



COMUNE DI CAPALBIO

Provincia di Grosseto

PIANO ATTUATIVO INERENTE CENTRO SPORTIVO TURISTICO BALNEARE CHIARONE Località Chiarone, Capalbio



PROGETTISTA:

ARCH. DANIELE BARTOLETTI

Castiglione della Pescaia
via della Libertà n. 3
58043 Grosseto

COMMITTENTE:

S.A.C.R.A. spa
Strada Litoranea Burano 17
Loc. Chiarone - 58011 Capalbio
Grosseto - Italy

P.I. 06199470151

OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

DATA:

MARZO 2018

AGG. :

IL TECNICO:

Arch. Daniele Bartoletti



COMMITTENTE:

S.A.C.R.A. spa

CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO

“Campeggio di Capalbio”

L'anno duemila____, addì _____ del mese di _____ (___/___/201___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____, iscritto al collegio notarile di _____,

(ovvero: avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario Generale del Comune di Capalbio, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267);

nella Casa Comunale posta in Capalbio, Via Puccini 32, senza assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti i Signori:

Da una parte

S.A.C.R.A. S.p.A. con sede in Capalbio, S.P. Litoranea 17, loc. Chiarone, 58011, Codice Fiscale / P.Iva 06199470151, in persona del legale rappresentante dott. Piergiorgio Santi nato a Orbetello (GR) il giorno 26/12/1966, Codice Fiscale SNTPGR68T26G088S, residente in Capalbio (Gr), via Circonvallazione Berlinguer n.4 dotato dei poteri necessari alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale;

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «il Proponente»;

Dall'altra parte

COMUNE DI CAPALBIO, C.F. 00218960532, rappresentato da _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica che ricopre in _____, in qualità di Dirigente pro tempore del Settore - _____ del Comune di Capalbio (nel seguito del presente atto denominato semplicemente “Comune”, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Consiglio Comunale n. _____ in data _____ il quale qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267 e dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta,

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale rogante

sono personalmente certo, premettono quanto segue:

PREMESSO CHE

1. i Proponenti in data _____, prot. _____ hanno presentato una proposta di piano attuativo per la struttura ricettiva denominata "Campeggio di Capalbio" con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro del Comparto Urbanistico classificato nel vigente Regolamento Urbanistico "D 6.2 Centro Sportivo Turistico Balneare - Chiarone".

2. le N.T.A. del R.U. prescrivono (art.58) parametri e regole per la trasformazione vincolanti per l'approvazione e realizzazione degli interventi, individuando le superfici minime a verde e parcheggi ed in aggiunta: parcheggio da minimo 50 posti (trasferimento previsione di PRG “di supporto all'area F3”) - parcheggio da minimo 50 posti (per residenti);

3. i Proponenti dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, in quanto hanno la piena disponibilità degli immobili da essa interessati, essendo proprietari di terreni situati nel Comune, individuati al N.C.T. di Capalbio al Foglio 49, particelle 370, 371, 301, 264, 302, 22, 344, 326, perimetrate all'interno del comparto avente una superficie complessiva di mq 110.000 circa, come risultante dalla documentazione presentata al Comune, di cui al precedente punto 1);

4. nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°8 del 24.02.2012, i terreni sopra indicati sono classificati a zona “Produttivo per la ricettività e il tempo libero” e nella fattispecie D6 “Campeggio e/o villaggio turistico”.

5. ai sensi dell’art. 58 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico, la realizzazione dell’intervento nell’area è subordinata all’approvazione del piano attuativo;

6. il Consiglio comunale nella seduta del _____ con deliberazione n. _____, esecutiva, ha adottato, in variante alle NTA del RU, il suddetto piano attuativo, con il relativo schema di convenzione;

7. con deliberazione del Consiglio comunale n° _____ del _____, esecutiva, il piano attuativo è stato definitivamente approvato;

VISTI

- la L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e in particolare l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D.Lgs n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 10/10/2014 n. 65, e successive modifiche e integrazioni;
- i decreti ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;
- il Piano Strutturale Comunale approvato con n°25 del 03/07/2008, oggetto di variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 14/03/2016;
- il Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°8 del 24.02.2012, oggetto di variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 14/03/2016;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

OBBLIGO GENERALE

I Proponenti si impegnano per sé e i propri aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido 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 presente convenzione.

