

# COMUNE DI PORTO AZZURRO

## U.T.O.E. 2 - COMPARTO 1 - località Bocchetto **RIPARTIZIONE IN SUB COMPARTI E P.E.E.P.**

progettista: Dott. Arch. ALBERTO PACCIARDI      via Salvestri n°3 Livorno

- Relazione tecnica al progetto del Comparto 1 e al progetto del P.E.E.P.
- Foto inserimenti e viste realistiche
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Bozza di Convenzione



data: Febbraio 2022

annotazioni:

Integrazioni a seguito dell'approvazione  
del Piano Operativo Comunale

**RIPARTIZIONE DEL COMPARTO IN SUB COMPARTI E PEEP  
INTEGRAZIONI AL PEEP ADOTTATO**

**RELAZIONE TECNICA**

*Livorno li 16/02/22*

Le previsioni urbanistiche riguardo l' area del Bocchetto si ritrovano nel P.O. vigente nell' UTOE n° 2 nella scheda del Comparto 1 .

Le indicazioni che ne emergono, con lo Schema direttore prescrittivo per la redazione del Piano Attuativo e con le altre norme, confermano in parte quanto già previsto dal PEEP adottato dall' Amministrazione Comunale a Novembre 2016, in parte richiedono un adeguamento degli elaborati che è oggetto delle presenti integrazioni.

**Conferme**

L' importanza che era stata attribuita alla formazione di un parco urbano viene in gran parte confermata dalla scheda del Comparto, quando tratta di Ambiente e Paesaggio.

Nei presenti elaborati viene confermata la suddivisione del Comparto 1 in due sub Comparti:

- Il Sub comparto A, dedicato all' edilizia residenziale pubblica e convenzionata, sviluppa i temi del completamento dell' abitato di Porto Azzurro su questo versante e della transizione dall' abitato esistente al futuro Parco;
- il secondo (B), dedicato al parco urbano, sviluppa il tema delle connessioni ecologiche, paesaggistiche e territoriali e del tempo libero.

Il sub Comparto A viene attuato con il Piano di edilizia Economica e Popolare ( PEEP) ai sensi della legge 167/62 compreso nei presenti elaborati .

Il sub Comparto B verrà attuato con un progetto sottoposto a PDC, oggetto di un futuro provvedimento da parte dell' Amministrazione Comunale, in quanto non c'è necessità di ulteriore pianificazione urbanistica, vista la proprietà comunale delle aree, visti gli indirizzi precisi già contenuti nel P.O., insieme alle ulteriori indicazioni che vengono inserite nella presente progettazione del Comparto 1.

**Adeguamenti**

La capacità edificatoria prevista dal P.O. attuale è di 1.100 mq ( la stessa del

piano precedente), ma l'Amministrazione Comunale nel frattempo ha effettuato incontri e assemblee con i cittadini interessati ad una casa di edilizia agevolata. Questa verifica della domanda reale, si è fermata a 10 alloggi per un massimo di 950 mq di superficie edificabile. Pertanto nell'adeguamento del PEEP viene effettuata questa riduzione della previsione abitativa.

Il perimetro del Comparto 1 viene ridotto sul fronte di contatto con la via provinciale, ma rimane un comodo spazio per attestare su questo lato la viabilità ciclo pedonale di tutto il nuovo sistema di relazioni

## **IL PROGETTO DI COMPARTO**

Il progetto complessivo evidenzia il rapporto dimensionale di ordine diverso che assumono i due temi da sviluppare, da una parte la dimensione ridotta dell'edificabilità residenziale, ulteriormente limitata dal fabbisogno rilevato, dall'altro l'ampiezza del parco con i suoi riferimenti urbani e le relative connessioni.

Si nota soprattutto l'ampia rete della nuova percorrenza pedonale/ciclabile, che recupera vecchi percorsi abbandonati, ricuciti con nuovi tratti che permettono di collegare il centro del PEEP alla spiaggia ed al centro storico.

Il versante nord ed est della collina sarà quasi interamente interessato da un processo di rimboschimento guidato da un progetto di valorizzazione; l'insediamento PEEP sarà un coronamento delle residenze già esistenti a conclusione dell'abitato di Porto Azzurro verso Est.

Dalla strada provinciale di Rio, entrando a Porto Azzurro, e dall'insediamento turistico di Barbarossa si potrà apprezzare meglio questo nuovo aspetto naturalistico e la caratterizzazione minimale del nuovo abitato, come mostrano i foto inserimenti allegati.

Con questi indirizzi, dovendo individuare gli strumenti operativi più idonei, si è ritenuto opportuno utilizzare la possibilità offerta dalla scheda del P.O. di articolare l'intervento in due sub compartimenti :

Il sub comparto A, per il PEEP

Il sub Comparto B per il Parco urbano

Il piano di Comparto mira a integrare il bosco del parco urbano con le aree pubbliche di standard del PEEP e sviluppa un'ampio sistema che consente e potenzia la continuità ecologica con le aree verdi limitrofe.

Il PEEP con la residenza, localizzata a margine dell'edificato esistente, con la limitata struttura viaria, la giacitura dei volumi che rispettano le curve di livello e l'altezza massima limitata, non interrompe né visivamente, né ecologicamente la continuità del sistema.

Il progetto di insieme sviluppa le indicazioni del P.O. e accentua la coerenza del PEEP e del piano di Comparto **con le indicazioni del PIT.**

## **VERIFICHE EX ART. 74 COMMA 2 delle NTA del P.O.**

Il progetto generale elaborato per il Comparto 1 con il presente Piano, sviluppa coerentemente su tutta l' area di intervento i contenuti dell' art. 74 comma 2 delle NTA del P.O.

In particolare i temi del comma 2.2 ( *carattere di unitarietà, ricucitura collegamento paesaggistico ed eco sistemico ... attraverso la previsione di un' idonea sistemazione degli spazi esterni*) sono precisati nel progetto sia in relazione alle condizioni esterne al Comparto 1 (*collegamento ai comparti 5/10/1/2/7*) e sia alle condizioni interne ( integrazione al planivolumetrico del sub comparto A ).

Le piste pedonali/ ciclabili collegano tutti i punti di interesse esterni al Comparto riutilizzando e potenziando vecchi tracciati e confluiscono nella Piazzetta, punto di riferimento del nuovo insediamento residenziale.

Il verde, e soprattutto il bosco di tipo mediterraneo, viene previsto in funzione di continuità ecologica con le macchie esistenti al contorno,

La collinetta non presenta tracce di un *paesaggio agrario* da valorizzare , per cui nel progetto viene quasi completamente rivestita da una nuova vegetazione in funzione di continuità ecologica e ricucitura *paesaggistica* che impedirà la percezione da punti di vista pubblici di ogni *frattura visiva dovuta alle nuove infrastrutture*. Anche il PEEP con il suo verde più ordinato e “ Progettato” si integrerà in questo contesto “più naturale” .

## **PROGETTO DEL SUB COMPARTO B**

Il P.O. nell' elencare le Condizioni alla trasformazione della scheda norma del Comparto 1, riporta delle indicazioni molto stringenti soprattutto dal punto di vista Paesaggistico ed Eco-sistemico che coinvolgono principalmente l' assetto del sub comparto B.

