

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER
INSEDIAMENTO NON RESIDENZIALE DENOMINATO "SGHINGHETTA" in
PORTOFERRAIO (LI)

PROPOSTA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

L'anno duemilaquattordici il giorno del mese di

In Portoferraio, presso la sede municipale, Via G. Garibaldi, n° 17

Innanzi a me, :::::::::::::::

Senza l'assistenza dei testimoni per espresso e concorde rinuncia fattane dai
componenti col mio consenso, sono presenti i signori:

1) arch. Mauro PARIGI nato a Livorno il 12/3/1954 In qualità di rappresentante del
Comune di Portoferraio, domiciliato per la carica presso il comune di Portoferraio,
con sede in via G. Garibaldi, civico 17, (Codice Fiscale 82001370491 Partita IVA
00929490498), il quale dichiara di agire in questo atto in rappresentanza dello stesso,
in forza dell'articolo dello Statuto Comunale e della deliberazione
..... n°del, esecutiva a norma di legge, detta delibera, in
copia autentica, omessane la lettura per espressa volontà dei costituiti, si allega al
presente atto sotto la lettera "...” per farne parte integrante e sostanziale;

2) Marco REGANO nato a ROMA il 4/8/1952 residente in via
..... civico il quale interviene al presente atto nella
sua qualità di DELEGATO della “Consorzio/Condominio Sghinghetta” - Portoferraio

Il signor REGANO sarà denominato “ditta concessionaria” nel seguito del presente
atto.

TRA LE PARTI

PREMESSO

- Che l'area interessata dal Piano Particolareggiato presenta la seguente situazione in merito alla proprietà:
- **Foglio 10 particelle: 675, 678, 679, 685, 691, 695, 709, 710, 716, 721, 728, 729, 732;** i proprietari risultano, per quote diverse:
- Autorally di Ricceri Paolo & snc, 162/1000 utilista della superficie
- Comune di Portoferraio, proprietario
- CONAD del Tirreno soc. coop., 500/1000, utilista della superficie
- Teleservice di Franceschini M. Andrea , 30/1000, utilista della superficie
- Eltimar s.a.s., Bastiano Autodemolizione di Carlo e Massimo Corsi snc 58/1000 utilista della superficie
- Forniture alberghiere Petucco snc, 162/1000 utilista della superficie
- MVD s.a.s., Il Canneto snc di Franca Marianelli, 58/1000 utilista della superficie
- **Foglio 10 particella 850 :** MVD di Gorgoglione & c., proprietà 1000/1000;
- **Foglio 10 particella 851:** Comune di Portoferraio, proprietà 1000/1000 area; MVD di Gorgoglione & c. proprietà 1000/1000 fabbricato;
- **Foglio 10 particelle: 43, 117, 174, 285, 676, 680, 682, 683, 689, 690, 692, 693, 698, 708, 711, 719, 720, 722, 727, 731:** Comune di Portoferraio, 1000/1000;

Per una superficie totale di circa 18.889 mq;

- che dette aree risultano inserite dal nel Piano Strutturale nel Subsistema “*Aree di recupero territoriale*”.

- Che l'area è classificata nel Regolamento Urbanistico come “*Sottozona commerciale esistente*” - Artt. 51 c. 1.2 delle N.T.A.;
- che la ditta concessionaria, quale affittuaria delle aree, ha predisposto e presentato al comune i progetti per la realizzazione degli interventi previsti;
- che il progetto del piano particolareggiato è stato depositato per quarantacinque giorni consecutivi presso la segreteria del comune di Portoferraio, ove chiunque ha potuto prenderne visione;
- che nei successivi trenta giorni Sono/ non sono state presentate osservazioni ed opposizioni al piano particolareggiato;
- Che il comune di Portoferraio, con delibera del Consiglio comunale n. in data (allegata al presente atto sotto la lettera “...”) ha approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata a destinazione non residenziale proposto dalla ditta concessionaria da realizzare in località Sghinghetta e la relativa convenzione;
- che per l'attuazione del piano particolareggiato si deve procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte della ditta concessionaria per l'attuazione del piano, e più precisamente definire, tra l'altro:
 1. Le garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione;
 2. gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 3. le sanzioni a carico delle ditte concessionarie per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione.

