

**COMPLESSO INTEGRATO DELLA NAUTICA-POLO DEL DIPIORTISMO
D14.2a**

**SCHEMA DI ACCORDO QUADRO
ai sensi e per gli effetti del paragrafo 10.3.1 del "Piano Guida"
approvato con del. C.C. n. 140/2011**

L'anno ____ il giorno ____ del mese di ____ in Piombino, presso la sede del Comune di Piombino, in Via Ferruccio 4;

TRA

- Comune di Piombino in persona del dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica, arch. _____, nato a _____, il _____ con poteri di firma del presente atto ai sensi dell'art. 107 del T.U. 267/2000 ed in forza della deliberazione del C.C. n. ____ del ____, acquisita agli atti (di seguito "*Amministrazione Comunale*" o "*Comune*");

- Autorità Portuale di Piombino (Ente Pubblico Nazionale non Economico) con sede in Piombino, piazzale Premuda, codice fiscale n. _____, in persona del _____ con poteri di firma del presente atto ai sensi _____ (di seguito "*APP*");

- da una parte -

E

Società Porto Turistico dell'Arcipelago S.r.l. con sede in _____ Via _____, P.IVA _____ Codice fiscale n. _____ in persona del legale rappresentante _____ come si rileva dalla visura del certificato di iscrizione presso la C.C.I.A.A. di _____ con il REA _____ acquisita agli atti, nato a _____ residente in _____ (di seguito "*Soggetto attuatore*");

- dall'altra parte -

PREMESSO

che il vigente Piano Strutturale d'Area, approvato con deliberazione del C.C. n. 52 del 9.05.2007, contiene, tra gli obiettivi strategici, la previsione di un distretto per il diportismo nautico e la cantieristica comprendente infrastrutture destinate a ospitare tipologie diversificate di imbarcazioni, servizi di supporto alla portualità turistica e attività cantieristiche e produttive afferenti alla filiera nautica; a tal fine individua nel tratto costiero compreso tra Punta Semaforo ad Ovest (in prossimità del porto commerciale-passeggeri) e la foce del Cornia ad Est, l'ambito territoriale che presenta le maggiori compatibilità e potenzialità di utilizzo per tali funzioni e attrezzature;

che al fine di "mettere in opera" gli obiettivi del PS d'Area in ordine al *complesso integrato della nautica*, anticipatamente rispetto al percorso ordinario di pianificazione urbanistica (e quindi alla approvazione del RU di cui all'art. 55 L.R. 1/2005), il Comune ha proceduto alla elaborazione di una specifica variante al PRG vigente relativa ai temi della "*portualità, il distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e delle infrastrutture connesse*" promuovendo un *accordo di pianificazione* (ex art. 21 L.R. 1/2005) con Regione Toscana, Provincia di Livorno ed Autorità Portuale di Piombino;

che a seguito della sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, avvenuta in data 06/04/2009, il Comune, con deliberazione C.C. n.64 del 15.04.2009, ha provveduto alla definitiva approvazione della variante urbanistica con cui è stata introdotta la previsione del "*complesso integrato della nautica*" (zona D14.2), attestato ai margini sud e nord del porto commerciale-passeggeri (zona D14.1), così articolato:

- **il polo del diportismo** (sottozona D14.2a) localizzato in aderenza alla diga foranea di Molo Batteria al margine sud del porto commerciale-passeggeri (sottozona D14.1), prevalentemente destinato ai natanti di elevate dimensioni e relativi servizi;

- **il polo della cantieristica e delle attività ittiche** (sottozona D14.2b) localizzato nel bacino della Chiusa attestato al margine nord del porto commerciale-passeggeri (sottozona D14.1) prevalentemente dedicato ai natanti di piccola e media dimensione ed integrato da aree per la cantieristica e per le attività ittiche;

che con deliberazione del C.C. n. 140 del 22.11.2011 è stato approvato il *Piano Guida* del "*complesso integrato della nautica*", redatto dal Comune in attuazione della disciplina del PRG vigente, così come innovata con la suddetta variante, con valenza di *masterplan* (ovvero di progettazione unitaria non di dettaglio) per l'intero complesso diportistico;

che il Comune ha successivamente adottato il Regolamento Urbanistico, di cui all'art. 55 L.R. 1/2005, che recepisce e ripropone la disciplina e le previsioni del vigente PRG relative al *complesso integrato della nautica*" (zona D14.2);