Il progetto generale elaborato per il Comparto 1 con il presente Piano, indica le azioni di coerenza da sviluppare su tutta l' area di intervento, ma in particolare per il sub comparto B.

Le sistemazioni degli spazi liberi dovranno creare un tessuto di continuità interna ed esterna:

- funzionale ( attraverso la rete ciclo-pedonale),
- ecologica (collegamento delle nuove superfici boscate agli episodi verdi al contorno)
- paesaggistica ( schermature , filari e distese di alberature per ridisegnare l' immagine di una collinetta abbandonata).

Inoltre tutte le aree interessate dal sub Comparto B sono di proprietà comunale e quindi non ci sono interessi “ terzi” da coinvolgere con procedure espropriative o di evidenza pubblica.

Alla luce di queste considerazioni per l' attuazione del Sub Comparto B si è ritenuto più appropriata la procedura più semplice e diretta del Permesso di Costruire da parte del Comune di Porto azzurro.

## **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL SUB COMPARTO A, ( PEEP )**

### **Localizzazione e assetto planivolumetrico**

Lo Schema direttore del P.O. conferma l' inserimento del piano PEEP, sul versante est di una collinetta già molto abitata e urbanizzata negli altri versanti.

Il nuovo assetto planivolumetrico invece verrà ridotto e compattato rispetto al PEEP adottato e sarà configurato in modo da costituire un bordo edificato dell' abitato esistente.

Al centro del sistema residenziale, in corrispondenza della strada di penetrazione dove si affacciano i parcheggi pubblici e privati, si prevede un' area pubblica attrezzata, una specie di cannocchiale, con dei terrazzamenti digradanti verso la zona turistica di Barbarossa e il bosco del parco.

Questo luogo di transizione potrà costituire per il paese una porta di accesso al parco e un punto di ritrovo per la piccola comunità insediata.

### **Struttura interna del Piano**

Le nuove strade carrabili presentano tracciati limitati dove si integrano parcheggi pubblici e privati. Non si prevedono garage interrati che comporterebbero nuovi segmenti carrabili e grossi sbancamenti.

A una scala più piccola il progetto individua molti particolari ed i materiali delle urbanizzazioni per assicurare il rispetto dell' ambiente ed un buon livello realizzativo del piano a partire dalle finiture delle aree pubbliche :

- Il progetto dei parcheggi prevede una pavimentazione semi-permeabile, numerose alberature e cespugli che interrompono la serie dei parcheggi e recuperano la pendenza del terreno,
- La viabilità pubblica si congiunge al suo arrivo nel PEEP alla pista ciclabile e alla viabilità pedonale che, nella zona centrale, presenta un percorso con pendenze accessibili ai sensi di legge.

Si forma così al centro del PEEP un'area di riferimento pubblico con una bella vista, concepita come uno spazio urbano di coesione e di incontro, con sedute, elementi di arredo ed un ampio resede pedonale, con una pavimentazione (rifinita in autobloccanti e ricorsi di pietra naturale) che, dal parcheggio pubblico, porta fino al Parco.

Anche il verde in questa parte del PEEP sarà più progettato, ci sarà un piccolo filare di cipressi, gruppi di alberature di macchia mediterranea ( sughere, corbezzoli , qualche pino, ecc.) ed una quercia esemplare al centro della piazzetta.

### **Le tipologie edilizie**

I corpi di fabbrica riprendono gli ingombri rappresentati nello Schema direttore del P.O. che risultano capaci di accogliere le superfici insediabili.

Si è provveduto solo a leggere rotazioni dei corpi di fabbrica ed a piccoli

sfalsamenti in modo da aderire meglio all' andamento delle pendenze del terreno ed a entrare più in sintonia con le piccole dimensioni dell' edilizia abitativa storica locale.

Le altezze sono ridotte al minimo , come è risultato dalla richiesta unanime delle assemblee e come ci è parso opportuno per ridurre la visibilità di questo inserimento nel contesto paesaggistico.

I corpi di fabbrica sono quasi tutti a un piano e solo due corpi sono realizzati a due piani, ma anche gli alloggi collocati al piano superiore avranno accessi indipendenti e piccoli spazi privati a verde, come quelli al piano terra.

Le soluzioni architettoniche proposte conciliano le indicazioni dimensionali della scheda del P.O. con le esigenze emerse dalla verifica con l' assemblea dei cittadini richiedenti un alloggio di edilizia convenzionata.

Le zone giorno di tutti i fabbricati sono poste sul lato a valle in maniera da usufruire di una vista panoramica più piacevole. Su questo lato abbiamo una fascia di spazi all' aperto (terrazzi, logge) ben schermati. Il tema del brise-soleil ( in legno preimpregnato e verniciato) sarà da sviluppare nella fase esecutiva come tema progettuale/architettonico caratterizzante di tutto l' insediamento. Questa caratterizzazione contribuirà in modo importante a garantire la coerenza dell' immagine del PEEP e la qualità visiva dell' impatto paesaggistico sul territorio.

Le finiture dei fabbricati si ispirano alla tradizione locale: Intonaci con colori tenui,; riquadri di colore alle finestre; terrazzi ampi e riparati; infissi esterni verniciati con persiane; tetti in cotto con pannelli solari incassati con la stessa pendenza della falda.

Il disegno delle aperture e dei particolari è auspicabile che sia schiettamente moderno ed essenziale

Le simulazioni foto realistiche illustrano l' inserimento delle soluzioni architettoniche proposte nel contesto interno del PEEP.

### **Dimensionamento e Standard**

La superficie fondiaria viene ridotta a 6.430 mq ; analogamente anche la quantità di residenza convenzionata è ridotta a 950 mq di s.e.

