

Repertorio n. 121.256

Raccolta n. 35.472

CONVENZIONE TRA COMUNE DI CECINA E CIRCOLO NAUTICO SPA PER
L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, il giorno ventisette del mese di ottobre

27 ottobre 2011

in Cecina, in una sala del Comune di Cecina, Piazza Carducci n.
28.

Davanti a me Dottor Mauro CRISTIANI, Notaio in Campiglia Maritima, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Livorno
si sono costituiti i signori:

A)- BAGGIANI Marco, nato a Cecina (LI) il 18 marzo 1953, domiciliato ove appresso, il quale dichiara di agire non in proprio ma nella qualità di dirigente del Settore Gestione del Territorio del COMUNE DI CECINA, con sede in Cecina, Piazza Carducci n. 28, codice fiscale 00199700493, nell'interesse ed in rappresentanza del quale agisce, ai sensi dell'art.107, comma 3°, lett.c), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.207 e dell'art.34 del vigente Statuto Comunale di Cecina; espressamente autorizzato alla sottoscrizione del presente atto giusta Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 22 febbraio 2011

da una parte;

B)- MATTEOLI Giuliano, nato a Cecina il 23 novembre 1945, domiciliato ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

- "CIRCOLO NAUTICO - Spa", con sede in Cecina, frazione Cecina Mare, Via del Porticciolo, capitale sociale Euro 3.882.647,16 interamente versato, codice fiscale e numero iscrizione Registro delle Imprese di Livorno 01165680495 (REA LI-103422) e come tale in rappresentanza della suddetta Società a questo atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 21 Settembre 2011;

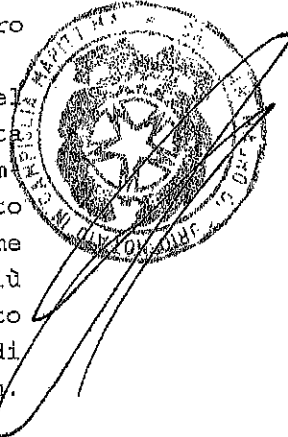
in seguito "SOGGETTO ATTUATORE"

C) - CORSI Dr.ssa Samantha, nata a Firenze il 30 novembre 1968, domiciliata ove appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio; ma nella sua qualità di Presidente Pro - Tempore del:

- "CAMPEGGIO CLUB FIRENZE E TOSCANA" (Ente morale fondato nel 1949), con sede in Firenze, viale Guidoni n. 143 int. 4, Partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Firenze al n. 00470520487 (REA n. FI - 398154) e iscritto al n. 36 del Registro Regionale delle Persone Giuridiche; e come tale in rappresentanza del suddetto Ente, munita di tutti i più ampi poteri in quanto autorizzata alla stipula del presente atto con delibera dell'Assemblea dei Soci in data 7 dicembre 2010 di cui al verbale del Notaio Giuseppe Petrina di Firenze, rep. n. 325.421/11.213.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

24 NOVEMBRE 2011
36.04
5.26/00



PREMESSO CHE:

1) - l'Amministrazione comunale ha valutato prioritaria e strategica la realizzazione del nuovo porto turistico di Cecina, quale elemento imprescindibile per il rafforzamento della vocazione turistica del territorio nonché per la valorizzazione dell'economia locale;

2) - gli strumenti di pianificazione e di governo del territorio, rispettivamente approvati con Deliberazioni Consiliari n. 38/2004 e n. 20/2007, annoverano la previsione e la relativa disciplina attuativa del Porto Turistico;

3) - il Piano Regolatore Portuale, previo adeguamento al vigente Piano Regolatore e specificatamente alla sottozona F3 - attrezzature portuali, è stato approvato con atto n. 45 del 27 aprile 1994;

4) - le risultanze dell'ampio processo attivato, funzionale ad una nuova configurazione progettuale ed urbanistica, hanno trovato concretizzazione nella proposta del "CIRCOLO NAUTICO Spa", con sede in Cecina, che si è assunto tra l'altro l'onere di provvedere allo studio di fattibilità ed alla nuova progettazione di un diverso Piano Regolatore del Porto Turistico, con preordinata variante urbanistica inerente il nuovo assetto dello stesso;

5) - la suddetta proposta è stata fatta propria con atto n. 167/2002 ed ha costituito lo snodo procedimentale del successivo iter di formale richiesta di concessione demaniale e conseguente convocazione della conferenza di servizi, nel rispetto della vigente normativa in materia;

6) - il "CIRCOLO NAUTICO - Spa" ha presentato in data 4 maggio 2004 alla Capitaneria di Porto di Livorno istanza per il rilascio di Concessione Demaniale Marittima per la realizzazione di strutture per la nautica da diporto nel territorio del Comune di Cecina, corredata, tra l'altro, da copia del progetto preliminare;

7) - l'Autorità Marittima suddetta ha disposto la pubblicazione della domanda per il periodo intercorrente tra il 17 maggio 2004 ed il 7 giugno 2004, stabilendo in quarantacinque giorni decorrenti dal 7 giugno 2004, il termine utile per la presentazione di osservazioni e domande concorrenti;

8) - con nota n. 28525, acquisita agli atti del Comune in data 28 luglio 2004, prot. n. 24716 la Capitaneria di Porto di Livorno ha informato dell'adempimento della pubblicazione e della presentazione di una osservazione;

9) - in conformità a quanto previsto dal "Regolamento recante norme del procedimento di concessione di beni del Demanio Marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto, a norma dell'art. 20, comma 8, L. n. 59/1997", approvato con D.P.R. n. 509/1997, è stata promossa una Conferenza di Servizi per l'esame del progetto preliminare e per definire le condizioni per ottenere intese, pareri, concessioni, autorizzazioni, licenze, nulla osta ed assensi comunque denominati sul progetto definitivo;

10) - con note prot. nn. 27205 del 23 agosto 2004 e 29487 del 10

settembre 2004 il Sindaco del Comune di Cecina ha avviato la procedura invitando il Presidente della Giunta regionale, il Presidente della Provincia di Livorno, il Dirigente dell'Ufficio del Genio Civile OO.MM., la Soprintendenza dei Beni Architettonici e Ambientali, la Circoscrizione Doganale, il Direttore Generale Azienda U.S.L. Livorno, l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia del Demanio, la Capitaneria di Porto di Livorno ad intervenire il giorno 21 settembre 2004 ad una seduta preliminare alla Conferenza di Servizi allo scopo di illustrare e concordare il percorso necessario per ottenere gli assensi suddetti, consegnare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5, comma 3, D.P.R. n. 509/1997 la documentazione relativa al progetto preliminare e concordare la data della prima seduta formale della Conferenza;

11)- durante la seduta preliminare della Conferenza di Servizi, svoltasi in data 21 settembre 2004:

- a. è stato illustrato il progetto preliminare del porto;
- b. è stata valutata l'opportunità di estendere la partecipazione alla Conferenza alla Soprintendenza ed al S.I.T.;
- c. è stato preso atto della necessità di assoggettare il progetto a Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.);
- d. è stata altresì convenuta la riduzione dei termini, proponendo quale prima data utile il 30 novembre 2004;
- e. il CIRCOLO NAUTICO ha esercitato la facoltà di cui all'art. 12 della L.R.T. n. 79/1998, chiedendo alla Regione l'avvio della fase preliminare della procedura di V.I.A.;

12)- la prima seduta della Conferenza dei servizi, previo rinvio, si è tenuta in data 14 dicembre 2004 e nella stessa è stato preso atto della presentazione di un'unica istanza e di un'osservazione, nonché prevista la conclusione della fase preliminare della procedura di V.I.A. di competenza della Regione Toscana entro la data del 26 gennaio 2005;

