

## Convenzione relativa alla realizzazione degli interventi nella Tenuta di Rimigliano

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno..... il giorno.....del mese di.....alle ore.....nella  
sede Municipale di Via Beatrice Alliata n.4,

Davanti a me Dottor ....., notaio  
in.....,con studio in  
Via..... ed iscritto nel ruolo dal Distretto  
notarile di ....., senza testi per concorde rinuncia  
dei componenti,

sono presenti i signori:

Geom. ANDREA FILIPPI, nato a Volterra (PI) il 09 Agosto 1953 e residente a San  
Vincenzo (LI) in Pian degli Olivi n. 7, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse  
esclusivo del Comune di San Vincenzo con sede in San Vincenzo Via  
....., codice fiscale  
....., che legalmente rappresenta in qualità di Dirigente  
dell'Area Servizi per il Territorio, in esecuzione della deliberazione Consiglio Comunale n.  
.....del ..... esecutiva ai sensi di legge, in seguito denominato nel  
presente atto " Amministrazione Comunale ";

..... nato a ..... il ..... e residente a  
....., il quale agisce in nome, per conto e  
nell'interesse esclusivo della Rimigliano srl con sede in  
....., codice fiscale  
....., che legalmente rappresenta in qualità di  
.....in seguito denominato nel presente atto " Rimigliano srl ";

delle cui identità personali, qualifica e poteri io notaio sono certo, allo scopo di stipulare  
convenzione ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 14 comma 8 e 15 comma 8 del Piano  
Strutturale "Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio";

### Premesso

che la Soc. Rimigliano s.r.l. è proprietaria di aree e fabbricati che il vigente Piano Strutturale del Comune di S. Vincenzo, giusta la Variante approvata con Del. C.C. n° 81 del 26.09.2008 - "VARIANTE AL P.S. DEL COMUNE DI SAN VINCENZO PER I SOTTOSISTEMI AMBIENTALI A1 E A2", individuate come parte del Sottosistema Ambientale della Pianura Costiera, di complessivi mq. .... rappresentati nel C.T. di Livorno foglio n° 18, particelle n° 18 - 20 - 22 -31 - 32 e Foglio n° 22 particelle 1 - 2 - 3 - 4 - 70 - 81 .....ecc... ;

che l'Amministrazione Comunale è dotata di un P.R.G., costituito dal Piano Strutturale, approvato in data 25.09.1998 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 e dalla Variante approvata con Del. C.C. n° 81 del 26.09.2008, e dal Regolamento Urbanistico, approvato in data \_\_.\_\_.2006 con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_ e dalla Variante approvata in data \_\_/\_\_/2010 con Deliberazione del Consiglio Comunale n\_\_;

che il Piano Strutturale, giusta la Variante approvata con Del. C.C. n° 81 del 26.09.2008 , ha determinato le modalità di intervento nel Sottosistema Ambientale della Pianura Costiera all'articolo unico delle Norme;

che altresì l'attuazione delle previsioni suddette nell'area in oggetto, sono state disciplinate con il Regolamento Urbanistico, giusta la Variante approvata in data \_\_/\_\_/2010, dal nuovo articolo 13 delle norme tecniche di attuazione;

che il vigente P.R.G. prevede per l'ambito in oggetto le seguenti destinazioni:

Attività agricole, attività ricettive, residenza;

che il medesimo regolamento urbanistico, all'art. 13 punto 10 - Modalità di intervento, relativamente alla Tenuta di Rimigliano, ha previsto le modalità di attuazione degli interventi, nonché i seguenti contenuti della convenzione del piano attuativo:

- I vincoli inerenti alla conduzione agricola della Tenuta nel rispetto del PAMAA presentato.
- Le cessione delle aree a standards di cui al successivo punto 11
- La cessione al Comune di San Vincenzo della ex scuola Materna di Rimigliano.
- La definizione degli eventuali interventi di ristrutturazione in essa previsti, i tempi di realizzazione delle opere ed il loro scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per legge.
- I tempi di presentazione del progetto delle eventuali opere di urbanizzazione primaria esterne alla tenuta.
- La definizione delle opere di urbanizzazione primaria, i tempi di realizzazione delle stesse ed il loro eventuale scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge.
- Il vincolo di destinazione d'uso della struttura ricettiva alberghiera.
- L'impegno all' inserimento della Tenuta di Rimigliano in apposita ANPIL conformemente a quanto stabilito nel Piano Strutturale

- Gli obblighi della gestione unitaria della tenuta agricola e della gestione unitaria degli spazi comuni, della viabilità esistente e delle pertinenze esterne dei nuclei poderali.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante del presente atto, tra le parti sopra indicate si stipula e si conviene quanto segue :

## **ART. 1**

### **Obbligo Generale**

1. La Rimigliano srl si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile per le parti stipulanti fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

## **ART. 2**

### **Disposizioni Preliminari**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La Rimigliano srl è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli edifici oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Rimigliano srl con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Rimigliano srl non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

## **ART. 3**

### **Oggetto della presente Convenzione**

1. Oggetto della presente convenzione è:
  - a. il vincolo della conduzione della tenuta agricola secondo quanto stabilito nel Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo ed Ambientale
  - b. il rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento a: parametri urbanistici, destinazione d'uso, ambiti di intervento, all'altezza massima, ai materiali da costruzione;
  - c. l'obbligo, per la Proprietà di mantenere l'unità fondiaria di tutta la Tenuta di Rimigliano, con il divieto di ogni e qualsiasi frazionamento della stessa e

alienazione, anche parziale dei suoli che la compongono, con la sola possibilità di alienazione delle singole unità immobiliari conseguenti all'intervento e dei terreni pertinenziali e condominiali delle stesse compresi all'interno dei Nuclei Poderali così come definiti dal Regolamento Urbanistico.

- d. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie agli insediamenti previsti sulla base di un progetto esecutivo da approvarsi da parte dell'Amministrazione comunale;
- e. l'obbligo della cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili e delle aree il cui trasferimento è previsto dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;
- f. l'impegno della Proprietà ad accettare l'inserimento, delle aree della Tenuta di Rimigliano, all'interno della costituenda ANPIL, e le disposizioni regolamentari che saranno approvate.

#### **ART. 4**

##### **I vincoli inerenti alla conduzione agricola della Tenuta.**

1. La Rimigliano srl si obbliga ad attuare quanto previsto nel PAMAA inviato all'Ufficio Agricoltura della Provincia di Livorno con nota prot. 140 del 12.01.2010 oggetto di Parere Favorevole espresso con la Disposizione Dirigenziale n° 285 del 17.06.2010, relativamente al piano colturale, alla realizzazione del nuovo centro aziendale ed al mantenimento della unitarietà fondiaria della Tenuta.

#### **ART. 5**

##### **Acquisizione pubblica delle aree a standards e della ex scuola Materna di Rimigliano**

1. Contestualmente alla firma della presente convenzione, la Rimigliano srl cede gratuitamente al Comune di San Vincenzo:
  - a. Le aree boscate a margine di via Della Principessa contraddistinte dal Foglio 18 particelle..... e dal Foglio 22 particelle .....per complessivi **mq. 260.000 circa**, a titolo di standards urbanistici previsti dalle norme del R.U. ai sensi del D.M. 1444/68.
  - b. L'edificio della ex Scuola materna di Rimigliano, a margine di via del Lago e la relativa resede di circa 1.000,00 mq.

Il tutto meglio individuato nella allegata planimetria con contorno in rosso.

2. Le parti convengono che con la realizzazione e cessione dei suindicati punti a) e b) nessun altro standard dovrà essere assolto.

## **ART. 6**

### **Contributi di concessione**

1. Il concessionario in base alla L.R. 03 gennaio 2005 n. 1 art. 119, 120 ed alle previsioni adottate dalla Amministrazione Comunale, per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga a versare al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, a titolo di quota parte degli oneri di urbanizzazione, l'importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo la tariffa allora vigente, con i modi e le garanzie previste dalla legge.
2. Il concessionario all'atto del rilascio del permesso di costruire si obbliga a versare al Comune la quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 119 e 121 della L.R. 03 gennaio 2005 n. 1, secondo la tariffa allora vigente.
3. Il pagamento di detti contributi, salvi eventuali scomputi previsti, avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune e dalla legislazione vigente al momento del rilascio dello stesso permesso di costruire.
4. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono oggetto dello scomputo previsto dal successivo articolo 8, che interessa solamente parte degli oneri dovuti per tutti gli interventi previsti nella tenuta e pertanto, quando la quota degli oneri dovuti in base ai Permessi di Costruire rilasciati, abbia raggiunto l'ammontare degli oneri scomputati, dovranno essere corrisposti gli oneri eccedenti.
5. Gli oneri di urbanizzazione che dovessero essere oggetto dello scomputo previsto dal successivo articolo 7, interesserebbero solamente parte degli oneri dovuti per tutti gli interventi previsti nella tenuta e pertanto, quando la quota, degli oneri dovuti in base ai Permessi di Costruire rilasciati, abbia raggiunto l'ammontare degli oneri scomputati, dovranno essere corrisposti gli oneri eccedenti. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno essere corrisposti per intero qualora l'Amministrazione decida di non effettuare l'intervento di ristrutturazione di cui al successivo articolo 7

