



COMUNE DI PIOMBINO

PROVINCIA DI LIVORNO

Medaglia d'Oro al Valore Militare

VERBALE DI DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

N: 274

Oggetto: APEA in loc. Colmata-Approvazione dello schema di convenzione per la realizzazione delle opere preliminari di livellamento, di urbanizzazione e di messa in sicurezza idraulica e geomorfologica relative al primo stralcio funzionale e dello schema di contratto di cessione dei lotti produttivi, in sostituzione degli schemi di contratto approvati con deliberazione G.C. n. 208/2017

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **dieci** del mese di **novembre** alle ore **08:30** in Piombino, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sig. **Stefano Ferrini V.Sindaco, per assenza del Sindaco**

	Carica	Presente	Assente
GIULIANI Massimo	(Sindaco)	-	X
FERRINI Stefano	Vice Sindaco	X	-
CAPUANO Claudio	Assessore	-	X
CHIAREI Marco	Assessore	X	-
DI GIORGI Margherita	Assessore	X	-
CAMBERINI Ilvio	Assessore	-	X
PELLEGRINI Paola	Assessore	X	-
MAESTRINI Carla	Assessore	X	-

Presenti Numero: 5

Assenti Numero: 3

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

Ricordato che:

- a seguito di procedura di evidenza pubblica, con deliberazione della G.C. n. 56 del 12.03.2014, è stato individuato il soggetto gestore (di seguito SG) dell'Ambito Produttivo Ecologicamente Attrezzato (di seguito APEA) da realizzare nelle aree di proprietà comunale e privata site in Loc. Colmata, destinate ad insediamenti artigianali, commerciali e di servizi secondo le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico;
- in data 20 marzo 2014 è stata sottoscritta tra Comune e SG una Convenzione Quadro volta a disciplinare, in termini generali, l'attuazione e la gestione dell'APEA, stabilendone la durata affidata al SG, pari a 22 anni decorrenti dal completamento delle fasi realizzativa dell'APEA;
- con deliberazione Consiglio comunale n. 28 dell'8.02.2016 è stato adottato il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) esteso all'intera area APEA di Colmata, redatto dal SG in attuazione della sopra richiamata Convenzione Quadro, ricomprendente i terreni in titolarità dell'Amministrazione comunale e di titolarità di soggetti terzi;
- il suddetto PIP, che ha acquisito piena efficacia ai sensi dell'art. 111 L.R. 65/2014 a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT n. 29 del 20.07.2016, è articolato in tre stralci funzionali, ulteriormente articolati in substralci, attuabili con modalità e tempistiche diverse in ragione del regime di proprietà delle aree nonchè del programma di urbanizzazione dell'ambito produttivo, e più precisamente:
 - primo stralcio funzionale (area sud): composto da aree in proprietà comunale ed aree in proprietà privata da assoggettare a procedure acquisitive;
 - secondo stralcio funzionale (area centro): composto da aree in proprietà comunale;
 - terzo stralcio funzionale (area nord): composto da aree in proprietà privata da assoggettare a procedure acquisitive;
- in data 30 dicembre 2016 è stata sottoscritta tra Comune e SG APEA, in attuazione della sopra richiamata Convenzione Quadro, la Convenzione Operativa volta a disciplinare nel dettaglio le fasi di progettazione e attuazione dell'APEA;
- la suddetta Convenzione Operativa demanda ad ulteriori atti:
 - la costituzione del diritto di superficie in favore del SG APEA, per le aree ricomprese nei diversi stralci funzionali individuati dal vigente PIP, ai fini della realizzazione, a cura e spese del SG, delle opere preliminari di livellamento/sistemazione morfologica, degli edifici produttivi (laddove le imprese intendano avvalersi di tale possibilità) e delle opere di urbanizzazione che non siano realizzate direttamente dal Comune tramite finanziamenti pubblici;
 - la cessione dei lotti produttivi alle imprese assegnatarie da individuare previa procedura di evidenza pubblica, da espletare a cura del SG previa approvazione del bando da parte della G.C.;

Dato atto che:

- il SG APEA, in attuazione con quanto stabilito all'art. 2 della citata Convenzione Operativa e previa deliberazione della G.C. n. 1 del 4.1.2017, ha promosso le procedure di evidenza pubbliche per l'assegnazione dei lotti produttivi ricompresi nel primo e secondo stralcio funzionale;

- in esito alle suddette procedure di evidenza pubblica risultano opzionate, da parte di imprese interessate ad insediarsi nell'APEA che intendono avvalersi del SG per l'edificazione degli edifici produttivi, aree per complessivi mq. 58.000 circa collocate nello stralcio funzionale 1, così come risulta dalla comunicazione del SG in data 13.07.2017;
- il SG APEA, con mail in data 24.03.2017, ha comunicato inoltre che quanto disciplinato nella Convenzione Operativa all'art. 1, punto 1.2 comma 4 (in ordine all'avvio delle procedure acquisitive delle aree di proprietà privata ricomprese nel primo stralcio funzionale) è superato dal progetto depositato presso il Genio Civile, e recepito nel vigente PIP, sulla base del quale la messa in sicurezza idraulica del primo stralcio funzionale dell'APEA viene realizzata, in prima fase, attraverso una trincea lato ferrovia che insiste su aree di proprietà comunale e che pertanto non occorre attivare procedure espropriative;

Ricordato che il programma di attuazione dell'APEA:

- è volto a consentire lo sviluppo del nuovo ambito produttivo di Colmata nel rispetto del modello e dei valori propri delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA);
- è volto a valorizzare l'ambito di riferimento, con implementazione dei livelli occupazionali comunali e sovra-comunali, rendendo, peraltro, l'APEA un modello di riferimento nella gestione sostenibile degli ambiti produttivi;
- risponde agli obiettivi perseguiti dell'Amministrazione di diversificazione economica del territorio e di incentivazione allo sviluppo della PMI, secondo principi di sostenibilità ambientale;
- che, pertanto, è interesse dell'Amministrazione comunale promuovere il suddetto intervento;

