

Rep. n. ____ del ____

COMUNE DI PIOMBINO

Provincia di Livorno

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI PIOMBINO E LA SOCIETÀ FIGLINE AGRITURISMO SPA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO "IU43 – SANT'ALBINIA PV05", DI CUI ALL'ARTICOLO 94 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, in Piombino, presso la Residenza Municipale, in via Ferruccio n. 4 e nel mio ufficio, avanti a me Dott. Brancati Gianpaolo, Segretario Generale del Comune di Piombino (Provincia di Livorno), autorizzato per legge a rogare tutti i contratti nei quali il Comune è parte, ai sensi dell'art. 97 comma 4, lettera c) del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, TU delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato, sono comparsi i Signori:

da una parte

- Arch. Salvatore Sasso, nato a Ostuni il 14.04.1976 e domiciliato per la qualifica presso il Comune di Piombino, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, bensì in qualità di "Dirigente" del Settore Programmazione Territoriale ed Economica, ed in tale veste, in nome, per conto e rappresentanza del Comune di Piombino (Ente con codice fiscale e partita IVA n. 00290280494) di seguito denominato "Comune", con poteri di firma del presente atto, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c), del TU 267/2000;

dall'altra

- FIGLINE AGRITURISMO SPA, con sede legale in Via Armando Spadini n. 31, Prato, CF/P.IVA/ N. 02098970482 iscrizione CCIA di Prato PO-393194, in persona del Sig. Cardini Claudio, nato a Prato il 11.03.1955, C.F. CRDCLD55C11G999P, presidente del consiglio di amministrazione, in seguito denominata "Soggetto attuatore";

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario Generale sono personalmente certo, i quali

Premesso

- che il Comune di Piombino, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 25 Marzo 2014 ha approvato il Regolamento Urbanistico, già adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 27 Giugno 2012;
- che il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di variante di manutenzione approvata con D.C.co. n.70 del 24 Aprile 2019, con la quale sono state riviste e integrate le previsioni urbanistiche riguardanti l'Intervento Unitario n. 43 – Sant'Albinia PV05;
- che il Soggetto attuatore, in data 13.02.2020 con istanza in atti prot. n. 2020/5672, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942 e degli artt. 107 e ss. della LRT n. 65/2014, ha presentato la proposta di piano attuativo per la realizzazione dell'intervento denominato "IU 43 - Sant'Albinia PV 05", così come disciplinato dall'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla relativa scheda normativa PV05 del Dossier F del vigente Regolamento Urbanistico;
- che il piano attuativo presentato risulta conforme alle prescrizioni degli strumenti e dei regolamenti edilizi ed urbanistici comunali;
- che l'iter di approvazione del piano, adottato con atto del Consiglio Comunale n. ____ del _____, si è concluso con la sua avvenuta efficacia/approvazione ai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014 mediante pubblicazione sul BURT n. ____ del _____;
- che il progetto definitivo dell'ambito turistico ricettivo denominato "IU 43 Sant'Albinia PV 05", predisposto dal Soggetto attuatore in conformità al suddetto Piano Attuativo, è stato sottoposto a procedura integrata di Valutazione Ambientale Strategica completa (VAS) ai sensi degli artt. 23, 24, 25, 26, 27, 28 della L.R. 10/2010, e di verifica di assoggettabilità a valutazione impatto ambientale (VIA) ai sensi degli artt. 48 e 49 della L.R. 10/2010, che ha prodotto gli esiti descritti nel provvedimento integrato allegato alla presente Convenzione (_____);
- che l'autorizzazione all'attuazione degli interventi previsti dal piano attuativo è subordinata alla stipula di un'apposita convenzione;
- che gli interventi oggetto della presente convenzione ricadono su terreni e unità immobili di seguito indicati:

Foglio 1 particella **6** di proprietà della Figline Agriturismo SpA

Foglio 1 particella **31** di proprietà della Figline Agriturismo SpA

Foglio 1 particella **513** di proprietà della Figline Agriturismo SpA

Foglio 1 particella **522** di proprietà della Figline Agriturismo SpA

Foglio 1 particella **523** di proprietà della Figline Agriturismo SpA

Foglio 1 particella **527** di proprietà della Figline Agriturismo SpA

Foglio 1 particella **529** di proprietà della Figline Agriturismo SpA,

Foglio 1 particella **534** di proprietà della Figline Agriturismo SpA

Foglio 1 particella **536** di proprietà della Figline Agriturismo SpA

Foglio 1 particella **149** di proprietà Comune di Piombino

Foglio 1 particella **151** di proprietà Comune di Piombino

Foglio 1 particella **153** di proprietà Comune di Piombino

Foglio 1 particella **526** di proprietà Comune di Piombino

Foglio 1 particella **530** di proprietà Comune di Piombino

- che il Soggetto attuatore, in ragione di quanto sopra, ha dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

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

ARTICOLO 1 – Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione disciplina i rapporti tra il Comune di Piombino e la Società Figline Agriturismo SpA (Soggetto attuatore) per l'attuazione del Piano Attuativo (PA) dell'intervento denominato "PV05 - Campeggio Sant'Albinia", adottato con deliberazione del C.co. n. __ del _____ e divenuto efficace ai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014 mediante pubblicazione sul BURT n. __ del _____.

2. In base ai contenuti specifici della scheda PV05 "IU 43 – Sant'Albinia" contenuta nel Dossier F del vigente RU, il Soggetto attuatore deve farsi carico delle seguenti opere, meglio individuate in sede di redazione del piano attuativo, quali:

- a) sistemazione della strada comunale d'accesso alla struttura con adeguamento della sede stradale;
- b) realizzazione della rete di adduzione idrica e fognaria;
- c) realizzazione di un sottopassaggio pedonale, di uso pubblico, in corrispondenza della S.P. della Principessa di collegamento al mare o soluzioni alternative per l'accesso in sicurezza al mare;
- d) realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica/mitigazione del rischio idraulico.



3. In merito alla soluzione alternativa per l'accesso in sicurezza al mare le parti, sentita preliminarmente la competente Provincia di Livorno, hanno convenuto che il Soggetto attuatore realizzi a proprie spese una rotatoria sulla strada provinciale n. 23 "della Principessa" in corrispondenza dell'intersezione con la strada comunale di Sant'Albinia, come meglio specificato al successivo articolo 5.

4. Il Soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Piombino a realizzare direttamente le seguenti opere:

- a) la sistemazione della strada d'accesso alla struttura con adeguamento della sede stradale e relativo impianto di illuminazione pubblica;
- b) la rete di adduzione idrica e fognaria;
- c) le opere di messa in sicurezza idraulica.

nonché ad ottemperare a tutti gli obblighi e gli impegni previsti dalla presente convenzione.

5. Il Soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Piombino alla corresponsione della monetizzazione degli standard pubblici connessi con il piano attuativo, come meglio specificato al successivo articolo 9.

6. Formano parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non materialmente allegati allo stesso, gli elaborati progettuali del Piano Attuativo relativo all'ambito "PV05 - Campeggio Sant'Albinia" di seguito indicati:

A01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A02. RELAZIONE TECNICA

B01. NORME TECNICHE

D01. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

E01. PERIZIA GEOLOGICA

E02. PERIZIA GEOLOGICA: ALLEGATO GRAFICO

F01. PERIZIA IDRAULICA

G01. RELAZIONE PAESAGGISTICA

J01. RELAZIONE TECNICA OPERE DI PUBBLICA UTILITÀ'

