ATTUATA*", che disciplina l'area di proprietà del Paradisino srl nel R.U. di San Vincenzo vigente, consente "*la nuova edificazione per una quantità massima di S.L.P. pari a mq. 400,00*" tramite intervento pubblico o privato convenzionato, precisando che gli edifici di previsione dovranno avere le seguenti



*a) realizzazione, nella porzione contrassegnata con la lettera A nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa, di un parcheggio ad uso pubblico, con accesso da via Montecristo, della profondità di 5,00 metri, di cui 3,00 metri gravanti su una porzione di proprietà della società Il Paradisino e 2,00 metri gravanti su una porzione di proprietà pubblica. La porzione di proprietà della società Il Paradisino, pari a mq. 72,00 (individuata in arancione nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa), verrà ceduta gratuitamente al Comune, come meglio precisato all'articolo 5 che segue;*

*b) realizzazione, nella porzione contrassegnata con la lettera B nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa, di 400 mq. di S.L.P. con destinazione d'uso "Attività urbane - esclusivamente attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale". Detta superficie di 400 mq. verrà suddivisa in cinque edifici (individuati in blu nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa).*

*c) area destinato a parco asservito all'uso pubblico, nella porzione contrassegnata con la lettera C nella planimetria sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa".*

\*\*\*

11) Peraltro, nelle more della sottoscrizione della convenzione, con delibera C.C. n. 33 del 9 aprile 2019, pubblicata sul B.U.R.T. n. 19 dell'8 maggio 2019, il Comune di San Vincenzo ha adottato il nuovo Piano Operativo con contestuale Variante al Piano Strutturale.

\*\*\*

12) Nel Piano Operativo adottato, l'area di proprietà della scrivente è disciplinata dall'art. 138 delle N.T.A. "Intervento Convenzionato al Paradisino, via della



destinazioni d'uso: *“Attività urbane - esclusivamente attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale”*.

\*\*\*

7) La predetta delibera C.C. n. 32 del 6 maggio 2013 è stata dunque impugnata dinanzi al T.A.R. Toscana con ricorso R.G. n. 492/2012, definito con sentenza n. 815 del 2015, impugnata con appello attualmente pendente dinanzi al Consiglio di Stato con R.G. n. 10117/2015.

\*\*\*

8) E con delibera C.C. n. 76 del 5 agosto 2015, integrata dalla delibera C.C. n. 11 dell'8 gennaio 2016, il Comune di San Vincenzo ha altresì approvato il nuovo Piano Strutturale.

Per quel che qui interessa, l'art. 60 della Disciplina del Piano colloca tra le invariante strutturali degli insediamenti urbani le *“aree verdi ed i boschi urbani”*, tra cui rientra il Parco del Paradisino.

L'art. 37 della Disciplina del Piano, nell'enucleare gli indirizzi e le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico, stabilisce che *“Per il parco del Paradisino dovranno essere previsti interventi di realizzazione degli spazi privati aperti senza alcuna previsione di nuove capacità insediative a destinazione turistica o residenziale”*.

L'art. 69 della Disciplina del Piano (che riguarda la sub UTOE I.1 della città, San Vincenzo, in cui rientra l'area *de qua*) inserisce tra le *“strategie per l'ecologia”* del progetto del Piano per la sub UTOE I.1 la tutela *“di tutte le aree boscate urbane quali il parco del Paradisino”*.

\*\*\*

9) La suddetta delibera di approvazione del nuovo P.S. è stata impugnata dalla società scrivente con ricorso pendente dinanzi al T.A.R. Toscana con R.G. n. 638/2016, Sez. I.

\*\*\*

10) Nelle more della trattazione del predetto giudizio e' stata altresì predisposta una bozza di convenzione, condivisa con l'Amministrazione comunale, avente ad oggetto il *“seguito intervento”*.



Principessa, via Montecristo a San Vincenzo (IC11)”, che, per quanto qui interessa, prevede quanto segue:

“2. Dimensionamento:

*area di intervento (ST): 17.123 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo)*

*Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 400 mq. con destinazione d'uso commerciale al dettaglio (limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande) e direzionale e di servizio; la SE a destinazione commerciale al dettaglio non potrà superare il 50% della SE complessiva;*

*(...)*

*opere ed attrezzature pubbliche:*

*- parcheggio pubblico lungo via Montecristo per almeno n. 5 posti auto;*

*- verde pubblico per una superficie minima di 3.500 mq”.*

È stata dunque introdotta una disciplina pianificatoria difforme e più penalizzante rispetto a quanto già “definito” nella bozza di convenzione.