Ricordato inoltre che:

- con delibera della G.R.T. n. 652 del 19.06.2017 è stato definitivamente confermato, da parte della Regione Toscana, il finanziamento pubblico (a valere sulle linee del PAR-FAS 2007-2013), già stanziato a favore del Comune di Piombino nell'ambito dell'Accordo di Programma 2014, per la realizzazione delle urbanizzazioni relative al secondo stralcio funzionale dell'APEA;
- il Comune di Piombino procederà pertanto alla realizzazione di dette opere, sulla base del progetto esecutivo elaborato dal SG APEA in attuazione di quanto disciplinato all'art. 1, punto 1.3 della Convenzione Operativa, ed attualmente all'esame dei competenti uffici regionali si fini dell'erogazione del finanziamento;

Richiamata la precedente deliberazione G.C. n. 208 del 17.08.2017 con cui si è proceduto:

- ad approvare lo schema convenzione finalizzato a disciplinare:
- il conferimento in diritto di superficie al SG APEA delle aree ricomprese nel primo stralcio funzionale per la realizzazione delle opere preliminari di sistemazione morfologica e livellamento nonché delle aree collocate all'esterno dell'ambito produttivo, necessarie per l'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza e ripristino geomorfologico;
- il conferimento in diritto di superficie al SG APEA delle aree ricomprese nel primo stralcio funzionale per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e degli edifici produttivi delle aziende che intendono insediarsi in detto stralcio funzionale, avvalendosi del SG per le attività di progettazione e di edificazione;
- gli adempimenti, le modalità e le garanzie fidejussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al primo stralcio funzionale;
- ad approvare lo schema di contratto volto a disciplinare:

- la cessione in proprietà dei lotti produttivi alle imprese che si insedieranno nel primo stralcio funzionale dell'APEA, in esito alle procedure di evidenza pubblica sopra richiamate;
- le obbligazioni ed i rapporti tra le stesse imprese ed il SG APEA connesse all'insediamento nell'APEA, alla realizzazione degli edifici produttivi e quant'altro necessario ai fini della relativa gestione;

Preso atto che la convenzione approvata con la sopracitata deliberazione G.C. n. 208/2017 non è stata successivamente sottoscritta tra le parti e che il SG, con nota pervenuta tramite PEC in data 20.09.2017 (in atti prot. 28190), ha comunicato che:

- non risulta necessario per i partner finanziatori dell'iniziativa la concessione del diritto di superficie sulle aree APEA come garanzia per l'investimento;
- il diritto di superficie deve inoltre essere conferito al SG sui lotti produttivi, in funzione delle tempistiche di sottoscrizione dei contratti di assegnazione dei lotti stessi alle imprese che intendono insediarsi nell'APEA laddove l'impresa affidi al SG la realizzazione dell'edificio produttivo;

Ravvisato che non sussistono impedimenti alla modifica dei suddetti atti conseguentemente a quanto segnalato dal SG, e ritenuto che il differimento del conferimento del diritto di superficie allo stesso SG, al momento dell'assegnazione dei lotti produttivi alle imprese che si insedieranno progressivamente nel primo stralcio funzionale, costituisca condizione di maggiore garanzia per il Comune;

Ritenuto pertanto, al fine di dare concreta attuazione al programma APEA, di procedere alla modifica dello schema di convenzione e dello schema contratto di cessione dei lotti produttivi, precedentemente approvati, introducendo le seguenti modifiche sostanziali:

- per quanto riguarda la convenzione: conferimento delle aree al SG in comodato gratuito (in luogo del diritto di superficie) per la realizzazione del primo stralcio delle opere di livellamento preliminare e di urbanizzazione del primo stralcio funzionale; differimento ad un successivo atto, a seguito delle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione, del conferimento in diritto di superficie delle aree su cui sono state realizzate dette opere ai fini della gestione dell'APEA;
- per quanto riguarda il contratto di cessione dei lotti produttivi: previsione della costituzione del diritto di superficie in favore del SG, e relativa disciplina, ai fini della realizzazione degli edifici produttivi (laddove l'impresa intenda avvalersi di tale facoltà), mediante definizione della disciplina inerente gli obblighi delle imprese nei confronti del SG e relative garanzie;

Ritenuto quindi di approvare i seguenti atti, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, dando atto che sostituiscono integralmente gli schemi contrattuali approvati con precedente deliberazione G.C. n. 208/2017:

- convenzione per la realizzazione delle opere preliminari di livellamento, di urbanizzazione e di messa in sicurezza idraulica e geomorfologica relative al primo stralcio funzionale;
- contratto di cessione con riserva di proprietà e costituzione del diritto di superficie su lotto produttivo nell'APEA di Colmata;

Tutto ciò premesso e considerato;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. **di approvare** per le motivazioni espresse in premessa, lo schema convenzione allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, per la realizzazione delle opere preliminari di livellamento, di urbanizzazione e di messa in sicurezza idraulica e geomorfologica relative al primo stralcio funzionale dell'APEA in loc. Colmata;
2. **di incaricare** il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica della sottoscrizione della suddetta convenzione;
3. **di approvare** lo schema di contratto di cessione sui lotti produttivi dell'APEA con riserva di proprietà e costituzione del diritto di superficie, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
4. **di demandare** al Dirigente del Settore PTE l'approvazione e la sottoscrizione dei singoli contratti di cessione dei lotti produttivi da stipulare con le imprese assegnatarie ed il SG, precisando altresì che potranno essere di volta in volta apportati puntuali correttivi/integrazioni, rispetto allo schema approvato con il presente atto, purchè non incidenti sull'impianto generale dei rapporti contrattuali, in ragione delle specifiche esigenze e condizioni di insediamento delle imprese (compresa quindi l'ipotesi in cui l'impresa intenda costruire direttamente l'edificio produttivo non avvalendosi del SG);
5. **di dare atto** che gli schemi di convenzione e di contratto di cui ai precedenti punti 1 e 3 sostituiscono integralmente quelli approvati con precedente deliberazione della G.C. 208/2017;

AMBITO PRODUTTIVO DI COLMATA (APEA) - CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PRELIMINARI DI LIVELLAMENTO, DI URBANIZZAZIONE E DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA RELATIVE AL PRIMO STRALCIO FUNZIONALE.

