

ATTO MODIFICATIVO
DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
CONCERNENTE LA CD. PORTA A MARE
REPUBBLICA ITALIANA

L'ano 201.. il giorno del mese di in Livorno, innanzi al sottoscritto ufficiale rogante

Sono presenti i Signori :

- dott.

Nato

Domiciliato

Quale

Il quale interviene al presente atto come in nome e per conto dello stesso **Comune di LIVORNO** (CF 00104330493), debitamente autorizzato ai sensi della d'ora innanzi per brevità anche "il Comune"

- Da una parte -

E

Il dottor

Non in proprio ma quale rappresentante della soc. **PORTA MEDICEA S.r.l.** CF e P.IVA 01591140494, con sede in Bologna, via Trattati Comunitari europei 1957/2007 n°13, n. iscr. REA di Bologna 488129, d'ora innanzi per comodità "Porta Medicea" o "il Soggetto Attuatore"

-dall'altra parte-

PREMESSO CHE

- 1) in data 14 ottobre 2003 con Deliberazione n. 169, avente per oggetto "Piano Strutturale – Sottosistema Funzionale 6 – denominato Porta a Mare UTOE 5-A-1 Porto Mediceo e UTOE 4-B-4 Cantiere Orlando – Piano Particolareggiato" il Consiglio Comunale di Livorno ha definitivamente approvato il Piano Urbanistico Particolareggiato (Piano Particolareggiato) attuativo della vigente normativa urbanistica afferente al comparto

della cd Porta a Mare .

- 2) In data 23 febbraio 2004 Rep. n. 53861 il Comune di Livorno ha stipulato con la STU Porta a Mare la convenzione ai sensi dell'art. 120 comma 4 TUEL approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 357 del 29/10/2003.
- 3) In data ~~10~~ 4 giugno 2004 con Delibera della Giunta Comunale n. 210 è stato approvato il progetto preliminare dai quali risultano i parametri urbanistico -edilizi e le prescrizioni da rispettare;
- 4) In data 29 marzo 2006 con Delibera di Giunta n. 122 e s.m. Delibera di Giunta n. 463 del 21 dicembre 2006 è stato approvato dal Comune di Livorno il progetto definitivo relativo alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e opere pubbliche aggiuntive;.
- 5) Il 29 aprile 2006 con Repertorio n. 57648 è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Livorno e la Società di trasformazione urbana Porta a Mare per l'attuazione del Piano Particolareggiato concernente la c.d. Porta a Mare.
- 6) Il 4 aprile del 2007, con Repertorio n. 57907, veniva stipulato Atto Aggiuntivo alla Convenzione del 29 aprile 2006 n. 57648 del Repertorio per l'attuazione del Piano Particolareggiato Porta a Mare ed adempimento di impegni convenzionali.
- 7) In data 31 maggio 2007, a seguito della presentazione di un progetto esecutivo (in data 7/03/2007 protocollo 018914) relativo alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e opere pubbliche aggiuntive, il Comune di Livorno ha rilasciato P.d.C. n. 52 per la "Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese nell'ambito del Piano Particolareggiato STU Porta a Mare", nei cui elaborati, fra gli altri, nell'elaborato GEN. 04 era rappresentato lo "zoning" delle aree pubbliche e private, come da Piano Particolareggiato STU Porta a Mare, e negli elaborati GEN. 15-18-21 erano indicati i computi metrici estimativi, suddivisi in lotti delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e opere pubbliche aggiuntive.
- 8) in attuazione di parte delle previsioni contenute nell'accordo di programma per il porto di Livorno sottoscritto il 26/10/1997, in data 1/08/2007 è stato sottoscritto l'accordo di programma " per lo sviluppo e la trasformazione urbanistica degli ex cantieri Orlando e delle aree portuali limitrofe" finalizzato al recupero delle aree non più adibite ad industria pesante, riqualificandole conformemente a quanto previsto nel piano Particolareggiato Porta a Mare,
- 9) Con deliberazione della Giunta Comunale del 31/05/2008 Prot. n. 198, immediatamente eseguibile, il Comune di Livorno prendeva atto del subentro di Porta Medicea s.r.l. alla STU Porta a Mare S.p.A, in seguito alla vendita del complesso immobiliare, ed attivava le volture del caso.