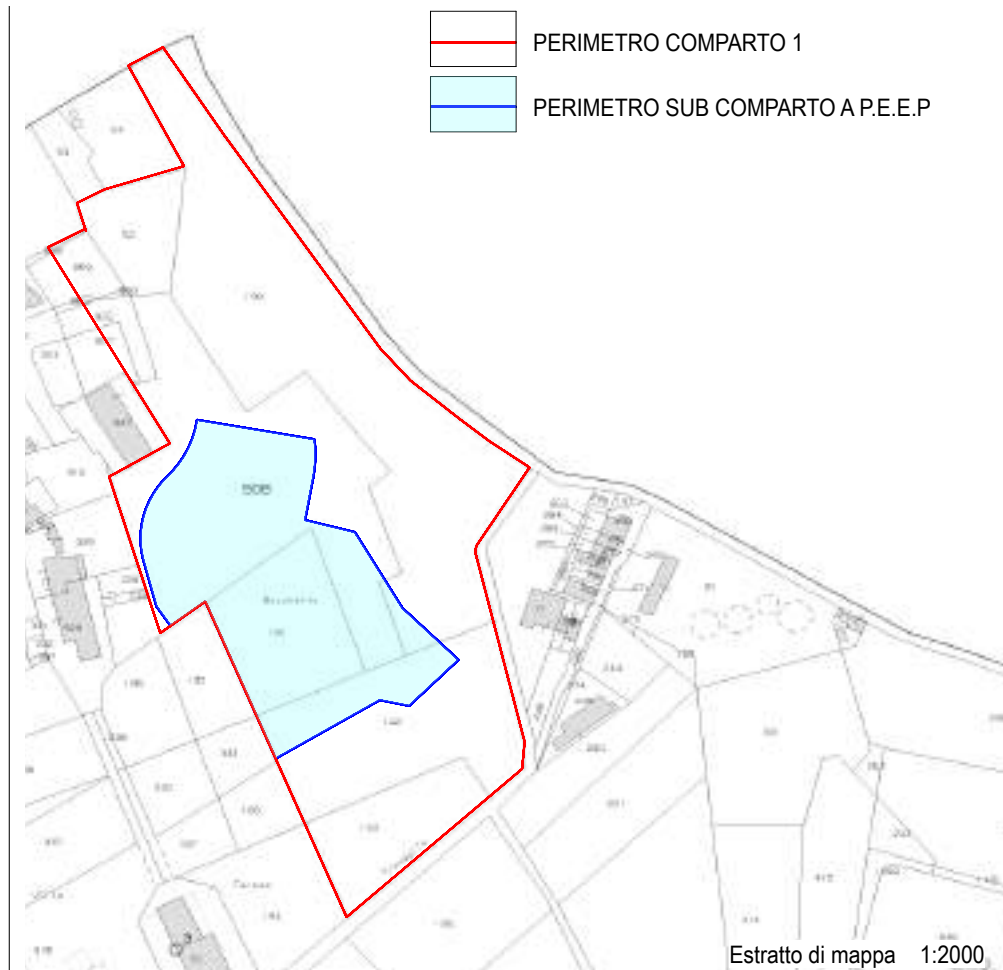
Con queste dimensioni sono state progettate 10 abitazioni con un' ampiezza media di 90 mq di superficie abitabile per alloggio. Una tale dimensione di alloggio prevede una camera matrimoniale e due camerette in modo da ospitare una media di 5 persone, per cui gli abitanti insediati sono circa 50.

In base al DM 1444/68 avremo la necessità di prevedere un dimensionamento delle aree pubbliche per verde e parcheggi di 18 mq / abitante, per cui lo standard minimo di questo PEEP è di 900 mq.

Superficie territoriale del PEEP	mq 6.430
Superficie fondiaria	mq 4.425
Aree per standard pubblici di progetto	
Aree a verde pubblico e area centrale	mq 1.190
Aree a parcheggi pubblici	mq 825
Totale	mq 2.005 > di 900

## Individuazione catastale delle aree interessate dal PEEP

Tutte le aree interessate dal PEEP sono di proprietà comunale e sono rappresentate nel seguente estratto di mappa con la relativa tabella che individua le particelle facenti parte del PEEP con le relative superfici .



### PARTICELLE DEL FOGLIO 14 INSERITE NEL PEEP

N° 190	mq 180
N° 191	mq 1920
N° 192	mq 930
N° 908	mq 3400
<b>TOTALE</b>	<b>mq 6.430</b>

Il progettista

Arch. Alberto Pacciardi



COMUNE DI PORTO AZZURRO  
UTOE 2 - COMPARTO 1 - loc. Bocchetto  
**RIPARTIZIONE DEL COMPARTO IN SUB COMPARTI E PEEP**  
**INTEGRAZIONI AL PEEP ADOTTATO**

**FOTOINSERIMENTI E VISTE REALISTICHE**



**LOCALIZZAZIONE DEI PUNTI DI VISTA**

**FOTO INSERIMENTI DEL PEEP NEL CONTESTO**

Vista 1) Dal ponte sulla via provinciale per Rio

Vista 2) Dalla viabilità del complesso turistico di Barbarossa

**VISTE FOTO REALISTICHE DELL' INTERNO DEL PEEP**

Vista A) Fabbricati a 2 piani e piazzetta

Vista B) Parcheggio e case basse



## FOTO INSERIMENTI NEL CONTESTO DEL PAESAGGIO

### VISTA 1)

l'osservatore viene da Rio e si trova lungo la provinciale, sul ponte che scavalca il torrente che scorre lungo il lato est del Parco urbano.

Si vede la pista pedonale/ciclabile che si attesta sulla provinciale e si biforca verso destra per salire verso il nuovo insediamento PEEP e l'abitato esistente, mentre un ramo prosegue verso la spiaggia di Barbarossa ed il Comparto 3 del P.O.



Il tracciato è affiancato da un doppio filare di alberi, che vengono rappresentati come molto radi per consentire la vista del percorso e dei fabbricati residenziali più lontani e parzialmente nascosti.

## VISTA 2)

L'osservatore si trova nella lottizzazione turistica di Barbarossa sulla viabilità che porta a questa spiaggia.

La prima simulazione è stata fatta con i soli fabbricati del PEEP, che risultano minuti, adeguati all'edilizia del posto e molto più bassi del profilo della collinetta



La seconda simulazione è stata fatta con il parco e le alberature che risalgono sulla collina. Si apprezza la struttura del bosco che diventa predominante nel collegare anche visivamente gli episodi verdi esistenti



## VISTE FOTO REALISTICHE DELL' INTERNO DEL PEEP

VISTA A) L' osservatore si trova sulla discesa all' ingresso del PEEP.

Si vede il parcheggio privato e, dietro, il fianco sud delle abitazioni a due piani.

Si vede l' accesso al primo livello abitato con un percorso quasi piano. L' architettura è semplice, tinte pastello sull' intonaco con riquadri di colore intorno alle aperture.

Si notano le schermature sulle logge dei soggiorni.



VISTA B) L' osservatore si trova al centro del PEEP sulla viabilità dei parcheggi pubblici.

Si nota l' uso di materiali eco compatibili nelle urbanizzazioni .

Si vede la morbidezza della scalettatura dei volumi appoggiati sul declivio del terreno. Le recinzioni in muratura appaiono solo in queste due situazioni . Vengono sostituite da siepi quando separano lotti contigui o separano lotti residenziali dal parco.





Aree a parcheggi pubblici	mq. 825
Piazza centrale	<u>mq. 385</u>
Totale	mq. 2005.> di 900

L'assetto del Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie pubbliche, il verde pubblico e la delimitazione dei lotti privati di intervento; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

#### **ART. 4 PARAMETRI D'INTERVENTO**

##### **a) Lotto di edificazione**

E' definito lotto di edificazione la superficie fondiaria minima ove è collocata la Superficie di nuova edificazione.

La dimensione di ogni lotto edificabile è fissata dalla tav.1 .

Per ogni lotto verrà rilasciato un titolo abilitativo all'edificazione.