13)- durante la seduta della Conferenza le amministrazioni partecipanti hanno espresso le proprie posizioni ed è emersa la necessità, preliminarmente all'espressione dell'ammissibilità della domanda ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 del D.P.R. 509/1997, di procedere all'analisi integrata del progetto presentato con gli interventi programmati di tutela costiera e di dinamica fluviale: a tal fine, la Conferenza ha scelto il modello matematico, rinviando l'individuazione dei parametri da utilizzare alle determinazioni di un gruppo tecnico integrato dagli apporti di Regione, Provincia, Comune, S.I.I.T. e progettisti;

14)- con Decreto n. 235 del 31 gennaio 2005 il Dirigente del Settore V.I.A. della Regione Toscana ha specificato gli argomenti sui quali gli uffici regionali ritenevano indispensabile un approfondimento ambientale; tra questi risultava compreso l'esame della dinamica litoranea in presenza dell'opera portuale;

15)- considerata la complessità e la delicatezza del problema, in data 30 dicembre 2005 è stato sottoscritto apposito "Protocollo di Intesa per la gestione integrata degli interventi in area costiera" tra la Regione Toscana, la Provincia di Livorno, ed il Comune

di Cecina al fine di:

a. "verificare la compatibilità dell'intervento infrastrutturale proposto con gli obiettivi di salvaguardia e recupero dell'equilibrio idrogeologico del territorio interessato";

b. "garantire integrazione e coerenza tra il progetto del porto e i progetti di messa in sicurezza del fiume Cecina e di riequilibrio del litorale, in relazione anche alla più generale finalità di sostenibilità dello sviluppo economico e sociale del territorio costiero".

16)- il Gruppo ha operato per circa due anni verificando decine di ipotesi alternative relative alla dinamica del litorale, alla configurazione portuale, ai provvedimenti di riequilibrio necessari ed ai monitoraggi, giungendo alle seguenti conclusioni: "si evidenziano modificazioni per la presenza dell'opera portuale che, allo stato attuale delle conoscenze, non sembrano tali da precludere, in generale, pur con interventi mirati di compensazione - accessori rispetto all'intervento di riequilibrio curato dall'Amministrazione Provinciale - il mantenimento di una linea di riva in grado di attenuare sensibilmente i livelli di criticità che interessano il litorale oggetto di studio".

Con tale atto è stata sancita nell'ambito della V.I.A. la compatibilità dell'opera portuale con il mantenimento della linea di riva definita "obiettivo" dalla Provincia di Livorno nel progetto di cui al Programma di recupero e riequilibrio del litorale;

17) - in data 14 marzo 2008 il "CIRCOLO NAUTICO - S.p.A." ha presentato alla Regione Toscana richiesta di pronuncia di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 79/98, sul progetto del Porto turistico di Cecina, provvedendo, contestualmente, al deposito del progetto definitivo, dello Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e della sintesi non tecnica presso le Amministrazioni interessate di cui all'art.8 della legge regionale citata;

18)- il settore V.I.A. della Regione, ricevuto il S.I.A., raccolti tutti i pareri degli uffici interni ed esterni ha preliminarmente chiesto alcune integrazioni e chiarimenti la cui esitazione positiva ha determinato la proposta alla Giunta Regionale di parere favorevole di compatibilità ambientale del progetto definitivo 2008 con alcune prescrizioni.

La compatibilità è stata oggetto della Delibera della Giunta Regionale n. 373 del giorno 11 maggio 2009, pubblicata sul BURT n.20 del 20 maggio 2009, a conclusione di tutto l'iter di esame ambientale;

19)- con deliberazione consiliare n. 75 del 16 novembre 2009, in correlazione alla esigenza di conformare il piano regolatore portuale approvato alle nuove e diverse previsioni della strumentazione urbanistica vigente, è stata approvata la Variante al Piano Regolatore del Porto Turistico di Cecina e contestuale variante al Regolamento Urbanistico, adottata con atto n. 30 del 20 aprile 2009, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 50 del 16 dicembre 2009, costituita dai seguenti elabora-

ti:

PARTE A:

1a - ALL. A1 Stralcio del Piano Strutturale e individuazione dei perimetri del P.R.P.T.;

1b - ALL. A1.1 Variante al Regolamento Urbanistico: modifica della scheda urbanistica C27 e contestuale adeguamento grafico delle tavole normative n° 78, 79, 87, 88, 96;

2 - ALL. A2 Stralcio del Piano Strutturale b/n e perimetri del P.R.P.T.;

3 - ALL. A3 Estratto catastale e perimetri del P.R.P.T.;

4 - ALL. A4 Carta dei vincoli sovraordinati;

5 - ALL. A5 Stato di fatto su rilievo topografico;

6 - ALL. A6 Documentazione fotografica del terreno;

PARTE B:

7 - ALL. B1.0 Individuazione Sub - Comparti;

8 - ALL. B1.1 Planimetria di progetto;

9 - ALL. B1.2 Planimetria area della darsena e parcheggio interrato;

10 - ALL. B1.3 Planimetria riva sx /dx della darsena;

11 - ALL. B1.4 Planimetria riva sx del canale;

12 - ALL. B1.5 Planimetria riva dx del canale;

13 - ALL. B2.1 Sezioni area della darsena;

14 - ALL. B2.2 Tipologia edilizia. Piazzetta della rotonda;

15 - ALL. B2.3 Tipologia edilizia. Piazzetta dei portici;

16 - ALL. B2.4 Tipologia edilizia. Blocco A;

17 - ALL. B2.5 Tipologia edilizia. Blocco B;

18 - ALL. B2.6 Tipologia edilizia. Blocco C;

19 - ALL. B2.7 Tipologia edilizia. Blocco D;

20 - ALL. B2.8 Tipologia edilizia. Blocco E;

21 - ALL. B2.9 Tipologia edilizia. Blocco F;

22 - ALL. B2.10 Tipologia edilizia. Centro benessere;

23 - ALL. B2.11 Tipologia edilizia. Fronte mare piano terra - Attività commerciali;

24 - ALL. B2.12 Tipologia edilizia. Albergo piano primo;

25 - ALL. B2.13 Tipologia edilizia. Albergo piano secondo;

26 - ALL. B2.14 Tipologia edilizia. Centro congressi;

27 - ALL. B2.15 Tipologia edilizia. Circolo Nautico;

28 - ALL. B2.16 Tipologia edilizia. Ristorante panoramico;

29 - ALL. B2.17 Passerella pedonale;

30 - ALL. B2.18 Sezioni riva sx/dx della darsena;

31 - ALL. B2.19 Tipologie edilizie. Blocco G e H. Rimessaggio cannonieri e alloggio personale di sorveglianza;

32 - ALL. B2.20 Ponte sul fiume Cecina;

33 - ALL. B2.21 Tipologia edilizia. Padiglioni espositivi;

34 - ALL. B2.22 Tipologia edilizia. Cantiere nautico;

35 - ALL. B2.23 Tipologia edilizia. Club House;

36 - ALL. B2.24 Sezione riva sx/dx del canale;

37 - ALL. B2.25 Tipologia edilizia. Blocco G e H;

38 - ALL. B2.26 Tipologie edilizie. Trattoria pescatori. Elipista. Uffici;

- 39 - ALL. B2.27 Tipologia edilizia. Torre di controllo;
- 40 - ALL. B3 Sezioni dei terreni;
- 41 - ALL. B4.1 Impianto idrico;
- 42 - ALL. B4.2 Impianto elettrico e di illuminazione;
- 43 - ALL. B5 Relazione geologica;

PARTE C:

- 44 - ALL. C1 Norme Tecniche di Attuazione;

PARTE D:

- 45 - ALL. D1 Rapporto di Valutazione Integrata;
- 46 - ALL. D2 Relazione di Sintesi;

20) - in data 15 febbraio 2010, con nota prot. 4963, il "Circolo Nautico - Spa" ha presentato al Comune di Cecina il progetto definitivo "Porto di Cecina" .