Che gli elaborati grafici, descrittivi e normativi del piano particolareggiato approvato sono considerati parte integrante e sostanziale del presente atto benché ad esso non materialmente allegati.

Visto

- la legge 17/8/42 n°1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- i DD.MM. 1/4/68 n°1404 e 2/4/68 n°1444;
- la legge 28/1/77 n°10 e la legge 5/8/78 n°457;
- la legge regionale 1/05
- il DPR 380/2001;
- il R.U. vigente nel Comune;
- le deliberazioni consiliari in attuazione della legge 10/77, del DPR 380/2001 e dei relativi provvedimenti regionali;
- la deliberazione consiliare n° del con la quale il comune ha approvato il Piano particolareggiato di cui trattasi ed i progetti relativi alle opere di urbanizzazione con esso previste, nonché la presente convenzione;
- il progetto di P.P. costituito dai seguenti elaborati, che ne fanno parte integrale, anche se non materialmente allegati:
 - Relazione illustrativa
 - Schema di Convenzione;
 - Norme tecniche di attuazione
 - TAV. 01_b Estratto aereo fotogrammetrico, catastale, regolamento urbanistico.
 - TAV. 02_b Stato attuale: Piano interrato
 - TAV. 03_b Stato attuale: Piano terra, prospetti, sezioni
 - TAV. 04_b Stato attuale: pianta piano primo.

- TAV. 05_b Stato attuale: pianta delle coperture.
- TAV. 06_b Schema illustrativo implemento 20% delle superfici, soluzioni distributive
- TAV. 07_b Verifica degli standard urbanistici relativi all'aumento delle superfici del 20%
- TAV. 08_b Stato di progetto: Piano interrato
- TAV. 09_b Stato di progetto: Pianta piano terra, prospetti, sezioni
- TAV. 10_b Stato di progetto: Pianta piano primo
- TAV. 11_b Stato di progetto: Planivolumetrico
- TAV. 12_b Stato di progetto: Sistemazioni esterne, Viste 3D
- TAV. 13_b Stato di progetto: Planimetria rete impiantistica
- TAV. 14_b Stato di progetto: Planimetria aree comuni
- TAV. 15_b Stato di progetto: Planimetria aree viabilità stradale
- TAV. 16_c Stato di progetto: Inserimento fotografico

Gli elaborati sopra elencati, tutti debitamente firmati dalle parti, sono posti agli atti del Comune al n..... di protocollo (elaborati che in seguito verranno citati come atti di progetto od elaborati di progetto).

Tutto ciò premesso fra il comune di Portoferraio e la parte concessionaria come sopra rappresentati;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

3. I soggetti attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione, e si sia assunto ogni onere, nessuno escluso, per l'adempimento di quanto previsto nella presente convenzione e nel piano particolareggiato approvato.

ART. 2 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento, è destinata dal R.U. vigente a:

- zona "“**Sottozona commerciale esistente**”
- Artt. 51 c. 1.2 delle N.T.A.

ed è compresa in un Comparto soggetto ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di piano particolareggiato di iniziativa privata, della estensione complessiva di mq 18.889.

L'edificazione sarà regolamentata dalle norme di attuazione del Piano Particolareggiato, dagli obblighi di cui alla presente convenzione nonché dalle norme di legge e regolamenti comunque applicabili.

Il Comune di Portoferraio non acquisirà le aree al proprio patrimonio, che rimarranno nella disponibilità (come già oggi avviene) e di proprietà del “Consorzio Sghinghetta”.

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione, e fino alla loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e

penale relativa alla esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse, sono ad esclusivo carico dei soggetti attuatori.

