

CONVENZIONE
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
RIQUALIFICAZIONE CAMPEGGIO TAHITI
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ (___/___/2024),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del
Comune di Follonica, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18
agosto 2000, n. 267, senza l'assistenza dei testimoni, cui gli infrascritti comparenti, d'accordo tra loro e col
consenso rinunciano,

si sono costituiti i Signori:

Da una parte

Società Tahiti s.r.l., con sede a Follonica (GR), località Pratoranieri, via Don Sebastiano 63, iscritta al
Registro della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno di Grosseto, al numero 82070, p. iva n.
01064560533, in persona del legale rappresentante Sig.ra Giovanna Manetti nata a Follonica il giorno
13/07/1941, C.F. MNTGNN41L53D656S, ivi residente in via dei Tigli 24, Follonica (GR), dotato di poteri
necessari alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale;
soggetto nel seguito del presente atto denominato "**il Proponente**"

Dall'altra parte

Comune di Follonica, C.F. _____, rappresentato da Beatrice Parenti, nata a _____ il _____, domiciliat.....per
la carica che ricopre in _____, in qualità di Dirigente del Comune di Follonica, allo scopo autorizzato con la
deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, il quale qui interviene in nome e per conto dello
stesso Comune ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D. Lgs. 18/08/200 n. 267 e dichiara di agire per
conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta,
Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale rogante sono personalmente
certo, premettono quanto segue:

PREMESSO

a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli
immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi
derivanti dalla presente convenzione;

b) che il complesso immobiliare sito nel Comune di Follonica posto in Località Pratoranieri, in via Don Sebastiano n.63, censito nel N.C.E.U. al foglio 31 particella 719 sub 1 per una superficie complessiva di mq. 1.250,50.

c) che sull'area gravano i seguenti vincoli:

c.1) che tutta l'area rientra nella disciplina degli immobili delle aree di notevole interesse pubblico, art. 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 istituito con decreto di vincolo D.M. 20.09.1962 pubblicato sulla G.U. n.250 del 05.10.1962, di seguito riportato:

LOC. PRATORANIERI - "zona di notevole interesse pubblico perché con le sue pendici dai rilievi collinari di varia altezza e le sue piccole rade e le spiagge, dovute alle linee di impluvio dei rilievi stessi, presente una superficie in declivio completamente ricoperta da vegetazione cedua e di alto fusto senza soluzione di continuità e di particolare bellezza per la varietà dei toni di verde che passano dalla tonalità grigio-argentea dei cipressi macrocarpa al verde cupo delle querce e dei lecci, costituendo pertanto un quadro naturale ed un panoramico punto di vista accessibile al pubblico";

c.2) che l'area in cui ricade l'intervento è soggetta a vincolo paesistico ambientale di cui al D.M. 20.09.1962 e art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 nella lett. a) del Codice, "territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare".

RICHIAMATI

d) la domanda di istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. 42/2004 presentata in data 21.06.2023, prot. n. 26450 relativa all'attuazione dell'art. 145 del R.U. vigente per interventi di riqualificazione dell'area del campeggio "Tahiti" sita in via Don Sebastiano n.63, Follonica (GR), Località Pratoranieri.

e) la Commissione Comunale per il Paesaggio, che nella seduta del 06.07.2023 ha espresso parere favorevole con le seguenti indicazioni:

Relativamente ai sistemi arborei arbustivi di nuovo impianto, stante la riorganizzazione/razionalizzazione dei manufatti di servizio sarebbe opportuna l'integrazione degli impianti con un sistema di recupero/accumulo/distribuzione dell'acqua piovana per il reimpiego a fini irrigui senza gravare sui depositi di servizio; se infatti difficilmente deflusso superficiale e carico idraulico in rete possono essere un problema per l'intera area dunale e retrodunale attrezzata, una crisi idrica durante i primi due anni dall'impianto può rappresentare un fattore di limitazione per l'attecchimento anche delle specie più rustiche.