2. I Proponenti sono obbligati in solido per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo: si deve perciò intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi

assunti dai Proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune; inoltre le garanzie già prestate dai Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

3. L'attuazione del piano attuativo deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.; degli articoli della presente convenzione; delle N.T.A. del piano attuativo, che si allegano al presente atto sub "A" per formarne parte integrante e sostanziale; degli altri elaborati del piano attuativo, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

4. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati, conformi allo stessa.

Art. 3

OPERE PEREQUATIVE

1. I Proponenti si impegnano a realizzare, a loro spese e cura senza scomputo degli oneri, un "parcheggio per residenti" (50 posti auto) in libera sosta, quale opera aggiuntiva e quale onere perequativo e parcheggi previsti nell'area di ampliamento del campeggio ed esterni alla perimetrazione dello stesso (174 posti auto) destinandoli a "parcheggi privati ad uso pubblico". I parcheggi suddetti saranno gestiti direttamente dai proponenti in conformità alle previsioni del regolamento comunale per i parcheggi pubblici e a uso pubblico, con onere di tenerli aperto per l'intera durata della stagione balneare. Il parcheggio per residenti sarà ad uso gratuito. I Proponenti si impegnano altresì, a seguito di richiesta del Comune, a rendere disponibile un'area a loro scelta che, insieme a quella destinata a parcheggi privati ad uso pubblico, sia in grado di soddisfare eventuali esigenze aggiuntive di posti auto per la località Graticciaia.

2. Le opere perequative previste dalla presente convenzione saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa su terreni di proprietà che verranno destinati a tale scopo, senza nulla pretendere dal Comune, in conformità al progetto di piano approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune.

3. La realizzazione delle reti di impianti necessari per l'area a parcheggio sarà effettuata a totale cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi.

4. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere perequative prima o contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire relativi agli interventi previsti dal piano attuativo nell'area di ampliamento del campeggio.

5. La proprietà delle aree interessate dalle opere perequative resterà ai proponenti, con vincolo di destinazione, fino al perdurare dell'attività del campeggio, all'uso pubblico e l'obbligo di mantenimento, per gli stessi proponenti, di strutture ed impianti facenti parte delle opere medesime.

Art. 4

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI

1. E' prevista la monetizzazione delle quote di standard relativi a superfici da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nonché degli oneri e delle opere aggiuntive che non verranno realizzate, per complessivi mq 12.600,00 (mq 11.200,00 pari al 10% dell'area + mq 1.400,00 pari a 50 posti dell'ambito di PRG trasferito) ai fini di una più efficace attuazione delle opere, in quanto la fruibilità del litorale anche tramite spazi pubblici o di uso pubblico rimane garantita dalle opere perequative di cui al precedente articolo 3.
2. La monetizzazione di cui al comma 1 sarà effettuata a valore di esproprio dei terreni contermini (pari a euro 30.720,0 all'ettaro da rivalutarsi dal 2005) e da pagarsi in 5 rate annuali a far data dal rilascio del primo Permesso di Costruire nell'area in ampliamento del campeggio.

Art. 5

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia della effettiva realizzazione delle opere perequative di cui all'Art. 3 e degli obblighi di monetizzazione di cui all'Art.4, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari all'ammontare previsto nel successivo comma 2, maggiorato di 1/3 per spese e imprevisti, avendo consegnato al Comune apposita *fideiussione bancaria (ovvero: polizza assicurativa)* n. _____ in data _____ emessa da _____ per € _____, con scadenza fino al _____ e comunque fino alla data di collaudo delle opere di cui all'articolo 3.
2. La garanzia dovrà essere presentata al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire nell'area di ampliamento del campeggio e sarà commisurata sia al valore delle opere perequative di cui all'Art. 3 stabilito attraverso computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione e sia alla monetizzazione degli standard di cui all'Art. 4.
4. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, i Proponenti o loro aventi causa autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.
5. La garanzia dovrà essere presentata al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire nell'area di ampliamento del campeggio per una durata pari al termine previsto dal cronoprogramma per la realizzazione dell'opera cui afferisce e comunque non più di cinque anni, e sarà commisurata sia al valore delle opere perequative di cui all'Art. 3 stabilito attraverso computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione e sia alla monetizzazione degli standard di cui all'Art. 4.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo di cui al comma 2, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

Art. 6

PERMESSI DI COSTRUIRE

- 1- Il piano attuativo per la struttura ricettiva denominata "*Campeggio di Capalbio*" è attuato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire relativi a ciascun singolo intervento.
- 2- Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione.
- 3- Il rilascio dei permessi di costruire relativi a singoli interventi è subordinato al pagamento degli oneri concessori, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso; a tal fine i Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare a ogni richiesta di scomputo degli oneri concessori.

