

ATTO D'OBBLIGO

della società Immobiliare Capo d'Arco srl con sede in  
Milano, Via A. Cechov n. 48, P.I. 01902200151, c.f.  
..... in persona del sig. ...., il quale  
sottoscrive in proprio e in rappresentanza di: Acquabona  
Golf srl, Buca Uno srl, Bianchi Carla Maria, Bianchi  
Mario Giovanni, Bianchi Matteo, Roveda Alessandra

nei confronti

del Comune di Portoferraio

premesso che:

- la società Immobiliare Capo d'Arco srl è proprietaria  
e/o ha la disponibilità delle aree contraddistinte nel  
vigente Regolamento Urbanistico del Comune di  
Portoferraio come UTOE20, Golf Acquabona, identificate  
come segue ed evidenziate nella tavola 02 del piano  
particolareggiato:

**Immobiliare Capo D'Arco srl:**

nel Foglio 27 mappali 254-305-307-308-315-368-369-453-  
562-564-566-610-611-612-613 (ex 188).

nel Foglio 28 mappali 27-93-94-95-145-171-222-223-230-  
272-273-337-338-339-345-346-348-370-371-374-425-426-427-  
500-502-503

nel Foglio 32 mappali 34-850-853-855-856-858-859-1004

nel Foglio 33 mappali 48-49-190

nel Foglio 14 mappali 56-108-193-194-196-216

alla stessa pervenuti per atto di compravendita in data  
....., ricevuto dal Notaio .....

**Acquabona Golf srl:**

nel Foglio 28 mappali 37-38-236

nel Foglio 29 mappali 33-34-35-36-120-139-194-195-197

alla stessa pervenuti per atto di compravendita in data  
....., ricevuto dal Notaio .....

**Buca Uno srl:**

nel Foglio 27 mappale 580

nel Foglio 32 mappale 854

alla stessa pervenuti per atto di compravendita in data  
....., ricevuto dal Notaio .....

**Bianchi Carla Maria, Bianchi Marco Giovanni, Bianchi  
Matteo, Roveda Alessandra, Roveda Pier Adolfo:**

nel Foglio 27 mappali 39-452

nel Foglio 28 mappali 33-34-35-278-336-347

alla stessa pervenuti per atto di compravendita in data  
....., ricevuto dal Notaio .....

**Bianchi Carla Maria, Bianchi Marco Giovanni, Bianchi  
Matteo:**

nel Foglio 28 mappali 25-166

alla stessa pervenuti per atto di compravendita in data  
....., ricevuto dal Notaio .....

- l'art. 50 del RU sottopone le aree perimetrate  
nell'UTOE20 ad un unico piano attuativo di iniziativa

privata mentre l'art. 55 del PS prevede la realizzazione di m<sup>2</sup> 4000 di RTA e m<sup>2</sup> 2000 di servizi;

- è interesse della Immobiliare Capo d'Arco realizzare il Piano Attuativo, stante il valore strategico dell'ampliamento dell'esistente Golf Acquabona, perseguendo i migliori standards qualitativi gestionali in modo che il Golf Acquabona possa collocarsi fra i circuiti golfistici di eccellenza anche nell'interesse del Comune di Portoferraio, proponendosi come propulsore delle attività produttive e di servizio locali indotte dall'attività golfistica; ciò anche in considerazione della interazione tra sviluppo delle attività nautiche da diporto, di cui il Comune di Portoferraio si è fatto da tempo promotore, e sviluppo dell'attività golfistica;

- è altresì interesse della società Capo d'Arco che il Comune di Portoferraio si attivi per supportare il piano degli investimenti e quello finanziario modificando successivamente le norme del vigente RU per rendere possibile l'utilizzo dell'intera potenzialità edificatoria prevista dal Piano Strutturale;

- il progetto di iniziativa privata, conforme allo Strumento Urbanistico, è da considerare Piano Attuativo del Regolamento Urbanistico;

- il richiamato art. 50 NTA del RU espressamente stabilisce che gli interventi previsti nel P.A. di

iniziativa privata siano subordinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione che, ai sensi di quanto previsto nelle "Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo", potranno essere realizzate anche per fasi o stralci;

- l'edificazione dei lotti, nei limiti delle volumetrie previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo, è consentita anche attraverso fasi differenziate purché connesse con le opere di urbanizzazione.

Tutto ciò premesso la società Immobiliare Capo d'Arco assume con il presente atto i seguenti impegni.

#### **ARTICOLO 1**

Formano parte integrante del presente atto d'obbligo gli elaborati progettuali depositati in atti del Comune di Portoferraio relativi al piano particolareggiato e di seguito elencati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Geologica di fattibilità
- Valutazione Ambientale Strategica - Documento Preliminare;
- Studio di Incidenza SIR Zone Umide Golfo di Mola e Schiopparello - Screening
- Studio di analisi delle opportunità e criticità

- Tav. 01 - Inquadramento generale - scala 1:5000
- Tav. 02 - Proprietà interessate e contigue all'UTOE - scala 1:2000
- Tav. 03 - Uso del suolo in atto - ricognizione fotografica - scala 1:5000
- Tav. 04 - Ricognizione fotografica - edificato esistente
- Tav. 05 - Individuazione Unità d'intervento - scala 1:500
- Tav. 06 - Progetto - Unità campo da golf - scala 1:2000
- Tav. 07 - Progetto-Unità servizi generali-schema tipologico, planimetrie e profilo - verifica standard - scala 1:500 - 1:200
- Tav. 08 - Progetto-Unità R.T.A. - schema tipologico, planimetrie e profilo - verifica standard - scala 1:500 - 1:200
- Tav. 09 - Progetto - Schema opere di urbanizzazione
- Tav. 10 - Progetto - Schema opere di urbanizzazione - 1:2000

La validità e durata del Piano Attuativo di iniziativa privata è fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla formale approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale. Entro tale termine dovranno essere richiesti i permessi di costruire relativi agli edifici ed alle

opere di urbanizzazione.

## **ARTICOLO 2**

In attuazione delle previsioni contenute nell'art. 50 delle norme di attuazione del RU la società Immobiliare Capo d'Arco srl ha predisposto un Piano Attuativo di iniziativa privata per procedere all'ampliamento del campo di golf, alle opere di urbanizzazione, nonché alla nuova edificazione per complessivi mq. 2.500 di SU da realizzare nelle aree destinate alle due unità d'intervento (servizi generali e RTA) nei limiti del dimensionamento previsto dal predetto art. 50 del RU.

## **ARTICOLO 3**

L'attuazione dell'intervento comporta:

1. L'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dei costi di costruzione, secondo quanto stabilito al successivo art. 4;
2. L'obbligo di realizzare standard pubblici, in attuazione dell'art. 50 del Regolamento Urbanistico. Tali superfici, parcheggi pubblici e verde pubblico, in misura non inferiore di mq. 2500 sono evidenziate nella tavola 05-09 allegata, in caso tale superficie in misura non inferiore ai minimi di legge;
3. L'obbligo di riconoscere in favore del Comune il diritto di uso pubblico di una quota di parcheggi

pubblici non inferiore a mq. 500 ovvero 25 posti auto.

Il soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria completa cura agli atti necessari per il trasferimento del diritto di uso pubblico al Comune.

#### **ARTICOLO 4**

Nell'ambito del periodo di validità del Piano Attuativo di cui all'art. 1 la società Immobiliare Capo d'Arco srl potrà procedere alla realizzazione delle previsioni progettuali in esso contenute anche attraverso la realizzazione di interventi riconducibili ad unità funzionali (unità d'intervento). Le opere di urbanizzazione relative alle unità di intervento dovranno risultare funzionali rispetto al progetto generale delle opere di urbanizzazione. Il progetto di ogni singola unità d'intervento dovrà essere funzionalmente completo e prevedere idonei spazi a standard (verde pubblico e parcheggio pubblico) in coerenza con il carico urbanistico determinato dalle funzioni e dal dimensionamento degli interventi.

Gli interventi relativi all'attuazione generale del piano nonché ad ogni singola unità di intervento, così come definiti nelle tavole di progetto e nelle norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo, dovranno essere realizzati unitamente alle correlate opere di urbanizzazione. A tal fine le aree interessate per la

realizzazione degli standard sono individuate nei seguenti documenti:

- Tavole opere di urbanizzazione:
  - tavola 09 - Progetto - schema delle opere di urbanizzazione scala 1:5000
  - tavola 10 - Progetto - schema della opere di urbanizzazione scala 1:2000
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Relazione tecnica opere di urbanizzazione.

Tali elaborati si intendono parte integrante del presente atto d'obbligo.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, nonché quelle di cui all'art. 4, con le aree su cui insistono, verranno cedute gratuitamente in diritto d'uso al Comune di Portoferraio, previo collaudo da effettuarsi, anche per stralci funzionali, da un tecnico nominato dal Comune a spese della Società proponente, nel termine di 6 (sei) mesi dalla comunicazione da quest'ultima inviata di ultimazione delle opere o degli stralci funzionali.

Nel termine di 6 (sei) mesi dal collaudo l'Immobiliare Capo d'Arco srl procederà alla cessione delle aree, con le opere ivi realizzate, con spese a suo carico.

La realizzazione di tutte le opere sopra dette avverrà con le regole vigenti al momento dell'esecuzione delle



opere, nel rispetto della legislazione vigente.

#### **ARTICOLO 5**

Le opere di urbanizzazione previste saranno attuate per mezzo di singoli permessi di costruzione. Il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla verifica dell'avvenuto versamento dei contributi afferenti gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione.

Il pagamento dei suddetti contributi avverrà come di seguito.

5.1 Prima del ritiro del primo permesso di costruire, la società immobiliare Capo d'Arco srl verserà al Comune, a titolo di acconto sugli oneri di urbanizzazione secondaria, una somma che verrà definita con l'Amministrazione. La quantificazione degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà effettuata via via al rilascio dei singoli permessi di costruire.