\*\*\*

13) La società scrivente ha infatti interesse a realizzare, nell’area *de qua*, un intervento avente ad oggetto il complesso con destinazione turistico-ricettiva originariamente previsto dal sopra menzionato piano attuativo approvato dal Comune di San Vincenzo, così come definito nella bozza di convenzione.

\*\*\*

Tutto ciò premesso, la società scrivente, come sopra rappresentata e difesa, si permettono di formulare le seguenti

#### OSSERVAZIONI

14) Le previsioni adottate precludono di realizzare, nell’area *de qua*, nuove capacità insediative con destinazione turistico-ricettiva.

Viene dunque frustrato il legittimo affidamento ingenerato nella società scrivente a seguito dell’approvazione del piano attuativo approvato dall’Amministrazione comunale nel 2006, piano che prevedeva espressamente la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo.



Peraltro, la realizzazione della struttura turistico-ricettiva prevista dal piano attuativo non risulta preclusa alla luce delle previsioni del PTT, né alla luce della disciplina generale della “sub UTOE 1.1 della città, San Vincenzo” (art. 69 della Disciplina del Piano), in cui è ricompresa l’area del Paradisino. L’art. 69 citato contempla infatti un dimensionamento pari a 4.000 mq per le nuove volumetriche con destinazione turistico-ricettiva (anche nel testo dell’art. 69 sopra citato, come modificato dalla Variante adottata con la delibera in oggetto, sono ammessi nuovi insediamenti con destinazione turistico-ricettiva pari a 1.000 mq).

A ciò si aggiunga che le norme di salvaguardia contenute all’art. 77 della Disciplina del Piano Strutturale approvato nel 2016 facevano in ogni caso salve “*le previsioni (...) dei Piani Attuativi approvati e convenzionati soggetti ad atto unilaterale d’obbligo o convenzione sottoscritti prima dell’adozione del PS*”. E la stessa previsione è stata mantenuta anche all’esito dell’adozione della Variante al P.S. in oggetto.

Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha interesse a che, in sede di approvazione del Piano Operativo, le previsioni vengano modificate così da consentire la realizzazione, nell’area *de qua*, anche di volumetriche con destinazione turistico-ricettiva.

\*\*\*

15) L’art. 138 delle N.T.A. sopra citato prevede l’obbligo di realizzare un parcheggio pubblico lungo via Montecristo per almeno n. 5 posti auto, oltre al verde pubblico per una superficie minima di 3.500 mq.

Si tratta di standard urbanistici sovradimensionati rispetto alla nuova volumetria prevista dall’intervento convenzionato, in violazione delle previsioni del D.M. n. 1444/68 e del Regolamento regionale 24 luglio 2018, n. 39/R.

E ciò, *a fortiori*, ove si consideri che alla società scrivente viene imposto non solo l’onere di realizzare il parcheggio pubblico, ma anche quello di realizzare un’ampia area a verde pubblico, in chiara violazione dei principi di perequazione urbanistica di cui all’art. 100 della L.R.T. n. 65/2014.



Si tratta peraltro di previsioni parzialmente difformi rispetto a quanto già definito nella bozza di convenzione.

Infatti, l'art. 4 della predetta convenzione prevede quanto segue:

***“ARTICOLO 4 - Obblighi particolari del proponente***

*Il proponente si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di San Vincenzo, nei termini e nei modi stabiliti nei successivi articoli della presente convenzione, la proprietà delle aree individuate in arancione nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa, ove verrà realizzato il parcheggio pubblico di cui al punto a) dell'articolo 2 che precede.*

*Il passaggio di proprietà delle aree non potrà avvenire prima della redazione del certificato di collaudo delle opere, che dovrà intervenire non oltre \_\_\_\_\_ dalla ultimazione delle opere. È fatta salva la facoltà del Comune di richiedere il trasferimento della proprietà anticipatamente rispetto al termine anzidetto.*

*La manutenzione e la gestione delle opere di cui al punto a) dell'articolo 2 che precede sarà a carico del proponente sino a che non interverrà il passaggio di proprietà.*

*Le aree destinate a parco pubblico contrassegnate con la lettera C nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa (come precisato al punto c) dell'art. 2 che precede) saranno asservite a uso pubblico.*

*In particolare, dette aree saranno aperte al pubblico durante il periodo di apertura dello stabilimento balneare di cui al punto d) delle premesse; i periodi di apertura saranno individuati sulla base delle autorizzazioni e dei titoli rilasciati ai soggetti che gestiscono dette strutture ovvero comunque sulla base della normativa vigente in materia.*