ART. 3 - OBBLIGHI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione sono già state realizzate, in ottemperanza al progetto originariamente presentato. Dette opere non saranno acquisite dal Comune.

Comunque, in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti i soggetti attuatori si obbligano:

- a) ad integrare, adeguare e mantenere (ove necessario) tutte le opere di urbanizzazione primaria come illustrate negli elaborati grafici e descrittivi di progetto, assumendone tutti gli oneri finanziari, compresi quelli eventuali di progettazione e direzione lavori, nonché a prestare le necessarie garanzie finanziarie a favore del comune;
- b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune o degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come opere di urbanizzazione primaria;
- c) ad integrare, adeguare e mantenere a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, sotto la sorveglianza di proprio tecnico all'uopo nominato:
 - le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali, ciclo - pedonali, comunque riservati al pubblico passaggio, e l'eventuale verde di arredo alla viabilità;
 - le fognature e gli eventuali impianti di depurazione;
 - la rete di distribuzione idrica;
 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi comprese le eventuali cabine di trasformazione;
 - la rete di illuminazione generale;

- gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio dell'insediamento; a tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
- i nuclei di verde attrezzato e relative opere di arredo;
- la rete telefonica e di trasmissione dati.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla “Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo”, impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla G.U. n. 58 in data 11 marzo 1999);

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia, e qualora queste lo richiedano devono essere corredate dal parere di ARPAT e dal parere di altri Enti preposti alla sorveglianza sanitaria e/o ambientale. Le opere, comunque, devono essere collocate ed eseguite in modo tale da comportare i minimi livelli di inquinamento.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006, come modificato ed integrato, nonché alle disposizioni regionali e locali in materia.

In ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti i lottizzanti si obbligano:

**ART. 4 - MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare concordato e possibilmente vistato dagli enti gestori interessati.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio di modifica degli edifici esistenti, derivanti dagli interventi previsti, nei seguenti termini:

a. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- Picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione sul suolo dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche.
- Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopracitate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci.

b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:

- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;

- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche, ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune.

I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete.

c. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione delle aree a verde.

3. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopracitate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici.

Le opere saranno eseguite sotto il controllo di tecnico all'uopo nominato, sulla base dei progetti esecutivi, comprendenti gli appositi elaborati descrittivi e le modalità esecutive delle singole opere.

Ai soli fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici ed ove non sia stato rilasciato il certificato definitivo delle opere di urbanizzazione, il tecnico abilitato, all'uopo incaricato dai lottizzanti, attesterà, previa verifica, il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione all'uso degli edifici. In ogni caso la Ditta concessionaria è tenuta, per le opere e i manufatti

di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

Allegata alla richiesta di collaudo dovrà essere prodotta la sottoelencata documentazione:

- rilievi plano-altimetrici completi ed aggiornati alla situazione reale di tutte le opere eseguite;
- copia dell'eventuale frazionamento catastale approvato dall'U.T.E.;
- certificato di regolare esecuzione di tutte le opere con allegati: i certificati di conformità alle norme CEI, UNI, UNI-CIG, CEE; i verbali di misurazione delle messa a terra degli impianti elettrici; il verbale di prova di pressione e portata degli eventuali idranti installati; il verbale di prova di messa in carico e tenuta della rete di acquedotto; il verbale di collaudo della rete del gas metano, se eseguita, approvato dall'Ente gestore, i verbali che certifichino la regolare esecuzione di tutte le opere ed impianti previsti.
- Documentazione fotografica, esaustiva, con indicati i punti di scatto e la data di ripresa, delle opere ed impianti realizzati. Tale documentazione dovrà essere particolarmente completa per quelle opere ed impianti che a seguito della loro ultimazione risulteranno non più ispezionabili;

Tutta la citata documentazione dovrà essere firmata da tecnici abilitati.

ART. 5 - CONDIZIONI PER IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Il ritiro dei singoli permessi di costruire è subordinato all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione.

2. Il permesso di costruire dovrà riportare la condizione del ripristino delle opere di urbanizzazione primaria esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori e prevedere il relativo obbligo a carico del concessionario.

3. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, ed energia elettrica in bassa tensione, oltre al rispetto della condizione di cui al precedente comma per quanto riguarda gli eventuali ripristini, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio in oggetto venga a trovarsi.

ART. 6 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

L'esecuzione delle opere in progetto e di quanto previsto nel Piano, è subordinata al rilascio dei relativi permessi di costruire da parte del Comune di Portoferraio, previa approvazione dei progetti da parte degli organi competenti.

L'approvazione del progetto esecutivo dei singoli edifici approvato da parte dei competenti organi comunali, costituisce se e in quanto necessario, variante al progetto architettonico delle tipologie edilizie dei fabbricati previsto nel P.P. approvato, pertanto nella progettazione degli edifici è ammesso l'ulteriore frazionamento o l'accorpamento dei lotti, lo spostamento di volumi edificabili, assegnati di massima, da un lotto all'altro purché l'edificio progettato rispetti le tipologie edilizie, l'altezza massima ed il numero dei piani consentiti.

ART. 7 - CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' DEI FABBRICATI

La conformità edilizia e agibilità dei fabbricati potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo degli edifici e/o il verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora modificate.

In caso di parziale realizzazione di dette opere di urbanizzazione primaria, potranno

essere rilasciati i relativi certificati di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati quando, fermi restando gli obblighi previsti negli articoli precedenti non ancora attuati, il tecnico all'uopo incaricato accerti il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dei fabbricati per i quali viene richiesto il certificato di conformità edilizia e agibilità, ed il completamento, almeno fino alla massicciata, delle sedi stradali e dei parcheggi, di pertinenza dei fabbricati di cui si chiede il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non si concretizzano in aree da cedere al Comune, ma dovranno essere versati al Comune secondo i valori vigenti al momento del rilascio del Permesso a Costruire.

In relazione al programma edilizio, inoltre, dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria, all'atto del rilascio singoli permessi di costruire, sulla base delle tabelle parametriche regionali e loro eventuali aggiornamenti, approvati dall'organo comunale competente e secondo i dettami della deliberazione medesima.

ART. 9 - PATTI GENERALI

1. La manutenzione di tutte le aree ed opere di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei soggetti attuatori.
2. La presente convenzione ha una validità di anni dieci a partire dalla data della stipula della stessa, che dovrà intervenire al più tardi entro 6 mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del piano di cui trattasi.
3. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:
 - a. di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al Piano Particolareggiato "Sghinghetta" e alla relativa convenzione;

b. di ben conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente, in ottemperanza alla presente convenzione.

4. Per eventuali inadempimenti ai patti, il venditore e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

ART. 10 - CLAUSOLE PARTICOLARI

1. Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di opere di urbanizzazione, si ritiene opportuno, vista la futura destinazione ad uso pubblico, ancorché su area privata, che, qualora le opere in questione non siano realizzate direttamente dal lottizzante, lo stesso è tenuto a far realizzare le opere medesime da soggetto in possesso dei requisiti di capacità morale, tecnica e finanziaria previsti per la realizzazione di lavori pubblici. In ogni caso, e quindi anche in caso di realizzazione diretta delle opere da parte del soggetto attuatore, ai fini dell'esercizio di un controllo e vigilanza significativi sull'esecuzione delle opere, durante la realizzazione delle medesime, dovranno essere compilati i relativi libretti delle misure e liste settimanali, a norma del codice dei contratti, D.Lgs. 163/2006. Il Comune si riserva di esercitare attività di vigilanza sull'esecuzione dei lavori e di collaudare direttamente le opere realizzate.