Art. 7

ULTERIORI IMPEGNI DEI PROPONENTI

Sono vincolanti gli impegni prescritti dall'art. 58 delle N.T.A. del R.U. inerenti parametri e regole per la trasformazione. Nello specifico: Dovrà essere ricostituita ed integrata la presenza arborea esistente nelle porzioni interessate dalla demolizione degli edifici esistenti nel sistema dunale. Dovranno essere sistemati e resi pedonali i percorsi esistenti all'interno del sistema dunale, rendendoli permeabili con possibilità di opere di pavimentazione ecocompatibili e delimitandoli con staccionate in legno al fine di evitare accessi incontrollati alla Duna. Dovranno essere realizzate e gestite opere di naturalizzazione e di protezione a verde sia dei fabbricati che degli spazi pubblici unitamente .

Art. 8

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai permessi di costruire, e l'eventuale proroga dei termini finali, si rinvia alla legge regionale 10/10/2014 n°65, e successive modifiche e integrazioni.
2. Il piano attuativo ha validità decennale, decorrente dalla esecutività della relativa delibera consiliare di approvazione, dopodiché si intende decaduto. Entro tale termine, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, se non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati.

Art. 9

VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche al piano attuativo, nei casi così come indicati dalle N.T.A. del piano stesso, che si allegano al presente atto sub "A".

2. Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.

Art. 10

FORO COMPETENTE

1. Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione e alla esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, è competente il Foro di Grosseto.

Art. 11

SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Proponenti o loro aventi causa.

Art. 12

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il piano attuativo è composto da:

Quadro conoscitivo:

Tav. 1a Tavola dei vincoli

Tav. 1b Estratto di mappa e visure catastali

Stato attuale:

Tav.2a Planimetria generale – Stato attuale

Tav.2b Plan. generale – Stato attuale comprensiva di strutture temporanee stagionali

Tav.3	Documentazione fotografica del contesto paesaggistico - punti accesso
Tav.4a	Schede tecniche
Tav.4b	Relazione – titoli abilitativi
Tav.5	Carta della vegetazione e dei tipi forestali – Stato attuale
Tav.6a	Schema reti impianti elettrici
Tav.6b	Schema reti impianto idrico
Tav.6c	Schema reti impianto fognario
Tav.6d	Schema antincendio

Stato di progetto:

Tav.7a	Azzonamento e planivolumetrico
Tav.7b	Azzonamento - aree verdi e aree sportive
Tav.8a	Planimetria generale - Stato di progetto
Tav.8b	Planimetria generale paesaggistica - Stato di progetto
Tav.9	Schede tecniche interventi - modellazioni planivolumetriche
Tav.10	Stato sovrapposto
Tav.11	Sezioni ambientali
Tav.12a	Schema reti impianti elettrici
Tav.12b	Schema reti impianto idrico
Tav.12c	Schema reti impianto fognario
Tav.12d	Schema antincendio
Tav.12e	Schema flussi mobilità
Tav.13	Carta del riassetto vegetazionale con opere di mitigazione
Tav.14	Relazione generale con cronoprogramma
Tav.15	N.T.A.
Tav.16	Relazione paesaggistica
Tav.17	Fotoinserimenti
Tav.18	Relazione/studio geologico di fattibilità
Tav.19	Piano del verde - relazione incidenza
Tav.20	Studio del rischio idraulico
Tav.21	Progetto impianto illuminazione esterna.

2. Il Piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione, per cui gli atti suddetti vengono allegati materialmente alla convenzione.

TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, i Proponenti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.
2. I Proponenti ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 14

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I Proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Regolamento urbanistico comunale.
4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei Proponenti, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

Io sottoscritto *Notaio*, a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intelligibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge, lo confermano pertanto in ogni sua parte, (ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cognitivi alle parti, ho ommesso la lettura), sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

Letto, confermato, sottoscritto.

I PROPONENTI

DEL COMUNE

IL NOTAIO