5.2 Contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi di ogni unità di intervento, verranno pagati contributi di urbanizzazione primaria relativi a quella unità, dedotto l'importo delle opere di urbanizzazione primaria relative all'unità stessa.

5.3 Contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi di ogni unità di intervento, verrà pagata la eventuale differenza fra gli oneri di urbanizzazione

secondaria dovuti e la somma anticipata come previsto al punto 5.1.

5.4 Contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi di ogni unità di intervento, verranno pagati i contributi sul costo di costruzione a quel momento dovuti, con riserva di chiedere (ed ottenere) le previste dilazioni, contro le garanzie richieste dal Comune.

#### **ARTICOLO 6**

I progetti edilizi definitivi dovranno ottemperare puntualmente tutte le disposizioni, prescrizioni e indirizzi imposti dagli Enti che sovrintendono per competenza la gestione del territorio con particolare riferimento ai vincoli ambientali e di controllo territoriale. Particolare attenzione durante la elaborazione progettuale sarà posta nello studio della vegetazione arborea, a fronte della necessità di aumentare la sua naturale capacità di resistenza nei riguardi degli incendi boschivi e al contempo, ricercare la maggior compatibilità degli interventi con le caratteristiche identitarie del paesaggio dell'Isola d'Elba. La progettazione complessiva dovrà quindi prevedere interventi e opere di introduzione di specie autoctone, compatibili con il paesaggio locale e limitare la presenza di specie alloctone che per loro

capacità di propagarsi, sono considerate invadenti. I permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari, nel rispetto dei termini di cui al precedente art. 5, saranno rilasciati dai competenti organi se ed in quanto conformi al Piano Attuativo, alle relative NTA, al Regolamento Edilizio ed alle leggi e norme vigenti statali, regionali, comunali.

#### **ARTICOLO 7**

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per servire le diverse unità di intervento oggetto della presente atto d'obbligo, sono costituite da :

- sistemazione del piano di scorrimento e regimentazione delle acque delle strade di accesso ai lotti, ancorché esistenti; (vedi tavole 09-10);
- collegamento ed estensione alla rete acquedotto esistente (vedi tavola 09-10);
- rete fognaria e smaltimento acque reflue (vedi tavola 09-10);
- rete convogliamento, raccolta e riciclaggio acque meteoriche (vedi tavola 09-10);
- rete di convogliamento delle acque in uscita dal depuratore pubblico fino all'invaso per l'irrigazione del campo da golf (vedi tavola 09-10);
- rete energia elettrica (vedi tavola 09-10);
- rete telefonica (vedi tavola 09-10);

- parcheggi pubblici (pavimentazione ed illuminazione)  
(vedi tavole 09-10);
- verde pubblico (vedi tavole 09-10).

Dette reti e opere, già evidenziate in via di larga massima nella tav. 09 allegata al Piano Attuativo sono meglio definite nelle tavole 10 e nella relazione tecnica illustrativa. In conformità a quanto previsto dagli artt. 7 e 8 delle NTA al Piano Attuativo la Immobiliare Capo d'Arco si impegna a concordare con l'Amministrazione Comunale e con la Sovrintendenza ai Beni Ambientali di Pisa modalità di esecuzione diverse per esigenze tecniche, paesaggistiche, idrogeologiche e forestali, nonché di sicurezza per quanto concerne le strade.

Il costo di realizzazione di dette opere, riferito sia alle opere di carattere generale anche esterne alla perimetrazione del Piano Attuativo, sia a quelle relative ai singoli comparti, sarà a carico della società Immobiliare Capo d'Arco srl, e il relativo importo di spesa verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria, sulla base delle tariffe in vigore al momento del rilascio dei rispettivi titoli abilitativi edilizi e dei prezzi unitari vigenti in allora. Tali eventuali opere verranno computate secondo il riferimento del prezziario provveditorato OOPP per

Toscana e Umbria.

#### **ARTICOLO 8**

A garanzia degli impegni assunti con il presente atto, prima del ritiro del primo permesso di costruire, la Immobiliare Capo d'Arco si impegna a costituire idonea garanzia fidejussoria.

Ad opere di urbanizzazione realizzate, il Comune rilascerà, su richiesta della Società proponente, contestualmente al collaudo delle opere, anche per stralci funzionali, dichiarazione liberatoria per la riduzione della fidejussione.

Resta inteso che qualora il costo delle suddette opere dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione la differenza verrà corrisposta direttamente al Comune.

#### **ARTICOLO 9**

Tutte le spese fiscali e di altra natura necessarie per il perfezionamento del presente atto d'obbligo sono a carico della Immobiliare Capo d'Arco la quale consente inoltre che il presente atto venga trascritto, a sua cura e spese, a favore del Comune a gravare sulla piena proprietà delle particelle indicate in premessa.

#### **ARTICOLO 10**

La Immobiliare Capo d'Arco srl trasferirà gli impegni da essa assunti con la sottoscrizione del presente atto ai

suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Negli atti di trasferimento dovrà essere fatto esplicito riferimento agli estremi del presente atto d'obbligo in modo che il nuovo soggetto attuatore risulti edotto circa il suo contenuto.