

PROGETTO

**PIANO ATTUATIVO SUBCOMPARTO 2A PER
REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO
COMMERCIALE DIREZIONALE E SERVIZI CON
OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE**

UBICAZIONE

Via della Costa, Marina di Campo
57034, Campo nell'Elba (LI)

COMMITTENTE

SINISIA IMMOBILIARE S.r.l.
P.le Arcipelago Toscano snc
57037, Portoferraio (LI)

TEAM DI PROGETTAZIONE

COORDINAMENTO E PROGETTAZIONE



INGECO S.r.l.
Via Matteucci, 38 - 56124 PISA
tel. +39 050 9711185
Partita IVA 01759050501
e-mail: segreteria@ingecosrl.com
www.ingecosrl.com

Società di ingegneria INGECO S.R.L.

Ing. Alessandro Panattoni

CONCEPT ARCHITETTONICO E ASPETTI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO



Arch. Claudia Andrea Femia
Via Giusti, 22 Campo nell'Elba (LI) CAP 57034
Cell. 3386485647 e-mail claufemia@libero.it

Arch. Claudia Femia

PROGETTAZIONE ASPETTI IDRAULICI



Dott. Ing. Fernando Muccetti
Stazione Marittima - P.le Premuda 2/f. 57025, PIOMBINO (LI)
Cell 335-7218898 e-mail: f.muccetti@infol.it
C.F. MCC FNN 58R25 F656R P.IVA 01853990495

Ing. Fernando Muccetti

GEOLOGO

Studio Geologico Iacopo Franchetti
Via Carpani 255 - 57037 Portoferraio (LI)

PROGETTAZIONE ASPETTI AGRONOMICI E STUDIO DEL VERDE



Dott.ssa Alessandra Puccini
Via Mellini 22 - 57031 Capoliveri (LI)

VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO

STUDIO TECNICO Ing. Antonio Lotti
P.zza Matteotti 40 - 57126, Livorno (LI)

EMISSIONE

PIANO ATTUATIVO SUBCOMPARTO 2A

TITOLO

SCHEMA CONVENZIONE

REV	DATA	OGGETTO
00	Nov. 2022	Prima emissione
01		
02		
ELABORATO N. 11a-GEN-CON		
DATA	REVISIONE	DISEGNATO DA
Novembre 2022	REV. 00	
COMMESSA	FILE	
C0041	\\192.168.2.250\c\VB19\INGECO\C0041-CONAD MARINA DI CAMPO\PROGETTO INGECO\XRIF\2022-11-14_XRIF_MASCHERINA.dwg	

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
PROVINCIA DI LIVORNO

Rep. n. _____

**CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DELLO STRUMENTO
URBANISTICO DENOMINATO**

**“Piano Attuativo privato Convenzionato per l’attuazione degli interventi a destinazione
commerciale, direzionale e di servizio Subcomparto 2a”**

L’anno 20____ (duemila...), il giorno ____ del mese di _____ nella Sede Municipale del Comune _____ (____), avanti a me _____, 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:

- ..., nato a ... (...) il ..., (Codice Fiscale ...), domiciliato presso il Comune di ... in via ... n. _____, che agisce in questo atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di ..., Codice Fiscale ... – P. IVA, in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica del Comune, autorizzato ai sensi dell’articolo 107 del TUEL, di seguito per brevità denominato “**COMUNE**”;

E DALL’ALTRA PARTE:

- Sig. **MARCO REGANO**, nato a Roma (RM) il 11/10/1965, (Codice Fiscale RGNMRC65R11H501B), residente a Portoferraio (LI) in via Plinio Nomellini n. 12, di professione imprenditore, il quale agisce in quest’atto non in proprio ma in nome e per conto della Società **SINISIA IMMOBILIARE S.r.l.** con sede legale in Portoferraio (LI), Piazzale dell’Arcipelago Toscano snc, Codice Fiscale 02002200497 ed iscrizione nel Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno n. REA LI-222590 in forza delle norme dello Statuto; che nel proseguo dell’atto verrà denominata per brevità “**SOGGETTO ATTUATORE**”.