21) - in data 22 marzo 2010, a seguito della convocazione effettuata dal Comune di Cecina con lettera prot. n. 7425 del 3 marzo 2010 e trasmissione degli elaborati costituenti il progetto definitivo, si è riunita la Conferenza di Servizi con valenza ricognitoria dell'iter espletato ed illustrativa del progetto definitivo per il rilascio della concessione per la costruzione del porto turistico di Cecina;

22) - la Conferenza ha individuato la prossima seduta utile per l'approvazione della progettazione definitiva propedeutica al rilascio della concessione nella riferibilità temporale indicativa del 13 maggio 2010;

23) - in data 27 maggio 2010 si è tenuta la seduta finale della Conferenza di servizi, avente valenza conclusiva dei lavori, durante la quale è stato approvato il progetto definitivo per il rilascio della concessione demaniale per la costruzione del porto turistico di Cecina, subordinando la formalizzazione del rapporto concessorio al completamento degli adempimenti finalizzati alla acquisizione della effettiva disponibilità, in capo al proponente, di tutte le aree oggetto dell'intervento, conformemente alle previsioni del Piano regolatore del Porto Turistico, ed alla connessa disciplina convenzionale atta a regolamentare l'intero iter procedimentale finalizzato alla costruzione del porto turistico;

24) - il progetto definitivo approvato è composto dai seguenti elaborati:

- ALL 1. Relazione generale ;
- ALL 2. Studio meteomarinico. Moto ondoso al largo (A4 + A3) ;
- ALL 3. Rifrazione del moto ondoso. Modello matematico (A4);
- ALL 4. Relazione tecnica;
- ALL 5. Agitazione ondosa all'entrata portuale. Modello matematico (A4) ;
- ALL 6. Studio sedimentologico del litorale (A4);
- ALL 7. Regime della dinamica litoranea. Modello matematico (A4 + A3) ;
- ALL 8. Planimetria di rilievo ante operam;
- ALL 9. Planimetria catastale;
- ALL 10. Rilievo batimetrico;
- ALL 11. Indagini geologiche. Condizioni chimico-fisiche della

falda;

ALL 12. Indagine sulla qualità delle acque interne. Modello matematico e progetto dell'impianto di vivificazione. (A4) ;

ALL 13. Lo studio dei movimenti di terra, degli scavi e dei ripascimenti;

ALL 14. Fiume Cecina. Studio idrologico - idraulico. Livelli idrometrici e quote di fondale (A4 + A1 + A0 lungo);

ALL 15. Planimetria generale del porto. Quadri sintetici dei posti barca e dei parcheggi. Scala 1:2000;

ALL 16. Planimetria di individuazione dei sub-comparti ai sensi del PRPT Scala 1:2000;

ALL 17. Planimetria generale del porto su base catastale. Scala 1:2000;

ALL 18. Planimetria generale del porto su rilievo piano altimetrico. Scala 1:2000;

ALL 19. Planimetria delle sezioni opere foranee, banchine interne e argini. Scala 1:2000;

ALL 20. Sezioni tipo opere foranee. Scala 1:200;

ALL 21. Sezioni tipo banchine interne e argini. Scala 1:200;

ALL 22. Riva sinistra del bacino. Scala 1:500/1:200/1:100;

ALL 23. Riva destra del bacino. Scala 1:200;

ALL 24. Riva destra del canale e molo di sottoflutto. Scala 1:500/1:200;

ALL 25. Riva sinistra del canale e molo di sopraflutto. Scala 1:1000 /1:200;

ALL 26. Ponte carrabile fiume Cecina. Pianta, sezioni trasversali e longitudinali Scala 1:200;

ALL 27. Nuovo ponte pedonale sul fiume Cecina. Pianta, sezioni trasversali e longitudinali;

ALL 28. Planimetria opere civili edili. Quadro sintetico delle superfici lorde dei pavimenti. Scala 1:2000;

ALL 29. Passerella pedonale strallata. Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100;

ALL 30. Planimetria generale area ricettiva e commerciale. Scala 1:400;

ALL 31. Pianta garage interrato Scala 1:200;

ALL 32. Hall Albergo ed Attività Commerciali. Pianta Quota + 3.70. Scala 1:200;

ALL 33. Albergo. Pianta, prospetti e sezioni Quota +7.60. Scala 1:200;

ALL 34. Albergo. Pianta, prospetti e sezioni Quota +11.00. Scala 1:200;

ALL 35. Blocco A - Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100;

ALL 36. Blocco B - Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100 (A1 lungo);

ALL 37. Blocco C - Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100 (A1 lungo);

ALL 38. Blocco D - Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100 (A1 lungo);

ALL 39. Blocco E - Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100 (A1

lungo);

ALL 40. Piazzetta dei portici. Piante, prospetti e sezioni. Scala 1:100 (Al lungo);

ALL 41. Piazzetta della rotonda. Piante, prospetti e sezioni. Scala 1:100 (Al lungo);

ALL 42. Sala congressi. Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100;

ALL 43. Ristorante panoramico. Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100;

ALL 44. Centro benessere. Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100;

ALL 45. Circolo Nautico. Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100;

ALL 46. Capannone cantiere. Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100;

ALL 47. Padiglione expo. Piante, prospetti e sezioni. Scala 1:100;

ALL 48. Torre di controllo. Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100;

ALL 49. Testata molo sottoflutto. Elipista, impianti tecnologici, trattoria ed edifici pescatori. Scala 1:200;

ALL 50. Club House. Pianta, prospetti e sezioni. Scala 1:100;

ALL 51. Rimessaggio canottieri, alloggio personale di sorveglianza;

ALL 52. Impianto di desalinizzazione. Relazione tecnica e disegni di progetto. Scala 1:100/1:500;

ALL 53. Impianto fotovoltaico. Relazione tecnica e disegni di progetto;

ALL 54. Impianti a rete - Impianti idrici, fognari e antincendio;

ALL 55. Impianti a rete - Impianto elettrico e illuminazione;

ALL 56. Nuova viabilità di accesso in fase di cantiere. Viabilità a servizio del campeggio;

ALL 57. La cantierizzazione dei lavori di costruzione. Modi operativi, aree di cantiere, volumetrie e tempistica;

ALL 58. Programma di manutenzione delle opere marittime;

ALL 59. Piano di riutilizzo dei materiali di escavo e dragaggio per il progetto di ripascimento delle spiagge di Cecina;

ALL 60. Progetto di manutenzione del litorale di Cecina";

ALL 61. Protocollo d'Intesa con la Provincia di Livorno relativo al " Ripascimento, monitoraggio. linea di riva, monitoraggio della qualità delle acque";

ALL 62. Bilancio dei materiali necessari alla realizzazione dell'opera e percorso origine - destinazione;

ALL 63. Relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005;

ALL 64. Computo metrico estimativo e piano economico;

25)- che il progetto definitivo interessa l'intero ambito di Piano Regolatore Portuale, in parte appartenente al demanio dello Stato, in parte appartenente al Comune di Cecina, in parte appartenente alla (od in disponibilità della) Società "Circolo Nautico - Spa", ed in parte appartenente al Campeggio Club Firenze e Toscana, giusta estremi catastali appresso riportati, meglio risul-

tanti dalla planimetria catastale di progetto che, firmata come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera A):

CATASTO TERRENI del Comune di Cecina,

- Foglio 22, particelle: 59, 58, 89, 90, 91,

15 (parte) intestata catastalmente a Esposito e Mogliani e costituente sedime di strada di uso pubblico;

39001, 39003, 39004, 39006, 39007, 39008, 39009, 198 di proprietà del Comune di Cecina;

- Foglio 22, particelle: 60, 33, 29, 40, 38, 61, 57, 56, 62, 55, 64 di proprietà del Circolo Nautico Spa