- 10) In data 6 giugno 2008 venivano avviate le opere di urbanizzazione e pubbliche aggiuntive previste nel P.d.C. n. 52 del 31/05/2007.
- 11) Con istanza prot. 47087 del 14.5.2013, la “PORTA MEDICEA S.r.l.”, subentrata a STU PORTA A MARE nell’esecuzione del piano particolareggiato e negli obblighi di cui alla convenzione sopra citata, ha chiesto la proroga del termine di ultimazione lavori relativamente alle opere di urbanizzazione, e, in subordine, la modifica della convenzione attuativa sopra citata con richiesta di dilazione del termine di ultimazione lavori in essa previsto per le opere di urbanizzazione;
- 12) Il 23/10/2013 veniva sottoscritto l’atto aggiuntivo alla convenzione, REP 59723, con il quale il termine dei lavori relativi alle urbanizzazioni, e di conseguenza dei lavori per le opere private nei singoli Sub ambiti, veniva prorogato al 04/04/2017, termine traslato di ulteriori tre anni in base all’art. 30 del D.L. 69/2013.
13. che in data 3.2.2015 il Consiglio Comunale approvava la Variante anticipatrice al PS e contestuale variante al RUC per la revisione del Piano Regolatore del Porto di Livorno, variante che disciplina anche le aree del piano attuativo Porta a mare, che si riconosce essere in corso di attuazione essendo il soggetto attuatore già in possesso dei relativi titoli sia per gli interventi privati che per le opere di urbanizzazione

SUL RILIEVO CHE

14. - in data 2017 Porta Medicea ha depositato un progetto di variante al piano particolareggiato del cantiere navale Orlando del Porto Mediceo, con la quale ha proposto la rimodulazione del progetto concernente il sub ambito Mazzini – Officine Storiche, chiedendo che venisse rimosso il vincolo di asservimento ad uso pubblico della campata minore delle Officine Storiche (evidenziata con campitura in rosso nella Tavola 2 VAR allegata sub lett. A al presente atto) per rimodulare le attività commerciali e terziarie già previste nell’ambito delle stesse Officine Storiche, lasciando immutata a destinazione ad uso pubblico della ulteriore campata presente al loro interno;
15. – che le modifiche proposte con la variante sono in linea con le variazioni al PS e al RUC contenute nella Variante Anticipatrice approvata in data 13.3.2015 di cui al punto 13 che precede;
16. – nell’ambito del progetto di variante il Soggetto attuatore ha previsto che la riduzione delle aree soggette ad uso pubblico sia compensata mediante cessione gratuita al Comune di altri spazi – per una estensione pressochè equivalente – già specificamente individuati nella planimetria Allegata A1 al progetto di variante che va a variare parzialmente la tavola 2 del Piano Particolareggiato, spazi che costituiscono il naturale completamento di aree di cui il Piano attuativo già prevedeva la cessione

17. –parte delle opere di ristrutturazione degli ex edifici industriali insistenti su Officine Storiche ricadono tra le opere di pubbliche aggiuntive previste nelle convenzioni del 2004, del 2006, e successivo atto integrativo del 2007, come indicato nell'allegato "I" alla convenzione rep. 57648 del 29 aprile 2006 ("coperture e finiture della struttura polifunzionale ex Officine Storiche"); Ne consegue che la totale privatizzazione della campata minore comporta, a carico di Porta Medicea, la necessità di compensare, con altra opera di valore corrispondente, la quota di lavori riguardanti la Campata minore.

18. –nell'ambito del progetto di cui al punto 13 che precede, Porta Medicea ha individuato quale opera pubblica aggiuntiva da realizzare a propria cura e spese a compensazione della riduzione dei lavori di copertura e finitura della struttura polifunzionale "ex Officine Storiche" la ristrutturazione dell'edificio denominato "Porta Orlando" o "Edificio dell'orologio", e la sua successiva cessione al Comune; L'edificio è costituito da due piani di circa 280 mq complessivi calpestabili; il piano terra con affaccio sulla piazza Orlando, a Sud e attraverso un grande arco, sul canale realizzato da Autorità Portuale a Nord. Il primo piano è dotato di quattro grandi finestre ad arco che si affacciano sul canale. La proposta prevede la completa ristrutturazione con la creazione di una piazzetta che si affaccia sul canale e di un camminamento pedonale perimetrale al canale stesso