che parallelamente l'APP ha proceduto alla elaborazione e adozione del Piano Regolatore Portuale (PRP) del porto commerciale-industriale passeggeri, con deliberazione del Comitato Portuale n. 19 del 16.10.2008, in raccordo ed in conformità con gli strumenti urbanistici comunali sopra richiamati, attivando il relativo procedimento di approvazione ai sensi della L. 84/94 e L.R. 1/2005;

che l'iter procedurale del suddetto PRP, acquisito il pronunciamento di VIA avvenuto con provvedimento del MATTM n. ____ del ____, si è concluso con la definitiva approvazione da parte della Regione Toscana avvenuta con deliberazione C.R.T. n. ____ del ____;

che in data 20.10.2010 è stata sottoscritta, tra Comune di Piombino ed Autorità Portuale, apposita convenzione (rep. n. 5103) al fine di disciplinare gli impegni e le azioni necessarie ad assicurare, sia dal punto di vista amministrativo che finanziario il rapido avvio delle procedure di realizzazione del *complesso integrato della nautica*, in relazione ai convergenti interessi delle due amministrazioni coinvolte nonché all'interazione delle rispettive competenze amministrative, anche in riferimento alle previsioni dei soprarichiamati strumenti urbanistici;

che nell'ambito del procedimento esperito dal Comune e dall'APP, su iniziativa dei soggetti privati interessati all'attuazione del *polo del diportismo* (sottozona D14.2a), ai sensi del D.P.R. n.509/1997 (di seguito "*procedura Burlando*"), relativo alla concessione dei beni del demanio marittimo interessati da detta previsione, è stato selezionato il progetto preliminare predisposto dal *Soggetto attuatore*, così come risulta dal verbale della Conferenza dei Servizi (CdS) del 23.02.2012;

che il *Soggetto attuatore* ha presentato al Comune in data ____, poi integrato con successive comunicazioni in data ____, il Piano Regolatore Portuale (di seguito PRP) relativo al *polo del diportismo* (sottozona D14.2a) redatto ai sensi dell'art. 47 ter L.R. 1/2005 in attuazione di quanto disposto dagli strumenti urbanistici comunali nonché di quanto stabilito nella CdS sopra richiamata;

che il suddetto PRP del *polo del diportismo* si compone dei seguenti elaborati, compreso il presente *schema di accordo quadro*:

che il suddetto PRP del polo del diportismo, una volta esperiti i passaggi istruttori e procedurali previsti è stato adottato con deliberazione del C.C. n. ____ del ____ e successivamente approvato con deliberazione del C.C. n. ____ del ____;

che, trattandosi di intervento ricadente nell'area marina costiera ricompresa nel SIN (sito contaminato di interesse nazionale), è stata effettuata, a cura di _____ l'attività di caratterizzazione ambientale di cui al D.Lgs. 152/2006 che ha prodotto gli esiti descritti nell'allegato _____ al presente *accordo quadro*;

che il progetto definitivo del polo del diportismo, predisposto dal *Soggetto attuatore* in conformità al suddetto PRP, è stato sottoposto a procedura di valutazione impatto ambientale (VIA) ai sensi della L.R. 10/2010 che ha prodotto gli esiti descritti nel provvedimento _____ allegato al presente *accordo quadro*;

che il *Soggetto attuatore*, a seguito della conclusione del procedimento di cui al D.P.R. 509/1997, è risultato aggiudicatario della concessione demaniale relativa allo specchio acqueo ed alle relative aree a terra (Poggio Batteria) del **polo del diportismo** (sottozona D14.2a), così come risulta dal verbale della CdS decisoria del _____;

che la concessione demaniale marittima delle aree interessate dall'attuazione del PRP del *polo del diportismo*, è in corso di rilascio da parte dell'APP;

Tutto ciò premesso, tra le parti costituite si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

1.1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo Quadro.

ART. 2 - OGGETTO DELL'ACCORDO

2.1 Il presente *accordo quadro* ha per oggetto la definizione degli impegni e degli adempimenti, tra le parti costituite, finalizzati all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Regolatore Portuale relativo al *polo del diportismo* (sottozona D14.2a) di cui alle premesse, presentato dal Soggetto Attuatore.

2.2 Il presente accordo disciplina inoltre, se pure in termini generali, le modalità di gestione da parte del Soggetto Attuatore delle infrastrutture diportistiche e dei servizi connessi, di cui al suddetto PRP, in rapporto agli interessi pubblici rappresentati dal Comune e dall'APP.

2.3 Nel rispetto di quanto convenuto in via generale con il presente accordo si rinvia tuttavia a specifici ed ulteriori atti convenzionali ed alla concessione demaniale marittima la disciplina di dettaglio relativa alle modalità di attuazione degli interventi e delle opere di interesse pubblico previsti dal PRP del *polo del diportismo* nonché gli obblighi di natura gestionale posti a carico del Soggetto attuatore, così come stabilito ai successivi articoli 5 e 6.

ART. 3 – DURATA ED EFFICACIA DELL'ACCORDO

3.1 Il presente accordo assume efficacia con la sottoscrizione dello stesso, è avrà durata pari alla concessione demaniale marittima delle aree interessate dall'attuazione del *polo del diportismo*.

3.2 Il presente accordo, integra e modifica, laddove in contrasto con quanto ivi stabilito, la convenzione sottoscritta tra Comune e APP in data 20.10.2010 rep. N. 5103.

3.3 Il Soggetto attuatore, nel caso in cui venga autorizzato a procedere alla eventuale cessione del ramo d'azienda e/o al subingresso di terzi nella concessione demaniale marittima delle aree interessate dall'attuazione del *polo del diportismo*, si obbliga a trasferire ai suoi aventi causa tutti gli impegni derivanti dalla sottoscrizione del presente atto.

3.4 Al fine di conseguire un efficace raccordo tra Soggetto attuatore, Comune e APP, in tutte le fasi di attuazione e gestione del *polo del diportismo*, è istituito un "*nucleo operativo*", entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, composto da due referenti per ciascuna parte costituita.

3.5 Il "*nucleo operativo*" avrà il compito di monitorare nel tempo l'attuazione e la gestione del polo del diportismo, individuando le eventuali problematiche e criticità che dovessero presentarsi, promuovendo le conseguenti iniziative per la risoluzione delle stesse e coinvolgendo ove necessario i soggetti competenti.

A tal fine promuoverà incontri periodici di verifica e metterà in atto tutte le iniziative ritenute utili allo scopo.

ART. 4 – FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

4.1 L'attuazione degli interventi previsti dal PRP del *polo del diportismo* avverrà a cura e con risorse finanziarie del Soggetto Attuatore, nel rispetto di quanto stabilito dal presente accordo quadro e dalla disciplina normativa del suddetto PRP (NTA), nonché di quanto prescritto in sede di Valutazione Impatto Ambientale del progetto definitivo delle opere, previo rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi da parte del Comune.

4.2 Fatto salvo il termine di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di interesse pubblico, disciplinate al successivo articolo 6, tutti gli interventi dovranno essere ultimati entro i termini di efficacia del PRP del polo del diportismo stabiliti all'art. 3 delle relative NTA.

ART. 5 – CONCESSIONE E CANONE DEMANIALE

5.1 L'APP in esito a quanto stabilito nell'ambito della "procedura Burlando" di cui alle premesse, si impegna a rilasciare l'atto di concessione demaniale delle aree demaniali marittime interessate dall'attuazione del PRP del polo del diportismo, ai sensi del Codice della Navigazione e della L.84/1994, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto e comunque nei termini previsti dall'art. 7 del D.P.R. 509/1997.

5.2 La concessione demaniale marittima avrà durata pari a _____ anni, così come stabilito in sede di cd. "procedura Burlando", come risulta dal verbale della CdS decisoria del _____.

5.3 La concessione demaniale marittima dovrà disciplinare i criteri di esercizio delle infrastrutture diportistiche, dei relativi servizi nonché delle altre dotazioni di interesse pubblico in coerenza con quanto stabilito agli artt. 7 e 8 del presente atto e nelle NTA del PRP del polo del diportismo.