L'altro aspetto è la scelta delle specie da integrare alla formazione vegetazionale del rilevato dunale per la quale le Prescrizioni al punto 3.3 alla lettera d) della disciplina d'uso del sistema costiero Golfo di Follonica prevede l'impiego di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali ovvero, nella fattispecie, erbacee e arbustive della macchia costiera a temperamento più sciafilo, più adattabili sotto l'esistente copertura ma di analogo

valore ornamentale limitando eventualmente l'uso delle specie rustiche non autoctone come eleagnus spp. e gelsomino o quelle che necessitano di pieno sole come lavanda, salvia, oleandro etc a completamento delle aree edificate e/o di ricomposizione e schermatura delle aree servizi più periferici;

- f) l'Autorizzazione Paesaggistica n.669/23 con cui le "indicazioni" della Commissione Comunale del Paesaggio diventano "prescrittive" è stata rilasciata in data 13.07.2023 ed ha validità per un periodo di 5 anni, scaduto il quale, nel caso in cui non fosse stato eseguito l'inizio dei lavori edilizi, dovrà essere richiesta nuova Autorizzazione.
- g) La domanda di Piano Attuativo di iniziativa privata depositato in data 24.08.2023 ai prot. nn. 34818 e 34829, integrato con prot. 47625 del 14.11.2023 e prot. 49071 del 27.11.2023, presentato dalla Sig.ra Giovanna Manetti, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Tahiti s.r.l., con sede in Via Don Sebastiano Leone 63 Follonica, redatto dal professionista incaricato F&F - Arch. David Fantini

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO AL RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CONVENZIONE

I proponenti, nonché i soggetti attuatori, si impegnano a procedere alla riqualificazione dell'area indicata nelle premesse in conformità alle previsioni del R.U., e si obbligano in solido, in modo incondizionato e irrevocabile, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, al rispetto delle disposizioni indicate nella presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 – ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, gli interventi previsti dal progetto di piano attuativo, rispettando le caratteristiche costruttive, tipologiche e quanto altro indicato negli elaborati del progetto stesso che debbono intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto ancorché non allegati in quanto depositati agli atti:

03.02 RE01 Relazione Tecnica Descrittiva

04 RE02 Relazione coerenza esterna e interna

05 RE03 Relazione di fattibilità

06 RE04 Norme tecniche di attuazione

08 AR00 Inquadramento catastale – scala 1:500

09 AR01 Inquadramento urbanistico e territoriale – scala 1:1.000 – 1: 2.000

10 AR02 SDF Relazione fotografica

11 AR03 SDF Pianta generale – scala 1:250

12 AR04 SDF Planimetria generale – scala 1:250

13 AR05 SDF Planivolumetrico – scala 1:250

14 AR06 SDF Scheda ristorante_ scala 1:100

15 AR07 SDF Scheda magazzino_ scala 1:100

16 AR08 SDF Scheda reception_ scala 1:100

17 AR09 SDF Scheda autoclave_ scala 1:100

18 AR10 SDF Scheda bazar_ scala 1:100

19 AR11 SDF Scheda acquedotto_ scala 1:100

20 AR12 SDF Scheda servizi igienici_ scala 1:100

21 AR13 SDF Scheda cabina enel_ scala 1:100

22 AR14 SDF Scheda alloggio direttore_ scala 1:100

23 AR15 SDF Scheda alloggio custode_ scala 1:100

24 AR16 SDF Scheda direzione_ scala 1:100

25 AR17 SDP Pianta generale_ scala 1:250

26 AR18 SDP Planimetria coperture_ scala 1:250

27 AR18.1 Stato sovrapposto- Planimetria coperture_ scala 1:250

28 AR19 SDP Planimetria generale_ scala 1:250

29 AR20 SDP Planivolumetrico_ scala 1:250

30 AR21 SDP Scheda Ristorante/Bar_ scala 1:100 – 1:200

31 AR22 SDP Scheda Servizi centrali_ scala 1:100 – 1:200

32 AR23 SDP Scheda Direzione_ scala 1:100 – 1:200

33 AR24 SDP Scheda Area wellness_ scala 1:200 – 1:500

34 AR25 SDP Scheda WC01_ scala 1:100 – 1:200

35 AR26 SDP Scheda WC02_ scala 1:100 – 1:200

36 AR27 SDP Scheda Reception wellness_ scala 1:100 – 1:200

37 AR28 SDP Scheda Deposito_ scala 1:100 – 1:200

38 AR29 SDP Abaco materiali_ 1:200

39 AR30 SDP Foto inserimenti_ scala 1:100 – 1:200

40 AR31 SDP Stralci funzionali - standard_ scala 1:500

2. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di una copia degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 4 – MODALITA' ESECUTIVE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DEL CAMPEGGIO "TAHITI"

