

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
PROVINCIA DI LIVORNO

Rep. n. ...

CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PUNTO BELVEDERE CON SISTEMAZIONE A VERDE E ARREDI PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL BELVEDERE E L'ACCESSO PEDONALE ALLA COSTA SOTTOSTANTE

L'anno 2023 (duemilaventitre), il giorno ... del mese di ... nella Sede Municipale del Comune di Campo nell'Elba (LI), avanti a me, Rossi Dr. Antonella Segretario Comunale autorizzato a rogare i contratti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, in forza dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si sono costituiti i signori:

DA UNA PARTE:

- Arch. Silvia Lancioni., nata a Piombino (LI) il, (Codice Fiscale LNCSLV66S65G687H.), domiciliato presso il Comune di Campo nell'Elba in Piazza Dante Alighieri n° 1, che agisce in questo atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Campo nell'Elba (LI), Codice Fiscale 82001510492 - P. IVA00919910497, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia, Urbanistica e Demanio del Comune, autorizzato ai sensi dell'articolo 107 del TUEL, di seguito per brevità denominato "COMUNE";

E DALL'ALTRA PARTE:

- Di Costanzo Antonio, nato a Pozzuoli (NA) il 09/07/1964, (DCS NTN 64L09 G964R), residente a Campo nell'Elba (LI) in via della Costa n. , di professione....., il quale agisce

in quest'atto nella sua qualità di comproprietario e soggetto attuatore del progetto relativo alla realizzazione di un punto belvedere con sistemazione a verde e arredi per la fruizione pubblica del belvedere e l'accesso pedonale alla costa sottostante.

- Pantani Sonia, nata a Campo nell'Elba (LI) il 10/11/1968, (), residente a Campo nell'Elba (LI) via della Costa n. , di professione, il quale agisce in quest'atto nella sua qualità di comproprietario e soggetto attuatore del progetto relativo alla realizzazione di un punto belvedere con sistemazione a verde e arredi per la fruizione pubblica del belvedere e l'accesso pedonale alla costa sottostante.;

I costituiti della cui identità personale io Segretario Comunale sono certo premettono che:

La proprietà dei terreni infra descritti siti nel Comune di Campo nell'Elba, ha fatto redigere un progetto di intervento diretto convenzionato per la realizzazione di un punto belvedere mediante l'installazione di manufatti ed arredi a carattere non permanente per la sosta ed il ristoro dei fruitori in esecuzione del Piano Operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 31/05/2022, interessante la loro proprietà secondo la seguente ripartizione:

- mappali di proprietà distinti al N.C.T. di Campo nell'Elba al Foglio 44 mapp. 999 di mq. 1840 di cui solo 954 mq. Di superficie territoriale dell'Area interessata dalla previsione;

L'intervento oggetto della presente convenzione urbanistica è previsto negli strumenti urbanistici con i seguenti atti:

- Piano Strutturale approvato ai sensi dell'art. 233 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 17/11/2017, pubblicata sul B.U.R.T. del 27 dicembre 2017;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 17 gennaio 2018 di avvio della procedura per incarico professionale per la redazione del Piano Operativo Comunale;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 29/2019 di Avvio del Procedimento del nuovo Piano Operativo Comunale e contestuale variante al Piano Strutturale;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 65 del 18/12/2019 con la quale è stato adottato il nuovo piano operativo e contestuale variante al Piano Strutturale;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 23 del 05/05/2021 con oggetto "piano operativo e contestuale variante al piano strutturale - controdeduzioni alle osservazioni presentate - integrazioni studi geologici - integrazioni studi idraulici";
- Deliberazione di Consiglio comunale n° 24 del 05/05/2021 con oggetto "piano operativo e contestuale variante

- al piano strutturale - valutazione ambientale strategica dichiarazione di sintesi (art.27 lr 10/2010 e s.m.i.) - integrazioni allo studio di incidenza - integrazioni al rapporto ambientale;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 31/01/2022 con oggetto “piano operativo e contestuale variante al piano strutturale - controdeduzioni alle osservazioni sulle riadozioni nelle more del procedimento di conformazione al p.i.t./p.p.r.”
 - Deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 31/01/2022 con oggetto “piano operativo e contestuale variante al piano strutturale - integrazioni alla dichiarazione di sintesi (art.27 lr 10/2010 e s.m.i.) in riferimento al procedimento di vas”
 - Che con Delibera di Consiglio Comunale n° Del è stato approvato lo schema della presente convenzione;

Ciò premesso ritenuta la narrativa in parola costituire parte integrante e sostanziale del presenta atto, così come ne fanno parte integrante, ancorché non allegati, gli atti e documenti depositati presso la residenza comunale (delibere, relazioni, planimetrie, disegni, capitolati, ecc. ...) relativi al nuovo Piano Operativo approvato con deliberazione di cui sopra, e che le parti dichiarano di conoscere e accettare, dispensandone l'ufficiale rogante dalla relativa lettura.