J02. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO STRADA COMUNALE

J03. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ROTATORIA

J04. RELAZIONE ILLUMINOTECNICA

TAV_1_INQUADRAMENTO TERRITORIALE
TAV_2_CARTOGRAFIE REGOLAMENTO URBANISTICO
TAV_3_INQUADRAMENTO PIANO INDIRIZZO TERRITORIALE
TAV_4_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAV_5_RILIEVO PLANOALTIMETRICO
TAV_6_FABBRICATI ESISTENTI
TAV_7_PARTICELLARE
TAV_8_ANALISI STORICO CRITICA
TAV_9_PLANIMETRIA PROGETTO
TAV_10_SISTEMI VEGETAZIONALI
TAV_11_FABBRICATI DI PROGETTO
TAV_12_INSERIMENTI FOTOGRAFICI
TAV_12bis_INSERIMENTI FOTOGRAFICI
TAV_12ter_PAESAGGIO
TAV_13_PAVIMENTAZIONI
TAV_14_DIMENSIONAMENTO
TAV_15_URBANIZZAZIONI
TAV_16_STRADA COMUNALE
TAV_17bis_ROTATORIA
TAV_17ter_ROTATORIA
TAV_18_STRALCI
TAV_19_PRESCRIZIONI
TAV_20_PROGETTO: SEZIONI E MOVIMENTI TERRA
TAV_21_PROGETTO: SPECIFICHE SISTEMAZIONI PIAZZOLE
TAV_22_PROGETTO DETTAGLIO ALLESTIMENTO PIAZZOLE

7. L'attuazione degli interventi previsti dovrà avvenire in conformità agli elaborati grafici e normativi del piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni derivanti dal decreto di VIA e dei contenuti della presente convenzione;



8. Il mancato rispetto di quanto stabilito dalla presente Convenzione consentirà al Comune di avvalersi delle garanzie fideiussorie di cui al successivo articolo 10.

ARTICOLO 2 - Termine di validità della convenzione

1. La validità e durata del piano attuativo è fissata in anni dieci, decorrenti dalla avvenuta efficacia dello stesso (e quindi dalla pubblicazione sul BURT n. __ del ____).
2. La presente convenzione ha pertanto efficacia fino alla scadenza del Piano attuativo in argomento, ovvero fino al _____.

ARTICOLO 3 – Fasi e modalità di attuazione

1. Il Piano attuativo potrà avere attuazione unica o per stralci funzionali (così come individuati nella Tavola 18), subordinati al rilascio dei titoli abilitativi, ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., che potrà avvenire solo in data successiva alla stipula della presente convenzione e comunque entro il termine massimo di validità ed efficacia del piano, definito all'articolo 2 del presente atto, fatto salvo il termine inferiore previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. La **realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria** di cui all'articolo 4 dovrà avvenire prima o contestualmente al primo stralcio di attuazione degli interventi edilizi relativi alla struttura turistico ricettiva, previa verifica e validazione dei progetti esecutivi da parte del competente settore Lavori Pubblici del Comune e rilascio dei relativi titoli abilitativi.
3. La **realizzazione della rotatoria** avverrà successivamente alla realizzazione degli interventi di adeguamento/allargamento della strada comunale e comunque entro i termini di validità della convenzione dal loro completamento, con le modalità di cui al successivo articolo 5.
4. La **realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica** di cui all'articolo 5 dovrà avvenire prima o contestualmente al primo stralcio di attuazione degli interventi edilizi relativi alla struttura turistico ricettiva.
5. I titoli abilitativi per la **realizzazione degli interventi edilizi di nuova costruzione** saranno presentati dopo o contestualmente alla presentazione dei i titoli abilitativi relativi ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di messa in sicurezza idraulica di cui all'articolo 5.
6. Gli interventi sostitutivi alla monetizzazione degli **standard urbanistici** dovranno essere avviati con le modalità di cui al successivo articolo 9.

a firma di tecnici abilitati e comprensivi anche delle reti per la distribuzione dell'energia elettrica, del telefono e del gas con la specifica dei relativi percorsi.

7. Tali progetti sono stati esaminati dal Settore LLPP che, per la parte di competenza del Comune, ha emesso parere favorevole alla loro approvazione in data _____ (atti prot. n. _____).