Agg 09-11-2017 (versione concordata tra le parti in data 23-10-2017)

L'anno duemiladiciassette, il giorno ____ del mese di ____ in Piombino, nelle sede comunale, Via Ferruccio 4;

Innanzi a me Dott.ssa Maria Luisa Massai, Segretario Generale del Comune di Piombino, senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato;

Sono presenti:

A) l'arch. Camilla Cerrina Feroni, nata a Livorno il 07/07/1967 e domiciliata per la propria qualifica presso il Comune di Piombino, Via Ferruccio n.4, partita iva 02902804947, che interviene al presente atto in nome e per conto dello stesso Ente, nella sua qualità di Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica, in seguito denominato nel presente atto "Comune" ed a quanto appresso debitamente autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale n.....delche in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera.....

B) il signor. Avv. Paolo Feroci, cf FRCPLA55L28G702V, nato a Pisa il 28/07/1955 residente a Pisa Via Cervino 26, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della Società "La Contadina Toscana" Cooperativa sociale ONLUS con sede in Pisa, Via Francesco Bonaini 69, P.IVA 02068170501, di seguito denominata Soggetto Gestore (di seguito SG APEA);

Detti comparenti della cui identità personale io Segretario Generale sono certo, premettono che:

- con deliberazione Consiglio comunale n. 28 dell'8.02.2016 è stato adottato il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) esteso all'intera area APEA di Colmata,

ricomprensivo i terreni in titolarità dell'Amministrazione comunale e di titolarità di soggetti terzi;

- il suddetto PIP, che ha acquisito piena efficacia, ai sensi dell'art. 111 L.R. 65/2014 a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT n. 29 del 20.07.2016, è articolato in tre stralci funzionali, ulteriormente articolati in substralci, attuabili con modalità e tempistiche diverse in ragione del regime di proprietà delle aree nonché del programma di urbanizzazione dell'ambito produttivo, e più precisamente:

- primo stralcio funzionale (area sud): composto da aree in proprietà comunale ed aree in proprietà privata da assoggettare a procedure acquisitive;
- secondo stralcio funzionale (area centro): composto da aree in proprietà comunale;
- terzo stralcio funzionale (area nord): composto da aree in proprietà privata da assoggettare a procedure acquisitive;
- in data 30 dicembre 2016 è stata sottoscritta tra le parti, in attuazione della Convenzione Quadro del 20 marzo 2014, la Convenzione Operativa volta a disciplinare le fasi di progettazione e attuazione dell'APEA;
- la suddetta Convenzione Operativa demanda ad ulteriori atti la costituzione del diritto di superficie in favore del SG APEA, per le aree ricomprese nei diversi stralci funzionali individuati dal vigente PIP, ai fini della realizzazione, a cura e spese del SG, delle opere preliminari di livellamento/sistemazione morfologica, degli edifici produttivi (laddove le imprese intendano avvalersi di tale possibilità) e delle opere di urbanizzazione che non siano realizzate direttamente dal Comune tramite finanziamenti pubblici;
- il SG APEA, in attuazione con quanto stabilito all'art. 2 della citata Convenzione Operativa e previa deliberazione della G.C. n. 1 del 4.1.2017, ha promosso le procedure di evidenza pubbliche per l'assegnazione dei lotti produttivi ricompresi nel primo e secondo stralcio funzionale;
- in esito alle suddette procedure di evidenza pubblica risultano opzionate, da parte di imprese interessate ad insediarsi nell'APEA che intendono avvalersi del SG per l'edificazione degli edifici produttivi, aree per complessivi mq. 58.000 circa collocate nello stralcio funzionale 1, così come risulta dalla comunicazione del SG in data 13.07.2017;
- il SG APEA, con mail in data 24.03.2017, ha comunicato che quanto disciplinato nella Convenzione Operativa all'art. 1, punto 1.2 comma 4 (in ordine all'avvio delle procedure acquisitive delle aree di proprietà privata ricomprese nel primo stralcio funzionale) è superato dal progetto depositato presso il Genio Civile, e recepito nel vigente PIP, sulla

base del quale la messa in sicurezza idraulica del primo stralcio funzionale dell'APEA viene realizzata, in prima fase, attraverso una trincea lato ferrovia che insiste su aree di proprietà comunale e che pertanto non occorre attivare procedure espropriative;

- con delibera della G.R.T. n. 652 del 19.06.2017 è stato definitivamente confermato che le opere di urbanizzazione relative al secondo stralcio funzionale dell'APEA verranno finanziate dalla stessa Regione, a valere sulle linee del PAR-FAS 2007-2013, già stanziata a favore del Comune di Piombino nell'ambito dell'Accordo di Programma 2014;

- il Comune di Piombino procederà pertanto alla realizzazione di dette opere, sulla base del progetto esecutivo elaborato a cura del SG APEA, così come disciplinato all'art. 1, punto 1.3, della Convenzione Operativa;

Ritenuto pertanto necessario procedere alla sottoscrizione del presente atto con il quale viene disciplinato il conferimento al SG APEA, a titolo di comodato gratuito, delle aree ricomprese nel primo stralcio funzionale per consentire:

- la realizzazione delle opere preliminari di sistemazione morfologica e livellamento che interesseranno anche aree collocate all'esterno dell'ambito produttivo, necessarie per l'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza e ripristino geomorfologico;
- la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e di messa in sicurezza idraulica

nonché per disciplinare gli adempimenti, le modalità e le garanzie fidejussorie per la realizzazione delle suddette opere.