##### **b) Prestazioni energetiche**

Al fine di utilizzare il 10% di incremento della capacità edificatoria prevista dal P.O. gli edifici potranno prevedere prestazioni energetiche globali (E<sub>pgl</sub>) non inferiori alla Classe A, come indicata dalla normativa nazionale e regionale vigente. A garanzia del conseguimento di questo risultato l'Operatore rilascerà, al momento del ritiro del P.D.C. una polizza fideiussoria pari al valore dell'incremento edificatorio. L'Attestato di certificazione energetica (ACE) dovrà dimostrare il rispetto delle prestazioni minime richieste e comporterà lo svincolo della fideiussione.

##### **c) Distanze**

Le distanze tra edifici sono quelle indicate dai Regolamenti vigenti a livello comunale e dal progetto planivolumetrico.

##### **d) Superfici Permeabili**

Al fine di contenere gli effetti di impermeabilizzazione delle superfici viene assunto l'indice di permeabilità minima del 25% della S.T.

**e) Clima acustico.** Gli edifici residenziali dovranno rispettare la II classe acustica.

**f) Contenimento dei consumi della risorsa idrica.** Nei lotti residenziali dovrà essere realizzato un circuito duale per le abitazioni. L'acqua piovana raccolta dai tetti verrà convogliata in vasche di raccolta, all'interno dei lotti privati, per essere riutilizzata per l'irrigazione dei giardini. Ogni vasca sarà dotata di un troppo pieno che porterà le acque eccedenti alla fogna bianca comunale.

Il dimensionamento di queste vasche verrà effettuato con la seguente indicazione:

- il volume del serbatoio di accumulo (S.A) delle acque meteoriche captate, in mc, si deve calcolare in base al fabbisogno idrico (F.I.) delle piante (alberi, siepi ed arbusti), ipotizzando un periodo di secca (P.S) di 40 gg. per le nostre zone  
 $S.A.=F.I.x40gg$
- fabbisogno idrico previsto:  
albero diam. Cm. 20 (30-40 litri giorno)  
Prato, siepi e arbusti (4 litri giorno per mq.)

#### **ART. 5 MODALITA' DI INTERVENTO**

Il lotto di edificazione privata, come indicato negli elaborati del PEEP, costituisce l'Unità Minima di Intervento da assoggettarsi a titolo abilitativo per la nuova costruzione.

Le Opere di urbanizzazione Primaria e di urbanizzazione generale saranno realizzate previo rilascio del permesso di costruire da parte dell'amministrazione Comunale .

#### **ART. 6 CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI PUBBLICI**

Nella fase esecutiva dovranno essere rispettate le caratteristiche degli spazi pubblici definite nel

PEEP

**a) Verde pubblico.**

Tutte le aree a verde pubblico, comprese quelle a verde naturale, i percorsi ciclo-pedonali, le fasce attrezzate alberate, gli spazi aperti, le piazzette attrezzate ecc., dovranno essere realizzate in conformità al progetto definito dalla tavola 3.

In queste aree è ammessa la localizzazione dei manufatti a servizio delle infrastrutture a rete e servizi pubblici (impianti di irrigazione, ecc.).

Il verde pubblico dovrà essere permeabile.

La gestione e manutenzione di questi spazi farà carico al condominio costituito tra i proprietari delle abitazioni realizzate nel PEEP

**b) Parcheggi Pubblici**

Tutte le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere realizzate in conformità alle previsioni delle tavole specifiche di PEEP nonché al RU e al Codice della strada .

**c) Viabilità**

L'articolazione della viabilità di progetto (pedonale, ciclabile e carrabile) dovrà avvenire in conformità alle previsioni delle tavole specifiche di PEEP, nonché alle previsioni del Piano operativo Comunale e al Codice della strada.

I percorsi pedonali e ciclabili devono essere privi di barriere architettoniche, pavimentati e saranno illuminati quando fiancheggiano strade pubbliche.

**ART. 7 CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI E DEGLI EDIFICI PRIVATI**

**a) Parcheggi Privati**

Le quantità dei parcheggi privati saranno conformi alle disposizioni del RU, ma in ogni caso dovranno prevedere un minimo di due posti auto per alloggio da realizzarsi all' esterno dei corpi di fabbrica. Questi parcheggi dovranno avere una pavimentazione semi - permeabile ( Tipo " Erborella" o simili).

**b) Spazi condominiali e verde privato**

Le aree condominiali dei lotti saranno accatastate come bene comune e attribuite pro - quota ai singoli alloggi. Le superfici a verde privato di ogni alloggio e le superfici destinate a parcheggi pertinenziali saranno attribuite in via esclusiva ai singoli alloggi sulla base del progetto.

Il verde condominiale non potrà essere oggetto di recinzioni o impedimenti alla libera circolazione

delle persone. Il verde privato e condominiale dovrà avere una permeabilità minima dell' 80%.

**c) Pavimentazioni**

Le pavimentazioni degli spazi comuni privati e/o condominiali, dovranno essere realizzate esclusivamente con materiali adatti all'utilizzo in esterno secondo le norme della L. 13/89.

In particolare i percorsi pedonali e carrabili e/o pavimentazioni di distribuzione interna ai singoli lotti, saranno eseguiti in lastre di porfido, altre pietre naturali , miste a pietra artificiale o autobloccanti in cls. Nelle sistemazioni esterne il sistema di contenimento delle pavimentazioni sarà costituito preferibilmente da profili in acciaio evitando le cordolature in cemento.

**d) Recinzioni**

Le recinzioni prospicienti la piazzetta centrale, dovranno essere realizzate h= 1,20m con muratura intonacata e con colori uniformi lungo lo stesso fronte stradale. Saranno oggetto di un progetto esecutivo specifico insieme alle pavimentazioni, alle panchine ed ai corpi illuminanti, in modo da

definire un “ luogo urbano” con un sistema omogeneo di arredo. Tutte le altre recinzioni dovranno essere costituite da siepi e/o arbusti, con eventuali supporti di reti metalliche, in questo caso le reti non dovranno arrivare fino al terreno per lasciare varchi ecologici ( min. h 20cm.) per il passaggio di animali di piccola taglia .

#### **e) Coperti e materiali di copertura dei fabbricati**

Le coperture saranno a falde inclinate a capanna o in piccola parte piane .

Il progetto esecutivo dovrà sviluppare al meglio l’ integrazione tra le falde inclinate e il posizionamento dei pannelli fotovoltaici.

I coperti piani saranno usati come giardini pensili.

#### **f) Paramenti esterni**

I paramenti esterni delle facciate degli edifici, nel rispetto della tradizione architettonica dell’ Elba dovranno essere rifinite a intonaco civile (anche su sistema coibente a “cappotto”) .

Le parti intonacate dovranno essere tinteggiate scegliendo la colorazione in una gamma di colori pastello che garantiscano ai fabbricati ed all’insediamento residenziale un buon "equilibrio cromatico".

#### **g) Logge**

Sul lato a valle di tutti i fabbricati è prevista una dotazione di spazi all’ aperto ( terrazzi, logge ) da sviluppare nella fase esecutiva come tema architettonico caratterizzante di tutto l’ insediamento, al fine di garantirne la coerenza interna dell’ immagine e la qualità visiva dell’ impatto paesaggistico sul territorio.

#### **h) Gronde e pluviali**

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati in lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciata. Resta comunque escluso l’utilizzo di PVC o prodotti similari.