*La manutenzione e la gestione delle aree destinate a parco pubblico di cui sopra sarà a carico dell'Amministrazione comunale.*



*Gli adempimenti e gli oneri relativi ai frazionamenti, alle cessioni delle aree ed alla registrazione catastale sono a carico del proponente.*

*Sono altresì a carico del proponente gli adempimenti e gli oneri relativi all'accatastamento delle opere di cui al precedente articolo 2.*

*Qualora il proponente proceda ad alienazione delle aree oggetto della presente convenzione, dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente Convenzione.*

*Sia nell'ipotesi di alienazione parziale che dell'intero comprensorio di attuazione degli interventi relativi all'ambito oggetto della presente convenzione, il proponente ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dal presente atto".*

\*\*\*

16) La società scrivente ha dunque interesse a che, in sede di approvazione del Piano Operativo, le previsioni adottate vengano modificate in modo tale che sulla società medesima non gravi alcun obbligo di realizzare posti auto c/o parchi pubblici né alcun obbligo di cessione a favore del Comune delle aree adibite a parcheggio e verde pubblico, ferma restando la disponibilità della società medesima a consentire che dette aree siano asservite a uso pubblico, nei limiti e con le modalità di cui alla bozza di convenzione.

\*\*\*

17) Le istanze formulate dalla società scrivente sono peraltro certamente meritevoli di essere recepite in sede di approvazione del Piano Operativo, giacché l'attuazione degli interventi proposti è senza dubbio idonea a coniugare gli interessi privati della società medesima con l'interesse pubblico.

La realizzazione degli interventi in questione potenzierebbe infatti l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità, con incidenze positive sull'economia e sulle potenzialità occupazionali locali, a beneficio della collettività locale.

Del resto, la giurisprudenza ha precisato che *“anche l'eventuale esercizio del potere*





*discrezionale non può che essere esercitato secondo i principi di proporzionalità e ragionevolezza, i quali impongono alla P.A. di adottare un provvedimento non eccedente quanto è opportuno e necessario per conseguire lo scopo prefissato tenendo conto delle posizioni di interesse dei privati coinvolti”* (T.A.R. Milano, sez. III, 27 marzo 2018, n. 829).

Ancora, è stato chiarito che, sebbene la discrezionalità del potere di pianificazione della pubblica amministrazione prevalga sulle aspettative dei privati, è altresì vero che l'esercizio di tale potere è subordinato *“all’obbligo di effettuare una adeguata e preventiva attività istruttoria in relazione alla portata degli interessi pubblici e privati coinvolti”* (in tal senso, da ultimo, TAR Abruzzo, l’Aquila, 28 ottobre 2014, n. 735) e non deve sfociare in scelte manifestamente prive di logicità e ragionevolezza (cfr. in questo senso Cons. St., sez. IV, 13 marzo 2014, n. 1219).

A ciò si aggiunga che, com’è noto, le Amministrazioni comunali, in sede di formazione e revisione degli strumenti urbanistici, hanno l’obbligo di valutare gli apporti partecipativi formulati dai proprietari interessati, apporti che, ai sensi dell’art. 36, comma 3, della L.R.T. n. 65/2014, *“contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall’amministrazione precedente”*.

Sul punto, la giurisprudenza ha del resto affermato che le osservazioni formulate dai proprietari interessati devono essere *“esaminate e ragionevolmente ritenute in contrasto con gli interessi e le considerazioni generali poste a base della formazione”* (in questo senso T.A.R. Abruzzo, Pescara, sez. I, 2 gennaio 2015, n. 5; Cons. St., sez. IV, 18 novembre 2013, n. 5453) e che *“se anche è vero che le osservazioni dei privati in sede di formazione degli strumenti urbanistici si configurano come meri apporti collaborativi che non danno luogo a peculiari aspettative (...), ciò non toglie che il rapporto tra il cittadino e l’Amministrazione comunale deve essere improntato a trasparenza e lealtà”* (così TAR Toscana, sez. I, 1° marzo 2012, n. 401).

\*\*\*

18) Peraltro, non vi è dubbio che l’interesse della società scrivente sia meritevole di



tutela, in considerazione del legittimo affidamento ingenerato dalla approvazione del piano attuativo di cui si è detto e della sottoscrizione della relativa convenzione (e tale affidamento è stato riconosciuto anche dalla menzionata sentenza del T.A.R. Toscana n. 815/2015).