98 (già intestata a LOMBARDI Viviana), 54 e 69 (intestate a FANTINI Silvano), 68 (intestata a CIULLI Cecilia, Cinzia, Cristina e LEORATI Marcella), 51 (intestata a BENVENUTI Franco), 50 (intestata a BIETTI Monica), 66 (intestata a DI NARDO Vincenzo);

- Foglio 22, particelle: 23 (parte), 18 (parte), 35, 37 di proprietà del Campeggio Club Firenze e Toscana;

- Foglio 22, particelle: 12 (parte), 199, 200, 227, 39002 appartenenti al demanio dello Stato;

della superficie complessiva di mq. 356.199 (metri quadrati trecentocinquantaseimilacentonovantanove) circa, di cui mq. 197.592 (metri quadrati centonovantasettemilacinquecentonovantadue) circa nel demanio dello Stato, mq. 86.027 (metri quadrati ottantaseimilaventisette) circa in disponibilità del "CIRCOLO NAUTICO - Spa", mq. 39.799 (metri quadrati trentanovemilasettecentonovantanove) circa di proprietà del "CAMPEGGIO CLUB FIRENZE E TOSCANA" e mq. 32.781 (metri quadrati trentaduemilasettecentoottantuno) circa di proprietà del COMUNE DI CECINA, comprese le aree di sedime della pubblica viabilità;

26)- che il progetto definitivo prevede la realizzazione di attività ricettive, di spazi per attività urbane, una parte delle quali ad uso commerciale, e di attività produttive;

27)- che il progetto definitivo prevede spazi pubblici per una superficie complessiva di mq. 3200 (metri quadrati tremiladuecento) circa, nonché parcheggi per le diverse destinazioni - ricettive, urbane, produttive - e per il rispetto dello standard regionale per la nautica da diporto, per un totale di circa 1850 posti auto, come esplicitato nella relazione generale alla quale si rinvia, comunque nel rispetto degli standard urbanistici di legge;

28)- che, pertanto, la Società "CIRCOLO NAUTICO - Spa", o per diritto proprio, o per disponibilità concessa dagli altri soggetti privati, o per assensi acquisiti ed acquisendi dai soggetti pubblici, ha la disponibilità dell'intero complesso di spazi destinato dal progetto definitivo alla realizzazione del porto turistico di Cecina.

TUTTO CIÒ PREMESSO ED APPROVATO

come parte integrante e sostanziale del presente atto, giusta deliberazione del Consiglio Comunale di Cecina n. 29 in data 22 febbraio 2011 tra il COMUNE DI CECINA e la Società "CIRCOLO NAUTICO - S.p.A.", come sopra rappresentati, sulla base delle suesposte premesse, nella riferibilità diretta alla Concessione Demaniale Ma-

rittima di cui all'articolo 7 del D.P.R. n. 509/1997, per la durata di 50 (cinquanta) anni, di cui al Rep. n. 10.708 del 27 ottobre 2011.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1

(Validità delle premesse)

Le suesposte premesse, e le riferibilità documentali ivi espressamente richiamate quantunque non materialmente allegate, confermate dalle parti, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2

(Oggetto)

La Convenzione ha per oggetto la realizzazione del porto turistico del COMUNE DI CECINA, opera di interesse pubblico approvata ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. 509/1997, come raffigurato negli elaborati tecnici, grafici e descrittivi elencati in premessa, qualificativi della progettazione definitiva, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non materialmente allegati alla stessa.

Eventuali modifiche o varianti potranno essere richieste ed autorizzate nel rispetto della normativa in materia.

Il Soggetto Attuatore per sé, suoi associati e loro aventi causa a qualsiasi titolo assume incondizionato impegno verso il COMUNE DI CECINA a realizzare l'intero complesso delle "edificazioni" così come individuate, rappresentate e descritte nei suddetti elaborati tecnici.

Quanto sopra fatte, salve eventuali varianti preliminari all'avvio dei lavori o in corso d'opera, comunque da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

La realizzazione dell'intero complesso infrastrutturale dovrà pertanto essere eseguita nel pieno rispetto delle destinazioni e dei parametri contenuti nelle norme tecniche di attuazione ed in conformità agli elaborati del Piano Regolatore del Porto Turistico che, quantunque non materialmente allegati, costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, riconosce, altresì, che il presente atto è vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con apposito atto certificativo del Comune.

In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, si trasferiranno agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, che non avranno efficacia verso il Comune.

Sempre nel caso di vendita totale o parziale delle predette aree, le garanzie prestate dal Soggetto Attuatore dovranno rimanere invariate nella loro configurazione ed entità sostanziale.

Articolo 3

(Opere di urbanizzazione primaria)

Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune a rea-

lizzare, a propria cura, responsabilità e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, meglio individuate e descritte, anche nei pertinenti dati dimensionali, negli elaborati grafici e descrittivi citati in premessa e specificamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari ex art. 127 comma 11 della Legge Regionale n. 1/2005:

1. rifacimento di via Volterra: la sistemazione della principale arteria di collegamento del porto con la città consiste nell'adeguamento della sezione carrabile, pedonale e ciclabile alle nuove esigenze di traffico connesse al porto, nella realizzazione di due ingressi al porto organizzati tramite opportuni svincoli o rotatorie, nella scarificazione e ripristino del manto lungo tutto il tratto oggetto dell'intervento;

2. demolizione, rimozione e ricostruzione impianti e sottoservizi via Volterra e relativo adeguamento ai nuovi carichi urbanistici, lungo tutto il tratto oggetto dell'intervento e adeguamento dell'attuale sistema di regimazione delle acque di scolo;

3. demolizione e successiva ricostruzione del ponte carrabile sul fiume Cecina in prosecuzione di via Volterra.

Il ponte sarà realizzato tramite travi tipo SCAC di grande luce (30 m circa).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria presuppone la messa a disposizione delle aree di proprietà dell'Amministrazione o il relativo assenso al loro utilizzo.

Tale attività, nelle risultanze della necessaria e preliminare interlocuzione tra l'Amministrazione Comunale e il Soggetto Attuatore, finalizzata alla tutela e salvaguardia dell'interesse pubblico, con particolare riferimento alla gestione del traffico veicolare, servizi a rete ecc., si concretizzerà nella formale proposta e la necessaria risposta entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni.

Articolo 4

(Ulteriori oneri a carico del Soggetto Attuatore)

Il Soggetto Attuatore, in conformità agli impegni già assunti in sede di redazione della progettazione definitiva, riconosce e conferma che sono e rimangono integralmente a suo carico:

1. Intervento di messa in sicurezza idraulica localizzato in riva sinistra del fiume Cecina, in corrispondenza della foce per un tratto complessivo di metri 200 (duecento) - (fronte muro Villa Ginori).

Il consolidamento della parete arginale avverrà tramite palancolato metallico dimensionato ed infisso sulle profondità di massimo scavo del fiume in occasione della piena duecentennale;

2. Rinaturalizzazione ansa fluviale riva dx a valle del ponte di via Volterra;

3. Dragaggio ambito fluviale a valle del ponte di Via Volterra in ottemperanza alla prescrizione n.16 del Decreto di V.I.A.;

4. Ripascimento del litorale, mediante utilizzo dei materiali derivanti dalle operazioni di escavo e dragaggio correlate ai lavori di realizzazione del porto, conferite nell'ambito delle sago-

me previste dal progetto provinciale di difesa della costa.

Nel caso in cui dette sagome non fossero ancora state realizzate, il collocamento delle sabbie verrà effettuato a piè d'opera, con esclusione degli eventuali oneri di stesura e spandimento;

5. realizzazione di locali di rimessaggio e/o deposito a servizio dell'attività peschereccia collocati in testata del molo di sottoflutto per una superficie complessiva di mq. 365 (metri quadrati trecentosessantacinque) circa (S.U.L.);

6. realizzazione di posti barca collocati in testata del molo di sottoflutto aventi le seguenti caratteristiche: n. 3 (tre) posti per imbarcazioni di lunghezza massima di 18 metri e n. 14 (quattordici) posti per imbarcazioni di lunghezza massima di 8 metri da destinare al settore della pesca professionale;

7. realizzazione e messa a disposizione di un locale di circa mq. 20 (metri quadrati venti) per la Capitaneria di porto, con esclusione di ogni onere gestionale - arredi, utenze, manutenzione ecc..;

8. le parti si riservano di valutare le concrete modalità realizzative, in correlazione all'effettivo sviluppo dell'ambito portuale e della dinamica fluviale e costiera, di una struttura di collegamento pedonale tra l'opera portuale e l'abitato, in particolare di Cecina mare, che oltre a costituire elemento architettonico, faciliti la naturale interazione tra il lungomare cittadino e la nuova infrastruttura, nell'ottica della migliore valorizzazione di entrambi.

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre alla:

1. Realizzazione dei parcheggi pubblici di sosta stanziale commerciale e direzionale, punti n. 3 e 4 art. 12 NTA parcheggi pubblici, art. 5 DM 1444/1968;

2. Realizzazione e messa a disposizione di un locale di circa mq. 20 (metri quadrati venti) per il COMUNE DI CECINA, con esclusione di ogni onere gestionale - arredi, utenze, manutenzione ecc..

3. Realizzazione e messa a disposizione di un locale di circa mq. 20 (metri quadrati venti) destinato all'associazionismo operante nel settore della nautica;

4. Realizzazione e messa a disposizione di n. 3 (tre) posti barca, di cui due a disposizione dell'amministrazione Comunale della lunghezza massima di metri 8 (otto) ed uno della Capitaneria di Porto della lunghezza massima di metri 15 (quindici).

Il Soggetto Attuatore si impegna infine a realizzare a propria cura, responsabilità e spese, ai fini di una completa sistemazione finale dell'intera area e contorno di influenza, senza oneri di corrispettivo, l'intervento di messa in sicurezza idraulica localizzato in riva sinistra del fiume Cecina, dal ponte di via Volterra fino al muro della Villa Ginori, per un tratto complessivo di m. 270 (duecentosettanta).

Il consolidamento della parete arginale avverrà tramite palancolato metallico dimensionato ed infisso sulle profondità di massimo scavo del fiume in occasione della piena duecentennale.

Le modalità attuative e realizzative degli interventi trovano diretta riferibilità procedimentale nel successivo art. 6.

L'inadempimento totale o parziale agli obblighi di cui al presente articolo avrà un riverbero diretto sulla agibilità dell'infrastruttura portuale.

La formale contestazione e il negativo riscontro nei tempi e nei modi richiesti qualificheranno il relativo presupposto.

Le modalità di utilizzo, le condizioni ed i relativi criteri, riferibili alle fattispecie di cui ai punti n. 5 e n. 6 del comma 1 ed al punto n. 3 del comma 2 saranno oggetto di specifica disciplina regolamentare, nelle risultanze della preventiva concertazione tra Comune di Cecina e Soggetto Attuatore.

Articolo 5

(Cessione proprietà comunale - corrispettivo)

In coerenza con le riferibilità alla titolarità dei beni previsti negli atti di pianificazione e dei contenuti e presupposti motivazionali di cui alla deliberazione consiliare n. 50 del 25 maggio 2010, il Comune di Cecina si impegna a cedere a titolo oneroso al Soggetto Attuatore, che si impegna ad accettare, la proprietà delle aree identificate al CATASTO TERRENI del Comune di Cecina, nel Foglio 22, particelle: 58, 59, 89, 90, 91 e 199 al prezzo di Euro 1.850.000,00 (unmilioneottocentocinquantamila virgola zero zero), come determinato dall'Agenzia del Territorio di Livorno - libere da gravami, vincoli, diritti e servitù di ogni genere, comprese le aree di sedime della pubblica viabilità, eccezion fatta per l'esistente concessione demaniale di derivazione d'acqua.

In ordine alle modalità di corresponsione del corrispettivo, le risultanze delle interlocuzioni e valutazioni, nell'ottica del completamento delle opere di messa in sicurezza idraulica del territorio, residuando esclusivamente l'argine in destra idraulica nel tratto tra il ponte di Via Volterra ed il ponte ferroviario, hanno evidenziato l'opportunità, nella naturale coniugazione dell'interesse pubblico, della riconduzione della realizzazione della suddetta opera nell'ambito dell'intervento.

Trattasi di opera pubblica direttamente riconducibile agli obblighi derivanti dalla Legge n. 267/1998 (cd. "Decreto Sarno"), dalla L.R.T. n. 91/1998 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla disciplina attuativa dalle stesse prevista, ivi compreso il Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.), e dalla previsione del Piano Strutturale, nella correlazione diretta alla configurazione topografica del territorio e del conseguente sviluppo urbanistico edilizio, la cui progettazione preliminare è stata approvata con deliberazione giunta n. 263 del 28 dicembre 2004 e la cui realizzazione nei tempi e modi di seguito disciplinati è ampiamente soddisfattiva del più generale interesse alla sicurezza idraulica del territorio.

A tal fine il Soggetto Attuatore si obbliga alla realizzazione dell'argine in destra idraulica del fiume Cecina che si estende dal ponte di via Volterra fino al ponte ferroviario per un tratto complessivo di circa metri 2.200 (duemiladuecento). L'intervento

prevede lo scotico del piano di campagna, la preparazione del piano di posa, la realizzazione del rilevato arginale con terre idonee, recuperate in loco, scevre da materiale vegetale e lapideo di qualsiasi natura, bagnate e compattate, profilatura delle scarpate e quindi protezione antierosiva dei pendii.

L'obbligo del Soggetto Attuatore comprende, oltre alla realizzazione dell'intervento, anche la progettazione, direzione dei lavori, oneri per la sicurezza, collaudi ecc., da disimpegnarsi in coerenza e conformità alla vigente normativa in materia di lavori pubblici, nella riferibilità anche alle modalità di scelta del contraente.

Il valore complessivo dell'intervento ascende ad Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila virgola zero zero) circa; resteranno comunque a carico del Soggetto Attuatore eventuali incrementi di costo conseguenti a variazioni progettuali per adeguamenti o recepimento di prescrizioni delle competenti autorità.

Eventuali contributi e/o agevolazioni finanziarie potranno essere utilizzati in compensazione del differenziale di costo sostenuto dal Soggetto Attuatore rispetto al valore di cessione delle aree.

La progettazione definitiva dell'opera dovrà essere prodotta dal Soggetto Attuatore entro il 31 agosto 2011, quella esecutiva dovrà essere consegnata all'amministrazione, corredata di tutti i pareri previsti dalla normativa vigente entro 31 dicembre 2011 ed i relativi lavori dovranno essere ultimati entro il 30 giugno 2013.

Peraltro, in ordine a detti termini, in parte anche già scaduti, si richiama quanto previsto al comma successivo caratterizzato da sottolineea.

Le aree di sedime oggetto di intervento di proprietà dell'Amministrazione saranno messe a disposizione dall'ente che si impegna altresì, per le ulteriori aree necessarie, ad attivare tempestivamente, nella correlazione diretta alla disponibilità della progettazione definitiva, gli eventuali procedimenti espropriativi, con oneri a carico del Soggetto Attuatore nei limiti del quantum previsto nel quadro economico dell'intervento, pari ad Euro (da determinare) che dovranno comunque essere ultimati entro il 31 (trentuno) dicembre 2011 (duemilaundici).