Dato atto inoltre che:

- a seguito delle operazioni di collaudo, e del relativo frazionamento/accatamento, si procederà, con successivo atto, al trasferimento al SG APEA del diritto di superficie delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione ai fini della gestione/manutenzione delle stesse;

- il trasferimento al SG APEA del diritto di superficie sulle aree corrispondenti ai lotti produttivi, necessario laddove le imprese intendano avversi dello stesso SG per procedere l'edificazione degli edifici, avverrà con successivi ed ulteriori atti contestualmente alla cessione in proprietà dei lotti alle stesse imprese che si insedieranno in esito alle procedure di evidenza pubblica sopra richiamate;

Dato atto che con delibera della G.C. è stato approvato il presente schema di convenzione e conferito mandato al Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica per la relativa sottoscrizione;

Tutto ciò premesso e considerato come parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

Conferimento delle aree in comodato gratuito

Il Comune di Piombino, come sopra costituito, conferisce a titolo di comodato gratuito al SG APEA, che come sopra rappresentato accetta, le aree poste in Piombino in loc. Colmata della superficie complessiva di mq.115.650, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera ___ ed identificate al NCT del Comune di Piombino al foglio n. 50 particelle _____(vedere elenco allegato), al fine di consentire la realizzazione, a cura e spese dello stesso SG ed in conformità al vigente PIP, delle seguenti opere afferenti al primo stralcio funzionale:

- opere preliminari di sistemazione e di livellamento morfologico;
- interventi di messa in sicurezza e ripristino geomorfologico della falesia collocata al margine sud dell'ambito produttivo;
- opere di urbanizzazione e servizi comuni;
- opere di messa in sicurezza idraulica.

ARTICOLO 2

Efficacia e durata del comodato gratuito

Le suddetta aree sono conferite al SG APEA in comodato gratuito a far data dalla stipula della presente convenzione, e trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui versano al momento della consegna, con la seguente validità temporale, salvo possibilità di proroga:

- per la durata di sei mesi sulle aree interessate dagli interventi di messa in sicurezza

e ripristino geomorfologico della falesia collocata al margine sud dell'ambito produttivo, della superficie di mq. 6.770, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera ____ ed identificate al NCT del Comune di Piombino al foglio n.50 particelle ____ (vedere elenco allegato), nonché su tutte le aree corrispondenti ai lotti produttivi del primo stralcio funzionale individuati nella planimetria sopra richiamata, per una superficie di mq. 60.380, ed identificate al NCT del Comune di Piombino al foglio n.50 particelle _____ (vedere elenco allegato) ;

Al termine dei lavori di messa in sicurezza e di livellamento morfologico, così come certificati dal direttore dei lavori, le suddette aree rientreranno nel possesso del Comune;

- fino al 30.06.2019 su tutte le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di messa in sicurezza geologico-idraulica, per una superficie complessiva pari a 48.500 mq., così come individuate nella planimetria sopra richiamata ed identificate al NCT del Comune di Piombino al foglio n.50 particelle _____ (vedere elenco allegato).

A seguito delle operazioni di collaudo delle suddette opere dovrà essere depositato il frazionamento delle aree, su cui dette opere sono state realizzate, al fine di trasferirle in diritto di superficie, con successivo atto, al SG per tutta la durata di gestione dell'APEA.

ARTICOLO 3

Opere preliminari di sistemazione e di livellamento relative al primo stralcio funzionale dell'APEA

Il SG procederà alla esecuzione delle opere preliminari di sistemazione e di livellamento delle aree ricomprese nel primo stralcio funzionale, nonché delle opere di messa in sicurezza geomorfologica della contigua falesia, previa presentazione dei necessari titoli/attestazioni edilizie presso il competente ufficio SUAP, verificando preliminarmente la congruenza dell'intervento con il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione relative al secondo stralcio funzionale, di competenza del Comune di Piombino.

I lavori saranno eseguiti o fatti eseguire dal SG nel rispetto del vigente PIP, delle norme di legge sulla sicurezza dei cantieri, dei contratti di lavoro e delle norme sulle assunzioni del personale nonché del Codice degli Appalti e Contratti.

Il SG è comunque responsabile di eventuali danni arrecati a persone e cose nel corso di esecuzione dei lavori.

Eventuali rifiuti non occulti e materiale di risulta che dovesse essere rinvenuto nel corso dell'esecuzione dei lavori saranno gestiti, a cura e spese del SG, nel rispetto della normativa vigente in materia (Titolo IV D. Lgs. 152/2006).

ARTICOLO 4

Disciplina per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di messa in sicurezza geologico/idraulica relative al primo stralcio funzionale dell'APEA

Per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo, il SG si impegna a presentare entro due mesi dalla sottoscrizione del presente atto i relativi progetti definitivi così come definiti dal D.Lgs. 50/2016, a firma di tecnici abilitati, comprensivi delle reti per la distribuzione dell'energia elettrica, del telefono e del gas.

Tali progetti dovranno essere predisposti in conformità al vigente PIP, al disciplinare ed alla normativa delle APEA, al parere già espresso dall'Ufficio del Genio Civile (per quanto attiene l'intervento preliminare di messa in sicurezza geologica/idraulica) a seguito del deposito delle indagini geologico-tecniche del vigente PIP, nonché alle seguenti indicazioni:

- per i progetti delle reti di distribuzione idrica e fognaria, dell'energia elettrica, del telefono e del gas dovrà essere allegata al progetto un'autocertificazione del Progettista, ai sensi di legge, attestante che i progetti stessi sono stati concordati con i rispettivi Enti o, in alternativa, è stato fornito il parere degli Enti stessi.
- i progetti saranno predisposti con elaborati grafici e computi metrici estimativi separati per ogni singola opera di urbanizzazione;
- i computi metrici saranno redatti utilizzando il "Prezziario ufficiale di riferimento del Ministero delle Infrastrutture - Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per la Toscana e l'Umbria".
- per i prezzi mancanti si procederà all'analisi dei prezzi secondo le indicazioni di cui dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. 21 Dicembre 1999, N. 554 e successive modifiche ed integrazioni; sono stati utilizzati in alternativa prezzi forniti dal Settore LLPP

- i progetti dovranno essere validati ai sensi del D.Lgs. 50/2016.

La realizzazione delle opere previste in detto progetto è subordinata al rilascio di uno o più titoli abilitativi, ai sensi della Legge Regionale 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, con riferimento ai sub-stralci funzionali individuati dal vigente PIP, previa espressione di parere favorevole da parte del Settore LLPP, nonché , per quanto riguarda le opere preliminari di messa in sicurezza geologico-idraulica, del competente Ufficio regionale del Genio Civile.

Analogamente si procederà per le eventuali varianti in corso d'opera, nel rispetto del vigente PIP e della normativa APEA.

Per l'affidamento dei lavori il SG APEA è tenuto, laddove gli importi delle opere superino la soglia comunitaria, all'applicazione del Codice degli Appalti e dei Contratti (D. Lgs. 50/2016).

I lavori saranno eseguiti o fatti eseguire a cura e spese del SG APEA nel pieno rispetto delle norme di legge sulla sicurezza dei cantieri, dei contratti di lavoro e delle norme sulle assunzioni del personale.

A tale scopo il SG nominerà il Direttore dei Lavori, comunicando il nominativo ai competenti uffici comunali (SUAP e LLPP) provvedendo direttamente alla liquidazione delle spettanze del Professionista incaricato.

Il Direttore dei Lavori dovrà curare che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia effettuata:

- nel rispetto integrale dei progetti approvati dagli organi comunali;
- nel rispetto delle norme sulla sicurezza dei cantieri.

Il Comune, attraverso il Settore Lavori Pubblici, può comunque esercitare, in qualsiasi momento, ispezioni o controlli sui cantieri, al fine di accertare la regolare esecuzione delle opere.

Qualora le opere non vengano realizzate o non siano eseguite in conformità al progetto approvato, è facoltà del Comune provvedere alla sospensione dei lavori e, in caso di inadempienza da parte del SG, e comunque dopo 30 gg. (trenta) dalla data di sospensione, di disporre della polizza fidejussoria per adeguare le opere difformi al progetto approvato.

Il SG APEA si impegna, tramite il direttore dei lavori, ad allestire e gestire il cantiere in modo tale da consentire l'utilizzo della strada di accesso e distribuzione interna al primo stralcio funzionale anche per il transito dei mezzi d'opera impegnati nella fase di

cantierizzazione e realizzazione delle opere del secondo stralcio funzionale, la cui attuazione compete al Comune di Piombino.

ARTICOLO 5

Garanzie fidejussorie

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione, il SG dovrà costituire apposita polizza fidejussoria, in conformità a quanto stabilito all'art. 13 della Convenzione Operativa sottoscritta tra le parti, per un importo che verrà determinato maggiorando del 10% quello scaturito dal computo metrico estimativo parte integrante del progetto definitivo. Detta polizza, da stipulare con primaria compagnia di assicurazione, dovrà essere previamente validata dal Comune di Piombino e dovrà rispondere ai requisiti stabiliti all'art. 13 della sopra richiamata Convenzione Operativa.

In caso di gravi inadempimenti rispetto agli obblighi assunti con la presente convenzione, il SG autorizza il Comune a disporre della fidejussione suddetta nel modo più ampio.

Il Comune si riserva inoltre di poter provvedere direttamente all'esecuzione delle opere poste a carico del SG, a spese del medesimo e rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge, quando esso non vi abbia provveduto nei termini stabiliti dal presente atto. In tal caso il Comune dovrà fornire un preavviso non inferiore a gg. 30 (trenta).

Lo svincolo della fidejussione sarà disposto dai competenti servizi comunali dopo che il certificato di collaudo provvisorio abbia assunto carattere definitivo e comunque dopo due anni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio di cui al successivo articolo 8, sempre che non si siano manifestati vizi occulti nelle opere stesse.

L'importo della polizza fidejussoria potrà essere ridotto progressivamente, nel limite massimo dell'80% dell'iniziale rapporto garantito, su richiesta del SG APEA, solo dopo che sia stato approvato il certificato di collaudo provvisorio delle opere e sia stato provveduto al saldo delle prestazioni professionali del Collaudatore.

ARTICOLO 6

Termini di esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione relative al primo stralcio funzionale dell'APEA

Il SG si impegna a realizzare entro il 31.12.2018 le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio funzionale necessarie a garantire la piena funzionalità delle opere del secondo stralcio funzionale, che verranno realizzate a cura del Comune con finanziamento

regionale, fatte salve eventuali proroghe da concordare tra le parti. La completa esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti al primo stralcio funzionale dovrà avvenire entro il 30.06.2019, così come stabilito all'art. 1, punto 1.2, della Convenzione Operativa, fatte salve eventuali proroghe da concordare tra le parti.

Il collaudo delle opere è riservato all'esclusiva competenza del Comune che potrà avvalersi dei propri uffici o di tecnici all'uopo incaricati.

L'incarico della redazione del collaudo può essere affidato anche in corso d'opera.

Il collaudo così come di seguito specificato, deve aver luogo non oltre sei mesi dalla data di ultimazione lavori, che dovrà essere comunicata a cura del Direttore dei Lavori.

Per l'approvazione del collaudo deve essere presentata la seguente documentazione:

- disegni esecutivi dello stato di fatto (come effettivamente costruito). Tutti gli elaborati grafici dovranno essere presentati in n. 4 copie su supporto cartaceo e n. 1 copia su supporto informatico in formato AutoCAD (eventuali varianti di carattere esclusivamente tecnico, dovranno essere state approvate preventivamente dal Settore LLPP);
- quadro economico comparativo tra i costi effettivamente sostenuti e quelli preventivamente approvati;
- certificato di collaudo dell'impianto di Illuminazione Pubblica;
- certificato di collaudo dell'eventuale impianto elettrico per l'irrigazione automatica;
- certificato di collaudo delle condotte idriche e fognarie o attestazione di regolarità dell'Ente Gestore del Servizio;
- certificato di collaudo delle eventuali strutture in cemento armato per le quali sussista l'obbligo di legge.