ART. 6 - OPERE ED INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO

6.1 Le seguenti opere, previste e disciplinate dal PRP del *polo del diportismo*, rivestono interesse pubblico per il Comune e per l'APP in ragione della funzione e delle finalità cui assolvono:

a) "darsena servizi", così come disciplinata all'art. 53 delle NTA del PRP del Polo del diportismo;

b) parcheggi di uso pubblico (che assolvono anche al dimensionamento degli standards pubblici di cui all'art. 5 D.M. 1444/1968), da destinare prevalentemente a servizio degli utenti del porto commerciale/passeggeri e degli utenti esterni del polo del diportismo, localizzati nell'area di Poggio Batteria (UMI 01) e da dimensionare in misura non inferiore a 1.000 posti auto;

c) aree a verde pubblico (che assolvono al dimensionamento degli standards pubblici di cui all'art.5 D.M. 1444/1968) da localizzare nell'area di Poggio Batteria (UMI 01) di superficie non inferiore a 5.000 mq;

d) locali e spazi da riservare ad attività collettive e di interesse pubblico, da localizzare nell'area di Poggio Batteria (UMI 6 e/o UMI 7) dimensionati in ____mq.;

e) collegamento funzionale tra l'ambito diportistico ed il soprastante promontorio della Tolla, così come disciplinato nella scheda normativa della UMI 03 parte integrante delle NTA del PRP;

f) terminale di collegamento con la rete dei trasporti pubblici locali e con la stazione ferroviaria, così come disciplinato all'art. 73 delle NTA del PRP;

g) banchinamento da realizzarsi in aderenza (lato esterno) all'esistente diga foranea del porto commerciale/passeggeri (*molo Batteria*), previa demolizione dell'esistente muro paraonde, per una fascia di ampiezza pari a 8.50 mt (comprensiva dell'attuale sedime del muro paraonde), da asservire al porto commerciale-passeggeri (ambito D14.1 dei vigenti strumenti urbanistici comunali), così come indicato negli elaborati del PRP.

6.2 Dette opere verranno realizzate a cura del Soggetto Attuatore, in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia di opere di urbanizzazione e/o di lavori pubblici, sulla base di progetti definitivi/esecutivi di opera pubblica che dovranno essere sottoposti all'approvazione del Comune e/o dell'APP.

6.3 In ragione della funzione di uso pubblico cui assolvono, le seguenti opere saranno realizzate dal soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria, nei termini di seguito specificati:

Per le stesse motivazioni, le opere di seguito indicate verranno tenute in considerazione ai fini della determinazione del canone in sede di rilascio dell'atto di concessione demaniale marittima:

6.4 Le modalità ed i tempi di attuazione delle suddette opere formeranno l'oggetto di specifiche convenzioni, da definire e sottoscrivere tra le parti costituite prima del rilascio del primo titolo abilitativo edilizio relativo alle opere previste dal PRP del *polo del diportismo*, sulla base dei progetti definitivi/esecutivi di cui al precedente punto 6.2.

ART. 7- ONERI E MODALITA' GESTIONALI

7.1 Il Soggetto attuatore si impegna ad osservare i seguenti oneri ed obblighi di natura gestionale che saranno oggetto di più puntuale disciplina nell'atto di concessione demaniale di cui al precedente art.5:

- a) riservare una quota di posti barca destinati a transiti ed al charter nautico nonché alle scuole dedicate alle attività veliche/diportistiche/diving nella misura stabilita all'art. 52 delle NTA del PRP;
- b) rispettare quanto stabilito nel "*piano dei tempi e degli orari*" di fruizione del porto turistico, parte integrante del progetto, di cui all'art. 74 delle NTA del PRP del polo del diportismo;
- c) consentire l'accesso pedonale/ciclabile al pubblico nelle aree comuni e di uso pubblico del polo del diportismo;
- d) eventuali altri obblighi di natura gestionale.

ART. 8 MISURE COMPENSATIVE E MITIGATIVE

8.1 Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare tutte le misure e le opere compensative e/o mitigative di natura ambientale e/o gestionale previste dalla disciplina normativa del PRP (con particolare riferimento a quanto stabilito al Capo V delle NTA), nonché di quelle stabilite in sede di pronunciamento di VIA.

8.2 Gli obblighi e gli adempimenti di natura gestionale verranno disciplinati nell'atto di concessione demaniale di cui al precedente art.5.

8.3 La verifica di tali obblighi e adempimenti sarà effettuata congiuntamente da Comune e APP sulla base di un *piano di monitoraggio*, da definire a cura del Soggetto attuatore e sottoporre all'approvazione del Comune e dell'APP nei 60 (sessanta) giorni successivi al rilascio della concessione demaniale marittima.

ART.9 SPESE E REGISTRAZIONE

Le parti convengono di porre il presente atto a registrazione fiscale presso l'Ufficio delle Entrate solo in caso d'uso, specificando che, nel caso di richiesta di registrazione, tutte le spese, nessuna esclusa, faranno carico alla parte richiedente.

Letto approvato e sottoscritto
Piombino, lì