#### **i) Serramenti**

I materiali utilizzabili per i diversi tipi di serramenti saranno il legno verniciato, il ferro verniciato, l’alluminio elettro colorato e il PVC.

E’ escluso l’uso di alluminio naturale, satinato o anodizzato.

I sistemi oscuranti saranno costituiti da persiane, o altri sistemi mobili di oscuramento e frangisole, il cui colore dovrà esser scelto garantendo un buon equilibrio cromatico al complesso residenziale.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL SUB COMPARTO B PARCO URBANO**

### **ART. 1 CRITERI DI INTERVENTO**

La progettazione del sub Comparto B, dovrà essere effettuata nel rispetto dei principi generali ispiratori del Piano Operativo Comunale e delle indicazioni della tavole del presente Piano al fine di attivare le connessioni ecologiche e funzionali tra le varie zone contermini all' area in oggetto. Lo strumento principale per questi obiettivi sarà la realizzazione di un bosco tipico mediterraneo a basso tasso di manutenzione e di un sistema di comunicazione ciclo- pedonale con spazi attrezzati per la sosta e le attività ludiche.

### **ART. 2 MODALITA' DI INTERVENTO**

Per l'attuazione del sub Comparto B l' Amministrazione Comunale procederà con un Permesso di Costruire alla redazione del quale collaboreranno un architetto, un agronomo ed un geologo per le rispettive competenze.

Le Opere del Sub comparto potranno essere finanziate, per un primo lotto, dalla vendita delle aree di proprietà comunale del PEEP all' operatore privato.

Tutte le aree a verde pubblico, comprese quelle a verde naturale, i percorsi ciclo-pedonali, le fasce attrezzate alberate, gli spazi aperti, le piazzette attrezzate ecc., dovranno essere realizzate in conformità al progetto definito dalle tavole del presente Piano.

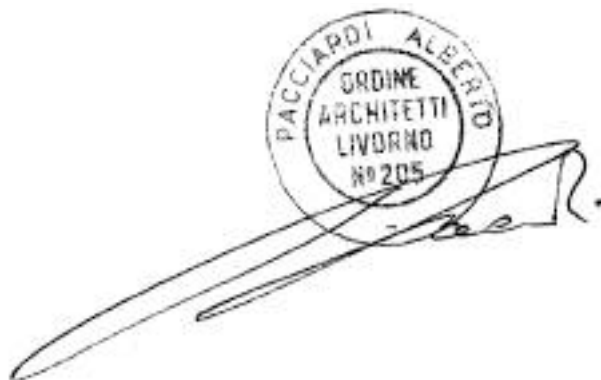
In queste aree è ammessa la localizzazione dei manufatti a servizio delle infrastrutture a rete e servizi pubblici (impianti di irrigazione, ecc.).

### **ART. 3 PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale	mq. 15.830
Aree a verde pubblico	mq 14.230
Aree per la sosta e per percorsi pedonali	mq. 1.600
Indice di Permeabilità minimo	80%

**IL PROGETTISTA**

**ARCHITETTO ALBERTO PACCIARDI**





**BOZZA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 DELLA LEGGE 865/1971.  
PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREA PEEP ALL' INTERNO DEL COMPARTO  
5 LOC. BOCCHETTO NEL COMUNE DI PORTO AZZURRO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ....., il giorno ....., del mese di .....

In Porto Azzurro, nel mio studio ..... numero .....

Avanti a me ....., Notaio residente in ....., iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Livorno, si sono costituiti i signori:

DA UN LATO:

- "COMUNE DI PORTO AZZURRO", con sede legale in detta città, via ..... civico numero ..... Codice Fiscale ....., in persona del dirigente dell'Area 3 - Programmazione e Gestione del Territorio, ....., domiciliato per la carica presso la sede del suddetto Ente Territoriale, a quanto appresso debitamente autorizzato giusta il disposto di cui all'articolo 107 del Testo Unico Degli Enti Locali, Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267

-

DALL'ALTRO:

- ....., con sede in ....., in persona del .....

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, i quali premettono che:

- con deliberazione consiliare numero ..... in data ..... è stato approvato il Piano di Edilizia Economica e Popolare all' interno del Comparto 1 in loc. Bocchetto.

- con determinazione dirigenziale dell'Area ..... numero .....in data ....., è stato provveduto all'approvazione della graduatoria per l'assegnazione in proprietà delle aree comprese nel piano di edilizia economica e popolare

- la "....." risulta assegnataria delle aree del richiamato piano P.E.E.P. e ha quindi diritto, sussistendo le condizioni previste, alla assegnazione del lotto ;

- il Comune di Porto Azzurro è proprietario delle aree inserite nel PEEP

- volendo le parti provvedere alla cessione del lotto alla Società riservataria,

- ai sensi dell'articolo 16 comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, le opere di urbanizzazione, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1 , lettera c), del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, numero 163 , saranno realizzate direttamente dalla Società assegnataria previa acquisizione del titolo edilizio legittimante;

- che il contenuto della presente convenzione riguarda contestualmente tanto l'atto di cessione in proprietà (da parte del Comune di Porto Azzurro alla impresa "....." quanto gli impegni e gli obblighi da assumersi dal cessionario ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e dell'articolo 35 della Legge 865/1971;

- che i vincoli di legge relativi alla cessione degli alloggi sono attualmente interessati dalla disposizione di cui agli articoli 20 e 23 della Legge numero 179 del 1992, come successivamente modificata dalla Legge numero 85 dell'anno 1994 ;

- che il prezzo massimo di cessione degli alloggi verrà determinato secondo i parametri stabiliti dalla Regione Toscana per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata/agevolata; decorsi cinque anni dalla prima cessione si applica la disposizione di cui all'articolo 31 , comma 49 bis, della Legge numero 448 dell'anno 1998 .

Ciò premesso, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

## ARTICOLO 1

La premessa narrativa, pienamente approvata dai comparenti, fa parte integrante e sostanziale del presente atto e le parti dichiarano a loro noti gli atti e provvedimenti in essa citati.

## ARTICOLO 2

Il "COMUNE DI PORTO AZZURRO ", come sopra costituito, dichiara che i terreni oggetto del presente atto, sono inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico nella previsione di P.E.E.P. all' interno del Comparto 1 loc. Bocchetto, come meglio si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica infra richiamato.

## ARTICOLO 3

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge numero 332 in data 30 agosto 1993, convertito con Legge 29 ottobre stesso anno numero 428 , le Parti dichiarano che il terreno oggetto del presente atto non è ricompreso nel territorio comunale percorso dal fuoco nell'ultimo decennio e che pertanto per il medesimo non risulta il vincolo quindicennale di cui all'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 numero 353.

## ARTICOLO 4

### CESSIONE DI LOTTI PER FINALITÀ DI COSTRUZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE ECONOMICA E POPOLARE .

Il Comune di Porto Azzurro, come sopra rappresentato, cede alla "....." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la proprietà dell'area suscettibile di utilizzazione edificatoria posta in Porto Azzurro (Livorno), località "Bocchetto" e precisamente:

- appezzamento di terreno, avente una superficie catastale complessiva di metri quadrati .....