8. Si da atto che i progetti definitivi di cui sopra sono stati predisposti in conformità alle presenti indicazioni:

- per i progetti delle reti di distribuzione idrica e fognaria, dell'energia elettrica, del telefono e del gas è allegata al progetto un'autocertificazione del Progettista, ai sensi di legge, attestante che i progetti stessi sono stati concordati con i rispettivi Enti o, in alternativa, è stato fornito il parere degli Enti stessi.
- i progetti sono stati predisposti con elaborati grafici e computi metrici estimativi separati per ogni singola opera di urbanizzazione.
- nel caso di opere private di uso pubblico i computi metrici estimativi sono ulteriormente suddivisi tra le opere pubbliche e le opere private di uso pubblico.
- i computi metrici sono stati redatti utilizzando il Prezzario dei lavori pubblici della Toscana, applicando un ribasso del 20%.
- per i prezzi mancanti si è proceduto all'analisi dei prezzi secondo le indicazioni di cui al vigente D.Lgs. 50/2016 e del relativo regolamento di attuazione; sono stati utilizzati in alternativa prezzi forniti dal Settore LLPP.
- i progetti di cui sopra sono stati validati ai sensi del vigente D.Lgs. 50/2016 e del relativo regolamento di attuazione.

9. 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 Soggetto attuatore, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge.

10. 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).



7. Le **attestazioni di agibilità/abitabilità** seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia. Il deposito dell'attestazione di agibilità/abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, date 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 l'uso ed all'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di messa in sicurezza idraulica di cui all'articolo 5.

ARTICOLO 4 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Il Soggetto attuatore, ai sensi del paragrafo II, comma 5, dell'articolo 28 della Legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbliga per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano attuativo. Ai sensi dell'art. 16, co. 2-bis del D.P.R. 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria previste sono direttamente a carico del Soggetto attuatore e non trova diretta applicazione il D.Lgs. 50/2016.

2. Le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) la sistemazione della strada comunale di accesso alla struttura con adeguamento della sede stradale e relativo impianto di illuminazione pubblica;
- b) fognature per acque reflue, con le modalità che saranno concordate tra il Soggetto attuatore e l'Ente Gestore del Servizio;
- c) rete idrica, con le modalità che saranno concordate tra il Soggetto attuatore e l'Ente Gestore del Servizio;

saranno realizzate dal Soggetto attuatore nei termini e nei modi stabiliti nei successivi articoli della presente convenzione; la manutenzione delle opere di cui al precedente punto a), successivamente al suo collaudo, sarà a carico del Comune.

3. La manutenzione delle opere di cui ai punti b) e c) avverrà con le modalità che saranno concordate tra il Soggetto attuatore ed i vari Enti Gestori dei singoli servizi.

4. L'Amministrazione Comunale concederà l'occupazione di suolo e sottosuolo pubblico a titolo gratuito esclusivamente per le opere previste nel progetto concessionato.

5. Le opere di adeguamento/allargamento della strada ed i sottoservizi saranno ceduti dal Soggetto attuatore al Comune gratuitamente nei termini e nei modi stabiliti nei successivi articoli della presente convenzione.

6. Per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo il Soggetto attuatore ha presentato, in data _____ (atti prot. n. _____) i relativi progetti definitivi così come definiti dal D.Lgs. n. 50/2016,

11. La realizzazione delle opere previste in detto progetto è subordinata al rilascio di titolo abilitativo, ai sensi della Legge Regionale 65/14 e ss.mm.ii., 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 Soggetto attuatore dovrà sottostare.

12. Analogamente si procederà per le eventuali varianti in corso d'opera, nel rispetto delle scelte urbanistiche approvate con il Piano Attuativo.

ARTICOLO 5 – Ulteriori opere e interventi a carico del Soggetto gestore

1. In base ai contenuti specifici della scheda PV05 "IU 43 – Sant'Albinia" del vigente RU, il Soggetto attuatore deve farsi carico:

a) della realizzazione di un sottopassaggio pedonale, di uso pubblico in corrispondenza della S.P. della Principessa di collegamento al mare o soluzioni alternative per l'accesso in sicurezza al mare;

b) della realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica connesse agli interventi previsti dal piano attuativo approvato.

2. In merito alla soluzione alternativa per l'accesso in sicurezza al mare, le parti, sentita preliminarmente la competente Provincia di Livorno, hanno convenuto che il Soggetto attuatore realizzi a propria cura e spese una rotatoria sulla strada provinciale n. 23 "della Principessa" in corrispondenza dell'intersezione con la strada comunale di Sant'Albinia.

3. Il Soggetto attuatore si impegna pertanto a realizzare a propria cura e spese, nel rispetto ed in attuazione di quanto disposto dal vigente D.Lgs. 50/2016 e del relativo regolamento di attuazione, detta rotatoria entro i termini di validità della presente convenzione attivando le opportune interlocuzioni ed intese con la competente Provincia di Livorno.

4. La realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica dovrà attuarsi nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni di cui agli studi idraulici a corredo del piano attuativo, validati dai competenti organi regionali, e dei contenuti e prescrizioni del titolo edilizio, da assoggettare a parere dei competenti organi regionali.

5. Il Soggetto attuatore si obbliga pertanto a realizzare a propria cura e spese, nel rispetto ed in attuazione di quanto disposto dal vigente RU e dalle previsioni del Piano attuativo, dette opere di messa in sicurezza prima o congiuntamente alla conduzione degli interventi di nuova edificazione.

6. Allo scopo di disciplinare la realizzazione e la gestione delle opere di messa in sicurezza idraulica, come previsto dagli elaborati del piano attuativo approvato, il Soggetto attuatore si impegna, all'atto

della presentazione del relativo titolo abilitativo, a produrre un atto unilaterale d'obbligo da registrarsi presso la Conservatoria RRII nel quale saranno specificati i vincoli di pertinenzialità e le modalità di gestione e manutenzione di tali opere.

7. Ogni spesa relativa alla realizzazione di quanto previsto dal presente articolo è a carico del Soggetto attuatore.

ARTICOLO 6 – Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione primaria

1. I lavori saranno eseguiti in via diretta a cura e spese del Soggetto attuatore nel pieno rispetto delle vigenti norme di legge in materia di contratti e opere pubbliche, sulla sicurezza dei cantieri, dei contratti di lavoro e delle norme sulle assunzioni del personale.

2. Ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 l'Amministrazione Comunale concede al Soggetto attuatore, con il presente atto, a titolo gratuito le occupazioni di suolo e/o sottosuolo pubblico eventualmente occorrenti.

3. La Direzione dei Lavori delle opere di cui all'articolo 4, è riservato al Soggetto attuatore che dovrà avvalersi di un professionista avente documentata esperienza nella presente tipologia di opere.

4. Il **Direttore dei Lavori** dovrà essere nominato prima dell'avvio dei lavori e il relativo nominativo dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale.

5. 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.

6. 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.

7. A tal fine il Direttore dei Lavori dovrà redigere e produrre al Comune copia del Giornale dei lavori di cui al vigente D.Lgs. 50/2016 e del relativo regolamento di attuazione ogni 15 giorni naturali consecutivi.

8. Qualora le opere di urbanizzazione 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 Soggetto attuatore e comunque dopo 30 gg. (trenta) dalla data di sospensione, di disporre della polizza fidejussoria di cui al successivo articolo 10, per adeguare le opere difforni al progetto approvato.

9. L'eventuale sospensione delle opere di urbanizzazione avrà effetto anche sulle opere di stretta competenza del Soggetto attuatore 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.

10. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

11. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del Soggetto attuatore, l'adempimento ovvero la **risoluzione** di diritto della presente convenzione, previa contestazione e diffida, nei seguenti casi:

a. mancato rispetto dei termini fissati dalla presente convenzione, salvo i casi di forza maggiore;

b. esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità anche parziale dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

co. rifiuto o ritardo a stipulare gli atti di cessione ovvero di provvedere alla consegna delle aree, con le modalità e nei termini della presente convenzione;

d. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

ARTICOLO 7 - Presa in consegna delle opere di urbanizzazione e Collaudo

1. Le opere di cui agli articoli precedenti saranno prese in consegna dal Comune, con apposito verbale, dopo l'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

2. E' facoltà del Comune 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. Ciò consentirà anche la riduzione della polizza fidejussoria emessa dal Soggetto attuatore a garanzia delle opere stesse.