Del collaudo è redatto un certificato che:

- verifichi la rispondenza delle opere eseguite rispetto al progetto approvato;
- verifichi la loro funzionalità;
- verifichi la loro rispondenza alla normativa APEA ed alla buona regola d'arte facendo fede per questo il quadro normativo di UNI CEI CIG CNR in mancanza di norme definite dal capitolato speciale o infine all'uso locali;
- verifichi la rispondenza dei costi sostenuti rispetto a quelli preventivamente approvati.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dall'approvazione del medesimo, decorso tale termine il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto.

Salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile il SG APEA risponde per la difformità ed i vizi delle opere, ancorché riconoscibili, purché denunciati dal Comune prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.

Le spese di collaudo sono a carico del SG che provvederà ad effettuare i pagamenti richiesti in favore del Comune o di professionisti da questo incaricati, fatta salva l'ipotesi che il collaudo sia eseguito direttamente da parte del personale del Comune.

Al termine della prestazione professionale il Professionista incaricato dovrà rilasciare una attestazione di avvenuta riscossione delle proprie spettanze.

Il mancato rispetto dei termini previsti per la liquidazione delle spese di collaudo consentirà al Comune di rivalersi sulla fidejussione prestata a garanzia della presente convenzione.

I collaudi tecnici e/o le certificazioni di conformità, se ed ove necessari, sono di competenza del SG APEA.

Per l'approvazione del certificato di collaudo è necessario che il SG abbia provveduto al frazionamento ed alla registrazione catastale, con la destinazione d'uso delle varie zone.

Qualora, per difformità riscontrate dai tecnici del Comune rispetto al progetto approvato, non risulti possibile procedere all'approvazione del certificato di collaudo, è facoltà del Comune disporre della polizza fidejussoria per adeguare le opere difformi, in caso di inadempienza da parte del SG e dopo 30 gg. (trenta) dalla data di ricevimento della comunicazione al responsabile del procedimento di notifica di difformità delle opere stesse.

ARTICOLO 7

Presa in consegna delle opere di urbanizzazione relative al primo stralcio funzionale-
manutenzione e gestione

A conclusione delle operazioni di collaudo le opere saranno prese in consegna dal Comune con apposito verbale e successivamente conferite in diritto di superficie SG a cui competeranno, in conformità a quanto stabilito all'art. 9 della Convenzione Operativa, i relativi oneri di manutenzione per tutta la durata della gestione dell'APEA.

ARTICOLO 8

Monitoraggio e risoluzione preventiva delle controversie

Le parti convengono che le eventuali problematiche e controversie che dovessero insorgere con riferimento a quanto disciplinato con il presente atto verranno in via

preliminare esaminate e definite nell'ambito del Tavolo Operativo APEA, istituito ai sensi dell'art. 12 della Convenzione Operativa, al fine di individuare le possibili azioni da intraprendere per la risoluzione delle stesse.

Qualora le eventuali problematiche e/o controversie non dovessero essere risolte e definite nell'ambito del Tavolo Operativo APEA, le parti convengono e si impegnano a ricorrere all'Autorità Giudiziaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 696 bis cpc, affinché la controversia sia devoluta ad un consulente tecnico nominato dal Tribunale di Livorno, ai fini della composizione della lite.

Se la conciliazione non dovesse andare a buon fine ciascuna parte può richiedere che la relazione depositata dal consulente venga acquisita agli atti del successivo giudizio di merito.

Qualora la consulenza tecnica accerti il grave inadempimento del SG APEA dalle obbligazioni dal medesimo assunte con il presente atto, il Comune procederà a dichiarare la decadenza della presente Convenzione.

Le parti convengono che il Foro competente in via esclusiva per ogni eventuale controversia è il Tribunale di Livorno.

ARTICOLO 9

Disposizioni finali

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione si rinvia ai contenuti della Convenzione Operativa, alla disciplina del vigente Piano per gli insediamenti produttivi dell'APEA e al Disciplinare dell'APEA nonché alla normativa vigente in materia.

Le parti prendono atto e convengono inoltre che il trasferimento al SG APEA del diritto di superficie sulle aree corrispondenti ai lotti produttivi, necessario laddove le imprese intendano avversi dello stesso SG per procedere l'edificazione degli edifici, avverrà con successivi atti contestualmente alla cessione in proprietà dei lotti alle imprese che si insedieranno nel primo stralcio funzionale dell'APEA in esito alle procedure di evidenza pubblica richiamate in premessa.

Tutte le spese inerenti il presente atto sono a carico del SG APEA.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto ioho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai comparenti che, a mia domanda riconosciutolo conforme alla loro volontà, dichiarano di approvarlo.

Scritto da persona di mia fiducia, il presente atto occupa n°.....pagine intere oltre quanto si contiene della presente di.....fogli.

CONTRATTO DI CESSIONE CON RISERVA DI PROPRIETA' E COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU LOTTO PRODUTTIVO NELL' APEA DI COLMATA

agg 09-11-2017 (testo concordato tra le parti in data 23.10.2017)

L'anno..... il giorno.....del mese.....in Piombino.....

davanti a me

sono comparsi :

- Arch Cerrina - Comune di Piombino

-Sig..... assegnatario

-Avv. Paolo Feroci SG Apea

tra i quali si conviene e stipula quanto segue:

Cessione del lotto produttivo

Art 1) Il Comune di Piombino, come sopra rappresentato, vende al Sig..... legale rappresentante della Ditta....., assegnataria, il lotto di terreno ubicato in Loc. Colmata-Gagno, identificato al Catasto Terreni fg..... particella..... di mq..... per destinarlo ad insediamento di un fabbricato produttivo per la lavorazione di.....