Coerenze: altra proprietà comunale, ....., salvo se altri.

Ciò di cui trattasi, risulta censito al Catasto Terreni di Porto Azzurro al Foglio ..... mappali:.....

Le parti contraenti prendono atto che la presente convenzione è stipulata ai sensi dell' art. 35 della legge 865 del 22/10/1971, e che è diretta al fine unico di consentire la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare sull' area trasferita in diritto di proprietà il cui godimento è regolato dalla presente convenzione.

La "....." dichiara di accettare tutte le condizioni regolanti la progettazione , la costruzione, l' uso , la vendita , la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli erigendi edifici sull' area in oggetto, contenuti nelle leggi vigenti , nella presente convenzione e nelle disposizioni regolamentari della Regione toscana e nel Comune di Porto Azzurro.

## ARTICOLO 5

### OBBLIGHI RELATIVI ALLA FASE DELLA COSTRUZIONE DEGLI ALLOGGI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI.

Il cessionario si impegna a realizzare nell'area di cui al precedente articolo 4 gli interventi di edilizia abitativa previsti dal Piano per l'edilizia economica e popolare, di cui alla deliberazione consiliare n° .....del.....consistenti nella realizzazione di quattro edifici per 10 alloggi per un totale di metri quadrati 950 di superficie edificabile oltre l' eventuale incremento del 10% per interventi di edilizia sostenibile ( ai sensi dell'articolo 146 comma 3 della Legge Regionale Toscana numero 1/2005); tali edifici comprenderanno alloggi della dimensione massima di metri quadrati 95 di superficie edificabile, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni e modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Nella progettazione e costruzione degli edifici la parte cessionaria dovrà attenersi al progetto ed alle Norme Tecniche di Attuazione del piano di zona e dovrà altresì rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

Le costruzioni, comprese le opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal cessionario, dovranno, inoltre, essere conformi ai progetti esecutivi approvati ed alle successive varianti regolarmente autorizzate.

Gli edifici risponderanno alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura previste dalla Legge numero 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni ed alle altre normative statali e regionali in materia di attuazione degli interventi di edilizia residenziale economica e popolare. Gli alloggi prevederanno il contenimento dei consumi energetici con il raggiungimento della classe energetica "A".

L'Attestato di certificazione energetica (ACE) dovrà dimostrare il rispetto delle prestazioni minime richieste e comporterà lo svincolo della fideiussione.

La Società cessionaria si obbliga ad inserire negli atti di vendita degli alloggi gli obblighi derivanti dalla Legge 24 marzo 1989 numero 122 , e cioè il divieto perpetuo di mutamento della destinazione d'uso dei posti auto pertinenziali e il divieto di alienazione separata dalla unità immobiliare ad uso residenziale alla quale ciascun posto auto verrà legata da vincolo di pertinenzialità.

#### ARTICOLO 6

##### CONTROLLI DA PARTE DEL COMUNE

L'Amministrazione Comunale, tramite il competente Ufficio Edilizia Privata, è preposta al controllo della rispondenza al livello qualitativo che risulta dagli elaborati tecnici approvati e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte degli alloggi.

#### ARTICOLO 7

##### CONDIZIONI DI CESSIONE DELL'AREA E TRASFERIMENTO DEL POSSESSO

La cessione è convenuta con tutti gli effetti utili ed onerosi e con immissione in possesso a decorrere a far data da oggi, a corpo e non a misura, con tutte le relative accessioni e pertinenze, azioni e ragioni, rendite ed oneri, usi, servitù attive e passive, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ceduto trovasi, ben noto alla ".....".

Il "COMUNE DI PORTO AZZURRO ", come sopra rappresentato, garantisce la proprietà di quanto ceduto, per averlo acquistato giusto atto ai rogiti in data .....

Ne garantisce altresì la libertà da canoni, censi, vincoli, privilegi anche fiscali, diritti reali spettanti a terzi, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, il tutto volendo in caso contrario, essere tenuta per l'evizione come per legge.

La parte acquirente dichiara di conoscere i vincoli reali che derivano sull'area dalle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

Si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica di cui al precedente articolo 2 .

#### ARTICOLO 8

##### DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 20 decorrenti dalla data dell'abitabilità dei costruendi fabbricati .

#### ARTICOLO 9

##### CORRISPETTIVO

Il prezzo di cessione dell'area individuato nei mappali ..... alla "....." è determinato, ai sensi dell'articolo 11 della Legge numero 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni, in Euro ..... prezzo stabilito dal Dirigente dell'Area ..... con determina numero .....

Detta somma è interamente costituita dal costo dell'area, alla quale vanno aggiunti Euro .....a titolo di rimborso delle spese ed imposte afferenti il rogito notarile .

I costi di urbanizzazione, le cui opere saranno realizzate direttamente a cura e spese della ".....", soggetto assegnatario del lotto oggetto del presente atto, sono esclusi dal prezzo di cessione.

## ARTICOLO 10 PAGAMENTO

I comparenti, come sopra rappresentati, previa richiamo di rito ex articolo 47 del T.U. approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445 alle sanzioni penali previste per le attestazioni mendaci dall'articolo 76 dello stesso T.U. dichiarano:

Quanto al "COMUNE DI PORTO AZZURRO" ex articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001 numero 380 :

- che la destinazione urbanistica del terreno in contratto è quella risultante dal certificato rilasciato dal Comune di PORTO AZZURRO in data .....

e quanto al comune di PORTO AZZURRO ed alla ..... ex articolo 35 comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006 numero 223, nonché previo richiamo ai poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria ed alla sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

- che il corrispettivo come sopra convenuto in Euro ..... è stato soddisfatto dalla società cessionaria a mezzo di ..... a favore della Tesoreria del Comune di PORTO AZZURRO;

- che le parti non si sono avvalse dell'opera dell'opera di alcun agente immobiliare.

Il COMUNE DI PORTO AZZURRO, come sopra costituito, rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, con esonero per il Conservatore dei Servizi di Pubblicità Immobiliare da ogni sua responsabilità al riguardo.

## ARTICOLO 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'articolo 122 della Legge Regionale Toscana in data 3 gennaio 2005 numero 1 e dell'articolo 16 comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 le opere da eseguirsi a cura e spese della impresa cessionaria sono le seguenti:

- a) - progettazione esecutiva e direzione lavori delle opere di urbanizzazione del PEEP
- b) - viabilità di accesso all'area PEEP il cui sedime verrà messo a disposizione dal comune;
- c) - allacciamenti di fogne bianche e nere e di tutti i sotto servizi fino ai recapiti indicati dagli Enti erogatori;
- d) - realizzazione di parcheggio pubblico e relativa viabilità;
- e) - sistemazione del verde pubblico e sistemazioni varie;
- f) - Progettazione delle aree a verde inserite nel PEEP .

La cessionaria si obbliga all'esecuzione diretta, a propria cura e spese, del progetto e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità al progetto approvato con determina del Dirigente Area 3 ..... per un costo stimato di Euro .....