ART. 11 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEI FABBRICATI

Le ditte concessionarie dovranno iniziare i lavori inerenti la realizzazione del Piano di cui trattasi in unica soluzione o per stralci funzionali, nel termine massimo di un anno dalla stipula dell'atto di convenzione.

La realizzazione delle opere nel loro complesso e degli impianti di urbanizzazione primaria, di quelle eventuali di urbanizzazione secondaria e di carattere generale,

ferma restando la relazione fra l'esecuzione di tali opere ed il rilascio dei permessi di costruire ad edificare, e la costruzione degli edifici previsti nel piano dovrà essere ultimata nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data della firma della presente Convenzione.

ART. 12 - VARIANTI

Le varianti che modifichino sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico dell'intervento (del comparto o dei suoi stralci funzionali), dovranno essere autorizzate dal Comune nei modi e nelle forme di legge, previa approvazione da parte dell'organo comunale competente.

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo ed ai criteri ivi previsti:

- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina prevista dal nuovo codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici;
- le fusioni o le suddivisioni dei lotti che, nel rispetto dei minimi fissati dalle norme, delle distanze legali, non portino ad una configurazione radicalmente

diversa dell'assetto urbanistico e non pregiudichino il razionale uso dei servizi previsti.

- Il trasferimento di cubatura tra i vari lotti edificabili.

Sarà possibile, inoltre, la realizzazione di cubature e di altezze inferiori rispetto a quelle indicate nel P.P. che vanno intese come massime ammissibili.

ART. 13 - RAPPORTO TRA LE ATTUALI DITTE PROPRIETARIE E NUOVI ACQUIRENTI

Nell'ipotesi di compravendita, anche di singoli lotti o particelle, tutti gli oneri relativi all'attuazione del Piano Particolareggiato saranno trasferiti agli aventi causa.

ART. 14 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

La presente convenzione si risolverà in caso di gravi e reiterate inadempienze della ditta lottizzante e/o degli aventi causa agli obblighi ed impegni assunti, tali da compromettere gravemente l'attuazione del piano.

Prima di dichiarare risolta la presente convenzione, il Comune dovrà contestare ai lottizzanti e/o aventi causa, per iscritto, con precisione e con apporti documentali, ove possibile, l'inadempienza riscontrata, intimando agli stessi di rimuovere le cause d'inadempimento.

Il lottizzante può presentare controdeduzioni entro 30 giorni dal ricevimento della contestazione di cui sopra.

In caso di ulteriore inadempimento all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare di giorni trenta, il Comune potrà provvedere direttamente alla esecuzione delle opere con spese a carico del lottizzante inadempiente.

Qualora il lottizzante non motivi adeguatamente le cause dell'inadempimento e non cessi il proprio comportamento inadempiente, il Comune potrà richiedere la risoluzione della presente convenzione ai sensi del presente articolo.

ART. 15 - CONTROVERSIE E SANZIONI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché alle disposizioni di legge ed agli strumenti urbanistici ed edilizi regionali e locali vigenti nel Comune di Portoferraio..

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, è competente il Foro di Livorno.

Nel caso di violazioni delle norme contrattuali della presente convenzione, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Agli effetti della presente convenzione, le Parti eleggono domicilio presso il Comune di Portoferraio..

ART. 16 - SPESE E COMPETENZE

Le spese e competenze di ogni genere, fino alla completa attuazione del piano ed all'approvazione dell'atto di collaudo, gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, sono a carico dei lottizzanti, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

ART. 17 - TRASCRIZIONE

Del presente atto di convenzione le ditte Lottizzanti chiedono la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno con rinuncia ad ogni eventuale

diritto d'ipoteca legale, con esonero del Signor Conservatore competente da ogni responsabilità.

ART. 18 - DESTINAZIONE D'USO

I richiedenti si impegnano per un periodo di trenta anni a far data dalla definitiva approvazione del Piano Particolareggiato a non effettuare mutamenti di destinazione d'uso degli immobili realizzati, anche in caso di mutata disciplina urbanistica.