Art. 2) L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, conosciuto e accettato dall'assegnatario, libero da ipoteche, trascrizioni, servitù non apparenti e da altri diritti reali o personali di terzi.

Art.3) Il prezzo dell'area è stabilito in complessivi €..... e viene corrisposto in 120 rate mensili (ciascuna di €....., oltre interessi legali) entro il..... di ogni mese secondo il piano di rateizzazione allegato al presente contratto sotto la lett A)

Art 4) Le rate del prezzo dell'area saranno conteggiate dalla Coop La Contadina onlus, Soggetto gestore all'APEA, nell'ambito della Tariffa omnicomprensiva (TO), disciplinata al successivo art.19 ,ma dovranno essere versate direttamente al Comune mediante bonifico bancario da effettuare mensilmente sulla tesoreria comunale.

Art.5) Le parti si danno reciprocamente atto che l'assegnatario ha già provveduto a versare al Comune, con pagamento effettuato in data , il corrispettivo relativo alle prime 12/24 rate del prezzo dell'area pari ad €....., di cui il dirigente rilascia ampia e liberatoria quietanza, per cui rimangono da corrispondere 108/96 rate mensili con le modalità di cui al precedente art. 2.

Art.6) A garanzia del pagamento delle rate mensili rimanenti l'assegnatario ha costituito in favore del Comune polizza fidejussoria assicurativa/bancaria rilasciata da istituto/società.....in data.....n....., pari all'ottava parte del prezzo dell'area.

Art.7) In caso di mancato pagamento di un numero di rate la cui somma superi l'ottava parte del prezzo il presente contratto si intende automaticamente risolto ed il Comune rientrerà nel possesso del terreno oggetto del presente contratto, trattenendo quanto già percepito a titolo di indennità, che non potrà comunque essere superiore al 50% del prezzo complessivo dell'area, salvo il risarcimento del maggior danno subito.

Art. 8) A decorrere dalla stipula del presente contratto l'assegnatario sarà immesso nel possesso dell'area mentre il Comune si riserva la proprietà fino al totale versamento delle rate come sopra previste. Al saldo del pagamento del costo dell'area sarà stipulato l'atto definitivo di cessione della piena proprietà in favore dell'assegnatario.

Art.9) Dalla data odierna di immissione in possesso dell'area saranno a carico dell'assegnatario tutti gli oneri fiscali e tributari gravanti sul terreno, i rischi del perimento del bene e la responsabilità per danni derivanti dalla conduzione dell'area

Art 10) L'assegnatario può richiedere al Comune l'autorizzazione per trasferire a terzi l'area assegnata solo dopo il decorso di 6 anni dalla stipula del presente contratto o dopo quattro anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile, previo assenso del SG e previo saldo di eventuali rate scadute ancora dovute a quel momento per il prezzo dell'area.

Tali termini possono essere derogati in casi di particolari esigenze dell'assegnatario, valutate discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale sempre con assenso del SG e previo saldo di pendenze in atto.

Art. 11) Il Comune garantisce che quanto venduto ad esso esclusivamente appartiene per

averne acquisito la proprietà..... impegnandosi a mantenere sollevata la parte acquirente in ogni caso di evizione o molestia.

Costituzione diritto di superficie in favore del SG

Art. 12) Le parti si danno reciprocamente atto che sul lotto oggetto del presente contratto identificato al fg..... particella..... di mq.....viene costituito diritto di superficie in favore del SG per tutta la durata del periodo di possesso dell'area da parte dell'assegnatario e pertanto fino al saldo delle 120 rate. Il diritto di superficie si estingue al momento della stipula del contratto di trasferimento all'assegnatario della piena proprietà dell'immobile.

Art. 13) Il diritto di superficie viene trasferito al SG a titolo gratuito affinché lo stesso possa procedere alla progettazione e realizzazione nell'area dell'immobile produttivo secondo le specifiche tecniche che saranno state comunicate dall'impresa. In forza di tale diritto il SG richiederà all'Amministrazione i necessari titoli edilizi abilitativi.

Art. 14) L'assegnatario consente sin da ora l'eventuale accensione di ipoteca sul diritto di superficie, ai sensi dell'art. 2816 del cc, da parte del SG in favore di terzi finanziatori. L'ipoteca si estinguerà al termine del diritto di superficie e dovrà essere cancellata prima della stipula dell'atto definitivo di trasferimento della piena proprietà dell'area all'assegnatario

Rapporti tra assegnatario e SG

Art. 15) L'assegnatario accetta la Coop "La contadina toscana" srl onlus come soggetto gestore dell'APEA , accetta che i servizi e forniture siano erogati dal SG il quale provvederà a contabilizzarli nella T.O.

La TO si compone delle spese sostenute dal SG per le opere di urbanizzazione, l'edificio produttivo, le forniture e i servizi di gestione dell'APEA, come preliminarmente quantificate durante la fase di consultazione in base ai dati autodichiarati dalle ditte richiedenti nella scheda tecnica allegata alla domanda di assegnazione delle aree.

Art. 16) L'assegnatario ha conferito in data.....al SG mandato per la progettazione e

realizzazione del manufatto. Il mandato è stato conferito in forza della predisposizione da parte del SG del capitolato dei lavori, con relativo cronoprogramma, e del calcolo della T.O che hanno costituito oggetto di specifica approvazione da parte dell'assegnatario e che costituiscono allegati all'atto di mandato.

Art. 17) Le parti si danno reciprocamente atto che le spese sostenute dal SG per le opere di urbanizzazione e la costruzione dell'edificio produttivo vengono recuperate nell'ambito della TO in 120 rate. L'assegnatario ha già provveduto a versare al SG, con pagamento effettuato in data, di cui il SG rilascia ampia e liberatoria quietanza, il corrispettivo relativo ai primi 12/24 canoni della TO pari ad €....., di cui €per opere di urbanizzazione e edificio , per cui la differenza relativa a dette spese verrà corrisposta con i successivi 108/96 canoni mensili di TO.