L'affidamento della scrivente deve dunque essere oggi adeguatamente ponderato, in sede di pianificazione, come confermato dalla giurisprudenza, secondo cui *“Le scelte effettuate dall'Amministrazione in sede di adozione del piano regolatore generale costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o abnormi illogicità; esse, inoltre, quando si concretano nella destinazione di singole aree, non necessitano di apposita motivazione oltre quella che si può evincere dai criteri generali di ordine tecnico discrezionale seguiti nell'impostazione del piano, essendo in pochissimi casi necessaria una motivazione specifica, e ciò si verifica quando si configura un affidamento qualificato del privato, come quelle ingenerate da impegni già assunti dall'amministrazione mediante approvazione di piani attuativi o stipulazione convenzioni; in tali evenienze, la completezza della motivazione costituisce infatti lo strumento dal quale deve emergere l'avvenuta comparazione tra il pubblico interesse cui si finalizza la nuova scelta e quello del privato, assistito appunto da un'aspettativa tutelata, mentre tale onere non è richiesto quando sussiste l'ipotesi dell'interesse correlato ad una precedente previsione urbanistica che consenta un utilizzo dell'area in modo più proficuo”* (così, tra le altre, T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 13/02/2012, n. 386; in senso conforme, Consiglio di Stato, sez. VI, 4 novembre 2013, n. 5292).

\*\*\*

Tutto ciò premesso e considerato, la società Il Paradisino srl, come sopra rappresentata e difesa, fermi e impregiudicati i diritti derivanti dal ricorso pendente dinanzi al T.A.R. Toscana con R.G. n. 638/2016 e da quello pendente dinanzi al Consiglio di Stato con R.G. n. 10117/2015

#### **rivolge rispettosa istanza**

affinché il Comune di San Vincenzo, in sede di approvazione del Piano Operativo,



voglia introdurre previsioni e/o modifiche tali da:

- i) consentire la realizzazione, nell'area *de qua*, anche di volumetrie con destinazione turistico-ricettiva;
- ii) modificare le previsioni pianificatorie adottate affinché sia consentita la realizzazione del prefigurato intervento edificatorio con le modalità di cui alla bozza di convenzione già condivisa con l'Amministrazione comunale.

**Si allega:**

- Bozza di convenzione con relativa planimetria già a suo tempo inviata all'Amministrazione Comunale.

Con ossequio,

(Sig. Enio Forconi)

All. c.s.

(Avv. Riccardo Tagliaferri)



voglia introdurre previsioni e/o modifiche tali da:

- i) consentire la realizzazione, nell'area *de qua*, anche di volumetrie con destinazione turistico-ricettiva;
- ii) modificare le previsioni pianificatorie adottate affinché sia consentita la realizzazione del prefigurato intervento edificatorio con le modalità di cui alla bozza di convenzione già condivisa con l'Amministrazione comunale.

**Si allega:**

- Bozza di convenzione con relativa planimetria già a suo tempo inviata all'Amministrazione Comunale.

Con ossequio.

(Sig. Enio Forconi)

All. c.s.

(Avv. Riccardo Tagliaferri)



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SAN VINCENZO E LA SOCIETÀ IL  
PARADISINO SRL

\*\*\*\*\*

L'anno duemiladiciannove, il giorno \_\_ (\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_, in San Vincenzo,  
presso \_\_\_\_\_, sono comparsi:

da una parte

- \_\_\_\_\_ in nome e conto  
e rappresentanza del COMUNE DI SAN VINCENZO, di seguito denominato "Comune";

dall'altra

- Il Paradisino srl (p.iva 01099710491), con sede in San Vincenzo, via della Principessa 26,  
in persona del legale rappresentante pro-tempore, Sig. Enio Forconi (c.f. \_\_\_\_\_),  
nato a \_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, di seguito denominato "Proponente";

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

**Premesso che**

- a) Il Paradisino srl è proprietaria di una vasta area costiera ubicata nel Comune di San Vincenzo, contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio 7, mapp. 2, sub. 601 e sub. 602, avente una superficie complessiva di 17.662 mq;
- b) Nel Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di San Vincenzo con delibera C.C. n. 67 del 24 luglio 2006, detta area era disciplinata dalla Scheda normativa "SSI 6.D.9 "Paradisino – Ghirigoro – Piazza Gramsci" (U.T. 6.3)", che consentiva la realizzazione

nell'area *de qua* di uno stabilimento balneare e di un ampio complesso con destinazione turistico- ricettiva tramite piano attuativo di iniziativa pubblica;

c) Con delibera C.C. n. 59 del 29 settembre 2003 e con successiva delibera C.C. n. 48 del 15 giugno 2006, il Comune di San Vincenzo ha approvato un piano attuativo che prevedeva la realizzazione nell'area *de qua* di uno stabilimento balneare nonché di un complesso turistico-ricettivo.