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

Art. 1 – Attuazione del progetto

1. La Ditta Proprietaria, che presta e dichiara espressamente al Comune la più ampia ed illimitata garanzia di proprietà e disponibilità degli immobili in premessa indicati e catastalmente individuati, come segue: N.C.T. del Comune di Campo nell'Elba Foglio 44 mappale 999, si impegna e obbliga a dare esecuzione alla realizzazione di un punto belvedere con sistemazione a verde e arredi per la fruizione pubblica del belvedere e l'accesso pedonale alla costa sottostante, secondo gli elaborati, le prescrizioni della Scheda Norma polarità 9 – Area belvedere loc. Seccheto, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed ogni avente causa a qualsiasi titolo.

Art. 2 – Esecuzione opere di interesse generale

1. La Ditta Proprietaria si obbliga a realizzare e ad eseguire a totali proprie cure e spese, le seguenti opere:
 - Realizzazione di un punto belvedere mediante l'installazione di manufatti e arredi a caratteri non permanente e a carattere stagionale individuata nell'arco temporale dal 01/04 al 30/10 per la sosta ed il ristoro dei fruitori;
 - Superficie coperta punto ristoro e servizi connessi: max 20 mq Hmax 3 ml

La struttura dovrà avere carattere stagionale, essere realizzata in legno e semplicemente ancorata al suolo, senza opere di fondazione continue, in modo da garantire la reversibilità dell'intervento ed il ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione unitaria ed organica dell'area, avendo cura che gli arredi e le sistemazioni previste siano correttamente inserite ed integrate nel contesto paesaggistico e naturalistico dell'area. In particolare, gli interventi dovranno garantire la tutela dell'assetto morfologico dei luoghi e la non interferenza con il sistema della costa rocciosa immediatamente sottostante. Gli interventi di sistemazione dovranno prevedere la conservazione e la valorizzazione degli assetti vegetazionali di valore paesaggistico, garantire la permeabilità dei suoli e l'utilizzo di materiali coerenti con il contesto, preservare l'integrità percettiva da e verso la costa e il mare, anche attraverso l'attento dimensionamento e collocazione dei manufatti temporanei e degli elementi di arredo per la fruizione dell'area. Nell'ambito della sistemazione complessiva e nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate, è ammessa la realizzazione di un percorso pedonale per l'accesso in sicurezza alla costa rocciosa sottostante.

Art. 3 – Allacciamenti ai pubblici servizi

1. La Ditta Proprietaria si impegna a realizzare a proprie spese e a regola d'arte una fossa a tenuta da adibire a scarico delle acque prodotte dalle lavorazioni dell'attività;
2. La stessa verrà rimossa alla cessazione definitiva dell'attività;
3. La ditta proprietaria dichiara di essere già allacciata ai pubblici servizi per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico e energia elettrica.
4. La Ditta proprietaria inoltre si impegna per il periodo dal 01/04 al 30/10 a dotarsi di un servizio igienico

chimico ad uso pubblico mobile non allacciato alla fognatura da posizionare nell'area di sedime così come da schema direttore ed a provvedere allo smaltimento dei liquidi in pubblica discarica autorizzata. A tal fine si impegna a sottoscrivere regolare contratto di gestione con ditta fornitrice prima della installazione che dovrà essere inviato a questa Amministrazione.

Art. 4 – Obblighi del Proprietaria prima dell'inizio dei lavori

1. Prima dell'inizio dei lavori, la Ditta Proprietaria deve provvedere all'acquisizione di tutti i pareri o nulla osta necessari e preventivi e dovrà comunicare al Comune il nominativo del Direttore dei Lavori, se non ancora individuati, quello delle imprese esecutrici, nonché la data di inizio dei lavori medesimi e quanto altro prescritto dal Regolamento Edilizio.
2. A garanzia di un esatto adempimento della presente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, nonché per ogni spesa indicata nel presente atto, ivi comprese le spese relative alla rimozione dell'immobile la ditta proprietaria presta garanzia fideiussoria (assicurativa o bancaria) a prima chiamata con rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale, ai sensi del secondo comma dell'articolo 1944 c.c., come da lettera fideiussoria n. Emessa in data da, acquisita agli atti del Comune di Campo nell'Elba in data prot. n°, fino all'ammontare di €, comprensivo della maggiorazione del 10% della spesa e la sua operatività per tutto il periodo in cui l'attività viene esercitata;

