



# COMUNE DI PIOMBINO

PROVINCIA DI LIVORNO

*Medaglia d'Oro al Valore Militare*

## VERBALE DI DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

**COPIA**

**N: 184**

**Oggetto:** PIP di MONTEGEMOLI: Assegnazione lotto M3 all'Autorita' Portuale di Piombino: approvazione schema di convenzione per la cessione in proprieta'

L'anno **duemilaundici** il giorno **tre** del mese di **luglio** alle ore **09:00** in **Piombino**, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Dott. Gianni Anselmi - Sindaco

Sono presenti Assessori Numero: 6

Sono assenti Assessori Numero: 3

		<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
ANSELMI Gianni	Sindaco	X	-
FRANCINI Lido	Vice Sindaco	X	-
CHIAREI Marco	Assessore	-	X
DELL'OMODARME Ovidio	Assessore	X	-
FRANCARDI Luciano	Assessore	X	-
GIORGI Sergio	Assessore	X	-
GIULIANI Massimo	Assessore	-	X
MURZI Elisa	Assessore	-	X
PALLINI Luca	Assessore	X	-
TEMPESTINI Anna	Assessore	X	-

Partecipa la Dr.ssa Maria Luisa Massai Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- con deliberazione del C.C. n. 36 del 10.04.2002 è stato approvato il Piano per Insediamenti Produttivi in loc. Montegemoli;
- con scrittura privata sottoscritta in data **20 ottobre 2010**, rep. n. **5103**, dal **Comune di Piombino** e dall'**Autorità Portuale di Piombino** (di seguito denominata più semplicemente "**APP**"), avente per oggetto "**Convenzione per la realizzazione del programma denominato DISTRETTO NAUTICO**", il Comune di Piombino si era impegnato con l'art. 7 del suddetto atto, a trasferire all'"**APP**", una volta concluse le relative procedure di esproprio, il lotto del P.I.P. di Montegemoli identificato con la sigla "**M3**", avente una superficie di **mq. 110.870**, per un importo complessivamente stimato in **€ 7.149.618,26**, ai sensi della nota in data 05.10.2010 del Servizio PEEP PIP ESPROPRI del Comune di Piombino, allegata sotto la lettera "D" alla convenzione sopraccitata e così composto:
  - **COSTO AREA** €/mq 26,32 x mq. 110.870 = **€ 2.918.098,40**
  - **Recupero spese (5% COSTO AREA)** **€ 145.904,92**
  - **ONERI DI URB. PRIMARIA** €/mq 34,94 x mq. 110.870 = **€ 3.873.797,80**
  - **ONERI DI URB. SECONDARIA** €/mq 15,21 x mq. 5.543,50 = **€ 84.316,64**
  - **ONERI OPERE TRATTAMENTO E SMALTIMENTO RIFIUTI** €/mq 1,15 x mq. 110.870 = **€ 127.500,50**
- sul suddetto lotto "**M3**" è consentito, ai sensi del vigente P.I.P. di Montegemoli, un Rapporto di Copertura del **5%**, corrispondente a mq. **5.543,50** (mq. 110.870 X 5%), e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: "**deposito materiali non sciolti, silotaggio dei containers e delle automobili, parcheggi per auto e camion, mostre**" fermo restando che "**l'Amministrazione Comunale può valutare e consentire l'utilizzazione di queste aree anche per deposito di materiali o oggetti diversi da quelli elencati precedentemente, purché ambientalmente compatibili**";
- con la suddetta scrittura privata l'"**APP**" si era impegnata a versare al Comune di Piombino, dopo la sottoscrizione di tale atto, nei tempi tecnici necessari alla relativa disponibilità, la somma di **€ 6.500.000,00**, mentre la restante parte dell'importo, pari a **€ 649.618,26**, sarebbe stata dilazionata in tempi e forme da concordare tra "**APP**" e **Comune di Piombino** in sede di cessione delle aree di cui trattasi;
- che l'"**APP**" ha provveduto a versare l'importo di **€ 6.500.000,00** indicato al punto precedente come risulta dalle seguenti reversali:
  - n. 4748 del 27.12.2010 di € 1.218.098,40
  - n. 4749 del 27.12.2010 di € 145.904,92
  - n. 4750 del 27.12.2010 di € 3.435.996,68
  - n. 429 del 03.03.2011 di € 1.700.000,00
- che gli importi di cui alle reversali n. 4748 e 429, relativi al costo dell'area, sono

stati incamerati nel **Cap. 1289** dal titolo "Trasferimento somma da parte dell'Autorità Portuale per distretto della nautica", l'importo di cui alla reversale n. 4749, relativo al recupero spese, è stato incamerato nel **Cap. 1020** dal titolo "Ricavo da alienazione di beni stabili ed altri beni patrimoniali – Aree PIP" e l'importo di cui alla reversale n. 4750, relativo al primo acconto degli oneri di urbanizzazione primaria, è stato incamerato nel **Cap. 1320** dal titolo "Proventi oneri urbanizzazione e sanzioni";

