**CONVENZIONE PER IL PIANO ATTUATIVO INERENTE LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA SCHEDA PNt 29 – PARCO GIOCHI “CAVALLINO MATTO” DEL P.O. DEL COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno \_\_\_\_  del mese di \_\_\_\_\_ dell’anno duemilaventuno, nel mio Studio, in \_\_\_\_\_\_\_\_,

innanzi a me, dott. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_\_, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Livorno,

**si sono costituiti**

- il Sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_\_\_\_, non in proprio, ma quale Responsabile dell’Area 4 Governo del Territorio e Sviluppo Economico del Comune di Castagneto Carducci (LI), con sede in Castagneto Carducci (LI), via G. Carducci n. 1, ove per la carica si domicilia, codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_, autorizzato al presente atto con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_2021, che in copia conforme si allega alla presente atto sotto la lettera "A";

- Sig. Riccardo Manfredini, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_, non in proprio, ma quale amministratore unico della società Ge.Ca S.r.l., con sede in Castagneto Carducci (LI), via Toniolo n. 9, ove per la carica si domicilia, capitale sociale Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_ versato, codice fiscale e numero d'iscrizione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del registro delle imprese presso la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

**premettono che**

- la società "Ge.Ca” S.r.l. è proprietaria, in Marina di Castagneto Carducci (LI), delle aree, con sovrastanti immobili, giochi ed attrazioni, sul quale è esercitata l’attività di Parco Giochi “Cavallino Matto”, aree distinte nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio n. 25, particelle nn. 760 e 1668;

- la disciplina edificatoria di tali aree è dettata dalla scheda urbanistica PNt 29 del Piano Operativo del Comune di Castagneto Carducci (LI), approvato con delibera Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_, scheda che, tra l’altro, prevede che “*L’attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa privata, ai sensi dell’art. 107 della L.R. 65/2014 esteso all’intera area individuata negli elaborati di Piano*”;

- la “Ge.Ca” S.r.l., quale soggetto attuatore, ha presentato in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(prot. n. \_\_\_\_\_\_\_\_), in relazione a tale compendio del Parco Giochi, una proposta di Piano Attuativo, approvato, unitamente al presente schema convenzionale, con deliberazione del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_, per la realizzazione di tutti gli interventi ammessi dalla predetta scheda urbanistica PNt 29;

- per la realizzazione di detti interventi si fa espressamente riferimento alle previsioni degli elaborati tecnici ed ai grafici costituenti il Piano Attuativo nonché alle previsioni delle NTA del Piano e della presente Convenzione Urbanistica;

- tutto ciò premesso, da tenere e valere come parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica,

**tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue**

**ART. 1- OGGETTO DELLA CONVENZIONE ED ELABORATI**

La presente Convenzione ha ad oggetto l’attuazione di tutti gli interventi previsti dalla scheda urbanistica PNt 29 del Piano Operativo del Comune di Castagneto Carducci (LI) approvato con delibera Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_.

Il relativo Piano Attuativo è composto dagli elaborati di seguito elencati.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ART. 2 – DURATA DELLA CONVENZIONE, PARAMETRI URBANISTICI, MODALITA’ ATTUATIVE.**

In ragione della articolazione dell'intervento e degli obblighi assunti con la Convenzione, le opere oggetto del Piano Attuativo dovranno essere eseguite entro il termine temporale di dieci anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto convenzionale.

Il Piano potrà avere attuazione per stralci funzionali e con fasi e tempi distinti in relazione ai singoli interventi che lo stesso prevede.

In considerazione del fatto che gli interventi previsti dal Piano dovranno essere realizzati anche prevenendo ed eliminando delle interferenze che potrebbero sorgere tra gli stessi interventi in progetto e le condotte idriche dell’acquedotto comunale, già presenti nel sottosuolo interno al Parco Giochi e non a servizio esclusivo di quest’ultimo, ma anche dell’interesse generale giacché funzionali anche per altre aree urbanizzate, comparti edificatori circostanti, esistenti ed in progetto,  con ubicazione in Marina di Castagneto Carducci, sarà sempre consentita la modifica dell’ubicazione planimetrica e della sagoma in pianta dei singoli interventi da edificare rispetto a quelle individuate negli elaborati di Piano, senza che ciò implichi variante al Piano stesso, purché il relativo spostamento e la relativa modifica della sagoma in pianta avvengano entro una distanza di 20 mt. in ogni direzione rispetto a quanto graficizzato negli elaborati dello stesso Piano; per le stesse ragioni, saranno inoltre ammessi, senza che ciò implichi variante al Piano, trasferimenti di S.E. dall'uno all'altro dei singoli edifici previsti dal Piano stesso, sempre nel rispetto delle destinazioni d’uso previste nonché delle superfici massime ammissibili per tali destinazioni, purché entro un massimo di tolleranza del 30% in più o in meno per ogni singolo intervento rispetto a quanto individuato negli elaborati di Piano.