All'approvazione del piano attuativo ha peraltro fatto seguito la stipula della relativa convenzione tra il Comune e Il Paradisino srl.

d) Il Paradisino srl, in un primo momento, ha dato corso esclusivamente alla realizzazione di uno stabilimento balneare con annesso ristorante.

Successivamente, la società ha avviato i procedimenti per il rilascio dei titoli necessari a realizzare anche il complesso turistico- ricettivo.

Tuttavia, tali titoli non sono mai stati rilasciati, posto che il Comune di San Vincenzo ha dato corso alla revisione dei propri strumenti urbanistici.

e) In particolare, con delibera C.C. n. 32 del 6 maggio 2013, il Comune di San Vincenzo ha approvato una Variante al R.U. "*Variante Gestionale - Adeguamento alle Normative Regionali e Presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti*" con cui sono state annullate "*Le previsioni del Piano attuativo di Iniziativa Pubblica approvato con Delibera di C.C. n°48 del 15.06.2006, pubblicata sul BURT n°39 del 27.09.2006 (...) limitatamente alle parti non attuate*" (Scheda normativa "*SSI.6.d.9 PARADISINO-GHIRIGORO-PIAZZA GRAMSCI (UT 6.3) – ATTUATA*");

f) La suddetta Scheda normativa "*SSI.6.d.9 PARADISINO-GHIRIGORO-PIAZZA GRAMSCI (UT 6.3) – ATTUATA*", che disciplina l'area di proprietà del Paradisino srl nel R.U. di San Vincenzo vigente, consente "*la nuova edificazione per una quantità massima di S.L.P. pari a mq. 400,00*", precisando che gli edifici di previsione dovranno avere le seguenti destinazioni d'uso: "*Attività urbane - esclusivamente attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale*".

g) La medesima scheda normativa del vigente R.U. stabilisce peraltro che gli edifici di previsione di cui sopra dovranno essere realizzati con la seguente modalità di intervento: "*Per*

*gli edifici di previsione ai sensi dell'art. 20 del PS intervento pubblico o privato convenzionato, subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne garantisca l'uso pubblico e la disciplina della gestione e della manutenzione”;*

h) Successivamente, con delibera C.C. n. 76 del 5 agosto 2015, integrata dalla delibera C.C. n. 11 dell'8 gennaio 2016, il Comune di San Vincenzo ha altresì approvato il nuovo Piano Strutturale.

Per quel che qui interessa, l'art. 60 della Disciplina del Piano colloca tra le invarianti strutturali degli insediamenti urbani le “*aree verdi ed i boschi urbani*”, tra cui rientra il Parco del Paradisino.

L'art. 37 della Disciplina del Piano, nell'enucleare gli indirizzi e le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico, stabilisce che “*Per il parco del Paradisino dovranno essere previsti interventi di realizzazione degli spazi privati aperti senza alcuna previsione di nuove capacità insediative a destinazione turistica o residenziale*”.

L'art. 69 della Disciplina del Piano (che riguarda la sub UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, in cui rientra l'area *de qua*) inserisce tra le “strategie per l'ecologia” del progetto del Piano per la sub UTOE 1.1 la tutela “*di tutte le aree boscate urbane quali il parco del Paradisino*”.

i) il proponente ha dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

\*\*\*

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

#### **ARTICOLO 1 – Premesse ed allegati**

Le premesse e gli allegati alla presente convenzione costituiscono parte integrante ed essenziale della convenzione medesima.

#### **ARTICOLO 2 - Oggetto**

La presente convenzione disciplina i rapporti tra il Comune di San Vincenzo e la società Il Paradisino srl per la realizzazione, nei terreni di proprietà del proponente di cui al punto a) delle premesse, del seguente intervento:

a) realizzazione, nella porzione contrassegnata con la lettera A nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa, di un parcheggio

ad uso pubblico, con accesso da via Montecristo, della profondità di 5,00 metri, di cui 3,00 metri gravanti su una porzione di proprietà della società Il Paradisino e 2,00 metri gravanti su una porzione di proprietà pubblica. La porzione di proprietà della società Il Paradisino, pari a mq. 72,00 (individuata in arancione nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa), verrà ceduta gratuitamente al Comune, come meglio precisato all'articolo 5 che segue;

b) realizzazione, nella porzione contrassegnata con la lettera B nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa, di 400 mq. di S.L.P. con destinazione d'uso "*Attività urbane - esclusivamente attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale*". Detta superficie di 400 mq. verrà suddivisa in cinque edifici (individuati in blu nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa).

c) area destinato a parco asservito all'uso pubblico, nella porzione contrassegnata con la lettera C nella planimetria sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa.