Si precisa che eventuali ritardi indipendenti dalla volontà delle parti, quantunque tempestivamente disimpegnata l'attività di competenza, determineranno la traslazione temporale dei suddetti termini, esperita la preliminare valutazione concertativa.

A garanzia dell'adempimento, il Soggetto Attuatore ha prestato garanzia fideiussoria dell'importo di Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila virgola zero zero) mediante polizza n. 000010037 rilasciata dalla LING INSURANCE S.A. (codice ISVAP 40392) con sede a Bucarest in data 18 ottobre 2011 annoverante espressamente le clausole specificate all'art. 15, con possibilità di svincolo parziale in correlazione alle percentuali degli stati di avanzamento dei lavori, fino a concorrenza del 90% (novanta per cento): il residuo 10% (dieci per cento) sarà svincolato al positivo esito del collaudo e della relativa omologazione, ove prevista.

La materiale immissione nel possesso delle aree avverrà contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, e il formale trasferimento della proprietà entro trenta giorni dal collaudo.

* Articolo 6

(Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e responsabilità relative - Collaudi)

1. Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori, dovrà provvedere alla redazione e presentazione al Comune dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione a scomputo, comprendenti gli elaborati tecnici, grafici e descrittivi prescritti dalle vigenti disposizioni normative in materia di lavori pubblici. Detti progetti dovranno essere sottoposti ad approvazione dell'Amministrazione.

2. L'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo 3, dovrà essere autorizzata dal Comune con il rilascio del prescritto titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività, sussistendo i presupposti di cui all'articolo 79, L.R. 1/2005), con le osservazioni e prescrizioni degli Enti ed Aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere di urbanizzazione.

3. Tenuto conto della loro rilevanza, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà effettuata sotto la responsabilità della Direzione Lavori nominata dal Soggetto Attuatore, previo accordo e gradimento dell'Amministrazione, con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

Gli Uffici Comunali competenti, nell'esercizio delle proprie prerogative, avranno comunque libero accesso al cantiere per l'effettuazione di controlli, verifiche ecc..

4. La data di inizio dei lavori e il nominativo del direttore dei lavori dovranno essere comunicati al Comune con un preavviso di almeno dieci giorni.

5. Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura degli Uffici Comunali o degli Enti interessati, salvi eventuali collaudi statici di manufatti assoggettati a particolari procedure, per i quali tuttavia sarà nominato il collaudatore statico o apposita commissione di collaudo, sempre con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

6. Il collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 verrà eseguito entro sei mesi decorrenti dal termine dei lavori, a richiesta del Soggetto Attuatore ed a spese dello stesso, da parte dei competenti tecnici comunali o di uno o più tecnici designati dall'Amministrazione, che abbiano i necessari requisiti professionali.

I collaudi potranno anche eseguirsi separatamente e distintamente per le singole opere, aventi una propria autonomia strutturale e funzionale.

In particolare, con riferimento alla realizzazione del ponte carabile sul fiume Cecina, dovrà comunque eseguirsi specifico e se-

parato collaudo entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori.

7. Nel caso di esito negativo del collaudo, il collaudatore provvederà a comunicare al Soggetto Attuatore le proprie osservazioni, imponendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessarie, con congruo termine.

In caso di irregolare o mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo, il Comune potrà, incamerare la somma corrispondente al costo delle stesse, avvalendosi della fideiussione di cui al successivo art. 15, e provvedere alla esecuzione di ufficio delle opere stesse.

A tal fine il Soggetto Attuatore, per sé e suoi aventi causa, in caso di mancata loro ottemperanza agli obblighi assunti, autorizza fin da ora il Comune ad attivare la polizza fideiussoria nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni eccezione ed opposizione giudiziale e stragiudiziale e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo, per i prelievi e per i pagamenti che il Comune andrà a fare.

8. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione, rilasciato in conformità alle disposizioni vigenti.

9. Il Soggetto Attuatore manleva, a tutti gli effetti di legge, il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità, nessuna esclusa, nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.

10. Le spese di collaudo saranno ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 7

(Termini di attuazione degli adempimenti)

Le opere di urbanizzazione primaria, come descritte nei relativi elaborati tecnici, devono essere iniziate entro un anno decorrente dalla consegna delle aree, nella riferibilità diretta e procedimentale prevista all'ultimo comma dell'art. 3, ed essere ultimate entro il termine di cinque anni dalla data di rilascio del permesso di costruire, ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 dell'art. 77 della L.R.T. n. 1/2005, salvo proroga concessa dall'Amministrazione comunale.

L'intervento dovrà essere ultimato entro 10 (dieci) anni, e comunque nell'ambito del periodo di validità della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria, al momento della richiesta delle certificazioni di agibilità del complesso infrastrutturale o di suo stralcio funzionale, dovranno essere ultimate, funzionanti e collaudate.

Articolo 8

(Imposizione di servitù di uso pubblico)

1. Il Soggetto Attuatore si impegna, a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, a lavori ultimati e dopo il loro positivo collaudo, sulle aree adibite a parcheggi pubblici e sulla strada di accesso agli stessi.

2. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria - compresi lo spazzamento, il mantenimento della segnaletica orizzontale e

verticale - inerenti le aree e le opere ecc.. gravate da servitù di uso pubblico, indicate al precedente comma 1, saranno a carico del Soggetto Attuatore, anche in deroga al Codice Civile.

3. Le spese tecniche e quelle inerenti agli atti per la costituzione delle servitù d'uso pubblico sono a carico del Soggetto Attuatore.

4. Il Soggetto Attuatore provvederà alla gestione degli spazi adibiti a parcheggio pubblico, coperti o meno, con modalità da concertare con l'Amministrazione comunale, ivi compresa, nell'ottica della sicurezza, la disciplina di eventuali forme di controllo degli accessi all'area portuale, comunque in coerenza con la normativa in materia.

Art. 9

(Consegna delle opere)

La consegna al COMUNE DI CECINA delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 dovrà essere formalizzata mediante apposito verbale entro trenta giorni dal positivo esito dei collaudi, eccezion fatta per il ponte carrabile sul fiume Cecina che dovrà essere consegnato immediatamente dopo il collaudo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione rimarrà a carico del Soggetto Attuatore fino al momento della consegna all'Amministrazione.

Qualora non sia stato possibile addivenire, nei tempi e termini previsti, alla formale consegna delle opere di urbanizzazione, queste entreranno di diritto nella piena proprietà e disponibilità del Comune entro il termine di un anno dal collaudo finale, senza alcun onere o corrispettivo a carico del Comune o compensi e rimborsi di qualsiasi natura.

Articolo 10

(Prestazioni speciali)

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad adempiere a tutte le prescrizioni stabilite dalla Regione Toscana in esito alla procedura di V.I.A., come riportate nel B.U.R.T della Regione Toscana n. 20 del 20 maggio 2009 (Deliberazione 11/5/2009 n. 373) - che dichiara di conoscere ed accettare.

2. Il Soggetto Attuatore, ai fini di cui sopra, si impegna a concordare con il Comune le modalità per la periodica comunicazione degli interventi realizzati per l'adempimento delle suddette prescrizioni.

Articolo 11

(Contributi di costruzione - Scomputi)

1. Il Soggetto Attuatore riconosce come dovuto al Comune, all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero della presentazione della denuncia di inizio attività (di cui sussistono i presupposti ai sensi dell'articolo 79, Legge Regionale 1/2005), per gli interventi edificatori previsti, il contributo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 119 della legge regionale 1/2005, e dei conseguenti provvedimenti attuativi comunali.

2. Dall'importo del contributo di costruzione, riferibile agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà scomputato, al

momento del rilascio del permesso di costruire ovvero della presentazione della denuncia di inizio attività, il costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore si è impegnato a realizzare ai sensi del precedente articolo 3, nel rispetto delle disposizioni della presente convenzione.

