

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO AL PIANO DI RECUPERO TERME DI SAN GIOVANNI IN LOC. SAN GIOVANNI, AI SENSI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'anno duemiladiciotto, il giorno XX del mese XX, alle ore XX, avanti a me, senza l'assistenza di testimoni, per averne le Parti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato, si sono personalmente presentati:

- I Sig.ri Emiliano Somigli Comi e Daniela Martelli, in seguito denominato nel presente Atto "Proprietario"

Premesso

- che i signori Emiliano Somigli Comi e Daniela Martelli sono proprietari dei terreni ubicati in Loc. San Giovanni, nel Comune di Portoferraio, Provincia di Livorno, e censiti al Nuovo Catasto Terreni di Livorno per complessivi mq. 134.967 circa, contraddistinti al N.C.T. al foglio 10 mappale 76, 77, 425, 426, 428, 452, 453, 454 e foglio 11 mappale 60, 61, 63, 64, 358, 360 e foglio 12 mappale 1, 2, 3, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 24, 341, 342, 348, 351, 379, 380, 407, 664, 807;

- che il Regolamento Urbanistico classifica le aree interessate all'art. 58 bis oasi naturalistiche: attività termali, da attuarsi mediante Piano di Recupero di iniziativa privata;

- che i Proprietari hanno presentato, in data 15/05/2018 tramite PEC e Protocollata con n. 12.591 del 16/05/2018, un Piano di Recupero ai sensi della normativa vigente;

- che il Piano di Recupero presentato risulta conforme alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio Comunale e alle norme igienico sanitarie e del vigente P.I.T., fatta salvo parere della conferenza paesaggistica ove sarà reso parere ai sensi dell'articolo 23 del PIT, fermo restando che il progetto ha già avuto parere favorevole dalla Commissione Paesaggistica e dalla Soprintendenza di Pisa;

- che il Piano di Recupero consta dei seguenti documenti ed elaborati:

- a) Relazione Tecnica Illustrativa;
- b) Relazione per la realizzazione di uno Stagno Solare (Solar Pond) con miglioramento energetico dell'intero stabilimento termale;
- c) Estratti Cartografici con Quadro Conoscitivo sinottico della strumentazione urbanistica;
- d) Visure ed Estratti Catastali;
- e) Conformità edilizia con allegate le concessioni rilasciate e estremi ambientali e paesaggistici;
- f) Documentazione Fotografica;
- g) Relazione Paesaggistica;
- h) Norme Tecniche di Attuazione;
- i) Schema di Convenzione;
- j) Verifica di coerenza con il PIT;
- k) Inquadramento Territoriale (tav. 1);
- l) Planimetria generale dello stato di progetto (tav. 2);
- m) Stato Attuale: piante; prospetti e sezioni (tav. 3, 4);
- n) Edifici di progetto: piante; prospetti e sezioni (tav. 5 Bis, 6 Bis);
- o) Rendering aggiornati al 24/07/2018;
- p) Relazione Agronomica Tecnico – Descrittiva;
- q) Planimetria dello Stato Attuale della Vegetazione;

- r) Planimetria Generale delle Opere a Verde;
- s) Relazione Geologica ai sensi del DPGR 53/r/2011 con gli Elaborati Geologico-Tecnici.

- che il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione Comunale per il Paesaggio che si è espressa favorevolmente alla sua approvazione nella seduta del 07/06/2018 con verbale 03/2018;

- che il Piano di Recupero, ricadendo l'intervento in area di vincolo ambientale, è stato trasmesso ex art. 146 Dlgs 42/2004 in data 20/06/2018 alla Soprintendenza di Pisa, ufficio periferico del Ministero per i Beni Culturali, architettonici ed ambientali, competente territorialmente per la tutela dei beni ambientali, il quale ha inviato un preavviso di rigetto, alla Pratica SABAP Prot. n. 7969 del 21/06/2018, con nota del 16/07/2018 Prot. 8960 e ricevuta in data 18/07/2018. Le successive osservazioni, inviate in data 27/07/2018 e ricevute dalla Soprintendenza con protocollo n. 9.809 del 03/08/2018, l'Ente preposto si esprimeva con parere favorevole, in data 30/08/2018 con Prot. 10.617;