Si sottoscrivono come parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non materialmente allegati allo stesso, gli elaborati progettuali relativi ai predetti interventi:

- \_\_\_\_\_.

L'attuazione degli interventi previsti dovrà avvenire in conformità agli elaborati di cui sopra, alle previsioni contenute nella menzionata Scheda normativa "SSI.6.d.9 PARADISINO-GHIRIGORO-PIAZZA GRAMSCI (UT 6.3) – ATTUATA" allegata al R.U. vigente, nonché nel rispetto dei contenuti della presente convenzione e in conformità ai titoli abilitativi edilizi che l'Amministrazione comunale si impegna a rilasciare senza ritardo, nel rispetto dei termini di legge decorrenti dalla data di presentazione delle rispettive domande.

## **ARTICOLO 2 - Termine di validità della convenzione**

La presente convenzione avrà efficacia \_\_\_\_\_.

La durata è fissata in \_\_\_\_\_ anni decorrenti dalla efficacia della stessa.

## **ARTICOLO 3 - Opere di urbanizzazione primaria**



Il proponente, 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 seguenti opere di urbanizzazione primaria:

realizzazione, nella porzione contrassegnata con la lettera A nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa, di un parcheggio ad uso pubblico, con accesso da via Montecristo, della profondità di 5,00 metri, di cui 3,00 metri gravanti su una porzione di proprietà della società Il Paradisino e 2,00 metri gravanti su una porzione di proprietà pubblica (come precisato al punto a) dell'art. 2 che precede).

In particolare, il proponente dovrà realizzare, a proprie cura e spese, la pavimentazione stradale, gli accessi, la segnaletica relative al predetto parcheggio, come meglio specificato nel progetto che si allega sub b) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa.

Non rientra tra le opere di urbanizzazione primaria a carico del proponente l'illuminazione pubblica a servizio del parcheggio di cui al punto a) dell'art. 2 che precede e del parco pubblico di cui al punto c) dell'art. 2 che precede.

Il proponente dovrà realizzare, a proprie cura e spese, esclusivamente l'illuminazione pubblica della strada, individuata in viola nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa, che collega il ristorante di cui al punto d) delle premesse alla pubblica via.

#### **ARTICOLO 4 - Obblighi particolari del proponente**

Il proponente si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di San Vincenzo, nei termini e nei modi stabiliti nei successivi articoli della presente convenzione, la proprietà delle aree individuate in arancione nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa, ove verrà realizzato il parcheggio pubblico di cui al punto a) dell'articolo 2 che precede.

Il passaggio di proprietà delle aree non potrà avvenire prima della redazione del certificato di collaudo delle opere, che dovrà intervenire non oltre \_\_\_\_\_ dalla ultimazione delle opere. È fatta salva la facoltà del Comune di richiedere il trasferimento della proprietà anticipatamente rispetto al termine anzidetto.

La manutenzione e la gestione delle opere di cui al punto a) dell'articolo 2 che precede sarà a carico del proponente sino a che non interverrà il passaggio di proprietà.

Le aree destinate a parco pubblico contrassegnate con la lettera C nella planimetria allegata sub a) alla presente convenzione quale parte integrante ed essenziale della stessa (come precisato al punto c) dell'art. 2 che precede) saranno asservite a uso pubblico.

In particolare, dette aree saranno aperte al pubblico durante il periodo di apertura dello stabilimento balneare di cui al punto d) delle premesse; i periodi di apertura saranno individuati sulla base delle autorizzazioni e dei titoli rilasciati ai soggetti che gestiscono dette strutture ovvero comunque sulla base della normativa vigente in materia.

La manutenzione e la gestione delle aree destinate a parco pubblico di cui sopra sarà a carico dell'Amministrazione comunale.

Gli adempimenti e gli oneri relativi ai frazionamenti, alle cessioni delle aree ed alla registrazione catastale sono a carico del proponente.

Sono altresì a carico del proponente gli adempimenti e gli oneri relativi all'accatastamento delle opere di cui al precedente articolo 2.

Qualora il proponente proceda ad alienazione delle aree oggetto della presente convenzione, dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente Convenzione.

Sia nell'ipotesi di alienazione parziale che dell'intero comprensorio di attuazione degli interventi relativi all'ambito oggetto della presente convenzione, il proponente ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dal presente atto.

#### **ARTICOLO 5 - Modalità attuative**

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3 dovranno essere realizzate prima o contestualmente al complesso edilizio. Pertanto i titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di nuova costruzione saranno rilasciati dopo che saranno stati rilasciati i titoli abilitativi relativi ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria validati da parte del settore Lavori Pubblici.

Il deposito dell'attestazione di agibilità del nuovo complesso edilizio è subordinato alla avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste, finite a regola d'arte

ed effettuati i relativi collaudi tecnici, anche parziali, nonché dopo che la Direzione dei Lavori avrà certificato la sussistenza delle condizioni di sicurezza necessarie per il loro uso.

#### **ARTICOLO 6 - Progetti ed esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3 che precede verranno eseguite in conformità ai progetti presentati dal proponente e esaminati dal Settore LLPP.

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 obbiettive 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 il proponente, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge.

L'importo dei lavori, al netto di IVA, per la realizzazione del progetto in questione, così come risulta dal computo metrico estimativo complessivo, dichiarato congruo dal competente Settore LLPP, è pari a € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ euro).

La realizzazione delle opere previste in detto progetto è subordinata al rilascio di 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 il proponente dovrà sottostare. Analogamente si procederà per le eventuali varianti in corso d'opera, nel rispetto delle scelte urbanistiche approvate con il Piano attuativo.

I lavori saranno eseguiti o fatti eseguire a cura e spese del proponente 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, il Comune nominerà il Direttore dei Lavori, incaricando un tecnico di propria fiducia il cui onorario, vistato per accettazione dal

proponente, non potrà essere superiore a quello calcolato sulla base dei minimi tariffari ex DM 04/04/2001.

Il proponente 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 del proponente e comunque dopo 30 gg. (trenta) dalla data di sospensione, di disporre della polizza fideiussoria 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 7 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché di tutti gli altri oneri ed obblighi disposti dalla presente Convenzione, il proponente ha costituito un'apposita polizza fideiussoria, rilasciata da \_\_\_\_\_, riconosciuta preventivamente valida dal Comune di San Vincenzo per un importo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ euro).

Il proponente si impegna, su semplice richiesta del Comune, ad integrare l'importo previsto nel contratto fideiussorio 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, il proponente autorizza il Comune a disporre della fideiussione suddetta nel modo più ampio.

Il Comune si riserva inoltre di poter provvedere direttamente all'esecuzione delle opere poste a carico del proponente, 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 al proponente stesso un preavviso non inferiore a gg. 30 (trenta).

Lo svincolo della fideiussione 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.

L'importo della polizza fideiussoria potrà essere ridotto fino ad un massimo del 90%, su richiesta del proponente, solo dopo che sia stato approvato il certificato di collaudo provvisorio delle opere e sia stato provveduto al saldo delle prestazioni professionali del Direttore dei Lavori e del Collaudatore.

#### **ARTICOLO 8 - Presa in consegna delle opere di urbanizzazione**

Le opere e gli impianti pubblici di cui all'articolo 3 saranno presi in consegna dal Comune, con apposito verbale, dopo l'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere. È fatto obbligo al proponente di mantenere efficienti, a propria cura e spese, gli impianti e le opere fino alla loro presa in consegna.

È facoltà del Comune di prendere in consegna provvisoria le opere e gli impianti 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.

Con la presa in consegna provvisoria degli impianti e delle opere vengono trasferiti al Comune anche i relativi oneri di manutenzione ordinaria limitatamente alla fornitura di energia

elettrica, mantenimento di parchi, giardini ed aree a verde, pulizia delle strade e piccole manutenzioni derivanti dall'uso.

### **ARTICOLO 9 - 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 sei mesi dalla data di ultimazione lavori.

Per l'approvazione del collaudo deve essere presentata la seguente documentazione:

- disegni esecutivi dello stato di fatto (come effettivamente costruito). Tutti gli elaborati grafici dovranno essere presentati in n. 4 copie su supporto cartaceo e n. 1 copia su supporto informatico in formato

AutoCAD (eventuali varianti di carattere esclusivamente tecnico, dovranno essere state approvate preventivamente dal Settore LLPP);

- quadro economico comparativo tra i costi effettivamente sostenuti e quelli preventivamente approvati;

- certificato di collaudo dell'impianto di Illuminazione Pubblica;

- certificato di collaudo dell'eventuale impianto elettrico per l'irrigazione automatica;

- certificato di collaudo delle condotte idriche e fognarie o attestazione di regolarità dell'Ente Gestore del Servizio;

- certificato di collaudo delle eventuali strutture in cemento armato per le quali sussista l'obbligo di legge.