- che il Comune di Piombino ha acquisito la disponibilità del lotto edificabile classificato con la sigla "**M3**" all'interno del comparto NORD del Piano di cui sopra in forza dei seguenti atti di cessione volontaria, stipulati dal Segretario Generale del Comune di Piombino:
  - atto stipulato il 27.04.2011, rep. n. 5242;
  - atto stipulato il 23.05.2011, rep. n. 5272;
  - atto stipulato il 23.05.2011, rep. n. 5273;
  - atto stipulato il 24.05.2011, rep. n. 5274;
  - atto stipulato il 24.05.2011, rep. n. 5275;
  - atto stipulato il 24.05.2011, rep. n. 5276;
  - atto stipulato il 24.05.2011, rep. n. 5277;
  - atto stipulato il 24.05.2011, rep. n. 5278;
- che in merito all'importo residuo di **€ 649.618,26** (di cui **€ 437.801,12** per oneri di urbanizzazione primaria, **€ 84.316,64** per oneri di urbanizzazione secondaria ed **€ 127.500,50** afferenti gli oneri per opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti), da incamerare al **Cap. 1320** dal titolo "Proventi oneri urbanizzazione e sanzioni", si è convenuto che il versamento abbia luogo in un'unica soluzione entro 7 (sette) giorni dalla stipula del contratto-convenzione per la cessione delle aree di cui trattasi, come risulta dalla comunicazione dell' "**APP**" in data 28.06.2011 (prot. n. 16752 del 04.07.2011);

Dato atto che il lotto di cui trattasi, avente una consistenza complessiva di mq. **110.870**, risulta distinto nel Catasto Terreni del Comune di Piombino al **F. 13** con le seguenti particelle:

1709 di mq. 2.716;	977 di mq. 1.300;	959 di mq. 749;
1712 di mq. 4;	976 di mq. 800;	958 di mq. 992;
987 di mq. 6.421;	975 di mq. 650;	1721 di mq. 2.634;
988 di mq. 409;	974 di mq. 602;	1723 di mq. 1.092;
985 di mq. 292;	1717 di mq. 363;	1725 di mq. 3.530;
984 di mq. 1.928;	1719 di mq. 1.540;	948 di mq. 3.356;
983 di mq. 850;	966 di mq. 1.020;	949 di mq. 1.976;
982 di mq. 1.425;	967 di mq. 420;	955 di mq. 10;
1713 di mq. 175;	968 di mq. 1.692;	950 di mq. 4.454;
1715 di mq. 105;	969 di mq. 4.055;	951 di mq. 1.761;
1048 di mq. 328;	970 di mq. 493;	952 di mq. 1.010;
1049 di mq. 1.082;	971 di mq. 170;	953 di mq. 2.410;
1050 di mq. 881;	1741 di mq. 2.280;	1745 di mq. 4.330;
1051 di mq. 2.114;	1743 di mq. 1.730;	947 di mq. 2.418;
1052 di mq. 360;	963 di mq. 1.080;	1727 di mq. 1.593;
1739 di mq. 1.820;	962 di mq. 425;	1729 di mq. 1.684;
979 di mq. 535;	961 di mq. 330;	940 di mq. 3.180;
978 di mq. 725;	960 di mq. 3.820;	941 di mq. 825;

943 di mq. 186;	935 di mq. 560;	929 di mq. 615;
942 di mq. 818;	934 di mq. 5.318;	907 di mq. 50;
1747 di mq. 1.840;	1733 di mq. 2.280;	928 di mq. 4.965;
939 di mq. 1.426;	1735 di mq. 127;	927 di mq. 4.590;
1731 di mq. 691;	931 di mq. 375;	1737 di mq. 4.085;

Rilevato che:

- con la suddetta deliberazione n. 36 di approvazione del P.I.P. si disponeva che il rilascio delle concessioni edilizie afferenti gli interventi di nuova edificazione ammessi dal Piano attuativo in argomento nel comparto Nord e, conseguentemente, il rilascio della certificazione di agibilità era subordinato alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dal Piano stesso;
- con deliberazione del C.C. n. 44 del 26.04.2004 è stata modificata la suddetta deliberazione consiliare n. 36 del 10.04.2002 ammettendo il rilascio delle concessioni edilizie per gli interventi di nuova edificazione ammessi dal piano, in considerazione del fatto che i lavori di urbanizzazione del comparto e gli interventi di messa in sicurezza erano in corso, fermo restando che la certificazione di abitabilità e di agibilità resta subordinata al completamento da parte del Comune di Piombino degli interventi di messa in sicurezza sotto il profilo idraulico previsti dal P.I.P. di cui trattasi, attestato dall'Ingegnere Comunale;
- ai sensi del quadro conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, approvato con deliberazione del C.C. n. 52 del 09.05.2007, la realizzazione degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- la messa in sicurezza potrà essere eseguita anche tramite adeguati sistemi di "autosicurezza", con dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
- con deliberazione del C.C. n. 70 del 06.08.2008 è stato integrato, per le motivazioni ivi esposte, il punto 1) della suddetta deliberazione consiliare n. 44 ammettendo che ***progetti oggetto di permesso a costruire facciano riferimento, in ordine ai sistemi di "autosicurezza" da adottare, anche al fine di dimostrare che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle, ai nuovi scenari di rischio idraulico derivanti dall'imminente esecuzione degli interventi strutturali da attuare sul Fiume Cornia e dalla demolizione di Ponte di Ferro;***
- con la stessa deliberazione n. 70 sopraccitata è stato altresì integrato il punto 2) della stessa deliberazione consiliare n. 44 riconfermando l'opportunità di procedere alla cessione o concessione in diritto di superficie delle aree di proprietà comunale comprese all'interno del COMPARTO NORD del P.I.P. di Montegemoli e al successivo rilascio delle concessioni edilizie a condizione che negli atti di trasferimento degli immobili venga inserita una clausola del seguente tenore: ***"la parte acquirente/concessionaria da atto di essere a conoscenza che l'abitabilità e l'agibilità degli immobili che saranno realizzati e conseguentemente l'esercizio dell'attività artigianale-commerciale/artigianale-industriale/depositi all'aperto è subordinata al completamento di tutte le opere di messa in sicurezza sotto il profilo idraulico previste dal P.I.P., attestato dall'Ingegnere Comunale, e delle opere di***

***messa in sicurezza del Fiume Cornia. La parte acquirente/concessionaria esonera il Comune di Piombino da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati alle strutture realizzate a causa di eventi alluvionali e/o in caso di ritardo nell'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza del Fiume Cornia rinunciando espressamente, in tali fattispecie, a non rivalersi sul Comune o sulle altre amministrazioni interessate***”;

Ritenuto opportuno specificare che il corrispettivo di **€ 84.316,64** sopraindicato, afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria, è stato determinato in conformità ai disposti del punto 8.2.17 dell'allegato n. 1 alla deliberazione del C.C. n. 4 del 23.01.2008 avente per oggetto “Modifica deliberazione del C.C. del 07.11.2007 n. 143 - Regolamentazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione” ai sensi del quale *“nel caso di abitazioni od uffici facenti parte integrale di interventi per attività produttive la cui realizzazione sia subordinata da specifiche disposizioni normative alla stipula di atti pubblici registrati e trascritti che ne dispongano l'indivisibilità patrimoniale e che ne delimitino l'uso a titolari, gestori o dipendenti delle stesse attività produttive per un periodo superiore a 20 anni, il contributo dovuto sarà calcolato facendo riferimento alle disposizioni ed ai valori tabellari relativi al tipo di attività insediata.”*;

Rilevato inoltre che, in sede di rilascio del permesso a costruire, l'**Autorità Portuale di Piombino** dovrà versare al Comune di Piombino, secondo le modalità ordinarie, il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, valutato sulla scorta dell'effettiva consistenza del progetto;

Ravvisata l'opportunità, per le motivazioni sopraesposte, di assegnare all'**Autorità Portuale di Piombino** il lotto classificato con la sigla **“M3”** all'interno del P.I.P. di Montegemoli e di approvare lo schema di convenzione per la cessione dello stesso;

Ritenuto di conferire alla presente deliberazione l'immediata eseguibilità ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;

Visto l' articolo 49 del T.U.E.L. 267/2000;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Con votazione palese unanime e con votazione separata palese e unanime per quanto attiene all'immediata eseguibilità;

## **DELIBERA**

- 1) di assegnare all'**Autorità Portuale di Piombino** (Ente Pubblico Nazionale non economico), con sede in **PIOMBINO (LI), piazzale Premuda, 6a**, codice fiscale **90015100499**, il lotto classificato con la sigla **“M3”** all'interno del P.I.P. di Montegemoli esattamente individuato nella planimetria e negli estratti di mappa catastale allegati sotto le lettere **“A”**, **“C1”**, **“C2”** e **“C3”** alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale;
- 2) di specificare che il lotto **“M3”** in argomento ha una consistenza complessiva di mq. **110.870** e risulta distinto nel Catasto Terreni del Comune di Piombino al **F. 13** con le seguenti particelle:  
1709 di mq. 2.716;                      1712 di mq.     4;                      987 di mq. 6.421;

988	di mq.	409;	967	di mq.	420;	953	di mq.	2.410;
985	di mq.	292;	968	di mq.	1.692;	1745	di mq.	4.330;
984	di mq.	1.928;	969	di mq.	4.055;	947	di mq.	2.418;
983	di mq.	850;	970	di mq.	493;	1727	di mq.	1.593;
982	di mq.	1.425;	971	di mq.	170;	1729	di mq.	1.684;
1713	di mq.	175;	1741	di mq.	2.280;	940	di mq.	3.180;
1715	di mq.	105;	1743	di mq.	1.730;	941	di mq.	825;
1048	di mq.	328;	963	di mq.	1.080;	943	di mq.	186;
1049	di mq.	1.082;	962	di mq.	425;	942	di mq.	818;
1050	di mq.	881;	961	di mq.	330;	1747	di mq.	1.840;
1051	di mq.	2.114;	960	di mq.	3.820;	939	di mq.	1.426;
1052	di mq.	360;	959	di mq.	749;	1731	di mq.	691;
1739	di mq.	1.820;	958	di mq.	992;	935	di mq.	560;
979	di mq.	535;	1721	di mq.	2.634;	934	di mq.	5.318;
978	di mq.	725;	1723	di mq.	1.092;	1733	di mq.	2.280;
977	di mq.	1.300;	1725	di mq.	3.530;	1735	di mq.	127;
976	di mq.	800;	948	di mq.	3.356;	931	di mq.	375;
975	di mq.	650;	949	di mq.	1.976;	929	di mq.	615;
974	di mq.	602;	955	di mq.	10;	907	di mq.	50;
1717	di mq.	363;	950	di mq.	4.454;	928	di mq.	4.965;
1719	di mq.	1.540;	951	di mq.	1.761;	927	di mq.	4.590;
966	di mq.	1.020;	952	di mq.	1.010;	1737	di mq.	4.085;

- 3) di dare atto che sul suddetto lotto **“M3”** è consentito, ai sensi del vigente P.I.P. di Montegemoli, un Rapporto di Copertura del **5%**, corrispondente a mq. **5.543,50** (mq. 110.870 X 5%), e sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: **“deposito materiali non sciolti, silotaggio dei containers e delle automobili, parcheggi per auto e camion, mostre”** fermo restando che **“l’Amministrazione Comunale può valutare e consentire l’utilizzazione di queste aree anche per deposito di materiali o oggetti diversi da quelli elencati precedentemente, purché ambientalmente compatibili”**;
- 4) di approvare lo schema di convenzione, allegato sotto la lettera **“B”** al presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale, relativo alla cessione in proprietà del lotto **“M3”** in argomento all’**Autorità Portuale di Piombino**;
- 5) di dare atto che il dirigente incaricato per la stipula del contratto è l’Arch. Camilla Cerrina Feroni, Capo del Settore Programmazione Territoriale ed Economica del Comune di Piombino ovvero, in sua assenza, altro dirigente idoneo alla sostituzione e l’atto sarà rogato dal Segretario Generale del Comune ovvero da altro pubblico ufficiale designato dall’**“APP”**;
- 6) di specificare che, ai sensi dell’art. 7 della **“Convenzione per la realizzazione del programma denominato DISTRETTO NAUTICO”**, sottoscritta in data **20 ottobre 2010**, rep. n. **5103**, dal **Comune di Piombino** e dall’**Autorità Portuale di Piombino**, il prezzo di cessione in proprietà del terreno edificabile di cui trattasi, ammonta ad **€ 7.149.618,26**, così composto:
- |   |                                |                             |                       |
|---|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| - | COSTO AREA                     | €/mq 26,32 x mq. 110.870 =  | <b>€ 2.918.098,40</b> |
| - | Recupero spese (5% COSTO AREA) |                             | <b>€ 145.904,92</b>   |
| - | ONERI DI URB. PRIMARIA         | €/mq 34,94 x mq. 110.870 =  | <b>€ 3.873.797,80</b> |
| - | ONERI DI URB. SECONDARIA       | €/mq 15,21 x mq. 5.543,50 = | <b>€ 84.316,64</b>    |

- ONERI OPERE TRATTAMENTO  
E SMALTIMENTO RIFIUTI €/mq 1,15 x mq. 110.870 = € 127.500,50

- 7) di dare atto che l'“APP” ha già provveduto a versare l'importo di € 6.500.000,00 come risulta dalle seguenti reversali:
- n. 4748 del 27.12.2010 di € 1.218.098,40
  - n. 4749 del 27.12.2010 di € 145.904,92
  - n. 4750 del 27.12.2010 di € 3.435.996,68
  - n. 429 del 03.03.2011 di € 1.700.000,00
- 8) di prendere atto altresì che in merito all'importo residuo di € 649.618,26 (di cui € 437.801,12 per oneri di urbanizzazione primaria, € 84.316,64 per oneri di urbanizzazione secondaria ed € 127.500,50 afferenti gli oneri per opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti), da incamerare al Cap. 1320 dal titolo "Proventi oneri urbanizzazione e sanzioni", si è convenuto che il versamento abbia luogo in un'unica soluzione entro 7 (sette) giorni dalla stipula del contratto-convenzione per la cessione delle aree di cui trattasi, come risulta dalla comunicazione dell'“APP” in data 28.06.2011 (prot. n. 16752 del 04.07.2011);
- 9) di dare atto che l'importo di € 6.500.000,00 indicato al precedente punto 7) è stato incamerato nei seguenti capitoli di bilancio di competenza relativi agli esercizi in cui è avvenuto l'effettivo incasso e, in particolare:
- gli importi di € 1.218.098,40 ed € 1.700.000,00, di cui alle reversali n. 4748 del 27.12.2010 e 429 del 03.03.2011, relativi al costo dell'area, sono stati incamerati nel **Cap. 1289** dal titolo “Trasferimento somma da parte dell’Autorità Portuale per distretto della nautica”,
  - l'importo di € 145.904,92, di cui alla reversale n. 4749 del 27.12.2010, relativo al recupero spese, è stato incamerato nel **Cap. 1020** dal titolo "Ricavo da alienazione di beni stabili ed altri beni patrimoniali – Aree PIP"
  - l'importo di € 3.435.996,68, di cui alla reversale n. 4750 del 27.12.2010, relativo al primo acconto degli oneri di urbanizzazione primaria, è stato incamerato nel **Cap. 1320** dal titolo "Proventi oneri urbanizzazione e sanzioni";
- 10) di specificare inoltre che in sede di rilascio del permesso di costruire l'**Autorità Portuale di Piombino** dovrà versare al Comune di Piombino, secondo le modalità ordinarie, il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, valutato sulla scorta dell'effettiva consistenza del progetto;
- 11) di dare atto che ai sensi dell'art. 2, 2° comma, del Decreto Legge 25.11.1996 n. 599, convertito con modificazioni nella legge 24.1.1997 n. 5, non è dovuta l'imposta di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 643, relativa all'incremento di valore degli immobili oggetto della presente cessione in proprietà;
- 12) di dare al presente atto immediata esecuzione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;
- 13) di dare atto che ai sensi e per gli effetti della legge 241/1990 responsabile della presente procedura è l'Arch. Alessandro Fiorilli, Q.F. D6, Responsabile del Servizio PEEP-PIP-ESPROPRI e della sua esecuzione il dirigente indicato al precedente punto 5).

**PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
CESSIONE IN PROPRIETA'**

CONVENZIONE TRA IL **COMUNE DI PIOMBINO** E L'**AUTORITÀ PORTUALE DI PIOMBINO** PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE COMPRESSE NEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI MONTEGEMOLI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 10 APRILE 2002 AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Piombino, presso la Residenza Municipale, in Via Ferruccio n. 4 e nel mio ufficio. Avanti a me **Dott.ssa Massai Maria Luisa**, Segretario Generale del Comune di Piombino (Provincia di Livorno), autorizzato per legge a rogare tutti i contratti nei quali il Comune è parte, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs 18 Agosto 2000, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, sono comparsi:

DA UN LATO

- **COMUNE DI PIOMBINO** con sede legale in detta città, via Ferruccio 4, partita I.V.A. 00290280494, in persona del suo legale rappresentante \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, dirigente delegato ai sensi di legge, domiciliato per la carica in Piombino presso la sede del suddetto Ente Territoriale, a quanto appresso debitamente autorizzato giusta deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_ per costituirne parte integrante e sostanziale.

DALL'ALTRO

- **Luciano GUERRIERI**, nato a **Piombino** il **6 luglio 1958**, il quale interviene in qualità di Presidente dell'**Autorità Portuale di Piombino** (Ente Pubblico Nazionale non economico), con sede in **PIOMBINO** (LI), **piazzale Premuda, 6a, codice fiscale 90015100499**;

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Segretario Generale sono certo, previa rinuncia e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

**P R E M E S S O**

- con deliberazione del C.C. n. 36 del 10.04.2002 è stato approvato il Piano per Insedimenti Produttivi in loc. Montegemoli;