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

19. – nell'ambito della collaborazione con il Soggetto Attuatore nella predisposizione della variante di cui al punto 13 che precede, l'Amministrazione – giusta la decisione G.M. n°278 del 13.10.2017 - ha prospettato al Soggetto Attuatore la opportunità della previsione e successiva realizzazione di una ulteriore opera pubblica a servizio del Comparto, individuata in una passerella avente la funzione di collegare pedonalmente la via Levi, realizzata nell'ambito del PP Porta a Mare e della costruzione del Sub Mazzini, alla via D'Alesio. Il nuovo collegamento, adiacente ad un edificio di notevole pregio storico ed architettonico (Palazzo Orlando), unitamente ai due già realizzati, consentirà una migliore fruizione delle nuove passeggiate e aiuterà l'integrazione funzionale delle aree dei "fossi" con le nuove edificazioni;

20. – Porta Medicea, condividendo la utilità di tale ulteriore collegamento pedonale, ha provveduto ad elaborare il progetto di massima della passerella nell'ambito della variante al piano attuativo, confermando la propria disponibilità a realizzare a propria cura e spese l'opera pubblica ai sensi dell'art. 20 del d.Lgs.18.4.2016 n°50, in assenza di qualsiasi utilità o corrispettivo a fronte della realizzazione dell'opera;

21. – il Comune, riconosciuta la sussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, ha valutato il progetto di fattibilità dell'opera pubblica e gli schemi dei relativi contratti di appalto, trovandoli rispondenti alla normativa richiamata dal citato art.20;

22. – pertanto il Comune e Porta Medicea hanno ritenuto opportuno disciplinare gli obblighi connessi all’impegno alla realizzazione della passerella di cui al punto 17 che precede – ivi comprese le conseguenze in caso di inadempimento - nell’ambito del presente atto modificativo della convenzione urbanistica del 29.4.2006

23. –

le Parti hanno convenuto di procedere altresì alla parziale modifica dell’art.9 della Convenzione del 29 Aprile 2006 per disciplinare specificamente le modalità per la concessione al privato dell’utilizzo delle aree soggette ad uso pubblico all’interno delle Officine Storiche, prevedendo la presentazione di un piano unitario avente una durata massima di 5 anni e rinviando a separato accordo tra le Parti la individuazione delle modalità per la eventuale applicazione di canoni in favore del Comune con specifico riferimento a dette aree;

PRECISATO INFINE CHE

24. –con la delibera n° del il Consiglio Comunale ha approvato il progetto di variante presentato da Porta Medicea disponendo così la cancellazione della previsione vincolo di uso pubblico sulla campata minore delle ex officine storiche e introducendo tra le opere pubbliche la passerella pedonale di collegamento tra via Levi e via D’Alesio;

25. – sulla base dei computi metrici allegati al progetto definitivo presentato da Porta Medicea ed approvato si ritiene non necessario procedere a variare il piano di perequazione economico finanziario contenuto nella convenzione urbanistica del 29.4.2006 come variata in data 4.7.2007, stante la piena corrispondenza tra i valori modificati.

26. –si rende pertanto necessario oggi procedere a modificare la convenzione urbanistica rep. 57648 del 29 aprile 2006 nei termini di cui infra,

tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente scrittura,

si conviene

quanto segue:

ARTICOLO 1 .

a. - All’art.7 comma IV della convenzione rep. 57648 del 29.4.2006, come modificato dall’atto aggiuntivo rep. 57907 del 4.4.2007, dopo le parole “sulla base del progetto definitivo, approvato con le deliberazioni della Giunta comunale n°236 del 4.6.2004, n°122 del 29.3.2006 e n°463 del 21.12.2006” viene aggiunto “*come modificati a seguito della approvazione della variante al piano particolareggiato approvata con la delibera di Consiglio comunale n° del 2017 e della conseguente modifica al progetto definitivo delle opere*” ;

b. - all’art. 6 comma IX della convenzione rep. 57648 del 29.4.2006, come modificato dall’atto aggiuntivo rep. 57907

del 4.4.2007, dopo le parole “sulla base del progetto definitivo, approvato con le deliberazioni della Giunta comunale n°236 del 4.6.2004, n°122 del 29.3.2006 e n°463 del 21.12.2006” viene aggiunto “*come modificati a seguito della approvazione della variante al piano particolareggiato approvata con la delibera di Consiglio comunale n° del 2017 e della conseguente modifica al progetto definitivo delle opere*”

ARTICOLO 2 .