Art. 18) Il SG da atto che l'assegnatario ha costituito in suo favore polizza fidejussoria assicurativa/bancaria rilasciata da istituto/società.....in data.....n....., pari ad una annualità della TO, così come determinata al precedente articolo 15.

Art. 19) In caso di mancata corresponsione della TO pari al valore di tre rate, il SG procederà alla sospensione delle forniture e alla escussione della fideiussione, di cui al precedente art.18, per il recupero della somma non versata e a garanzia degli investimenti effettuati. Le forniture saranno riprese dal momento del pagamento delle rate arretrate e il SG restituirà la cifra escussa della presentazione di una nuova fideiussione.

Qualora, a seguito di mancati pagamenti di TO, si verifichi che oltre l'ottava parte del prezzo dell'edificio non è stata saldata, l'assegnatario sarà dichiarato decaduto dall'assegnazione dell'area e dell'edificio e dovrà rilasciarlo al SG libero da cose e persone entro due mesi dalla comunicazione della decadenza, salva la richiesta di un provvedimento giudiziario di rilascio se la restituzione dell'immobile non avvenga. Il SG tratterrà a titolo di indennità quanto già corrisposto fino a quel momento con la TO.

Art. 20) L'assegnatario riconosce al SG il diritto in imporre, senza obbligo di pagare corrispettivo alcuno, servitù di elettrodotto, metanodotto,acquedotto, fognatura e servitù telefonica sugli spazi dell'area assegnata non coperti dagli edifici, nell'ottica di una più

razionale distribuzione d'impianti e servizi della zona produttiva.

L'assegnatario si obbliga altresì a concedere al SG a titolo gratuito la disponibilità di una porzione della copertura del fabbricato produttivo, nella misura massima del 70% della superficie totale, per la realizzazione degli impianti per produzione di energia termica ed elettrica e/o altre installazioni per l'efficienza energetica.

L'assegnatario riconosce la natura coattiva di dette servitù in quanto scaturenti da esigenze di piena attuazione del piano attuativo e delle finalità dell'APEA e si obbliga per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a consentirne la costituzione senza corrispettivo di sorta, assumendo specifico obbligo ad intervenire nei relativi atti di costituzione di servitù a semplice richiesta del SG.

Art. 21) Il SG, al termine della realizzazione del manufatto produttivo, trasferisce all'assegnatario il possesso dell'immobile, riservandosi la proprietà fino alla scadenza delle 120 rate di T.O.

Dalla data di immissione in possesso dell'immobile saranno a carico dell'assegnatario tutti gli oneri fiscali e tributari gravanti sul fabbricato, i rischi del perimento del bene e la responsabilità per danni derivanti dalla conduzione dello stesso.

Al saldo del pagamento del costo dell'immobile sarà stipulato l'atto definitivo di cessione della piena proprietà in favore dell'assegnatario.

Art. 22) L'assegnatario si obbliga a corrispondere al SG la tariffa omnicomprensiva (T.O.) che si compone delle seguenti voci, riportate al precedente art. 15, con la decorrenza a fianco di ciascuna indicata:

- costo dell'area – dal 12° mese successivo alla data di stipula del presente contratto
- costo opere di urbanizzazione- dalla fine dei lavori delle stesse
- costo dell'edificio produttivo – dall'avvio della costruzione
- costo delle forniture e servizi di gestione dell'APEA- dalla prima somministrazione delle stesse.

Disposizioni finali

Art. 23) Ai fini delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, il Comune presenta il certificato di destinazione urbanistica dell'area, rilasciato in data....., dichiarando che non sono intervenuti modificazioni degli strumenti urbanisti dopo il rilascio dello stesso. Il certificato viene allegato al presente contratto sotto la lett. B), omessane la lettura ad istanza dei comparenti.

Art. 24) Risoluzione delle controversie.

Le parti convengono che le eventuali controversie che dovessero insorgere con riferimento a quanto disciplinato nel presente atto, verranno in via preliminare esaminate e definite nell'ambito del Tavolo Operativo APEA, istituito ai sensi dell'art. 12 della Convenzione Operativa, al fine di individuare le possibili soluzioni delle stesse.

Qualora tali controversie non dovessero essere risolte e definite nell'ambito del Tavolo Operativo APEA, le parti convengono e si impegnano a ricorrere alla esclusiva cognizione di un arbitro unico secondo il Regolamento di un "Organismo di Arbitrato e Conciliazione" avente sede nella Provincia di Livorno. L'arbitro sarà nominato in conformità del Regolamento dell'Organismo. L'arbitrato sarà rituale e l'arbitro deciderà secondo diritto nel rispetto delle norme inderogabili degli art. 806 e seguenti del c.p.c.

Le parti si impegnano a ricorrere alla procedura conciliativa dell'Organismo prima di iniziare il procedimento arbitrale.

Qualora tali controversie dovessero permanere, le parti si impegnano a ricorrere alla Autorità Giudiziaria, ai sensi e per gli effetti dell'art.696 bis del c.p.c ove si tratti di questioni esclusivamente "tecniche" (come ad esempio vizi e difetti dell'opera, vizi della cosa, contestazione in ordine alla progettazione e simili), affinché la controversia sia devoluta ad un consulente tecnico nominato dal Tribunale di Livorno, ai fini della composizione della lite.

In caso di mancata conciliazione, ciascuna parte potrà adire l'Autorità Giudiziaria e richiedere che la relazione depositata dal consulente (CTU) venga acquisita agli atti del successivo giudizio ordinario. Per ogni altra controversia che non sia preliminarmente componibile, a mezzo del ricorso ex art. 696 bis del c.p.c le parti potranno adire direttamente l'Autorità giudiziaria.

Art.25) Le parti convengono che il Foro competente in via esclusiva e per ogni eventuale controversia è il Tribunale di Livorno.

Art. 26) Tutte le spese del presente contratto, comprese imposte e tasse, sono a carico della parte acquirente.