3. 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.

4. Il collaudo provvisorio delle opere di cui all'articolo 4 è riservato al Soggetto attuatore che dovrà avvalersi di un professionista avente documentata esperienza nella presente tipologia di collaudo.



5. L'incarico della redazione del collaudo provvisorio può essere affidato anche in corso d'opera.
6. Il collaudo provvisorio, così come di seguito specificato, deve aver luogo non oltre tre mesi dalla data di ultimazione lavori.
7. 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.
8. 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.
9. Ai fini dell'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 su supporto informatico sottoscritto digitalmente ed in formato digitale editabile secondo i criteri definiti dagli standard vigenti in materia di Amministrazione Digitale (eventuali varianti di carattere esclusivamente tecnico, dovranno essere state approvate preventivamente dal Settore LLPP);
 - quadro economico comparativo tra il costo delle opere realizzate, contabilizzato utilizzando i prezzi applicati nel progetto esecutivo, e quelli preventivamente approvati;
 - certificato di collaudo dell'impianto di Illuminazione Pubblica;
 - certificato di collaudo delle condotte idriche e fognarie o attestazione di regolarità dell'Ente Gestore del Servizio;
10. 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.
11. Con l'approvazione del collaudo provvisorio delle opere, verranno trasferiti al Comune tutti gli oneri di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.
12. I collaudi tecnici e/o le certificazioni di conformità, se ed ove necessari, sono di competenza del Soggetto attuatore.

ARTICOLO 8 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. Il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Piombino ai fini del rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edificatori in attuazione del piano, il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del costo di costruzione determinati in riferimento alle disposizioni di legge e dei regolamenti comunali vigenti in materia.
2. Per quanto riguarda il contributo dovuto dal Soggetto attuatore al Comune per **oneri di urbanizzazione primaria**, al momento del rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi previsti saranno scomputati i costi di realizzazione delle opere di cui all'articolo 4, in coerenza con le disposizioni statali e regionali in materia. Qualora l'importo delle opere risultasse inferiore al contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria si procederà ai relativi conguagli al momento del rilascio dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli interventi edilizi.
3. All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi per l'attuazione del piano attuativo sarà determinato il contributo afferente agli **oneri di urbanizzazione secondaria** ed 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.

ARTICOLO 9 – Standard pubblici

1. In riferimento al disposto del DM 1444/68 relativamente alla dotazione degli standard pubblici, considerato che:

- l'intervento è ubicato nel territorio aperto in posizione marginale del territorio comunale di Piombino, lontano da centri abitati o da punti di interesse pubblico;
- all'interno o nelle immediate vicinanze dell'ambito PV05 l'Amministrazione non ravvisa l'opportunità e l'utilità di individuare spazi da destinare all'uso pubblico;
- l'Amministrazione Comunale di Piombino ha ammesso la possibilità di *“monetizzazione delle dotazioni di standard pubblici dovuti dal Soggetto attuatore”*;

il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Piombino un corrispettivo del valore delle aree, pari a 12.600 mq (dodicimilaseicento) calcolate ai sensi dell'articolo 5 del DM 1444/68 e corrispondenti al 10% della Superficie Territoriale (St) interessata dal piano attuativo, per la cifra di Euro __/mq (_____/mq) così come risulta dalla stima prodotta dai competenti uffici Comunali, per un totale di € __. __,00 (_____/00).