3. La valutazione delle opere realizzate, ai fini dello scomputo dal contributo di costruzione, sarà eseguita con riguardo ai computi metrico estimativi facenti parte dei progetti esecutivi, redatti tenuto conto dei costi unitari risultanti dall'applicazione dei prezzi rilevati per l'anno di riferimento dal Prezzario Regionale delle Opere Edili ed Impiantistiche (Unione Camere, Regione Toscana) e, in difetto, con prezzi determinati in conformità alle pertinenti disposizioni in materia di lavori pubblici.

4. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo di cui all'art. 3 assumendo il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore delle opere sopra elencate, nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 32, comma 1, lett. g), 57, 121 e 122 del D.Lgs. 163/06, in materia di affidamento dei lavori.

5. Il Soggetto Attuatore si impegna a produrre all'Amministrazione Comunale tutta la documentazione comprovante l'avvenuto espletamento della procedura di individuazione del soggetto esecutore delle opere nel rispetto dei termini di legge (copia delle lettere di richiesta dei preventivi, copia delle offerte ricevute, determinazioni assunte in merito alla scelta dell'aggiudicatario). Qualora entro venti giorni successivi al ricevimento della suddetta documentazione, il Comune non abbia effettuato rilievi al riguardo, il Soggetto Attuatore procederà all'aggiudicazione dei lavori.

6. Le parti danno altresì atto che il costo delle opere di urbanizzazione, che il Soggetto Attuatore si è impegnato a realizzare a scomputo ai sensi dell'articolo 3, ammesse a scomputo, pari ad Euro 3.750.000,00 (tremilionisettecentocinquantamila virgola zero zero) circa, supera l'importo del contributo di costruzione, riferibile agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato ai sensi del precedente comma 1, che è pari ad Euro 2.516.373,00 (duemilionicinquecentosedicimilatrecentosettantatre virgola zero zero) circa.

7. Gli importi da scomputare saranno determinati in via definitiva in base ai computi metrici estimativi redatti in conformità alla disposizione di cui al precedente comma 3.

8. Nessun conguaglio potrà essere preteso nei confronti del Comune ove il costo delle urbanizzazioni dovesse risultare superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione.

Qualora l'ammontare dei lavori eseguiti, quantificati conformemente al quadro economico del progetto esecutivo e quindi comprendenti i costi di progettazione, direzione lavori, collaudi, IVA ecc. risultasse, anche a seguito di eventuali ribassi ottenuti, inferiore al contributo per le opere di urbanizzazione da corrispondere al Comune ai sensi delle vigenti leggi, il Soggetto Attuatore

dovrà versare le somme a conguaglio.

Tale versamento dovrà avvenire immediatamente prima del collaudo ed al termine dei lavori, dovendo il Soggetto Attuatore documentare, contestualmente alla comunicazione di ultimazione, l'ammontare effettivo delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione.

Articolo 12

(Rapporto con l'autorità Demaniale Marittima e con le aziende ed enti erogatori di servizi).

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a procedere all'aggiornamento degli atti catastali, sia del catasto terreni, sia del catasto fabbricati, nei modi e termini di legge.
2. Il Soggetto Attuatore inoltre si impegna, per quanto attiene all'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere tutti gli occorrenti assentimenti, anche prescrittivi, e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a predisporre un Regolamento di gestione del porto turistico e di sicurezza, oggetto di specifica approvazione da parte del Comune e dell'Autorità Marittima.

Articolo 13

(Fasi di attuazione)

Le fasi di realizzazione dell'insediamento saranno determinate dal Soggetto Attuatore in rapporto alle esigenze di cantierizzazione delle opere, al fine di usufruire della necessaria flessibilità gestionale del cantiere, anche mediante lotti funzionali.

A tal fine, preliminarmente all'avvio dei lavori, il Soggetto Attuatore dovrà presentare il cronoprogramma degli interventi, congiuntivo dei tempi, delle modalità attuative e di ogni altro elemento utile alla prefigurazione funzionale dell'area di cantiere, rispettoso comunque delle specifiche indicazioni e prescrizioni contenute negli atti propedeutici, nonché delle generali condizioni di sicurezza.

Il suddetto cronoprogramma dovrà essere oggetto di preventiva concertazione e formalmente approvato dall'amministrazione.

E' fatta comunque salva per il Soggetto Attuatore la possibilità di chiedere ed ottenere l'agibilità parziale relativa a lotti parziali, singolarmente funzionali ed usufruibili.

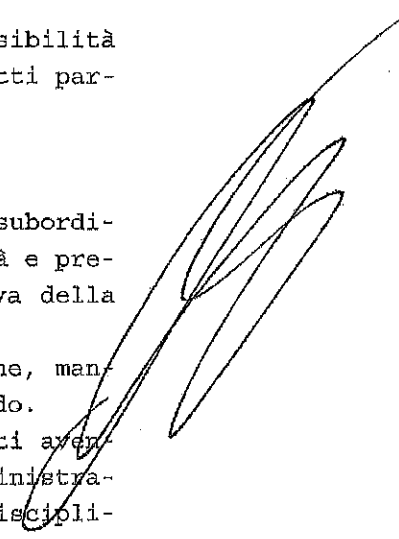
Articolo 14

(Modalità di gestione del porto turistico)

La gestione del porto turistico di cui al presente atto è subordinata alla piena ed incondizionata osservanza delle modalità e prescrizioni stabilite dalla Conferenza di servizi approvativa della progettazione definitiva.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a provvedere alla gestione, mantenendo il Comune da ogni onere e responsabilità al riguardo.

Le modalità di gestione, per quanto attiene a tutte le parti aventi valenza pubblica, saranno assunte di concerto tra Amministrazione e il Soggetto Attuatore e confluiranno in apposito disciplinare, avente valenza oggettiva.



In particolare, dovranno essere previste e disciplinate la prosecuzione delle attività sportive quali vela, canottaggio, subacquea, pesca sportiva, ecc., che hanno connotato positivamente l'Associazione del CIRCOLO NAUTICO, nonché le modalità di pubblicizzazione delle attività ricreative, culturali e di attrazione turistica in generale, nell'ottica della totale interazione con il contesto cittadino.

Il Soggetto Attuatore, all'uopo, completato l'intervento relativo alle opere portuali, elaborerà tempestivamente una proposta all'Amministrazione che dovrà esitarla entro tre mesi.

Articolo 15

(Garanzie)

15.1 - A garanzia del puntuale e completo adempimento di tutti gli obblighi a carico del Soggetto Attuatore, previsti direttamente nella convenzione o comunque alla stessa correlati, nei modi e nei termini ivi disciplinati, è stata prodotta idonea fidejussione assicurativa n. Serie 1.N.0000100037 rilasciata dalla predetta LING INSURANCE - S.A. con sede a Bucarest (codice ISVAP 40392) in data 18/10/2011 alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Comunali nonché quietanza di pagamento del premio riferito alla prima annualità: per le annualità successive sarà comunque onere del soggetto attuatore produrre le relative quietanze di pagamento.

15.2 - L'importo della garanzia è pari al costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore si è impegnato a realizzare, nella misura di circa Euro 3.750.000,00 (tremilionisettecentocinquantamila virgola zero zero), risultante dai computi del progetto definitivo.

Qualora la redazione dei progetti esecutivi dovesse portare ad una maggiorazione degli importi previsti, l'importo della relativa fidejussione dovrà essere integrato a totale copertura delle eventuali maggiorazioni.

Il Soggetto Attuatore inoltre si obbliga ad integrare la fidejussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

E' in facoltà del Soggetto Attuatore presentare al Comune fidejussioni o polizze fideiussorie distinte per tipi e categorie di opere di urbanizzazione, purché di ammontare complessivo pari a circa Euro 3.750.000,00 (tremilionisettecentocinquantamila virgola zero zero).