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

- 1) Il Soggetto Attuatore, proprietario dei terreni infra descritti siti in Comune di Campo nell’Elba, ha fatto redigere un progetto di “***Piano Attuativo privato convenzionato per l’attuazione degli interventi a destinazione commerciale, direzionale e di servizio Subcomparto 2a***” interessante la sua proprietà che con espresso riferimento all’elaborato di progetto “*Tav. 23-SP-PLG_Planimetria generale degli interventi*”, prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

INTERVENTO 1) Realizzazione di parcheggio privato ad uso pubblico

INTERVENTO 2) Realizzazione di area a verde privata attrezzata

INTERVENTO 3) Realizzazione di vasca di compensazione per sicurezza idraulica

INTERVENTO 4) Realizzazione di nuova rotatoria

INTERVENTO 5) Realizzazione nuovi marciapiedi e fronte strada lungo Via della Costa

INTERVENTO 6) Realizzazione di parcheggio privato nuovo insediamento commerciale

INTERVENTO 7) Realizzazione di edificio commerciale, direzionale e servizio

Il tutto trova giusta rappresentazione catastale nei terreni di proprietà del Soggetto Attuatore SINISIA IMMOBILIARE S.r.l censiti al N.C.T. del Comune di Campo nell'Elba e precisamente:

- Foglio 31 Mapp. n. 801 di mq 3320
- Foglio 48 Mapp. n. 247 di mq 1460
- Foglio 48 Mapp. n. 264 di mq. 1010
- Foglio 48 Mapp. n. 265 di mq 870
- Foglio 48 Mapp. n. 266 di mq 780
- Foglio 48 Mapp. n. 269 di mq 340
- Foglio 48 Mapp. n. 270 di mq 360
- Foglio 48 Mapp. n. 271 di mq 910
- Foglio 48 Mapp. n. 272 di mq 1450
- Foglio 48 Mapp. n. 273 di mq 740
- Foglio 48 Mapp. n. 274 di mq 760
- Foglio 48 Mapp. n. 280 di mq 1380
- Foglio 48 Mapp. n. 1540 di mq 1754
- Foglio 48 Mapp. n. 1545 di mq 105
- Foglio 48 Mapp. n. 1554 di mq 145
- Foglio 48 Mapp. n. 1559 di mq 100
- Foglio 48 Mapp. n. 1561 di mq 320
- Foglio 48 Mapp. n. 1596 di mq 310
- Foglio 48 Mapp. n. 2299 di mq 420
- Foglio 48 Mapp. n. 2301 di mq 290
- Foglio 48 Mapp. n. 249 di mq 1270
- Foglio 48 Mapp. n. 259 di mq 720
- Foglio 48 Mapp. n. 1469 di mq 80
- Foglio 48 Mapp. n. 1541 di mq 16¹

2) Il Soggetto Attuatore SINISIA IMMOBILIARE S.r.l. nella persona del suo legale

¹ Trattativa in corso per acquisizione bonaria

rappresentante e procuratore speciale Sig. MARCO REGANO nato a ROMA il 11/10/1965, Codice Fiscale RGNMRC65R11H501B, che avrà la facoltà di agire in nome e per conto della società sopra indicata, dando per ciò piena e liberatoria facoltà e procura di intervenire sui rapporti riferiti alla presente convenzione, esonerando il Comune da ogni responsabilità al riguardo, precisa che:

a) l'incarico di direzione dei lavori di urbanizzazione nonché dell'intero intervento è affidato alla società Ingeco srl con sede in Pisa, Via Matteucci 38, nella persona del suo rappresentante legale Ing. Alessandro Panattoni, nato a Pisa, il 30-10-1969, Codice Fiscale PNTLSN69R30G702A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pisa al n. 1520, impegnandosi fin d'ora a comunicare tempestivamente eventuali variazioni;

b) l'intervento oggetto della presente convenzione urbanistica è stato approvato con deliberazioni nn. _____ del _____, con le quali è stata accertata la conformità allo strumento urbanistico, i termini in cui devono essere ultimate le opere di urbanizzazione (*non superiori ad anni 5*), l'esonero del costo di costruzione delle opere edilizie assentite e approvato lo schema della presente convenzione.

Ciò premesso ritenuta la narrativa in parola costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, così come ne fanno parte integrante, ancorché non allegati, gli atti e documenti depositati presso la residenza comunale relativi a "*Piano Attuativo privato convenzionato per l'attuazione degli interventi a destinazione commerciale, direzionale e di servizio Subcomparto 2a*", approvato con deliberazione/i _____ (*delibere, relazioni, planimetrie, disegni, capitolati, ecc. ...*), nonché le integrazioni agli atti del Comune prot. n. _____ del _____, e che le Parti dichiarano di conoscere e accettare, dispensandone l'ufficiale rogante dalla relativa lettura.

TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI COME COSTITUITE DICHIARANO E CONVENGONO
QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Attuazione del piano

1) Il Soggetto Attuatore, 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 al NCT Comune di Campo nell'Elba, come segue:

- Foglio 31 Mapp. n. 801 di mq 3320
- Foglio 48 Mapp. n. 247 di mq 1460
- Foglio 48 Mapp. n. 264 di mq 1010
- Foglio 48 Mapp. n. 265 di mq 870
- Foglio 48 Mapp. n. 266 di mq 780
- Foglio 48 Mapp. n. 269 di mq 340

- Foglio 48 Mapp. n. 270 di mq 360
- Foglio 48 Mapp. n. 271 di mq 910
- Foglio 48 Mapp. n. 272 di mq 1450
- Foglio 48 Mapp. n. 273 di mq 740
- Foglio 48 Mapp. n. 274 di mq 760
- Foglio 48 Mapp. n. 280 di mq 1380
- Foglio 48 Mapp. n. 1540 di mq 1754
- Foglio 48 Mapp. n. 1545 di mq 105
- Foglio 48 Mapp. n. 1554 di mq 145
- Foglio 48 Mapp. n. 1559 di mq 100
- Foglio 48 Mapp. n. 1561 di mq 320
- Foglio 48 Mapp. n. 1596 di mq 310
- Foglio 48 Mapp. n. 2299 di mq 420
- Foglio 48 Mapp. n. 2301 di mq 290
- Foglio 48 Mapp. n. 249 di mq 1270
- Foglio 48 Mapp. n. 259 di mq 720
- Foglio 48 Mapp. n. 1469 di mq 80
- Foglio 48 Mapp n. 1541 di mq 16²

si impegna e obbliga a dare esecuzione al “**Piano Attuativo privato Convenzionato per l’attuazione degli interventi a destinazione commerciale, direzionale e di servizio Subcomparto 2a**”, secondo gli elaborati, le prescrizioni del disciplinare tecnico allegato al progetto agli atti del Comune di cui alla domanda presentata in data _____ prot. n. _____, ed approvato da _____ (dal Consiglio Comunale con delibera n. ... del ..., esecutiva), per formarne parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stessa ed ogni avente causa a qualsiasi titolo.

Art. 2 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costituzione servitù pubbliche

1) Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere ed a trasferire gratuitamente al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come meglio individuate e contraddistinte nella planimetria di progetto “*Tav. 24-SP-INT_Planimetria degli interventi oggetto di Convenzione*” e in particolare:

a) **INTERVENTO 3** - Area per realizzazione della nuova **vasca di compensazione** della

² Trattativa in corso per acquisizione bonaria

superficie complessiva pari a circa **mq 7340** e ricadente sui terreni attualmente censiti al NCT del Comune di Campo nell'Elba rispettivamente:

- Foglio 31 Mapp. n. 801 di mq 3320
- Foglio 48 Mapp. n. 247 di mq 1460
- Foglio 48 Mapp. n. 1540 - porzione di mq 1290
- Foglio 48 Mapp. n. 249 di mq 1270

b) **INTERVENTO 4** - Area per realizzazione della nuova rotatoria per complessivi mq 480 ricadente sui terreni attualmente censiti al NCT del Comune di Campo nell'Elba rispettivamente:

- Foglio 48 Mapp. n. 1540 -porzione di mq 464)
- Foglio 48 Mapp n. 1541 di mq 16³

c) **INTERVENTO 5** - Realizzazione nuovi marciapiedi e fronte strada lungo Via della Costa. L'intervento, pur ricadendo per la quasi totalità in terreni di proprietà dell' Amministrazione Comunale, per il tratto fronteggiante il nuovo insediamento, interessa in parte piccole porzioni dei terreni censiti al Fl. 48, Mapp. 1561 e 1596; tali porzioni, al termine dei lavori, saranno oggetto di frazionamento con cessione a favore del Comune della porzione che ricadrà all'interno del nuovo marciapiede lungo la Via della Costa. In particolare si stabilisce sin d'ora che il nuovo confine tra proprietà comunale e privata sarà individuato dalla posizione del cordolo di separazione tra il marciapiede suddetto e la nuova aiuola a verde retrostante.