2. A copertura dell'importo di cui al punto precedente, il Soggetto attuatore si impegna fin da ora a realizzare, nel rispetto ed in attuazione di quanto disposto dal vigente D.Lgs. 50/2016 e del relativo regolamento di attuazione, le opere della "Porta del Parco" in località Caldanelle, individuate tra gli *"interventi pubblici per l'accessibilità e il godimento dei luoghi"* del "Piano Particolareggiato del parco archeologico di Baratti e Populonia" approvato con D.C.C. n. 32 del 13.05.2013, consistenti in un'area parcheggio di interscambio ed annesso Centro Visitatori, localizzabili al C.T. al Foglio 3, particelle 206 e 208, di proprietà Comunale.

3. I tempi e le modalità di esecuzione, presa in consegna e collaudo di tale opera dovranno essere disciplinati nell'ambito di un successivo atto convenzionale da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, su proposta del Soggetto attuatore accompagnata dal progetto definitivo dell'opera, entro e non oltre 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

4. Qualora entro 18 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione non venga dato avvio ai lavori oggetto del presente articolo il Soggetto attuatore si impegna fin da subito a versare tempestivamente al Comune il corrispettivo di cui al comma 1; in caso contrario il Comune si avvarrà delle garanzie di cui al successivo articolo 10.

ARTICOLO 10 - Garanzie in favore del Comune

1. A garanzia:

- a) dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 4,
- b) delle ulteriori opere poste a carico del Soggetto attuatore di cui al precedente articolo 5 comma 1 lett. a),
- c) a copertura del corrispettivo di monetizzazione degli standard pubblici di cui al precedente articolo 9,

nonché di tutti gli altri oneri ed obblighi disposti dalla presente Convenzione, il Soggetto attuatore ha costituito idonea garanzia fideiussoria bancaria, rilasciata da istituto che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano la rispettiva attività, (polizza fidejussoria n. _____ rilasciata da _____ in data _____), riconosciuta preventivamente valida dal Comune di Piombino, per un importo pari a € _____, determinato dalla somma del valore delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 4 maggiorato del 10%, delle opere di cui al precedente articolo 5 maggiorato del 10% e del corrispettivo di monetizzazione degli standard di cui al precedente articolo 9, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.



2. Il Soggetto attuatore si impegna, su semplice richiesta del Comune, ad integrare l'importo previsto nei contratti fideiussori 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.

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

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Lo svincolo della polizza fidejussoria sarà disposto dai competenti servizi comunali mediante lettera liberatoria:

a) per il 90 % (novanta per cento) dell'importo delle opere di cui al comma 1 lett. a) all'approvazione del loro collaudo favorevole; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi due anni dal predetto collaudo favorevole.

b) per il 90 % (novanta per cento) dell'importo delle opere di cui al comma 1 lett. b) all'approvazione del loro collaudo favorevole; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi due anni dal predetto collaudo favorevole.

c) per il 90 % (novanta per cento) dell'importo delle opere di cui al precedente articolo 9 all'approvazione del loro collaudo favorevole; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi due anni dal predetto collaudo favorevole. Qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente articolo 9 comma 4, potrà essere svincolato l'importo di cui al comma 1 lett. c) ad avvenuta corresponsione da parte del Soggetto attuatore di quanto dovuto.



La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti.

6. Qualora, per difformità riscontrate dai tecnici del Comune rispetto ai progetti approvati, non risulti possibile procedere all'approvazione del certificato di collaudo, è facoltà del Comune disporre della polizza fidejussoria per adeguare le opere difformi, in caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore e dopo 30 gg. (trenta) dalla data di ricevimento della comunicazione al responsabile del procedimento di notifica di difformità delle opere stesse.

ARTICOLO 11 – Ulteriori adempimenti

1. Qualora il Soggetto attuatore proceda ad alienazione dell'intero complesso immobiliare, dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente Convenzione. 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 12 – Clausole finali

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, viene fatto specifico 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 Piombino.

2. 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.

3. 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

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto attuatore.

2. Gli adempimenti e gli oneri relativi ai frazionamenti, alle cessioni delle aree e all'accatastamento delle opere di cui ai precedenti articoli, saranno a totale carico del Soggetto attuatore.