L'allegato “I” alla convenzione rep. 57648 del 29.4.2006 viene modificato con:

i) con la introduzione al punto “d” dopo “ex Officine storiche” della seguente precisazione: “*limitatamente alla campata maggiore*”;

ii) la introduzione dopo la lettera ”g” del seguente punto: “*h) ristrutturazione Torre dell’Orologio*”

ARTICOLO 3 .Dopo l’art.12 nella convenzione 29.4.2006 viene inserito il seguente:

“ARTICOLO 12 BIS . - REALIZZAZIONE A TITOLO GRATUITO DELLA PASSERELLA TRA VIA LEVI E VIA D’ALESIO.

Le parti convengono che il Soggetto attuatore procederà a propria cura e spese, e quindi a titolo di liberalità ai sensi dell’art. 20 del D.Lgs. 50/2016, alla realizzazione e alla successiva cessione gratuita al Comune della opera pubblica prevista nella variante al Piano Particolareggiato approvata in data ... consistente nella passerella avente la funzione di collegare pedonalmente la via Levi, realizzata nell’ambito del PP Porta a Mare e della costruzione del Sub Mazzini, alla via D’Alesio . Il progetto della passerella è stato positivamente valutato con in data ai sensi del comma 2 del citato art. 20 del D.lgs 50/2016 .

*L’opera sarà realizzata in conformità al progetto definitivo che il Soggetto Attuatore dovrà presentare entro **30** giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto modificativo e che l’Amministrazione si impegna a valutare nei successivi giorni, unitamente allo schema dei contratti di appalto che saranno sottoscritti con i soggetti attuatori.*

*L’esecuzione dei lavori di cui al presente articolo dovrà avere inizio entro **2** mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio e dovrà essere completata entro i successivi **4** .mesi.*

In caso di inadempimento troverà applicazione la disciplina di cui all’art. 12 che precede.”

ARTICOLO 4.

Dopo il primo comma del’art.9 della Convenzione 29.4.2006 vengono inseriti i seguenti:

“2)Con specifico riferimento all’ area privata soggetta ad uso pubblico posta all’interno della campata delle ex Officine Storiche, su richiesta della STU o dei suoi aventi causa (nonchè dei soggetti dagli stessi eventualmente designati) e previa presentazione di progetti di sistemazione unitari per il complesso delle aree di interesse aventi validità fino ad

un massimo di 5 anni , il Comune si impegna – a fronte di specifica richiesta del privato - a permettere con un unico atto e per un periodo corrispondente alla durata del progetto ogni volta presentato l'occupazione di porzioni dell'area stessa per il posizionamento di tavoli e sedie a servizio di questi ultimi o degli esercizi presenti nel sub ambito e in generale per l' utilizzo privato, ivi comprese le manifestazioni ; con riferimento allo svolgimento di queste ultime, le Parti si impegnano sin da ora ad individuare di comune accordo, entro Mesi dalla data odierna e comunque prima della fine dei lavori, un procedimento al fine di garantire la tempestiva verifica da parte dei competenti Uffici del Comune dei requisiti in tema di sicurezza, requisiti dei quali il privato avrà cura di fornire la dimostrazione prima dello svolgimento di ogni singola manifestazione .

Nello stesso termine, e sempre con il fine di garantire la efficacia e celerità del procedimento amministrativo, le Parti si impegnano a definire una procedura per la determinazione ed il pagamento – ove dovuto – del tributo per l'utilizzo del suolo privato soggetto ad uso pubblico

Si precisa sin da ora che non è soggetto ad alcuna autorizzazione e al pagamento del relativo tributo il posizionamento sull'intera area privata soggetta ad uso pubblico dell'arredo urbano posto a servizio della collettività (ad esempio panchine, tavoli e sedie non riservati a singoli esercizi, fioriere non amovibili etc)., dal momento che l'arredo urbano è definito in sede di approvazione della progettazione definitiva /esecutiva" .

ARTICOLO 5

Per quant'altro non modificato espressamente con il presente atto, le Parti confermano integralmente la convenzione rep. 57648 del 29.4.2006 come modificata dall'atto aggiuntivo rep. 57907 del 4.4.2007. che resta pertanto invariata e vigente ad ogni effetto di legge.

ARTICOLO 6 .

Le spese del presente atto sono a carico che se le assume.

Livorno li.....