Il soggetto attuatore avrà anche la facoltà di procedere alla realizzazione degli interventi mediante il rilascio di separati titoli abilitativi ed autorizzazioni - che potranno avere ad oggetto uno o più interventi - potendo poi realizzare le opere autorizzate nell'arco di validità temporale del titolo abilitativo ed indipendentemente dallo stato di avanzamento delle opere autorizzate con ciascun altro titolo.

Non costituiranno altresì variante al Piano Attuativo, l'applicazione, in fase esecutiva, di materiali e tecnologie diverse da quelle previste negli elaborati del Piano stesso, ove consentita a termini di legge e regolamenti vigenti, e sempre con l’avallo della pubblica amministrazione, e neppure le eventuali modifiche ai sistemi ed impianti tecnologici nonché ai sottoservizi derivanti da possibili semplificazioni o migliorie effetto di ulteriore avanzamento tecnologico e comunque ogni altra modifica per la quale le N.T.A. del Piano e/o altra previsione urbanistica o normativa consentano l'attuabilità senza dar luogo a procedure di variante.

Le segnalazioni certificate di agibilità seguiranno i singoli interventi e le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia, fermo restando che, per quanto meglio indicato negli artt. 3 e 5 che seguono, la presentazione della Segnalazione certificata di agibilità (SCA) inerente detti interventi sarà in ogni caso condizionata dall’ultimazione e dall’avvenuto collaudo delle opere di messa in sicurezza idraulica dell’argine del Fosso dei Mulini.

**ART 3 - URBANIZZAZIONI**

Si dà atto che la realizzazione degli interventi in questione non comporta l'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria o secondaria gravanti sulla Pubblica Amministrazione.

**3.a.** Tuttavia, poiché per la fattibilità degli interventi di cui trattasi la scheda PNt 29 del vigente Piano Operativo prescrive il compimento di opere di messa in sicurezza idraulica, segnatamente l’adeguamento dell’argine sinistro alla confluenza del fosso dei Molini con il fosso di Bolgheri, la Ge.Ca Srl si obbliga a corrispondere al Comune di Castagneto Carducci, entro 20 giorni dalla semplice richiesta, le somme necessarie per la progettazione (sino allo stadio del progetto esecutivo), per la realizzazione e per il collaudo di tali opere di messa in sicurezza idraulica sino alla concorrenza portata dal “*quadro economico dell’intervento*” predisposto dagli Enti competenti (con la precisazione che il soggetto attuatore concorrerà in goni caso sino alla concorrenza massima data dalla sommatoria dei contributi dovuti a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria), quadro economico allegato al presente atto convenzionale sotto la lettera “\_\_\_” .

Il Comune di Castagneto Carducci, in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ha già sottoscritto un Protocollo di intesa con il Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa che, con la sottoscrizione di tale atto, si è impegnato, utilizzando la provvista monetaria di cui sopra, che riceverà dallo stesso Comune, alla progettazione di fattibilità tecnico-economica, definitiva ed esecutiva, nonché alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza dell’argine sinistro alla confluenza del fosso dei Molini con il fosso di Bolgheri ed al collaudo da effettuare entro e non oltre la data del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

In considerazione del fatto che la realizzazione delle stesse opere di messa in sicurezza dell’argine sinistro alla confluenza del fosso dei Molini con il fosso di Bolgheri riveste carattere di interesse generale, risultando funzionali anche a terzi abitanti in Marina di Castagneto Carducci ed alla edificabilità in concreto di più comparti edificatori circostanti, per gli interventi del Piano Attuativo della scheda urbanistica PNt 29, comunque assentiti, non sarà dovuto il pagamento di alcuna somma a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e, in quota parte o del pari per l’intero, a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, giacché già assolti con il predetto finanziamento della progettazione, della realizzazione e del collaudo di dette opere di messa in sicurezza del fosso dei Molini.

La somma ulteriore derivante dalla sottrazione tra l’importo necessario per il finanziamento per la progettazione, la realizzazione ed il collaudo di dette opere di messa in sicurezza del fosso dei Molini e quello dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria sarà pertanto scomputata dalla somma eventualmente ancora dovuta, dalla società attuatrice del Piano Attuativo, a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi; ciò, iniziando dal primo titolo con lo scomputo dell’intera somma residua e, in caso di ulteriori residui monetari,  andando comunque avanti con lo scomputo nel momento del rilascio degli altri titoli e così via sino alla concorrenza integrale della stessa somma integrale da scomputare.