Del collaudo è redatto un certificato che:

- verifichi la rispondenza delle opere eseguite rispetto al progetto approvato;

- verifichi la loro funzionalità;

- verifichi la loro rispondenza alla buona regola d'arte facendo fede per questo il quadro normativo di UNI CEI CIG CNR in mancanza di norme definite dal capitolato speciale o infine all'uso locali;

- verifichi la rispondenza dei costi sostenuti rispetto a quelli preventivamente approvati.

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.

Fino a che ciò non avverrà tali oneri, eccetto la manutenzione ordinaria nel caso di cui al quarto capoverso dell'art. 8, faranno carico al soggetto attuatore.

Per quanto attiene alla nomina ed al pagamento del Collaudatore valgono le disposizioni di cui all'art. 8 relative alla figura del Direttore dei Lavori, pertanto le spese di collaudo sono a carico del proponente il quale provvederà ad effettuare i pagamenti richiesti in favore del Comune o di professionisti da questo incaricati.

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

Il mancato rispetto dei termini previsti per la liquidazione delle spese di collaudo consentirà al Comune di rivalersi sulla fideiussione prestata a garanzia della presente convenzione.

I collaudi tecnici e/o le certificazioni di conformità, se ed ove necessari, sono di competenza del proponente.

Per l'approvazione del certificato di collaudo è necessario che sia stato provveduto al frazionamento, alla registrazione catastale, con la destinazione d'uso delle varie zone, alla stipula del contratto di cessione gratuita delle aree di cui all'articolo 3 al Comune ed alla istituzione delle eventuali servitù di pubblico transito, nonché alla redazione delle tabelle millesimali di ripartizione delle spese per la loro manutenzione, se non ancora presentate.

Qualora, per difformità riscontrate dai tecnici del Comune rispetto al progetto approvato, non risulti possibile procedere all'approvazione del certificato di collaudo, è facoltà del Comune disporre della polizza fideiussoria per adeguare le opere difformi, in caso di inadempienza da

parte del proponente e dopo 30 gg. (trenta) dalla data di ricevimento della comunicazione al responsabile del procedimento di notifica di difformità delle opere stesse.

#### **ARTICOLO 10 - Accatastamento**

Tutte le aree di proprietà privata dovranno essere accatastate come \_\_\_\_\_.

Gli accessi sulle strade pubbliche dovranno essere realizzati in conformità al Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione e dovranno essere dotati di indicazioni chiare per la loro identificazione.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni toponomastiche o numeri civici non mutano le condizioni giuridiche di tali aree, né la loro destinazione d'uso.

#### **ARTICOLO 11 - Importo delle opere di urbanizzazione, relativo scomputo e contributo concessorio**

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà determinato il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione 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.

Le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del Proponente e verranno realizzate direttamente dallo stesso.

Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 della presente convenzione dovesse essere inferiore al contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria si procederà ai relativi conguagli al momento del rilascio/presentazione del primo titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento.

#### **ARTICOLO 12 – Clausole finali**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, viene fatto specifica riferimento alle disposizioni di legge e ai provvedimenti già citati in premessa, e comunque applicabili in materia, nonché al Regolamento Edilizio e al Regolamento Urbanistico vigenti nel Comune di San Vincenzo.



Per la risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione della presente convenzione, sarà competente in via esclusiva il Foro di Livorno.

Nel caso di violazione delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate oltre a quanto sopra previsto, le sanzioni discendenti dalle normative statali e regionali in materia urbanistica, al momento vigenti.

### **ARTICOLO 13 - Spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del proponente. Ai sensi dell'art. 20 L. 28/1/977, n. 10, così come modificato dalla L. 27/12/2017, n. 205, la presente convenzione è soggetta all'imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte ipotecarie e catastali. Si applica l'imposta di bollo nella misura di € 155 ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis, n. 3) dell'allegato A, tariffa, parte I, D.P.R. 26/10/1972 n. 642.

VIA DELLA PRINCIPessa

VIA MONTECRISTO 3.3

AREE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO

Parcheggio Pubblico

500  
400  
300  
200

1

3

TETTOIA  
BAR

CABINE  
CABINE

STABILIMENTO BALNEARE

Arenile