A detto fine l'Amministrazione Comunale, nella qualità di proprietario, autorizza, con la sottoscrizione del presente atto, la ".....", all'esecuzione delle opere di urbanizzazione nelle aree comunali oggetto della presente convenzione.

La "....." è costituita custode delle aree suddette fino alla consegna al Comune delle opere di urbanizzazione convenientemente realizzate e collaudate.

Il "COMUNE DI PORTO AZZURRO ", come sopra costituito, si impegna a mettere a disposizione della "....." i sedimi necessari a realizzare gli allacciamenti e le opere di urbanizzazione, esterne alle aree oggetto della presente cessione, entro tre mesi dal rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione delle stesse.

A garanzia della completa e perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra indicate la società cessionaria ha prodotto polizza fidejussoria ..... per l'assicurazione della somma di Euro ..... pari al costo delle suddette opere così come riconosciuto con la citata determinazione dirigenziale Area 3 .....

L'Amministrazione comunale ha facoltà di escutere la garanzia fidejussoria per le seguenti causali:

- a) - non conforme realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale esecuzione in danno della concessionaria;

b) - applicazione delle penali previste dall'articolo 128 (centoventotto) della LRT 1/2005;

c) - applicazione delle penali previste dalla presente convenzione.

Gli oneri concessori sono stati fissati, ai sensi dell'articolo 16 (sedici) del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni, dell'articolo 122 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 numero 1 , nonché del comma 12 dell'articolo 35 della Legge 865/71, in Euro .....

Il maggior costo, rispetto alle previsioni sopra indicate, delle opere di urbanizzazione cui la concessionaria si obbliga con la presente convenzione, non vi sarà diritto ad alcun rimborso o recupero a carico dell'amministrazione.

#### ARTICOLO 12

##### TERMINI PER LA CONSEGNA DEI LAVORI

I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e dell'edificio di cui all'articolo 10 (dieci) e seguenti dovranno essere iniziati entro e non oltre 6 mesi dalla data del rilascio del titolo edilizio legittimante ed essere ultimati entro e non oltre tre anni dalla data di inizio.

Detti termini, pattuiti a pena decadenza, potranno essere prorogati dall'Amministrazione Comunale solo per accertate cause di forza maggiore, ivi incluso l'eventuale ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione che comporti l'impossibilità di dare regolare corso ai lavori.

#### ARTICOLO 13

##### COSTITUZIONE DI UN CONDOMINIO OBBLIGATORIO

Una volta realizzati gli alloggi dovrà essere costituito un condominio tra tutti i proprietari che si prenderà in gestione tutto il sistema del verde all'interno del PEEP, sia delle parti condominiali sia delle parti pubbliche.

L'ufficio tecnico comunale sorveglierà la qualità della gestione di questi spazi, essenziali per il mantenimento del decoro pubblico.

#### ARTICOLO 14

##### DIVIETI E VINCOLI GENERALI DI CESSIONE DELL'AREA E DEGLI IMMOBILI EDIFICATI.

E' vietata la cessione a terzi del diritto di proprietà dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata.

E' vietata la cessione a terzi del diritto di proprietà sull'immobile costruito o di sue porzioni in mancanza totale o parziale delle relative opere di urbanizzazione o comunque prima che sia attestata l'agibilità dei locali.

#### ARTICOLO 15

##### VINCOLI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi costruiti sull'area che forma oggetto della presente convenzione potranno essere ceduti o locati ad utenti che dovranno possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti Nazionali o Regionali. Tali requisiti dovranno essere posseduti dagli interessati al momento dell'acquisto.

In particolare, tanto per la prima cessione quanto per quelle successive, per tutta la durata della convenzione i soggetti acquirenti dei singoli alloggi dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) - cittadinanza italiana o di uno Stato dell'unione Europea, o condizione di straniero con permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo;

b) - residenza nel Comune di PORTO AZZURRO ( o comuni dell' isola d' Elba?);

c) - non essere titolare di diritti reali (proprietà, usufrutto, etcetera), relativamente a civile abitazione propria o del proprio nucleo familiare nell'intero territorio nazionale, ovvero ad area edificabile idonea a consentire la costruzione di un'unità immobiliare di civile abitazione, adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare, nell'intero territorio nazionale;

d) - non avere ottenuto, né per sé né per altri componenti del proprio nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico, o con il concorso, o contributo, o con il finanziamento agevolato concessi, in qualunque forma ed in qualunque luogo, dallo Stato, dalla Regione o da altro ente pubblico sull'intero territorio italiano;

e) - non avere ottenuto, né per sé né per altri componenti del proprio nucleo familiare, l'assegnazione in diritto di superficie o di proprietà di un lotto di edilizia economica e popolare in un Piano di Zona sull'intero territorio italiano.

Il vincolo di cui al presente articolo si trasferisce ai subacquirenti e cesserà alla scadenza del termine di durata della presente convenzione.

#### ARTICOLO 16

#### PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E

#### CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

Il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi e delle relative pertinenze è determinato con provvedimento del dirigente comunale. Questo prezzo sarà composto da: costo di costruzione, costo dell'area più costi di urbanizzazione, oneri tecnici e gestionali.

Si fa riferimento, per il prezzo di prima cessione, alla delibera della Regione Toscana n° del.....che ha determinato questo costo in Euro .....per metro quadro.

Non sono comprese nel prezzo di convenzione le varianti progettuali finalizzate all'adeguamento dell'immobile ad esigenze soggettive, l'I.V.A., l'attivazione delle pubbliche utenze, gli interessi di pre-ammortamento del mutuo a partire dalla data di attivazione dello stesso per la costruzione, l'atto di compravendita e le pratiche tecniche connesse.

Il canone di locazione annuo degli immobili residenziali non può superare il ...% del prezzo di vendita.

Il prezzo iniziale di convenzione resta valido fino alla data di fine lavori; successivamente verrà aggiornato, con certificazione del Dirigente del Servizio Assetto del Territorio [attuale Area III] in riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita.

Il Canone di locazione può essere rivisto in funzione dell'aggiornamento del prezzo di vendita.

In vigenza del vincolo relativo, il prezzo di seconda o ulteriore cessione di ogni alloggio è diminuito in relazione alla vetustà a partire dalla data di ultimazione lavori.

Tra il decimo e il ventesimo anno il prezzo diminuisce della percentuale annuale dello 0,5% .

Alla scadenza del termine di durata ventennale della presente convenzione i relativi vincoli sul prezzo di cessione cessano di avere efficacia.

Gli acquirenti potranno alienare o costituire diritti reali di godimento, nel rispetto delle norme di legge e dei regolamenti in materia, anche comunali, vigenti all'epoca del negozio.

In deroga a quanto sopra, l'edificio realizzato potrà essere ceduto in blocco ad enti pubblici e/o società di assicurazione secondo quanto stabilito dall'articolo 45 della Legge 5 agosto 1978 numero 457 .

Il concessionario si obbliga ad inserire in tutti i contratti di cessione la menzione della presente convenzione e far obbligare i cessionari a far proprie e rispettare le clausole di essa a loro applicabili.