- con scrittura privata sottoscritta in data **20 ottobre 2010**, rep. n. **5103**, dal **Comune di Piombino** e dall'**Autorità Portuale di Piombino** (di seguito denominata più semplicemente "**APP**"), avente per oggetto "**Convenzione per la realizzazione del programma denominato DISTRETTO NAUTICO**", il Comune di Piombino si era impegnato con l'art. 7 del suddetto atto, a trasferire all'"**APP**", una volta concluse le relative procedure di esproprio, il lotto del P.I.P. di Montegemoli identificato con la sigla "**M3**", avente una superficie di **mq. 110.870**, per un importo complessivamente stimato in **€ 7.149.618,26**;
- in conformità agli impegni assunti con la suddetta scrittura privata l'"**APP**" ha provveduto a versare al Comune di Piombino in data 27.12.2010 e in data 03.03.2011, la somma complessiva di **€ 6.500.000,00**;
- il Comune di Piombino, utilizzando le risorse finanziarie anticipate dall'"**APP**", ha acquisito la disponibilità del lotto edificabile classificato con la sigla "**M3**" all'interno del comparto NORD del P.I.P. di Montegemoli, mediante i seguenti atti di cessione volontaria, stipulati dal Segretario Generale del Comune di Piombino:
  - atto stipulato il 27.04.2011, rep. n. 5242;
  - atto stipulato il 23.05.2011, rep. n. 5272;
  - atto stipulato il 23.05.2011, rep. n. 5273;
  - atto stipulato il 24.05.2011, rep. n. 5274;
  - atto stipulato il 24.05.2011, rep. n. 5275;
  - atto stipulato il 24.05.2011, rep. n. 5276;
  - atto stipulato il 24.05.2011, rep. n. 5277;
  - atto stipulato il 24.05.2011, rep. n. 5278;
- ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 7 della convenzione del 20.10.2010 soprarichiamata tra "**APP**" e **Comune di Piombino** si è convenuto che il versamento della residua parte dell'importo per la cessione dell'area edificabile di cui trattasi, pari a **€ 649.618,26**, abbia luogo in un'unica soluzione entro 7 (sette) giorni dalla stipula del contratto-convenzione per la cessione delle aree di cui trattasi, come risulta dalla comunicazione dell'"**APP**" in data 28.06.2011 (prot. n. 16752 del 04.07.2011);
- che l'assegnazione del lotto "**M3**" in argomento è stata deliberata con atto della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutivo ai sensi di legge;

## V I S T E

- le disposizioni dell'art. 27 della surrichiamata legge 22.10.1971 n. 865;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 638 in data 22.12.1990;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 769 del 17.7.1979 e successive modifiche e integrazioni che approva il Regolamento per la cessione e concessione delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi.

Tutto ciò visto e premesso si conviene e si stipula quanto segue:

## ARTICOLO 1

Il Comune di Piombino, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile posto in loc. Montegemoli all'interno del Piano per le Aree Produttive, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Piombino al **F. 13** con le seguenti particelle:

1709	di mq. 2.716;	1719	di mq. 1.540;	952	di mq. 1.010;
1712	di mq. 4;	966	di mq. 1.020;	953	di mq. 2.410;
987	di mq. 6.421;	967	di mq. 420;	1745	di mq. 4.330;
988	di mq. 409;	968	di mq. 1.692;	947	di mq. 2.418;
985	di mq. 292;	969	di mq. 4.055;	1727	di mq. 1.593;
984	di mq. 1.928;	970	di mq. 493;	1729	di mq. 1.684;
983	di mq. 850;	971	di mq. 170;	940	di mq. 3.180;
982	di mq. 1.425;	1741	di mq. 2.280;	941	di mq. 825;
1713	di mq. 175;	1743	di mq. 1.730;	943	di mq. 186;
1715	di mq. 105;	963	di mq. 1.080;	942	di mq. 818;
1048	di mq. 328;	962	di mq. 425;	1747	di mq. 1.840;
1049	di mq. 1.082;	961	di mq. 330;	939	di mq. 1.426;
1050	di mq. 881;	960	di mq. 3.820;	1731	di mq. 691;
1051	di mq. 2.114;	959	di mq. 749;	935	di mq. 560;
1052	di mq. 360;	958	di mq. 992;	934	di mq. 5.318;
1739	di mq. 1.820;	1721	di mq. 2.634;	1733	di mq. 2.280;
979	di mq. 535;	1723	di mq. 1.092;	1735	di mq. 127;
978	di mq. 725;	1725	di mq. 3.530;	931	di mq. 375;
977	di mq. 1.300;	948	di mq. 3.356;	929	di mq. 615;
976	di mq. 800;	949	di mq. 1.976;	907	di mq. 50;
975	di mq. 650;	955	di mq. 10;	928	di mq. 4.965;
974	di mq. 602;	950	di mq. 4.454;	927	di mq. 4.590;
1717	di mq. 363;	951	di mq. 1.761;	1737	di mq. 4.085;

e quindi mq. **110.870** in totale, su cui è consentita l'edificazione, ai fini produttivi, per una superficie coperta di mq. **5.543,50** (mq. 110.870 X 5%), cede e trasferisce in proprietà all'**Autorità Portuale di Piombino**, che accetta, il suddetto terreno su cui possono essere costruiti e mantenuti uno o più fabbricati in conformità allo strumento urbanistico sopraccitato.

Le parti danno e prendono atto che sul terreno oggetto della presente cessione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: ***“deposito materiali non sciolti, silotaggio dei containers e delle automobili, parcheggi per auto e camion, mostre”*** fermo restando che ***“l'Amministrazione Comunale può valutare e consentire l'utilizzazione di queste aree anche per deposito di materiali o oggetti diversi da quelli elencati precedentemente, purché ambientalmente compatibili”***.

Il terreno edificabile di cui trattasi è confinante a nord con le particelle distinte nel Catasto Terreni al F. 13 , n. 923, 924, 925, 922 e 904, ad ovest con le particelle n. 1738, 1736, 1734, 1732, 1730, 1728, 1726, 1724, 1722, 1720, 1718, 1716, 1714, 1711 e 1710, e a sud con le particelle n. 235, 244, 291, 33, 991 e 549.

Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto del presente atto di cessione, si fa riferimento alla planimetria e agli estratti di mappa catastale allegati sotto le lettere **“A”**, **“C1”**, **“C2”** e **“C3”** alla presente convenzione. L'**Autorità Portuale di Piombino** acquista l'immobile di cui trattasi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ben noto alla parte acquirente ed accettato dalla stessa.

## ARTICOLO 2

Il prezzo della cessione in proprietà del terreno indicato al precedente articolo 1 è stato stabilito ed accettato dalle parti in ragione di **€ 7.149.618,26**, ai sensi dell'art. 7 della **“Convenzione per la realizzazione del programma denominato DISTRETTO NAUTICO”** sottoscritta in data **20 ottobre 2010**, rep. n. **5103**, dal **Comune di Piombino** e dall'**Autorità Portuale di Piombino** e risulta così composto:

- COSTO AREA	€/mq 26,32 x mq. 110.870 =	<b>€ 2.918.098,40</b>
- Recupero spese (5% COSTO AREA)		<b>€ 145.904,92</b>
- ONERI DI URB. PRIMARIA	€/mq 34,94 x mq. 110.870 =	<b>€ 3.873.797,80</b>
- ONERI DI URB. SECONDARIA	€/mq 15,21 x mq. 5.543,50 =	<b>€ 84.316,64</b>
- ONERI OPERE TRATTAMENTO E SMALTIMENTO RIFIUTI	€/mq 1,15 x mq. 110.870 =	<b>€ 127.500,50</b>

## ARTICOLO 3

L'“**APP**” aveva già provveduto a versare al Comune di Piombino, l'importo di **€ 6.500.000,00** (di cui **€ 2.918.098,40** relativi al costo dell'area, **€ 145.904,92** a titolo di recupero spese ed **€ 3.435.996,68** a titolo di primo acconto degli oneri di urbanizzazione primaria), come risulta dalle seguenti reversali:

- n. 4748 del 27.12.2010 di € 1.218.098,40
- n. 4749 del 27.12.2010 di € 145.904,92
- n. 4750 del 27.12.2010 di € 3.435.996,68
- n. 429 del 03.03.2011 di € 1.700.000,00

L'“**APP**” provvederà altresì a versare in un'unica soluzione, a saldo del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'area edificabile di cui trattasi, l'importo di **€ 649.618,26** (di cui **€ 437.801,12** a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, **€ 84.316,64** a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria ed **€ 127.500,50** a titolo di oneri per opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti), entro 7 (sette) giorni dalla stipula del presente contratto-convenzione.

L'acquirente prende altresì atto che in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere versato, secondo le modalità ordinarie, il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, valutato sulla scorta dell'effettiva consistenza del progetto.

## ARTICOLO 4

Gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi ed alle reti in sede stradale sono a carico dell'acquirente.

## ARTICOLO 5

Le costruzioni dovranno essere realizzate conformemente alla normativa vigente del Piano ed in osservanza delle seguenti prescrizioni particolari:

- il progetto degli edifici da realizzare sull'area di cui al precedente articolo 1, dovrà essere inoltrato al Comune di Piombino entro 120 giorni decorrenti dalla data di stipula del presente atto;
- i lavori di edificazione dell'area dovranno avere inizio entro dodici mesi decorrenti dal rilascio del relativo permesso a costruire ed essere portati a termine entro trentasei mesi dalla data di inizio dei lavori, salvo proroga da concedersi per giustificati e comprovati motivi.

La parte acquirente da atto di essere a conoscenza che ai sensi della deliberazione del C.C. n. 44 del 26.04.2004, integrata con deliberazione consiliare n. 70 del 6 agosto 2008, l'abitabilità e l'agibilità degli immobili che saranno realizzati e conseguentemente l'esercizio dell'attività prevista negli stessi è subordinata al completamento di tutte le opere di messa in sicurezza sotto il profilo idraulico previste dal P.I.P., attestato dall'Ingegnere Comunale, e delle opere di messa in sicurezza del Fiume Cornia. La parte acquirente esonera il Comune di Piombino da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati alle strutture realizzate a causa di eventi alluvionali e/o in caso di ritardo nell'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza del Fiume Cornia rinunciando espressamente, in tali fattispecie, a non rivalersi sul Comune o sulle altre amministrazioni interessate.

La parte acquirente prende atto inoltre che la realizzazione dell'intervento è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, come risultanti dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale d'Area approvato con deliberazione del C.C. n. 52 del 09.05.2007 e che la messa in sicurezza potrà essere eseguita anche tramite adeguati sistemi di "autosicurezza", con dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle, facendo riferimento, a tale proposito, ai nuovi scenari di rischio idraulico derivanti dall'esecuzione degli interventi strutturali attuati e da attuare sul Fiume Cornia e dalla demolizione di Ponte di Ferro.