Art. 3 – Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del Soggetto Attuatore

1) L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria viene quantificato in € **127.306,20** (Euro centoventisettemilatrecentosei/20), risultante dal seguente calcolo dei valori tabellari validi per il Comune alla data della presente convenzione: volume edificabile di progetto: mc.5950 x €/mc € 21,40. = € 127.306,20 (Euro centoventisettemilatrecentosei/20), come risulta dal calcolo effettuato dal progettista, agli atti del Comune nell'elaborato "*IIc-GEN-ONE_Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*" depositato con prot. n. _____ del _____.

2) L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria viene quantificato in € **64.759.80** (Euro sessantaquattromilasettecentocinquantanove/80), risultante dal seguente calcolo dei valori tabellari validi per il Comune alla data della presente convenzione: volume edificabile di progetto: mc 5950 x €/mc. € 10,88 = € 64.759.80 (Euro sessantaquattromilasettecentocinquantanove/80), come risulta dal calcolo effettuato dal progettista, agli atti del Comune nell'elaborato "*IIc-GEN-ONE_Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*" depositato con prot. n. _____ del _____.

³ Trattativa in corso per acquisizione bonaria

3) Il Soggetto Attuatore espressamente dichiara di accettare il presente calcolo sulla determinazione degli oneri suddetti per un ammontare complessivo di € **192.066,00** (centonovantaduemilassesantasei/00), ritenendolo corretto e non viziato da errore di fatto e/o di diritto, rinunciando ad ogni azione e/o pretesa sulla quantificazione così determinata.

4) Il Soggetto Attuatore, pertanto, pur dichiarandosi garante per l'intero importo di € **192.066,00** (centonovantaduemilassesantasei/00), salvo congruaggio con i costi reali, ai sensi degli Artt. 191, comma 11 della L.R 65R/2014 per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cederà al Comune le aree degli Interventi 3 - 4 - 5 come meglio descritte all'Art 2 della presente Convenzione.

5) Dai computi metrici estimativi redatti utilizzando i Prezzari Regionali 2022 per la Provincia di Livorno emerge che l'Attuatore si impegna a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un ammontare complessivo pari ad € **676.788,39** così ripartiti:

OPERE DI URBABIZZAZIONE PRIMARIA:

INTERVENTO 1) parcheggio privato ad uso pubblico	€ 177.249,12
INTERVENTO 4) nuova rotatoria	€ 230.748,56
INTERVENTO 5) nuovi marciapiedi e fronte strada	€ 182.139,23

OPERE DI URBABIZZAZIONE SECONDARIA:

INTERVENTO 3) vasca di compensazione	€ 86.651,48
--------------------------------------	--------------------

6) L'Amministrazione comunale intende procedere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di cui all'Art 2 ovvero:

OPERE DI URBABIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO:

INTERVENTO 4) nuova rotatoria	€ 230.748,56
INTERVENTO 5) nuovi marciapiedi e fronte strada	€ 182.139,23

Risulta pertanto che l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri risulta pari ad € **412.887,79** e pertanto superiore all'importo dovuto.

OPERE DI URBABIZZAZIONE SECONDARIA A SCOMPUTO:

INTERVENTO 3) vasca di compensazione	€ 86.651,48
--------------------------------------	--------------------

Risulta pertanto che l'ammontare delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri risulta pari ad € **86.651,48** e pertanto superiore all'importo dovuto.

7) In considerazione di quanto sopra non è previsto alcun versamento di oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria ma a totale scomputo saranno cedute al Comune le opere e le aree relative agli Interventi 3 - 4 - 5 come meglio identificate all'Art 2.

8) a garanzia dell'adempimento della suddetta obbligazione il Soggetto Attuatore consegna la polizza assicurativa _____ a prima chiamata (*oppure, fideiussione bancaria dell'istituto*) n. _____ rilasciata in data _____ per la somma di € **192.066,00**

(centonovantadue milazero sessantasei/00), con la prescrizione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ex comma secondo dell'articolo 1944 c.c., e la sua operatività entro _____ giorni a semplice richiesta scritta del Comune, con validità per tutto il periodo della rateizzazione e lo svincolo subordinato al pagamento dell'importo complessivo, dando atto che scaduto il termine di pagamento infruttuoso il Comune provvederà alla riscossione del debito entro _____ dalla data del mancato versamento. Il Comune dichiara espressamente la garanzia valida ed efficace per contenuto e forma.

Art. 4 – Esecuzione opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare e ad eseguire, a totali proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente Art. 3 così come evidenziate nelle apposite tavole del progetto del Piano Attuativo convenzionato.
2. Resta inteso che la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale verranno realizzate dal Soggetto Attuatore secondo le norme del D.Lgs. n. 50/2016, in modo specifico con espresso riferimento all'Art 35 comma 1 l
3. In ogni caso, il Comune si riserva il diritto di verificare gli adempimenti previsti dalla disciplina sopra citata e il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente agli adempimenti ivi previsti in materia di procedure di gara ed esecuzione dei lavori

Art. 5 - Verifica ottemperanza alle previsioni dell'Art 5 DM 1444-68 (dotazione parcheggi e verde pubblico o ad uso pubblico)

1. Constatato che ai sensi del DM 1444/68 il fabbisogno minimo di aree a standard primari è il seguente:
Superficie edificabile: 1700 mq ; Standard minimo : 80 mq /100 mq ; da cui superficie minima a standard: $1700 \times 80/100 = 1360$ mq; il tutto ripartito in mq 680 da destinarsi a parcheggio e mq 680 da destinarsi a verde.
2. La dotazione del Piano Attuativo prevede invece le seguenti quantità di progetto:
 - parcheggi: mq 747 (ricavati nell'Intervento 1- Parcheggio privato ad uso pubblico)
 - verde: mq 7340 (ricavati nell'Intervento 3 – Vasca di compensazione)
3. Risulta pertanto un'eccedenza di standard a servizi rispettivamente di: mq 67 di parcheggio; mq 6.660 di verde.
4. Dette aree, pur trattandosi di superfici eccedenti gli standard minimi, vengono comunque considerate necessarie per il completamento delle infrastrutture relative (parcheggio e verde), così come definite nel vigente P.O.
5. In considerazione che le l'importo delle opere che saranno eseguite a scomputo è ampiamente maggiore dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si conviene che il

parcheggio di cui all'**Intervento 1** realizzato in ottemperanza all'Art 5 del D.M. 1444/68 sarà destinato ad uso pubblico ma non ceduto al Comune, rimanendo pertanto a destinazione "*parcheggio privato ad uso pubblico*".

Art. 6 – Allacciamenti ai pubblici servizi

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere l'onere delle opere necessarie per allacciare il comparto ai pubblici servizi, in conformità e secondo le prescrizioni degli Enti fornitori di tali servizi.
2. Resta a carico del Comune la sola intestazione del contratto di fornitura di energia elettrica per l'illuminazione pubblica, dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte del competente organo comunale, ove necessario.
3. L'allacciamento ai pubblici servizi ed opere di interesse comune riguarderà strade, fognature bianche e nere, approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas, pubblica illuminazione, telefono.

Art. 7 – Opere di urbanizzazione primaria, tempi di esecuzione e rilascio dei permessi di costruire

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione entro 6 mesi (sei) dalla data di notifica del permesso per la realizzazione delle stesse opere ed ad ultimarle entro 5 anni dalla data di inizio
2. Qualora, allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Responsabile del procedimento può revocare il permesso a Costruire.
3. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e il Soggetto Attuatore.
4. Il rilascio del certificato di agibilità delle singole costruzioni è subordinato all'avvenuta approvazione del collaudo da parte del competente organo comunale; la cessione delle aree al Comune dovrà avvenire entro e non oltre 6 (sei) mesi dal collaudo.
5. In assenza di collaudo i fabbricati e/o edifici costruiti non possono essere utilizzati, od occupati da persone, o essere allacciati a pubblici servizi, o ricevere l'iscrizione anagrafica di alcun soggetto per l'inidoneità edilizia-urbanistica dei beni, sono fatti salvi gli allacciamenti di cantiere; in caso di violazione al presente comma il Comune procederà d'ufficio, avvalendosi della garanzia.

Art. 8 – Obblighi del Soggetto Attuatore prima dell'inizio dei lavori

1. Prima dell'inizio dei lavori, il Soggetto Attuatore deve comunicare al Comune il nominativo del Direttore dei Lavori e del Collaudatore, se non ancora individuati, quello delle imprese esecutrici, nonché la data di inizio dei lavori medesimi e quanto altro prescritto dal Regolamento Edilizio.
2. L'esecuzione delle opere sopra indicate avverrà sotto la supervisione degli organi tecnici

comunali i quali, oltre alla verifica del tracciato delle varie opere di urbanizzazione, avranno la facoltà di sospendere i lavori medesimi, chiedendo l'adeguamento agli obblighi convenzionali, qualora gli stessi non fossero corrispondenti a quelli concessionati.

Art. 9 – Obblighi del Soggetto Attuatore al termine dei lavori

1. La richiesta di accertamento di avvenuta esecuzione delle opere, per la redazione del verbale, in contraddittorio tra il Comune e il Soggetto Attuatore, dovrà essere presentata dal medesimo Soggetto Attuatore, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o pec, inviata al Comune, il quale provvederà, a mezzo dei propri organi tecnici, a tale accertamento entro .7 (sette) giorni dalla comunicazione.
2. Il verbale di ultimazione delle opere verrà rilasciato, previo controllo degli allineamenti delle opere di urbanizzazione, dopo aver accertato l'avvenuta ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, eccettuato il manto di usura delle superfici asfaltate, che dovranno essere eseguite comunque prima dell'inizio delle operazioni di collaudo.

Art. 10 – Collaudo del Piano Attuativo Convenzionato

1. Il Comune, su propria iniziativa o su richiesta del Soggetto Attuatore, sottopone a collaudo anche in corso di esecuzione tutte le opere di urbanizzazione da realizzare. Il Comune si riserva, comunque, anche nel corso dei lavori di effettuare verifiche e controlli in contraddittorio con i tecnici o gli incaricati del Soggetto Attuatore.
2. A tale scopo il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune tutti i disegni, realizzati e quotati con dettaglio esecutivo, atti a permettere l'individuazione, sia planimetrica che altimetrica, di tutti i servizi realizzati (fognatura bianca, nera, rete ENEL, rete illuminazione pubblica, telefono, acquedotto, gas, ecc.) e la denuncia degli impianti di messa a terra della pubblica illuminazione.
3. Il collaudo dovrà avvenire non oltre 1 (uno) mesi dalla data del verbale di accertamento di ultimazione dei lavori.
4. Il collaudatore sarà nominato dal Comune su richiesta della Soggetto attuatore.
5. Tutte le spese di collaudo, compresi gli onorari del tecnico collaudatore ed eventuali prove e rilievi anche effettuati con la tecnica della video ispezione, sono a carico del Soggetto Attuatore.
6. Il collaudo dovrà risultare da apposito verbale e alle relative operazioni potrà intervenire anche un tecnico designato dal Comune.
7. Il Soggetto Attuatore si obbliga, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine fissato dal Comune.
8. Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il Comune

provvederà d'ufficio, con spese a carico del Soggetto medesimo, previa diffida ad adempiere nel termine non inferiore a 20 (venti) giorni.

9. Resta inteso che l'agibilità dei fabbricati è subordinata all'esito favorevole del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione.

10. Dalla data di collaudo definitivo delle opere il Comune acquisirà il possesso di fatto delle aree oggetto di cessione gratuita.

Art. 11 – Manutenzione delle opere

1. Durante l'attuazione delle opere previste nel piano attuativo convenzionato e fino alla consegna (cessione gratuita) al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso del piano attuativo convenzionato sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

2. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione o eseguite a regola d'arte, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente Art. 10.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi a verde oggetto di cessione rimane definitivamente a carico della Amministrazione Comunale.

Art. 12 – Osservanza norme del P.O.

1. L'edificazione sull'area del Comparto n. 2 dovrà avvenire in puntuale osservanza delle previsioni del P.O. e col pieno rispetto delle norme tecniche edilizie fissate per la zona e di quanto stabilito dalla Scheda Norma Subcomparto 2a.

2. L'edificazione dovrà comunque avvenire in conformità alla normativa vigente all'atto del rilascio del permesso di costruire e secondo quanto previsto nelle tavole di progetto

Art. 13 – Costo di costruzione

1. In sede di rilascio dei permessi di costruire dovranno essere rispettate le disposizioni attinenti alla corresponsione del contributo relativo alla quota parte del costo di costruzione, secondo le varie fasi temporali previste dalla vigente normative (cfr. legge n. 10, del 28 gennaio 1977, Articolo 16, commi 9 e 10, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché dalla L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.

2. La mancata corresponsione del contributo impedisce il rilascio del permesso di costruire.

Art. 14 – Rifiuti solidi urbani-obblighi per il Soggetto Attuatore

1. Per l'eliminazione dei rifiuti solidi domestici provvederà il Comune, e il Soggetto Attuatore si impegna ad adeguarsi alle condizioni e modalità risultanti dall'appalto in corso tra il Comune medesimo e il Soggetto individuato alla raccolta R.S.U.