- che, ai sensi per il parere di competenza della conferenza convocata ai sensi dell'articolo 23 del PIT;

- che il Consiglio Comunale di Portoferraio ha adottato il Piano di Recupero con Delibera n° XX del XX/XX/XX, esecutiva ai sensi di Legge;

- che il Proprietario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente atto d'obbligo;

Tutto ciò premesso e considerato, visto la L.R.T. 65/2014 si assumono, unilateralmente, fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il Proprietario, i seguenti obblighi:

- recupero delle aree indicate in premessa in conformità alle previsioni del P.S. e del R.U. e dei relativi strumenti esecutivi di pianificazione e programmazione, in conformità al presente atto ed alle norme tecniche di attuazione del R.U. e Piano di Recupero, come evidenziato negli elaborati non allegati ma agli atti che formano parte integrante e sostanziale del presente Atto;

- presentare varianti urbanistiche e/o progetti esecutivi previsti dal Piano di Recupero entro 2 anni, a fare data dalla sottoscrizione della Convenzione da allegare al P. di R. per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, pena la decadenza dell'atto medesimo e della previsione urbanistica;
- il presente atto d'obbligo decadrà non producendo nessun effetto a carico del Proprietario, nel caso di mancata sottoscrizione della Convenzione che dovrà essere allegata al P. di R..
- garantire che le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in progetto, ricomprese entro il perimetro del Piano di Recupero, saranno esclusivamente riferite alle tipologie insediative di cui alle N.T.A., con l'impegno del Proprietario a non mutarne la destinazione d'uso, senza l'ottenimento di nuovo titolo abilitativo comunale nell'ambito delle destinazioni ammissibili dallo strumento urbanistico vigente;
- Ad assumere a carico la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano di recupero e di tutti gli oneri di allacciamento degli impianti tecnologici ai pubblici servizi, ove non già esistenti, nonché della viabilità occorrente al collegamento con la viabilità principale.

A tal fine il Proprietario per la realizzazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano dovranno riportare l'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, e relativo collaudo, comprensive degli impianti di acquedotto, rete fognature acque bianche e nere, canalizzazioni ed impianto di pubblica illuminazione, dovrà essere conclusa nei termini di validità del piano di recupero di che trattasi;

Realizzare a propria cura e spese le seguenti opere, ove non già esistenti:

- impianto di adduzione di acqua potabile, deposito dell'acqua potabile ed eventuale pozzo artesiano per l'uso irriguo;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativa cabina di trasformazione e l'impianto di illuminazione interno al comparto, da realizzarsi di intesa con l'ENEL;

- reti fognanti per acque bianche e nere fino all'allaccio con la rete comunale;
- rete telefonica a servizio del complesso da realizzarsi d'intesa con la società concessionaria;
- la rete viaria, i parcheggi e le opere interne al comparto;

Dette opere, ove non già esistenti, sono assoggettate alle prescrizioni tecniche che saranno rese dall'Ufficio tecnico Comunale e dalle aziende di erogazione dei servizi:

- direzione, assistenza e collaudo delle opere di cui trattasi sarà a totale carico del Proprietario, riservandosi il Comune la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore, fermo restando prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere data comunicazione al Comune a mezzo lettera raccomandata, affinché esso possa seguire tutti i lavori, indipendentemente dal collaudo finale; comunque sia in caso di non corrispondenza delle opere ai disegni di progetto, la direzione dei Servizi Tecnici Comunali, che avrà libero accesso ai cantieri, può ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dai cantieri dei materiali non ritenuti idonei, così come può ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza al loro inserimento nell'insieme dei servizi del comparto; tutte le opere potranno essere collaudate in corso d'opera, da eseguirsi secondo la discrezionale volontà dell'Amministrazione Comunale e a spese del "Proprietario". Le opere sopra indicate potranno realizzarsi a scomputo totale o parziale degli oneri d'urbanizzazione primaria dovuti per legge, ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
- cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere d'urbanizzazione primaria, aree indicate nel Piano di Recupero, detta cessione avverrà su richiesta del Comune, una volta completate e collaudate tutte le opere previste sulle aree stesse. Fino alla cessione al Comune è obbligo del "Proprietario" la manutenzione a propria cura e