#### **ARTICOLO 6**

E' vietata, salvo preventiva autorizzazione del Comune di Piombino, la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata da parte dell'acquirente.

#### **ARTICOLO 7**

L'immobile edificato potrà essere venduto o locato solo dopo che siano decorsi cinque anni dal rilascio della licenza di agibilità o di abitabilità, salvo specifica autorizzazione rilasciata dal Comune di Piombino. L'acquirente, in caso di vendita o locazione dell'immobile, si obbliga per sé ed i suoi aventi causa a richiedere l'assenso del Comune di Piombino in ordine all'accertamento dei requisiti indicati nel vigente Regolamento da parte dell'impresa subentrante.

La vendita o la locazione delle unità immobiliari destinate ad appartamento per il custode o per il proprietario non potrà aver luogo separatamente dalla vendita o locazione degli immobili a destinazione produttiva. Per comprovate ragioni aziendali, la Giunta Comunale potrà autorizzare la cessione parziale (vendita, locazione) degli edifici destinati alle attività produttive, previa presentazione di un progetto di ristrutturazione degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza, al fine di assicurare la corretta organizzazione del lotto e degli standards urbanistici.

L'acquirente ovvero i suoi aventi causa si obbligano a cedere le eventuali autorimesse ed i posti auto che saranno realizzati all'interno dell'area oggetto della presente cessione unitamente agli altri immobili realizzati sull'intero lotto ai quali devono intendersi legati da vincolo di pertinenzialità ai sensi della legge 122/1989. L'acquirente ed i suoi aventi causa si obbligano altresì a non modificare la destinazione d'uso a parcheggio dei suddetti spazi.

#### **ARTICOLO 8**

I contratti di vendita e di locazione dei fabbricati verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti, tra i diretti interessati.

#### **ARTICOLO 9**

Le parti fanno espresso richiamo alle norme del "Regolamento per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con deliberazione consiliare n. 769 del 17.7.1979 e successive modifiche e integrazioni come parti integranti del presente atto.

#### **ARTICOLO 10**

Nel caso di inosservanza, da parte dell'acquirente, del divieto previsto dalla presente convenzione, di cedere a terzi, salvo preventiva autorizzazione del Comune, l'area non ancora edificata o parzialmente edificata, nonché nel caso di mancato rispetto dei termini di pagamento di cui al precedente art. 3 o dei termini indicati nel precedente articolo 5, il Comune potrà dichiarare risolto il presente atto di cessione e trattenere il 5% del prezzo di cessione dell'area, salvi i maggiori danni. Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune al cessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal cessionario decaduto e dal cessionario subentrante ed al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la cessione in proprietà oggetto della convenzione. Le spese della stima saranno detratte dall'indennità. Qualora, per effetto della decadenza del cessionario, il Comune, ai sensi dell'articolo 37 della legge n. 865/1971, subentri nelle obbligazioni derivanti dai mutui ipotecari concessi da Istituti di credito all'originario acquirente, sarà tenuto a corrispondere a quest'ultimo indennizzo per le opere eventualmente realizzate, previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso maggiorato dei relativi oneri, salvi sempre restando i maggiori danni.

#### **ARTICOLO 11**

Il Comune di Piombino dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente cessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da vincoli, trascrizioni pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

#### **ARTICOLO 12**

Il Comune di Piombino rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente cessione.

#### **ARTICOLO 13**

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamentari vigenti in materia ed in particolare alla legge 22.10.1971 n. 865 ed alle norme del Regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 769 del 17.7.1979 e loro successive modifiche e integrazioni.

#### **ARTICOLO 14**

Le spese e quant'altro inerente e conseguente al presente atto sono a carico della parte acquirente che chiede i benefici fiscali della legge 22.10.1971 n. 865, assumendone i relativi oneri.

### **ARTICOLO 15**

L'incremento di valore degli immobili oggetto della presente cessione in proprietà non è soggetto, ai sensi dell'art. 2, 2° comma, del Decreto Legge 25.11.1996 n. 599, convertito con modificazioni nella legge 24.1.1997 n. 5, all'imposta di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 643.

### **ARTICOLO 16**

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica n. \_\_\_\_ rilasciato in data \_\_\_\_\_ per allegarlo al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_ relativo al terreno oggetto della presente cessione.

### **ARTICOLO 17**

L'acquirente si obbliga in caso di vendita dell'immobile a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto.

### **ARTICOLO 18**

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza. Richiesto io Segretario Generale ho ricevuto il presente atto che, scritto da persona di mia fiducia e completato da me Segretario Generale in n. \_\_\_\_\_ fogli bollati di cui sono occupate fin qui \_\_\_\_\_ pagine, viene letto da me ai comparenti che, riconosciutolo conforme alla loro volontà, dichiarano di approvarlo e lo sottoscrivono con me Segretario Generale.