Art. 15 – 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, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati entro anni 2 (due) vengano e completati entro il termine di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.
2. In caso di cessione delle aree oggetto di intervento, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione rimangono comunque a carico di coloro che sono proprietari al momento del rilascio del permesso di costruire.
3. il Soggetto Attuatore e il suoi aventi causa si obbligano nei confronti del Comune a mantenere le condizioni stipulate nella presente convenzione.
4. In caso di inadempimento della presente convenzione il Comune si riserva di agire secondo l'articolo 2932 c.c., con oneri e spese, anche di lite, a carico della Soggetto Attuatore.

Art. 16 – Fognature del Comparto

1. Le acque nere assimilabili a domestiche dovranno essere immesse nella rete fognaria per acque nere da collegarsi alla fognatura comunale nera di Via della Costa, previo opportuno calcolo di verifica a garanzia della portata idrica della condotta comunale.

Art. 17 – Pubblica illuminazione del Piano Attuativo Convenzionato

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a collegare l'impianto di illuminazione pubblica realizzata nella nuova rotatoria alla limitrofa linea di illuminazione pubblica della zona.
2. Qualora necessario il soggetto Attuatore dovrà chiedere l'aumento di potenza al gestore del servizio elettrico assumendo a suo carico ogni relativo onere.

Art. 18 – Trasferimento gratuito aree al Comune

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e per gli altri aventi causa a qualsiasi titolo ad effettuare la cessione gratuita al Comune di tutte le aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria, ed eventualmente secondaria di cui ai precedenti articoli, entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del collaudo di tutte le opere da parte del competente organo comunale, rimanendo in capo al Comune il solo possesso di fatto. La cessione gratuita non potrà essere oggetto di retrocessione, anche qualora il Comune successivamente abbia cambiato destinazione urbanistica.
2. Qualora il Comune non provveda alla presa in consegna nel termine di cui al precedente comma, da tale data cesserà per il Soggetto Attuatore ogni onere di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'uso delle aree oggetto di cessione. Prima dell'indicata stipulazione il Soggetto Attuatore dovrà consegnare al Comune i tipi di frazionamento, il certificato

censuario storico ventennale inerente alle aree da cedersi gratuitamente al Comune stesso ed i corrispondenti certificati ipotecari per la trascrizione ed iscrizione facenti stato per tutte le ditte succedutesi nella proprietà delle aree durante l'ultimo ventennio. Dai detti documenti dovrà risultare che sulle aree non gravano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli per l'adempimento degli obblighi di cui al presente atto, in caso affermativo il Soggetto Attuatore si obbliga alla cancellazione di ogni vincolo e/o pregiudizio.

3. Tutte le spese necessarie, compresa la stipulazione dell'atto di cessione gratuita e le visure ipotecarie e catastali, sono a carico del Soggetto Attuatore.
4. Non si darà corso allo svincolo delle garanzie in assenza del trasferimento delle aree.

Art. 19 – Rinuncia all'ipoteca legale

1. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei RR.II. di LIVORNO. da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 20 – Garanzie per l'esecuzione di quanto previsto nella presente convenzione

1. A garanzia di un esatto adempimento della presente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, comprese quelle a scomputo, nonché per ogni spesa indicata nel presente atto, il Soggetto Attuatore 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 € _____, pari al _____% della spesa e la sua operatività entro _____, a semplice richiesta scritta del Comune.
2. In caso di inadempimento degli obblighi assunti nella presente convenzione il Comune si riserva espressamente la possibilità di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto Attuatore inadempiente ed a spese del medesimo avvalendosi della garanzia, e dando un termine dichiarato dalle parti congruo, e a seguito di diffida ad adempiere, di almeno 30 giorni. Scaduti i termini della diffida e di ingiunzione di adempimento il Comune si riserva di procedere all'espropriazione e ad eseguire direttamente i lavori utilizzando le garanzie.
3. Tale garanzia fideiussoria verrà estinta dopo intervenuto il collaudo favorevole, previsto dal precedente Art. 9 e la cessione gratuita delle aree al Comune.
4. Il Comune, comunque mantiene integro e pieno il diritto di avvalersi sulla garanzia per ogni inadempimento agli obblighi della presente convenzione.
5. In caso di ritardo il Comune potrà applicare le seguenti sanzioni (*indicare quali*) potendosi

avvalere delle garanzie prestate.