spese. Le aree destinate a parcheggi pubblici cedute al Comune potranno mantenere il regime di gestione e manutenzione privata a cura e spese dei proprietari se ritenuto utile dal Comune alle condizioni da questo stabilite con particolare riferimento alle tariffe all'orario d'uso e a quant'altro ritenuto utile per la funzionalità del parcheggio e la pubblica sicurezza;

- corrispondere, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire la quota di contributo di cui all'art. 185 della L.R.T. n. 65/2014. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune e dalla legislazione vigente al momento del rilascio dei Permessi stessi.

Ad assolvere mediante opportuni inserimenti di prescrizioni rese in fase autorizzativa con inserimento di specifiche previsioni all'interno dei progetti esecutivi:

- all'approvvigionamento idrico, sia potabile sia irriguo del complesso immobiliare di cui alla presente convenzione;
- a schermare con sistemazioni a verde, tutta la zona di recupero, nonché i fronti dei fabbricati in modo da preservare il quadro paesistico, mediante un piano del verde con l'indicazione delle specie arbustive ed arboree;
- Al momento della stipula della Convenzione, che detterà tempi e modi, dovranno essere presentate le polizze fidejussorie a garanzie delle opere di urbanizzazione primaria e della manutenzione del verde, il proprietario si impegnerà a garantire l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del Piano e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi.-
- garantire che qualora si proceda all'alienazione delle aree oggetto del piano di recupero, dovranno essere resi noti agli acquirenti gli oneri, vincoli ed obblighi di cui al presente atto; a tal fine negli atti di trasferimento dovrà essere riportata la seguente dizione: "L'acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune in data ... al n. di repertorio ...,

accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, l'acquirente s'impegna pertanto ad osservare dette norme ed inserire le clausole di convenzione in eventuali atti di trasferimento dei beni immobili, con le stesse modalità e procedure sopra esposte";

- in caso d'inadempienza da parte dei "Proprietari" rispetto ad una qualsiasi delle clausole del presente atto, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire nella zona che a Suo giudizio riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di 15 (quindici) giorni. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei Permessi di Costruire.

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno del "Proprietario", la decadenza del presente atto per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati per l'attuazione di quanto ivi previsto nella Convenzione che andrà allegata al Piano di Recupero, salvo i casi di forza maggiore;
- esecuzione delle opere d'urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti esecutivi approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune;
- rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e servizi previsti;
- mancata reiterazione nel termine fissato dal Comune della fideiussione di cui all'art. 13;
- il mancato adempimento degli obblighi in materia d'imposta di registro;
- mancato rispetto del vincolo di destinazione d'uso;
- mancato rispetto delle clausole di vendita di cui all'art. 13;
- mancata attuazione delle opere naturalistiche;
- reiterate e gravi violazioni di obblighi contenuti nel presente atto;

L'inadempienza ad ognuna delle clausole sopraddette comporta anche l'irrogazione di una sanzione pecuniaria fino a 5.000 euro per singola infrazione che sarà stabilita in rapporto alla gravità dell'inadempienza stessa, a giudizio insindacabile del Comune. Qualora l'inadempienza riguardi il vincolo di destinazione d'uso e le clausole di vendita e questa si verifichi dopo la costruzione del complesso edilizio, prima della scadenza del vincolo di destinazione d'uso, il Comune procederà alla irrogazione di una sanzione pecuniaria pari al maggior valore venale conseguito mediante il cambio di destinazione d'uso;