**3.b.** Nella interlocuzione tra soggetto attuatore del Piano Attuativo, Comune di Castagneto Carducci ed ASA S.p.A., quest’ultima, nell’esprimere parere favorevole al Piano, ha tuttavia prescritto di risolvere la problematica della possibile interferenza tra le condotte in fibro-cemento dell’acquedotto comunale, interrate all’interno dell’area del Parco Giochi “Cavallino Matto”, e la realizzazione dei nuovi interventi; ciò, ove necessario, avverrà con la creazione, a cura e spese della società Ge.Ca S.r.l., di bypass alle stesse condotte all’interno del Parco (note ASA S.p.a. prot. n. 0012429/21, in data 15/06/2021, e prot. n. 0015773/21, in data 30/07/2021).

**ART 4 – OBBLIGAZIONE DA ESEGUIRE A TITOLO DI MIGLIORIA**

Riguardo alla “Area per servizi ricreativi e svago”, identificata nel Catasto Terreni del Comune di Castagneto Carducci al Foglio 25, mappale n. 1668, la Ge.Ca. Srl si impegna, per la durata della presente convenzione urbanistica, a manutenerla ed a consentirne la pubblica fruibilità, anche relativamente alle attrezzature previste nel Piano Attuativo e che sulla stessa saranno installate, nel rispetto della stessa scheda PNt 29 che contempla, quali interventi ammessi, la “Sistemazione dell’area per servizi ricreativi e svago, attraverso l’implemento di aree ed attrezzature per il pic-nic e lo svago”.

Posto che l’allestimento di tale area è previsto negli elaborati progettuali del Piano Attuativo solo a livello indicativo, non costituiranno variante allo stesso Piano Attuativo le implementazioni di attrezzature per il pic-nic e lo svago siccome definite con elaborati di dettaglio nel momento della richiesta e rilascio dei necessari permessi abilitativi previsti per legge.

**ART. 5 – CONTRIBUTI ED AGIBILITA’**

Riguardo ai contributi relativi agli interventi, per quanto già indicato nell’art. 3 che precede, gli oneri di urbanizzazione primaria non saranno dovuti, mentre quanto eventualmente residuasse a titolo di urbanizzazione secondaria e quanto dovuto per il contributo di costruzione (di cui all’art. 16 del d.P.R. n. 380/2001) sarà indicato dal Comune secondo le modalità previste dalla normativa vigente nel momento del rilascio dei rispettivi titoli abilitativi.

La segnalazione certificata di agibilità (SCA) inerente gli interventi oggetto del Piano Attuativo potrà essere presentata solamente dopo l’ultimazione ed il collaudo delle suddette opere di messa in sicurezza idraulica dell’argine del Fosso dei Mulini.

**ART. 6 – GARANZIE**

La garanzia del completo e puntuale adempimento dell’obbligo di pagamento della progettazione, della realizzazione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza dell’argine sinistro alla confluenza del fosso dei Molini con il fosso di Bolgheri, è stata fornita dalla Ge.Ca Srl mediante polizza fideiussoria rilasciata da\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , in data \_\_\_\_\_\_\_\_dell'importo di €. 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00), pari quindi al cento per cento del costo complessivo stimato per le suddette opere.

La garanzia potrà essere ridotta proporzionalmente all’importo che la Ge.Ca S.r.l. avrà già corrisposto all’Amministrazione comunale, che autorizzerà la sua estinzione nel momento in cui la stessa società avrà corrisposto l’intero importo sopra indicato.

Si dà atto che nella polizza fideiussoria è inserita specifica clausola che impegna l’istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Volendolo la Ge.Ca. S.r.l., detta fideiussione potrà essere sostituita da cauzione di eguale ammontare i cui eventuali interessi fruttiferi rimarranno a favore del depositante.

L'Attuatore si impegna infine, prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi degli interventi, a prestare le opportune garanzie, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, nel caso di richiesta di pagamento dilazionato dei relativi contributi.

**ART. 7 – TRASCRIZIONE E SPESE**

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del soggetto attuatore che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto, ho formato il presente atto, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e in piccola parte scritto da me notaio su \_\_\_\_\_\_\_\_ fogli, in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_pagine e quanto segue della \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e viene da me letto ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio alle ore \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Firmato: