

Repertorio n° 84.850

Raccolta n° 19.382

Convenzione integrativa relativa all'attuazione degli
interventi previsti nella scheda D 59 del Regolamento

-----Urbanistico-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Il due maggio duemiladiciannove, in Cecina, nel mio studio, in
corso Matteotti n. 215.-----

Innanzi a me, dottor Anna Alterio, notaio in Cecina, iscritto
nel Collegio Notarile del Distretto di Livorno,-----

-----si sono costituiti i signori:-----

-----, non in pro-
prio, ma quale Dirigente del

-----, ove per la carica domicilia, codice fiscale
autorizzato al presente atto con deliberazione della Giunta
Comunale n. 80 del 30 aprile 2019, che in copia conforme si
allega la presente atto sotto la lettera "A";-----

----- non in pro-
prio, ma quale amministratore unico della

-----, ove
per la carica domicilia, capitale sociale Euro 45.000,00 ver-
sato, codice fiscale e numero d'iscrizione del re-
gistro delle imprese presso la Camera di Commercio della Ma-
remma e del Tirreno.-----

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono
certo, -----

-----premettono che-----

----- è proprietaria di un terreno,
con sovrastanti immobili destinati in parte a CAV, altra parte
a suites, altra ancora a residenze, ubicato in Cecina, locali-
tà Collemezzano, via Gorizia;-----

- la disciplina edificatoria di tale terreno è stata dettata
dalla scheda urbanistica "D59" del Regolamento Urbanistico del
Comune di Cecina, approvato con delibera Consiglio Comunale n.
20 del 28 febbraio 2007, in base alle destinazioni d'uso qua-
lificate nella stessa;-----

- con successivo atto convenzionale, ai rogiti del notaio
Francesco Paolo Tamma di Rosignano Marittimo, in data 13 mag-
gio 2008, repertorio n. 108.029/13330, registrato a Livorno il
20 maggio 2008 al n. 5499 e trascritto in Livorno il 21 maggio
2008 al n. 5268 di particolare, sono stati regolati i rapporti
tra la società ----- ed il ----- secondo
le destinazioni d'uso, prescrizioni e quantificazioni di cui
alla citata scheda urbanistica che, quanto alle "Modalità di
intervento", prevedeva il rilascio di titolo abilitativo con-
venzionato;-----

- tale scheda "D59" è stata modificata con la variante urbi-
stica approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 74 del
16 novembre 2009, che ha incrementato la volumetria realizza-
bile;-----

- gli immobili predetti sono stati realizzati in forza del permesso di costruire pratica edilizia n. 429/2007, rilasciato il 6 giugno 2008, per "eseguire i lavori di riqualificazione urbanistica con realizzazione di hotel resort, CAV, orto botanico e recupero residenza esistente" e delle successive varianti; -----

- in forza di tali titoli, di cui sono scaduti gli effetti, la società ha infatti realizzato mq. 1.584 (metri quadrati millecinquecentottantaquattro di CAV, mq. 1.440 (metri quadrati millaquattrocentoquaranta) di suites, mq. 315 (metri quadrati trecentoquindici) di recupero di superficie residenziale, nonché le opere di urbanizzazione funzionali all'utilizzo dell'intero insediamento turistico - ricettivo;--

- il totale dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione per le superfici realizzate, è pari a Euro quattrocentocinquantanove-milaquattrocentoquattro virgola cinquantacinque, di cui Euro centosettantottomilacentocinque virgola sessantatré sono già stati corrisposti dalla , mentre Euro duecentototantunmiladuecentonovantotto virgola novantadue risultano ancora da corrispondere (dedotto il costo di costruzione già corrisposto);-----

- in data 23 novembre 2010 il soggetto attuatore ha sottoscritto un accordo con ASA (traspresso con nota protocollo 16381 del 6 giugno 2012) con il quale venivano inseriti interventi a parziale modifica nell'ambito dei più generali interventi di adeguamento della fognatura ed acquedotto dell'intera località di Collemezzano;-----

- alcune delle opere di urbanizzazione già realizzate e da realizzare, in forza dell'accordo di cui al punto precedente, dalla rivestono carattere di interesse generale, risultando funzionali non soltanto alla proprietà, ma anche ai terzi abitanti in Collemezzano ed in particolare:----

i) la realizzazione all'interno della proprietà della cabina Enel ed elettrificazione di via Gorizia, conformemente al computo metrico estimativo depositato presso il Comune di Cecina ed all'atto di costituzione di servitù, tra

autenticato da me notaio in data 7 giugno 2012, repertorio n. 81428/17122, registrato in Livorno il 22 giugno 2012 al n. 4806 e trascritto a Livorno il 22 detti ai nn. 6389-6390 di particolare, opera per la quale il soggetto attuatore ha corrisposto ad la somma di