## **ART. 7**

### **Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria**

1. Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, individuate nel vigente Regolamento Urbanistico, da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per legge, le seguenti opere:
  - Ristrutturazione della Ex Scuola Materna di Rimigliano
2. Le opere sopra elencate potranno essere realizzate, previa preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla redazione di un progetto di riutilizzo dell'immobile in oggetto e approvazione di progetto di Opera Pubblica, dall'Amministrazione Comunale, sull'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale di cui al precedente art. 5 lettera b).
3. Il concessionario costituirà in tal caso, a seguito della approvazione del progetto di opera pubblica, idonea polizza fideiussoria pari all'importo complessivo del progetto risultante dal computo metrico estimativo, con le maggiorazioni dell'iva ai sensi di legge, delle spese tecniche calcolate in base alle tariffe professionali vigenti, degli oneri per la sicurezza risultanti dal progetto esecutivo e di una ulteriore maggiorazione del 5% per imprevisti o errori progettuali, in conformità all'art. 7 del regolamento per la disciplina dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 92 del 19.09.2005, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del progetto, nonché della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi.
4. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune disporrà della cauzione stessa, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.
5. Tale garanzia potrà essere estinta solo a seguito dell'avvenuta ultimazione e relativo collaudo di tutte le opere previste dal progetto approvato e sempre che tutti gli obblighi convenzionali siano stati rispettati e siano avvenuti formalmente gli atti Amministrativi di passaggio alla pubblica amministrazione delle opere e delle relative aree.

## **ART. 8**

### **Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**

1. Le opere di urbanizzazione, di importo inferiore alla soglia comunitaria, potranno realizzarsi a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 7, dovuti per legge secondo i parametri adottati dalla amministrazione al momento del rilascio del permesso di costruire, sulla base delle prescrizioni impartite, con apposito atto dalla Giunta Comunale, riguardante la sistemazione ambientale delle aree a margine di via della Principessa cedute all'Amministrazione Comunale
2. Le opere sopra elencate potranno essere realizzate, previa preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale alla redazione di un progetto di sistemazione ambientale delle aree e approvazione di progetto di Opera Pubblica da parte della Giunta Comunale, sull'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale di cui al precedente art. 5 lettera a).
3. Poiché le procedure di gara sono posteriori rispetto alla sottoscrizione del presente atto, il conguaglio è previsto anche nel caso in cui, l'importo di aggiudicazione delle opere di urbanizzazione dovessero risultare di importo inferiore rispetto agli oneri.
4. Con il passaggio di proprietà al Comune, viene trasferito anche l'onere della manutenzione, fino a che ciò non avvenga, sarà obbligo del concessionario di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità al grado qualitativo in uso per le opere pubbliche comunali.
6. Limitatamente alle opere di urbanizzazione da cedere al Comune, si applicano le seguenti prescrizioni:
7. la direzione, l'assistenza e collaudo delle opere di cui trattasi sarà a totale carico del concessionario, riservandosi il Comune la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore;
8. prima dell'inizio di ciascun lavoro, dovrà essere data comunicazione al Comune a mezzo di lettera raccomandata, affinché esso possa seguire tutti i controlli, indipendentemente dal collaudo finale;
9. in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o di deficienza nella qualità e quantità dei materiali, la direzione dei Servizi Tecnici Comunali, che avrà libero accesso ai cantieri, può predisporre la 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 predisporre una diversa

esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi del comparto.

10. Tutte le opere potranno essere collaudate in corso d'opera, da eseguirsi secondo la discrezionale volontà dell'Amministrazione Comunale o su richiesta specifica del concessionario.
11. La esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà precedere la realizzazione degli interventi edilizi, in modo tale da assicurare i servizi necessari ed indispensabili ai fabbricati medesimi.
12. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro e non oltre un anno dalla firma del presente atto, anche in relazione alla assunzione dei pareri necessari, previa comunicazione alla Amministrazione Comunale.
13. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità, prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
14. Il concessionario costituirà in tal caso, a seguito della approvazione del progetto di opera pubblica, idonea polizza fideiussoria pari all'importo complessivo del progetto risultante dal computo metrico estimativo, con le maggiorazioni dell'iva ai sensi di legge, delle spese tecniche calcolate in base alle tariffe professionali vigenti, degli oneri per la sicurezza risultanti dal progetto esecutivo e di una ulteriore maggiorazione del 5% per imprevisti o errori progettuali, in conformità all'art. 7 del regolamento per la disciplina dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 92 del 19.09.2005, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del progetto, nonché della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi.
15. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune disporrà della cauzione stessa, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.
16. Tale garanzia potrà essere estinta solo a seguito dell'avvenuta ultimazione e relativo collaudo di tutte le opere previste dal progetto approvato e sempre che tutti gli obblighi convenzionali siano stati rispettati e siano avvenuti formalmente gli atti Amministrativi di passaggio alla pubblica amministrazione delle opere e delle relative aree.
17. Il rilascio del certificato di agibilità o abitabilità degli interventi edilizi di riuso degli edifici esistenti o di nuova edificazione della struttura ricettiva alberghiera, previsti



dal Regolamento Urbanistico è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione previste dal presente articolo.

#### **ART. 10**

##### **Vincolo di destinazione d'uso della struttura ricettiva alberghiera.**

1. La proprietà, contestualmente alla firma del presente atto, si impegna a vincolare la destinazione d'uso della nuova struttura alberghiera ex articolo 26 della L.R. 42/2000, prevista nel Nucleo Poderale "Poggettino - Contessa Lea", per tutta la durata della presente convenzione.

#### **ART. 11**

##### **Inserimento della Tenuta di Rimigliano in apposita ANPIL**

1. La proprietà, contestualmente alla firma del presente atto, si impegna ad accettare, incondizionatamente, l'inserimento dei terreni della Tenuta di Rimigliano all'interno della costituenda ANPIL, in ottemperanza alle disposizioni della Variante al Piano Strutturale per i Sottosistemi A1 ed A2, ora Sottosistema Ambientale della Pianura Costiera, fermo restando quanto stabilito al comma 2 del successivo articolo 12.

#### **ART. 12**

##### **Obblighi della gestione.**

1. La proprietà, per sé e per gli aventi causa e i futuri acquirenti delle singole unità residenziali e dell'albergo, contestualmente alla firma del presente atto, si impegna ad attuare una forma di gestione unitaria della Tenuta agricola, comprensiva del nuovo Centro Aziendale, dei terreni coltivabili secondo le previsioni del PAMAA vigente, dell'Azienda Faunistico-Venatoria, delle aree boscate esistenti, degli spazi comuni, della viabilità esistente e delle pertinenze esterne dei nuclei poderali oggetto di intervento e della struttura ricettiva, con specifico riferimento alle manutenzioni, alla pulizia, al controllo e sorveglianza, alla assistenza alle visite concordate a seguito della istituzione dell'ANPIL e a tutti gli altri adempimenti che alla stessa ANPIL dovessero conseguire in relazione al Regolamento che sarà approvato dall'Amministrazione Comunale.
2. In tal senso le parti concordano che, in sede di redazione del nuovo Regolamento per l'ANPIL di Rimigliano, comprendente anche la Tenuta, l'Amministrazione sottoporrà alla Proprietà la Bozza di Regolamento e la stessa, potrà produrre osservazioni e proposte di modifica. L'Amministrazione, entro 30 giorni dal

ricevimento delle eventuali osservazioni della Proprietà, darà formale risposta in alle osservazioni dando atto, nel provvedimento di approvazione del Regolamento, del parere favorevole della Proprietà interessata.

### **ART. 13**

#### **Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

1. Le garanzie previste ai precedenti articoli 7 c. 3, e 8 c.11, non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso;
2. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi convenzionali di cui ai precedenti articoli 4, 10, 11 e 12, la proprietà ha costituito polizza fideiussoria n. .... del ..... rilasciata dalla ..... di €. 500.000,00 ( euro cinquecentomila )
3. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

### **ART. 14**

#### **Permessi di Costruire**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione la Rimigliano srl. può presentare domanda per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al pagamento del contributo, relativo al costo di costruzione, di cui all'articolo 3 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

### **ART. 15**

#### **Termini della convenzione**

1. La durata della presente convenzione è stabilita in **anni 15** dalla data della sottoscrizione.
2. La Rimigliano srl si obbliga ad attuare tutte le opere previste dal Regolamento Urbanistico, nell'intervallo temporale di **anni 10** dalla data di sottoscrizione del presente atto.

**ART. 16**

**Spese tecniche, contrattuali e di registrazione**

1. Le spese contrattuali, di registrazione e quant'altro sono a carico della Rimigliano srl.

**ART. 17**

**Trascrizione**

1. La convenzione sarà pubblicata a mezzo di trascrizione a cura e spese della Rimigliano srl ed a favore del Comune di San Vincenzo presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno con esonero al Signor Conservatore dall'iscrivere ipoteche legali nascenti dall'atto medesimo e con esonero altresì, per lo stesso Conservatore, da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo anche personale inerente l'atto che si andrà a trascrivere.
2. Del presente atto ho dato lettura ai comparenti, i quali da me richiesti lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me notaio lo sottoscrivono.
3. Le parti convengono che, in considerazione della rilevanza ambientale della zona, non potrà realizzarsi alcuna nuova rete viaria oltre a quelle previste nelle tavole di progetto.
4. L'accesso al pubblico nelle zone consentite potrà essere solo pedonale e ciclabile, con esclusione di mezzi meccanici.

Scritto a macchina, con nastro indelebile, da persona di mia fiducia.

Firmato.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

San Vincenzo, li .....