Gli alloggi non potranno essere alienati per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data dell'acquisto, salvo per giustificati e gravi motivi da valutarsi ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste.

I patti che stabiliscono prezzi di cessione superiori a quelli sopraindicati sono nulli per la quota eccedente.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

Decorsi 5 anni dalla data della prima cessione il proprietario dell'alloggio può, in alternativa al rispetto delle condizioni indicate nei commi precedenti, trasferire la proprietà al prezzo liberamente convenuto con l'acquirente, alle condizioni di cui all'articolo 31, comma 49 bis e 49 ter della Legge numero 448/1998.

Fino a che non sia stato effettuato il pagamento della somma di cui al comma precedente, tutti gli atti di vendita o di locazione dovranno essere inviati in copia al Comune che si riserva la facoltà di effettuare gli opportuni controlli; agli atti dovranno essere allegati copie delle dichiarazioni e delle documentazioni prodotte dagli acquirenti o conduttori con riferimento ai requisiti soggettivi.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovrà essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione nonché l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima.

Tali dichiarazioni dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.

#### ARTICOLO 17

#### ULTERIORI DISPOSIZIONI IN TEMA DI TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI.

E' fatto obbligo alla "....." di rilasciare all'acquirente, in conformità a quanto stabilito dal Decreto Legislativo numero 122/2005, prima o contestualmente alla stipula dell'eventuale contratto preliminare di acquisto (o di assegnazione), una fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia, a semplice richiesta, pari all'importo delle somme anticipate dal socio.

L'Amministrazione Comunale resta ad ogni effetto estranea ad ogni controversia tra le parti, inerente o conseguente a tale garanzia.

#### ARTICOLO 18

#### DIRITTO DI PRELAZIONE A FAVORE DEL COMUNE

Fino a che non sia stata pagata la somma di cui all'articolo 20 , comma 14 il "COMUNE DI PORTO AZZURRO ", in caso di alienazione dell'alloggio, potrà, per tutta la durata della presente convenzione, esercitare il diritto di prelazione.

A pena di decadenza il Comune dovrà comunicare al venditore l'intenzione di esercitare tale diritto entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione a rivendere o di determinazione del prezzo di vendita.

#### ARTICOLO 19

#### CASI DI NULLITÀ E DI RISOLUZIONE PENALI E SANZIONI.

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalla legge ed alla nullità disposta dall'ultimo comma dell'articolo 18 del DPR 380/2001 delle pattuizioni stipulate in violazione dei prezzi di cessione e canoni di locazione per le parti eccedenti, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali, le quali, in ogni caso, non comportano modificazioni al prezzo di cessione:

a) - in caso di vendita degli alloggi ad un prezzo superiore a quello convenzionato dovrà essere versata una penale pari al doppio del prezzo stabilito in eccedenza.

Inoltre l'operatore sarà escluso da future assegnazioni all'interno di Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare per un periodo di 10 anni.

b) - penale pari ad Euro 500,00 per ogni altra ipotesi di violazione della presente convenzione.

L'avverarsi di una delle seguenti ipotesi provocherà la risoluzione di diritto della presente cessione e precisamente:

a) - cessione a terzi, in violazione dell'articolo 12 in mancanza di esplicita autorizzazione del Comune, del diritto di proprietà sulle aree non ancora edificate;

b) - una o più violazioni che comportino:

- difformità sostanziali del progetto approvato che determinino la non rispondenza dell'intervento agli obiettivi del P.E.E.P.;

- modificazione sostanziale delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, che determinino la non rispondenza dell'intervento agli obiettivi del P.E.E.P.;

c) - mancato rispetto dei termini di inizio e fine dei lavori;

d) - ammissione a procedura concorsuale della "....." prima dell'integrale realizzazione dell'intervento edificatorio senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le previsioni del presente atto.

Il Comune indennizzerà al cessionario il solo costo delle opere che eventualmente siano già state realizzate e ciò in base ad una perizia estimativa compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente: dal Comune, dal cessionario decaduto, e dal cessionario subentrante. I Periti dovranno tenere conto

anche dei titoli giustificativi delle spese che il cessionario decaduto possa presentare, purché siano in regola con la normativa fiscale dello Stato.

Dall'indennità dovuta al cessionario decaduto ai sensi del comma precedente saranno detratte le spese occorse per la perizia estimativa, le quali tuttavia non potranno essere superiori all'ammontare dell'indennità stessa.

Tale indennità sarà versata al cessionario decaduto entro e non oltre 30 giorni dal giorno in cui si rinnovi a favore di un terzo la cessione del diritto di proprietà oggetto della presente convenzione.

Contestualmente al rinnovo di cui al comma precedente il terzo, ovvero sia il cessionario subentrante, dovrà versare all'Amministrazione Comunale una somma pari all'importo dell'indennità da questa dovuta al cessionario decaduto.

#### ARTICOLO 20

#### CLAUSOLE FINALI

Il Comune di PORTO AZZURRO si riserva la più ampia facoltà di apportare al piano di zona vigente le varianti che riterrà opportune, senza che per questo la parte cessionaria possa pretendere danni di sorta.

La "....." rinuncia alla documentazione di rito.

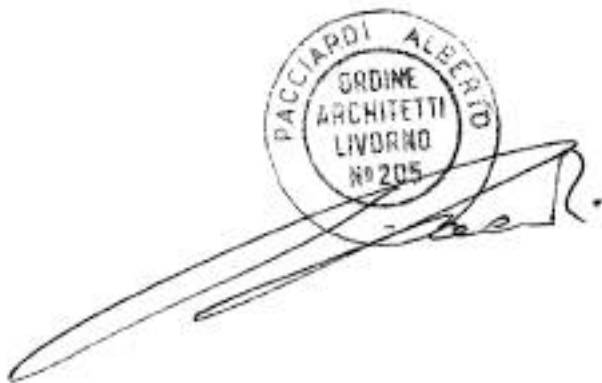
Le parti contraenti dichiarano che l'area oggetto della presente cessione è destinata alla costruzione di alloggi di civile abitazione di tipo economico e popolare in applicazione della Legge 18 aprile 1962 numero 167 e successive modificazioni ed aggiunte e chiede pertanto l'applicazione nei loro confronti delle vigenti leggi in favore dell'edilizia economica e popolare di cui in particolare all'articolo 32 secondo comma del D.P.R. 601/73 con l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dall'imposta catastale ed ipotecaria.

La presente convenzione è immediatamente eseguibile sia per la "....." che per il "COMUNE DI PORTO AZZURRO " secondo il disposto della LRT in data 12 luglio 1984 numero 44 .

#### ARTICOLO 20

#### CONTROVERSIE

Tutte le controversie relative al presente contratto, che potranno sorgere tra le parti cessionaria o suoi aventi causa ed il "COMUNE DI PORTOFERRAIO", saranno demandate al Giudice competente per l'amministrazione comunale di PORTO AZZURRO.



A circular stamp from the Order of Architects of Livorno (Ordine Architetti Livorno) with the number 205. The stamp is partially obscured by a handwritten signature in black ink.