Art. 5 – Ulteriori obblighi a carico della proprietà

1. La proprietà si obbliga a rendere fruibile al pubblico l'area con i relativi arredi e l'accesso pedonale alla costa sottostante dalle ore 8,00 alle 22,00 nel periodo estivo decorrente dal 01/06 al 30/10 e dalle ore 10,00 alle ore 18,00 nei rimanenti giorni dell'anno;
2. Tale obbligo potrà essere derogato solo dal 01/12 al 31/01 di ogni anno, previa richiesta formulata a questa Amministrazione;
3. La proprietà si obbliga a sottoscrivere polizza assicurativa per la responsabilità civile contro terzi;

Art. 6 – Osservanza norme del Piano Operativo

Scheda Norma Polarità 9 – Area belvedere loc. Seccheto

1. La Realizzazione dell'Opera dovrà avvenire in puntuale osservanza delle previsioni della Scheda Norma polarità 9 – Area belvedere Loc. Seccheto:

Prescrizioni PIT_PPR 3.3 lett d) e) l) e u) della Scheda sistemi costieri n. 11 Elba e Isole minori.

PRESCRIZIONI CONFERENZA PAESAGGISTICA

L'area oggetto della previsione in considerazione della sua posizione di diretto affaccio sul mare riveste uno specifico e particolare valore panoramico. Pertanto gli interventi di trasformazione dovranno essere mirati alla conservazione dell'aspetto naturalistico dell'area prevedendo conservazione e valorizzazione degli assetti vegetazionali di valore

paesaggistico. Eventuali nuove opere a verde dovranno essere realizzate utilizzando specie arboree, arbustive o erbacee autoctone o specie comunque caratterizzanti il paesaggio locale.

Manufatti ed arredi a carattere stagionale per la sosta ed il ristoro dei fruitori dovranno essere limitati, realizzati in legno e semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione continue, in modo da garantire la reversibilità dell'intervento ed il ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.

Per preservare l'integrità percettiva da e verso la costa e il mare non dovranno essere realizzati interventi che interferiscano con il sistema della costa rocciosa immediatamente sottostante.

VAS:

Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.

Misure di mitigazione derivanti dallo Studio di Incidenza ZPS

- a) Il progetto dovrà essere accompagnato da studio di incidenza contenente una indagine specifica che preveda il censimento della vegetazione di tutta l'area del comparto, accompagnato da una cartografia illustrante gli habitat ed il tipo di flora e vegetazione presenti. Sulla base di questo lavoro saranno individuate le aree che possono essere soggette a trasformazione.
- b) Le aree che attualmente risultano interessate da vegetazione, ancorché degradata, non potranno essere oggetto di alcun tipo di intervento che preveda la sua eliminazione e/o danneggiamento, quindi neppure area di cantiere.
- c) Le aree attualmente coperte da vegetazione dovranno essere perimetrate e dovrà essere garantita la loro conservazione e tutela verso gradi evolutivi di maggior biodiversità.
- d) Per la realizzazione delle opere a verde dovranno essere utilizzate specie arboree, arbustive o erbacee autoctone o specie comunque caratterizzanti il paesaggio locale, è vietata l'introduzione di specie alloctone invasive.
- e) L'inquinamento luminoso dovrà essere quanto più possibile contenuto, mediante scelte tecniche degli impianti quali illuminazione rivolta solo verso il basso, la scelta adeguata dei punti luce e la limitazione dell'intensità luminosa attraverso

l'utilizzazione di lampade ai vapori di sodio a bassa pressione, ecc.). Dovrà essere incentivato l'utilizzo di dispositivi per accensione/spengimento automatico al passaggio di persone/automezzi.

f) In ogni caso dovranno essere rispettate le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in attuazione della D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004.

g) In fase di realizzazione delle opere verranno attuati tutti gli accorgimenti volti a limitare il disturbo quali:

- evitare che vengano mantenute accese le strumentazioni o le attrezzature non utilizzate;
- evitare le fasi più rumorose durante le prime ore del mattino e/o del pomeriggio;
- dare indicazioni alle ditte incaricate di utilizzare attrezzature certificate CEE e con basso livello sonoro.

h) A lavori ultimati nelle aree di cantiere o adibite a deposito di materiali si provvederà alla pulizia ed al ripristino dei luoghi senza dispersione di materiali di risulta, ecc.

i) La perdita accidentale di liquidi, lubrificanti, carburanti, solventi ecc. dovrà essere prevenuta mediante il rispetto delle normative di settore e di alcuni accorgimenti quali:

- impermeabilizzazione superficiale temporanea con telo nelle zone in cui sono utilizzate o depositate sostanze particolarmente pericolose e inquinanti;
- rispetto delle distanze di sicurezza e adozione delle necessarie misure di salvaguardia in prossimità del corso d'acqua;
- predisposizione di procedure di allarme e bonifica in caso di sversamento.
- eseguire i rifornimenti di carburanti e lubrificanti ai mezzi meccanici su pavimentazione impermeabile posta a distanza dal corso d'acqua;
- prevedere un sistema che intercetti il materiale eventualmente sversato e le acque di prima pioggia e li convogli in una vasca di decantazione.

2. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla presentazione di idoneo titolo abilitativo in conformità alla disciplina edilizia vigente al momento della presentazione dello stesso e secondo quanto previsto nella tavola "Planivolumetrico"

Art. 7 – Rifiuti solidi urbani-obblighi per la Ditta Proprietaria

1. Per l'eliminazione dei rifiuti solidi domestici provvederà la Ditta Proprietaria si impegna ad adeguarsi alle condizioni e modalità in essere tra il Comune e il gestore dei rifiuti;

Art. 8 – Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche e adempimenti obbligatori

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse.
2. La proprietà e i suoi aventi causa si obbligano a mantenere verso il Comune le condizioni stipulate nella presente convenzione.
3. In caso di inadempimento della presente convenzione il Comune si riserva di agire secondo l'articolo 2932c.c., con oneri e spese, anche di lite, a carico della Proprietaria.
4. In caso di inadempimento inoltre il Comune, previa diffida, disporrà l'ingiunzione di rimozione dei manufatti e delle attrezzature funzionali all'attività.

Art. 9 – Rinuncia all'ipoteca legale

1. La ditta Proprietaria autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei RR.II. di Portoferraio da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 10 – Oneri a carico della Ditta Proprietaria

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta Proprietaria con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile ed in particolare dei benefici di legge di cui la Legge 28 giugno 1943, n. 666 e l'art. 20 legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni, il comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, legge 27 luglio 2000, n. 212, Art. 20, comma 2 della legge n. 10 del 1977;
2. Ai soli effetti dell'iscrizione di quest'atto a repertorio del Segretario Comunale la Ditta Proprietaria, dichiara che il valore del presente atto è di € ... (euro) desunto dal prospetto del preventivo di spesa del computo metrico

Art. 11 – Entrata in vigore della presente convenzione

1. La validità della presente convenzione decorre dalla data di sottoscrizione, ed è valida per tutta la durata temporale in cui viene esercitata l'attività commerciale.

Art. 12 – Clausola arbitrale

1. Ogni eventuale controversia comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, una volta esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, che le Parti si impegnano a ricercare in via prioritaria, è devoluta alla giurisdizione del Giudice Amministrativo del Tribunale di Firenze, con esclusione di ogni forma di arbitrato.

Art. 13 – Foro competente

1. In caso di controversie per l'esecuzione della presente convenzione le Parti espressamente eleggono domicilio legale presso la residenza comunale.

Art. 14 – Clausole finali e di chiusura e firme

1. Le Parti dichiarano che della presente convenzione formano parte integrante e sostanziale gli elaborati tecnici-grafici, firmati dalla Ditta Proprietaria e dal progettista, depositati presso la sede comunale.

2. Per quanto non previsto, si rinvia al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e al Codice dei contratti pubblici in quanto compatibile.

3. Tutti i dati personali e le informazioni relative all'instaurazione e all'esecuzione della presente convenzione, verranno trattati sia in forma cartacea sia con strumenti informatici in modo lecito e secondo correttezza, ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, a cui la Ditta Proprietaria manifesta il proprio consenso informato.

4. Ai sensi dell'art. 21, legge 19 marzo 1990, n. 55, le Parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 *quater* del codice penale.

5. La Ditta Proprietaria dichiara espressamente di poter contrarre con la pubblica amministrazione.

6. Le Parti, di comune accordo, autorizzano lo scambio di corrispondenza per via elettronica al seguente indirizzo pec ..., e il Comune informa che il Responsabile del procedimento è ..., in servizio presso l'ufficio ...del Comune, avvertendo che in caso di assenza e/o impedimento le funzioni e i compiti risultano in capo al Responsabile dell'unità organizzativa ...

7. La Ditta Proprietaria s'impegna per sé e gli aventi causa a rispettare e far rispettare il Codice di comportamento dell'Amministrazione, approvato con ..., pubblicato al seguente *link* ..., nonché il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, approvato con ..., pubblicato al seguente *link* ..., e sue modificazioni e/o integrazioni, consapevole che la violazione può comportare la risoluzione del presente atto.

8. La Ditta Proprietaria, ai sensi dell'art. 53, comma 16 *ter*, del D.Lgs. n. 165/2001, sottoscrivendo il presente atto, attesta di non aver concluso negli ultimi tre anni contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver conferito incarichi ad *ex* dipendenti, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'Amministrazione nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

9. Richiesto, io Segretario ufficiale rogante ho ricevuto questo atto da me redatto mediante strumenti informatici su ... (...) pagine a video, dandone lettura alle Parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono in mia presenza con firma autografa, *dopo di che, io Segretario ho apposto la mia firma autografa, in presenza delle parti*).