Euro centoottomilacinquecentotrentaquattro;-----

ii) l'acquisto di una piazzola per i pozzetti di interfaccia con la vasca di stoccaggio, per Euro quattromila, come da punto 5) del predetto schema di stima di

iii) in relazione alla realizzazione della fognatura per il collegamento sino alla vasca di via Metauro, con condotta in pressione, sono in corso approfondimenti atti a verificare se, oltre alla parte a servizio esclusivo e quindi a carico della struttura, stimata da - v. lettera, punto 3)- in Euro no-

vantottomila, il potenziamento che ha determinato un costo aggiuntivo a carico del soggetto attuatore di euro centoduemila, corrisposto ad _____ come da fatture prodotte, rivesta o meno interesse generale, e pertanto suscettibile di eventuale ulteriore scomputo;-----

- la disciplina edificatoria del complesso immobiliare in questione è oggi dettata dalla scheda urbanistica, ancora denominata, "D59" del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cecina, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 16 del 27 marzo 2014, scheda la cui previsioni sono state mutate rispetto a quelle contenute in quella originaria soltanto in forza della predetta variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 16 novembre 2009;-----

- a fronte delle attuali potenzialità edificatorie della scheda urbanistica "D59", le superfici ancora da edificare, individuate per destinazione d'uso, sono le seguenti:-----

ATTIVITA' RICETTIVE LETTERA "a1": Alberghi (Piano Strutturale art. 4 e N.T.A. del R.U. art. 1.4)-----

Superficie residua del volume originario esistente ancora da edificare = metri quadrati duemilaquattrocentoventicinque virgola settantadue (mq. 2.425,72),-----

Superficie concessa in ampliamento ancora da edificare = metri quadrati duemila (mq. 2.000,00);-----

ATTIVITA' RICETTIVE LETTERA "b": Case Appartamenti per vacanze (CAV, P.S. art. 4 e NTA del R.U. art. 1.5)-----

Superficie concessa in ampliamento ancora da edificare = metri quadrati mille (mq. 1.000,00);-----

ATTIVITA' URBANE LETTERA "a1": Attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a duecentocinquanta metri quadrati, esercizi di vicinato (art. 4 P.S.);-----

ATTIVITA' URBANE LETTERA "b": Attività di somministrazione e pubblico esercizio (art. 4 P.S.);-----

ATTIVITÀ URBANE LETTERA "e": attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale (art. 4 P.S.).-----

Superficie concessa in ampliamento ancora da edificare = metri quadrati mille (mq. 1.000,00);-----

RECUPERO DEL CASOLARE ESISTENTE, ATTIVITA' RICETTIVE LETTERA "a1": Alberghi (P.S. art. 4 e N.T.A. del R.U. art. 1.4) = metri quadrati seicento (mq. 600),-----

SOMMANO = MQ 7.025,72 (metri quadrati settemilaventicinque virgola settantadue).-----

Alle superfici sopra indicate possono essere sommate una serie di volumetrie, non computate nella SUL, secondo le previsioni dei Regolamenti Urbanistico ed Edilizio vigenti;-----

- le nuove e diverse riferibilità successivamente intervenute e la conseguente necessità di attualizzare e ridefinire gli impegni assunti dalla società nei confronti del Comune hanno determinato l'esigenza di apportare alcune integrazioni e modificazioni ai contenuti del suddetto, originario, atto con-

venzionale; -----

- in particolare, di meglio disciplinare le modalità di intervento all'interno della scheda alla luce degli incrementi delle potenzialità edificatorie conferite con la ridetta variante urbanistica, di eliminare la realizzazione di alcune opere previste in convenzione, oggi non più necessarie, sostituendole con quella di opere diverse, di riconoscere che il soggetto attuatore ha realizzato e realizzerà opere di interesse generale e dunque di scomputare i loro costi dall'importo dovuto al Comune di Cecina a titolo di oneri di urbanizzazione; -----

- tali opere infatti oltre a rivestire interesse generale, per le motivazioni di cui in premessa, risultano escluse dalle prescrizioni specifiche della scheda D59 così come vigente, e pertanto scomputabili; -----

- con atto di Giunta n. 80 del 30 aprile 2018 dichiarato immediatamente eseguibile, è stato approvato il presente schema convenzionale; -----

tutto ciò premesso, tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue. -----

Art. 1 - Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e come tali vengono riconosciute dalle parti. -----

Art. 2 - Nell'intervenuta constatazione che la società ha realizzato le opere di urbanizzazione di interesse generale (per l'abitato di Collemezzano) indicate in premessa, il Comune di Cecina riconosce alla stessa società, che accetta, lo scomputo nel pagamento degli oneri di urbanizzazione ancora dovuti, in relazione a quanto sino ad oggi già edificato, per l'importo di Euro centododiciimilacinquecentotrentaquattro, dato dalla sommatoria dei maggiori costi rispetto a quelli riferiti all'interesse esclusivo della scheda di cui ai punti i) e ii) altresì indicati in premessa, residuando così una differenza di Euro centosessantottomilasettecentosessantaquattro virgola novantadue, di cui euro sessantaseimilasettecentosessantaquattro virgola novantadue da corrispondere in due rate, la prima delle quali il soggetto attuatore ha corrisposto per euro trentatremilatrecentoottantadue virgola quarantasei mediante bonifico bancario disposto in data odierna (dalla di Cecina sulla Tesoreria del Comune presso la , prima della stipula del presente atto, e che salderà con altro bonifico entro e non oltre il 2 agosto 2019, a pena di decadenza. -----

Il residuo importo di euro centoduemila dovrà essere corrisposto in sei rate semestrali identiche, comprensive degli interessi legali di volta in volta maturati, decorrenti dal termine entro il quale sarà corrisposta la seconda rata di cui al punto che precede, pari ad euro trentatremilatrecentoottantadue virgola quarantasei. -----

Tale importo potrà essere rideterminato, con espresso atto deliberativo, a seguito degli esiti degli approfondimenti di cui

al punto iii) delle premesse, da effettuarsi entro e non oltre novanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto, decorsi i quali farà fede quanto sopra riportato.

Art. 3 - La società ' , nell'ambito di un progetto unitario riguardante l'intera scheda "D59", potrà realizzare gli interventi edilizi residui contemplati dalla stessa scheda urbanistica "D59" mediante i seguenti, cinque, stralci funzionali attuabili, separatamente e non necessariamente nell'ordine cronologico in cui in appresso sono riportati, mediante ritiro di singoli e specifici titoli edilizi:-----

1° Stralcio funzionale: -----
Recupero del casolare esistente, da destinare a spazi a comune e camere albergo, secondo quanto previsto al punto 4 dell'elenco delle opere ancora da realizzare indicato in premessa.-----

2° Stralcio funzionale: -----
realizzazione delle camere dell'albergo secondo quanto previsto al punto 1 di detto elenco.-----

3° Stralcio funzionale: -----
realizzazione delle Case Appartamenti per Vacanze, secondo quanto previsto al punto 2 di detto elenco.-----

4° Stralcio funzionale: -----
realizzazione delle attività urbane, secondo quanto previsto al punto 3 di detto elenco.-----

5° Stralcio funzionale: -----
realizzazione della e della sala convegni secondo quanto previsto al punto 5 di detto elenco.-----

Le dichiarazioni di abitabilità/agibilità relative ai singoli stralci funzionali potranno pertanto essere redatte e depositate non appena ultimati i lavori di ogni singolo stralcio e le dotazioni di urbanizzazione funzionali alla loro usufruibilità (abitabilità/agibilità anche parziali).-----

Art. 4 - Il soggetto attuatore si impegna a realizzare, a conferma e/o a modificazione di quelle già indicate nell'atto convenzionale originario (i cui articoli 2 e 3 sono comunque integralmente sostituiti dal presente art. 4), entro il termine di validità della presente convenzione e con le precisazioni di cui in appresso, i seguenti interventi: -----

1) soddisfare le necessità energetiche del complesso edilizio, nel rispetto delle leggi e normative vigenti attraverso fonti di energia rinnovabile;-----

2) costituzione di servitù di passo a favore del per l'accesso ai lavatoi esistenti ed alle voliere, sulle particelle numero 303 e 363, foglio 11, identificate al catasto dei terreni, con preventiva sistemazione, a proprie cura e spese, della strada di accesso (Euro ventisettemilatrecentosessanta oltre IVA a carico del soggetto attuatore);-----

3) recuperare i due lavatoi ivi esistenti (Euro tremilaquattrocentosessantasette oltre IVA a carico del soggetto attuatore);-----

4) installazione di arredi per giardino nella zona lavatoi/voliera (Euro ottomilaquattrocentotrentasei oltre IVA a carico del soggetto attuatore);-----

5) realizzazione delle opere di innesto di via Gorizia sulla S.S. 68, conformemente agli elaborati già depositati presso il Comune di Cecina (stimati in Euro novantunmilanovantatré virgola cinquantasette, a carico del medesimo soggetto attuatore);-----

6) realizzazione di una vasca di stoccaggio, secondo il progetto dell'Ente gestore, conformemente agli elaborati depositati presso il Comune di Cecina (Euro quattromila, a carico del soggetto attuatore);-----

7) realizzazione completa di nuovo pozzo, secondo il progetto dell'Ente gestore conformemente agli elaborati depositati presso il Comune di Cecina e come dal punto 4) dello schema di stima di , con costi stimati in Euro centododicimila - o quanto risulteranno effettivamente una volta ultimati e collaudati i lavori - scomputabili dagli oneri da parte del soggetto attuatore in quanto il pozzo, dopo la sua realizzazione, avrà un utilizzo anche da parte di altri utenti e pertanto risulta di interesse generale;-----

8) realizzazione di acquedotto tra il resort di via Gorizia e la centrale di Collemazzano in via Tronto, costituito da tubazioni di adduzione e distribuzione, nonché e come dai punti 1) e 2) dello schema di stima di , con costi stimati in Euro duecentosessantamila, o quanto risulteranno effettivamente una volta ultimati e collaudati i lavori, scomputabili dagli oneri da parte del soggetto attuatore in quanto l'acquedotto, dopo la sua realizzazione, avrà un utilizzo anche da parte di altri utenti e pertanto risulta di interesse generale.-----

Qualora l'importo delle opere desunte dalla progettazione definitiva/esecutiva, per variazioni qualitative, quantitative, eccetera degli interventi previsti e/o a seguito di prescrizioni dei vari enti gestori, stante anche il lasso di tempo trascorso, risultasse superiore, la società ne assume, comunque, a suo carico l'intero onere, impegnandosi altresì ad integrare ed adeguare tempestivamente le garanzie fideiussorie alle nuove risultanze.-----

Restano comunque a carico della proprietà eventuali variazioni di opere e spese (più cinque per cento) che in corso d'opera si rendessero necessarie alla migliore realizzazione degli interventi definiti dal settore progettazione sostenibile del Comune o da altri Enti gestori dei servizi.-----

La proprietà si impegna altresì a mantenere e mantenere in ottimo stato tutte le opere di urbanizzazione realizzate sino al momento della cessione al Comune di Cecina ed agli altri soggetti.-----

Le opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e

previo parere favorevole degli enti competenti, quale atti propedeutici al rilascio del relativo permesso di costruire.-- Tutte le opere si intendono realizzate se agibili, funzionanti e complete di allacciamenti ai pubblici servizi. In particolare, il soggetto attuatore si obbliga a mantenere in perfetto stato di conservazione e funzionalità tutte le opere realizzate, ed a provvedere al pagamento delle relative utenze necessarie al funzionamento parziale o totale degli impianti a rete. Per quanto attiene alle modalità realizzative delle predette opere, il soggetto attuatore, ove non provveda alla esecuzione diretta delle stesse, dovrà avvalersi esclusivamente di imprese in possesso di requisiti e qualificazione previsti nel vigente codice dei contratti pubblici ed attenersi al rispetto della normativa in esso contenuta, in particolare per quanto attiene il subappalto e la sicurezza dei lavoratori. L'esecuzione delle opere. -----

Le eventuali varianti in corso d'opera potranno essere assentite previa presentazione della documentazione di seguito elencata:-----

- a) Relazione illustrativa del direttore dei lavori esaustiva delle motivazioni che sottintendono alla variante; -----
- b) elaborati grafici e computi metrici modificati con comparazione rispetto alle previsioni della perizia del progetto esecutivo;-----
- c) dichiarazione attestante che sotto il profilo tecnico ed economico, qualora questo determini variazioni in maggiorazione rispetto alla perizia originaria, il soggetto attuatore si impegna a dare corso alle opere in variante, senza nulla pretendere.-----

Sulla proposta di variante corredata dalla documentazione occorrente e dei pareri necessari, in analogia a quanto stabilito per il progetto definitivo, il R.U.P. dell'Urbanistica acquisirà i necessari indirizzi dell'amministrazione comunale, da esplicitarsi mediante atto di competenza della Giunta.-----

Ad avvenuta ultimazione delle opere nel loro complesso, sarà provveduto a cura del R.U.P. dell'Urbanistica, d'intesa con il Settore Opere Pubbliche, ad effettuare una ricognizione delle eventuali varianti apportate, finalizzata al materiale raccordo tra le originarie previsioni e quelle effettivamente realizzate, da recepire quale integrazione dell'atto pubblico di convenzione urbanistica, che il soggetto attuatore si impegna fino da ora a sottoscrivere nelle forme di legge.-----

Riduzioni delle garanzie finanziarie che assistono la realizzazione delle opere potranno essere effettuate con le seguenti modalità:-----

- richiesta del Direttore dei Lavori unitamente alla documentazione atta a determinare la reale consistenza delle opere realizzate;-----
- relazione e verifica da parte dei Soggetti Gestori e del Dirigente del Settore OO.PP nei limiti delle rispettive compe-

Il certificato di regolare esecuzione sarà redatto dal Direttore dei Lavori come previsto dalla vigente normativa e sarà prodotto sempre a cura del Direttore dei Lavori al Dirigente del Settore Opere Pubbliche prima dello svincolo dell'ultima rata delle garanzie prestate.-----

Art. 5 - In caso di inadempienza da parte del soggetto attua-
tore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzio-
ne, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecu-
zione dei lavori interessati dalle inadempienze, nonché a pro-
cedere in danno della parte inadempiente previo formale preav-
viso di giorni quindici.

visio di giorni quindici.-----
Art. 6 - In ragione della articolazione dell'intervento, gli
impegni, obblighi ed opere contenuti nella presente convenzio-
ne dovranno essere eseguiti entro il termine temporale di die-
ci anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente
atto, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 133 comma 3
della L.R.T. n. 65/2014.-----

della L.R.T. n. 65/2014.-----
Art. 7 - A garanzia del completo e puntuale adempimento di
tutti gli obblighi assunti dalla società all'atto della stipu-
la della convenzione originaria, con particolare riferimento
al pagamento degli oneri di urbanizzazione è stata prodotta,
tra l'altro, polizza fideiussoria T178,
00A0048385 dell'importo di Euro unmilione cinquecentotrentadue-
milaventicinque virgola ottantotto, ad oggi vigente, il cui
oggetto dovrà essere integrato con espresso riferimento agli
obblighi assunti con la presente convenzione, entro e non ol-
tre novanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto, a
pena di decadenza. L'importo di detta fideiussione potrà esse-
re ridotto in misura corrispondente ai costi delle opere ulti-
mate. -----

Art. 8 - Per tutte le controversie che dovessero sorgere in attuazione della presente convenzione è competente in via esclusiva il Foro di Livorno.

esclusiva il Foro di Livorno.

Art. 9 - La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli. Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del concessionario che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

-----DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Immobili in Collemezzano (Cecina), in via Gorizia, fabbricati e terreni attualmente identificati nel C.F. in foglio 11, particella 158 subalterni da 601 a 608, particella 238 sub. 602, 603, 604 e 605, particella 165 subalterni da 601 a 608, da sub. 612 a 616, da 619 a 625, da 633 a 694, particella 367 sub. 601 e 602, particelle 366 e 165 sub. 696;----- e nel C.T. in foglio 11, particelle 55, 298, 299, 303, 305, 306, 307, 308, 328, 332, 334, 335, 336, 339, 341, 363, 364. -

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.-----
Richiesto, ho formato il presente atto, in parte dattiloscrit-
to da persona di mia fiducia e in piccola parte scritto da me
notaio su cinque fogli, in sedici pagine e quanto segue della
diciassettesima e viene da me letto, presenti i testimoni, ai
comparenti, che lo approvano e lo sottoscrivono con i testimo-
ni e me notaio alle ore diciotto.-----
Firmato:-----



COMUNE di CECINA

Deliberazione della Giunta Comunale

n° 80 del 30/04/2019

Oggetto:

Determinazioni e indirizzi correlati agli interventi attuativi della scheda D 59 del Regolamento Urbanistico

L'anno duemiladiciannove, e questo giorno trenta del mese di aprile alle ore 11:30 nella Residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

1
2
3
4
5
6

Sindaco
Vice Sindaco
Assessore
Assessore
Assessore
Assessore

Presente
Presente
Presente
Presente
Presente
Presente

Partecipa il Dott.

Segretario Generale del Comune.

Il _____, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.