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, gli eventuali danni occorsi nel periodo antecedente alla materiale consegna delle opere, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppu-

gnabili e definitive.

Le suddette condizioni e la riferibilità diretta alla convenzione dovranno essere espressamente indicate nel documento qualificativo della garanzia.

4. Le fideiussioni potranno essere svincolate, a richiesta del Soggetto Attuatore, solo successivamente alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e all'art. 4, da farsi constare sulla base di idonea certificazione dell'organo di collaudo di cui all'art. 6, e comunque con tempistica e modalità non pregiudizievoli della garanzia in ordine a tutti gli adempimenti ed obblighi a carico del Soggetto Attuatore previsti nella convenzione, nella correlazione diretta al "quantum" delle obbligazioni ed in particolare degli interventi, nella tempistica delineata nel cronoprogramma.

Pertanto, lo svincolo potrà essere autorizzato esclusivamente quando risultino essere realizzate e certificate le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e all'art. 4, e residuino adempimenti o obbligazioni di importo inferiore ad Euro 3.750.000,00 (tremilionesettecentocinquantamila virgola zero zero).

5. Si dà atto che nelle garanzie fideiussorie è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'Art. 1944 C.C.

Le garanzie fideiussorie prevedono altresì espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, e che la stessa avrà comunque efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione della convenzione.

Si dà atto infine che le garanzie prevedono quale foro competente esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario quello di Livorno.

6. In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti possono essere incamerate, in tutto od in parte, senza formalità alcuna e previa diffida ad adempiere entro congruo termine, da notificarsi al Soggetto Attuatore da parte del Comune.

Articolo 16

(Inadempienze)

1. In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore alle obbligazioni previste nella presente Convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune, per il tramite del Responsabile del procedimento, dallo stesso nominato, previa diffida, può sospendere l'esecuzione dei lavori relativi all'ambito dell'intervento oggetto della presente Convenzione, ovvero delle parti dei lavori che si riterranno interessate dalle inadempienze.
2. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei permessi di costruire.

3. Il Comune può inoltre chiedere, in danno al Soggetto Attuatore, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente Convenzione, anche senza previa diffida, nei seguenti casi:

a) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione;

b) mancato completamento delle opere di urbanizzazione entro il termine finale stabilito all'art. 7, salvo il caso di ritardi dovuti a cause di forza maggiore o comunque a cause non imputabili al Soggetto Attuatore;

c) rifiuto del Soggetto Attuatore ad apporre il vincolo di uso pubblico sulle aree e sulle opere da asservirsi all'uso pubblico;

d) rifiuto del Soggetto Attuatore di eseguire gli interventi necessari per il completamento delle opere di urbanizzazione necessarie per il buon fine dei collaudi;

f) altre gravi e/o reiterate violazioni delle clausole contenute nella Convenzione.

Articolo 17

(Controversie ed elezione di domicilio)

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere fra le parti in ordine all'interpretazione ed esecuzione della Convenzione sono di competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, ai sensi dell'articolo 34 del D.Lgs. 80/98.

2. Le controversie che non rientrassero nella competenza del Giudice Amministrativo saranno riservate al Tribunale di Livorno.

3. È tassativamente escluso l'istituto dell'arbitrato, sotto qualsiasi forma.

Articolo 18

(Trasferimenti)

In caso di trasferimento totale o parziale a terzi della proprietà, anche superficiaria (nelle aree non pubbliche e/o non di interesse pubblico) e/o dei diritti sulle aree ed immobili oggetto della Convenzione, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione.

La suddetta clausola dovrà essere riportata nella nota di trascrizione, inviandone copia al Comune.

Articolo 19

(Nautica sociale)

Le parti, nel novero della programmazione delineata, funzionale alla creazione di un adeguato contesto per garantire l'operatività delle attività accessorie e complementari al porto e specificatamente di quelle inerenti la nautica sociale, si impegnano a dare una risposta in forma dinamica e adeguata alle esigenze proprie del territorio e dei suoi abitanti, nella riferibilità diretta all'attività marinara in naturale continuità/prosecuzione con le attività esistenti.

In particolare, nell'ambito delle strutture di cui al Piano Regolatore Portuale vigente nonché di quelle accessorie ed ulteriori

all'uopo individuate; dovrà essere riservato un numero di posti barca nell'entità di 40 (quaranta), di lunghezza massima di mt. 5 (cinque) di cui 10 (dieci) espressamente destinati e correlati alle preesistenti concessioni demaniali marittime insistenti nell'area del Piano regolatore Portuale.

La suddetta riserva opererà nei confronti sia dei soggetti iscritti all'Anagrafe della Popolazione Residente e vantanti la disponibilità di un posto barca nell'attuale darsena alla data del giorno 1 gennaio 2005, in possesso dei requisiti di reddito prefissati, che delle associazioni titolari di precedente concessione Demaniale Marittima insistente nell'area del Piano regolatore Portuale, entrambi comunque in possesso dei requisiti previsti dal successivo regolamento concordato tra le parti ed in conformità alla disciplina, ai criteri ed alle modalità in esso contenute, ivi comprese le riferibilità reddituali.

Il regolamento altresì, nel contesto della più generale disciplina del servizio terra-acqua e delle relative modalità attuative e di riferibilità operativo-economiche, prevederà espressamente condizioni agevolate per i cittadini residenti in possesso dei previsti requisiti, o per altri soggetti/categorie/associazioni, ecc..

Tutto questo nell'ottica che l'infrastruttura portuale, oltre a rappresentare una evidente risorsa di crescita economico-sociale per il territorio e di rilancio dell'economia turistica, costituisca una opportunità per migliorare, facilitare e incentivare oltremodo la fruibilità del mare per tutte le categorie sociali.

Articolo 20

(Trascrizione e spese)

1. La Convenzione sarà registrata e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Livorno, a cura e spese del Soggetto Attuatore.

2. La Convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento della proprietà delle (o per la costituzione di diritti d'uso sulle) opere di cui è prevista la realizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore, ivi comprese le aree di cui all'art.5.

3. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione e conseguenti sono a carico del Soggetto Attuatore, che peraltro richiede tutte le agevolazioni fiscali di legge in materia e, segnatamente, anche se non esclusivamente, quelle di cui all'articolo 51, L. 21 novembre 2000, n. 342, che escludono l'imponibilità IVA delle cessioni di aree ed opere di urbanizzazione a scomputo (giusta anche risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate 14.1.2003, n. 6/E e 22 giugno 2009 n. 166/E) e di cui all'art. 32 secondo comma del DPR 29/9/1973 n. 601 richiamato dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (imposta fissa di registro e trascrizione).

4. Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore:

- i compensi dei collaudatori e le spese tutte di collaudo, compresi gli oneri tributari;
- le spese di tutti gli atti per la cessione/apposizione della

servitù di uso pubblico previsti dalla Convenzione e dagli atti conseguenti, oneri fiscali inclusi.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto, da me redatto e letto ai comparenti i quali, a mia domanda riconosciutolo conforme alla propria volontà, dichiarano di approvarlo.

Scritto in maggior parte da persona di mia fiducia mediante stampante ad inchiostro indelebile ai sensi di legge, e completato da me Notaio, l'atto stesso occupa cinquanta pagine di tredici fogli e viene sottoscritto alle ore diciassette e quaranta.

F.to: BAGGIANI Marco

Giuliano MATTEOLI

Samantha CORSI

Mauro CRISTIANI Notaio

Copia conforme all'originale in più fogli firmati come per legge, nei miei rogiti, che rilascio per *uno Consenso*

Campiglia Marittima, *14 dicembre 2011*