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. In ogni caso tutte le opere di riqualificazione non avranno inizio prima dell'acquisizione dei titoli edilizi relativi agli interventi previsti dal piano attuativo.
4. Il grado di avanzamento delle opere avverrà per suddivisione in U.M.I. attraverso stralci funzionali di cui all'elaborato "*AR 31_SDP_ Stralci funzionali-standard*" in modo non necessariamente cronologico alla numerazione dei singoli stralci, usata solo a fine esemplificativo, ordinario ai numeri prestabili, in modo comunque tale da assicurare e garantire la completa realizzazione delle opere di riqualificazione dei singoli stralci prima delle agibilità di questi. Per ogni U.M.I. dovrà essere prodotto un Certificato di Regolare Esecuzione.
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (diconsi dieci) anni.

ART.5 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i relativi titoli edilizi per la realizzazione del progetto in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e all' articolo 183 e seguenti, della legge regionale n. 65 del 2014, con le modalità previste dalla normativa e disposizioni comunali.

ART.6 –OBBLIGHI E DISPOSIZIONI: INTERVENTI PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO

1. I soggetti proponenti si obbligano, per sé e per i loro aventi causa, ad attuare gli interventi per la salvaguardia del paesaggio rappresentati da:

1.1. Eliminazione delle superfici impermeabili con sostituzione di superfici permeabili come da autorizzazione paesaggistica allegata.

1.2. Realizzazione delle scarpate verdi a copertura dei muri presenti, come da autorizzazione paesaggistica allegata.

1.3. Messa a dimora di specie arboree come da autorizzazione paesaggistica allegata.

1.4. Realizzazione dei manufatti nei singoli stralci come da autorizzazione paesaggistica allegata;

1.5 La realizzazione dei manufatti deve essere contestuale alla riqualificazione ambientale per ogni UMI, l'agibilità degli stessi è condizionata al contestuale deposito del C.R.E. dell'intervento ambientale per l'UMI corrispondente. In caso di mancato deposito del C.R.E. per l'U.M.I. corrispondente l'agibilità risulterà inefficace.

1.6 Le strutture temporanee possono essere installate esclusivamente nelle UMI dotate di C.R.E.

1.7. Progettazione e realizzazione di un'area attrezzata per la raccolta rifiuti del campeggio, installazione di contenitori per la raccolta differenziata e per la gestione degli sfalci derivanti dalla manutenzione del verde. Il progetto dell'area dovrà essere sottoposto al parere dell'ufficio Ambiente e di eventuali altri pareri ai sensi del D. lgs 152/2006 nonché essere dotato dei relativi titoli edilizi.

L'area attrezzata per raccolta rifiuti dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- Essere collocata in un terreno di proprietà accessibile direttamente dai mezzi del gestore rifiuti urbani.
- Essere schermata lungo il perimetro da piante ed elementi verdi che ne riducano l'impatto visivo con il contesto.

La fine lavori relativa alla realizzazione dell'area è presupposto necessario all'efficacia della agibilità di tutti i manufatti di progetto.

ART. 7 – AGIBILITA'

I soggetti proponenti si obbligano a depositare l'attestazione dell'agibilità entro il periodo di validità della presente convenzione, fermo restando che il deposito potrà comunque avvenire singolarmente, per ciascun stralcio funzionale previsto, contestualmente al deposito del CRE relativo all'UNI corrispondente e alla fine lavori dell'area attrezzata per la raccolta rifiuti.

ART. 8 – DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione, limitatamente all'esecuzione degli interventi secondo la suddivisione in U.M.I., scadrà al termine di 10 (dieci) anni decorrenti dal giorno della stipula, con conseguente sospensione del rilascio dei titoli autorizzativi, salvo che le parti non si accordino, almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza, per rinnovarla con eventuali modifiche per un ulteriore periodo di tempo.
2. La presente convenzione ha validità indeterminata per quanto concerne gli obblighi che i soggetti proponenti hanno assunto, per sé ed i loro aventi causa, con la stipula della medesima ed in particolare per quanto riportati agli articoli 5 e 6.

ART. 9 – SPESE E REGISTRAZIONE

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.

ART. 10 - 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.

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

I Proponenti

per il Comune