6. Il Comune dichiara espressamente che la garanzia del presente articolo è valida ed efficace, per contenuto e forma.

Art. 21 – Oneri a carico del Soggetto Attuatore

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per il trasferimento gratuito delle aree al Comune ed incluso il certificato storico ventennale e ipotecario, i frazionamenti, le visure ipocatastali, sono a carico della Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile ed in particolare dei benefici di legge 2020, n. 76, Art. 11, comma 1, lett. a), Legge 27 luglio 2000, n. 212. Atti preordinati alla trasformazione del territorio - cessione di terreni in esecuzione di una Convenzione urbanistica Art. 20, comma 2 della Legge n. 10 del 1977, ove si conclude che il trasferimento di terreni funzionale con la finalità della trasformazione del territorio, proprio in quanto l'atto di trasferimento trova la propria causa nella convenzione stipulata tra l'ente territoriale ed il soggetto attuatore possa fruire dell'agevolazione prevista dall'Art. 20, comma 2, della Legge n. 10/1977 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ex art. 32, comma 2, del D.P.R. n. 601/1973), nel presupposto che lo stesso, come detto, sia riconducibile alle disposizioni di cui alla legge n. 10/1977, e sia propedeutico alla concretizzazione della finalità trasformativa del territorio).

2. Le spese per i frazionamenti, registrazione, trascrizione e stipula degli atti di cessione/asservimento/servitù, integrazioni e/o modifiche alla presente convenzione, faranno capo alla Soggetto Attuatore o a suoi aventi causa.

3. Ai soli effetti dell'iscrizione di quest'atto a repertorio del Segretario Comunale il Soggetto Attuatore, dichiara che il valore del presente atto è di € ... (*euro*) desunto dal prospetto del preventivo di spesa-computo metrico delle opere di urbanizzazione da realizzare (*primaria e secondaria*).

Art. 22 – Oneri in caso di trasferimento aree

1. Resta inteso che il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo in caso di cessione, anche parziale, delle aree di precisare in sede di stipula gli obblighi che l'acquirente dovrà assumere con l'acquisto delle aree oggetto di convenzione, inserendo appositamente copia del presente atto nell'originale di trasferimento, ovvero allegando una espressa dichiarazione sugli adempimenti della presente convenzione, ovvero richiamando gli estremi del Repertorio della presente convenzione, con l'avvertenza espressa che l'acquirente subentrerà in solido con le obbligazioni del Soggetto Attuatore per le parti e gli obblighi non ancora eseguiti.

2. Il Soggetto Attuatore resta comunque responsabile in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi della presente convenzione se non dimostrerà di aver trasferito per atto scritto,

registrato e trascritto, validamente tali adempimenti ad altro soggetto titolare, e questi ne abbia assunto validamente ed espressamente gli impegni.

3. Resta inteso che per essere liberati dagli obblighi di cui ai punti 1 e 2 del presente articolo la Soggetto Attuatore può richiedere al Comune apposita autorizzazione, fornendo idonee garanzie. In tal caso il Comune si riserva, dopo apposita istruttoria, di concedere o meno la liberatoria.

4. Resta inteso, altresì, che dalla data del collaudo definitivo avverrà il possesso di fatto delle aree da cedere gratuitamente in pendenza del formale trasferimento di diritto.

Art. 23 – Entrata in vigore della presente convenzione

1. La validità della presente convenzione decorre dalla data di sottoscrizione, ed è valida sino alla data del _____, il periodo di validità è di anni 1 (uno) .

Art. 24 – 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. 25 – Foro competente

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

Art. 26 – Clausole finali e di chiusura e firme

1. Le Parti dichiarano che della presente convenzione formano parte integrante e sostanziale, seppur non allegati, gli elaborati tecnici-grafici, firmati dal Soggetto Attuatore e dal progettista, e documenti raccolti nel fascicolo istruttorio depositato presso l'ufficio tecnico prot _____ del _____.

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

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, il tutto meglio illustrato nell'informativa, prot. n. ... del ..., allegata, a cui il Soggetto Attuatore 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. Il Soggetto Attuatore 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 **sinisiaimmobiliare@pec.it**, 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. Il Soggetto Attuatore 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. Il Soggetto Attuatore, 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, attestando che il contenuto negoziale non è in contrasto con l'ordinamento giuridico. Dopo di che, io Segretario ho apposto la mia firma digitale, in presenza delle parti