

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CEFALU'

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA – LEGGE REGIONALE N°71 DEL 1978.-

L'anno duemilasedici, addì ventidue del mese di marzo (22/03/2016), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott.ssa Maria Rosaria Sergi, Segretario Generale del Comune di Cefalù, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, sono presenti:

la Società Club Mediterranée S.A. (CF 04881390589), con sede legale a Parigi, rue de Cambrai, 11, 75019, e con sede legale secondaria in Milano, alla Via Spadolini, 5, 20141 (MI), in persona del procuratore speciale Florence Le Gall giusta procura dell'08.03.2016 (di seguito, per brevità, anche "Club Med" o "il proponente"),

e

l'arch. Simone Di Trapani, nato a Palermo il 02.08.1952, domiciliato per la carica presso il Comune di Cefalù, con sede in Cefalù, Corso Ruggiero, n. 139, (CF 00110740826) il quale, in qualità di responsabile, pro tempore, del settore dell'Edilizia Privata del Comune medesimo, tale nominato, ai sensi della vigente normativa in materia, con determina sindacale n. 7 del 05.05.2015, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 38 in data 22.03.2016, di seguito denominato Comune,

Le parti sopracostituite, della cui identità personale io Ufficiale Rogante sono certo

PREMETTONO CHE

a. Club Med è proprietario dell'area situata nel Comune di Cefalù (PA), in Contrada Santa Lucia SNC, censita al Catasto Terreni al foglio n. 4 (i) part. 1489,



superficie 135.130 mq e (ii) part. 457, mq 410, in misura pari ai 2/3, ed al Catasto Fabbricati al foglio 4, part. 1489, cat. D/2, giusto tipo mappale del 15.10.2010, prot. N. 530251, giusta Istanza datata 04/08/2006 e assunta al protocollo generale di questo Comune al n°25078 del 10/08/2006 il Sig. Palmucci Giorgio , in cui dichiaravano espressamente: "(in applicazione degli artt. 46 e 47 del DPR 28/12/200 n°445; e ai sensi dell'art.76 del DPR 28/12/2000 n.445) in qualità di legale rappresentante del Club Mediterranée S.A., sede secondaria Italia in Milano via Montecuccoli n.30/32 di essere proprietari dei terreni di proprietà distinti a catasto nel foglio 4 particelle A – 2-3-7-8-9-10-64-75-76-137-456-457- (2/3) 457-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-552 e locatario dei terreni distinti al foglio 4 particelle 4-446-1206-1207-1208-457- (1/3) -459-460-461";

b. Club Med è, altresì, locatario delle aree censite al NCEU al (i) foglio 4, cat. D/6, particella n. 1593, mq 5610; (ii) foglio 4, cat. A/3, part. 1501, sub.4, mq 73 (unità immobiliare); (iii) foglio 4, cat. A/3, part. 1501, sub.5, mq 92 (unità immobiliare); (iv) foglio 4, part. 1501, sub. 1 e 2 (area comune); nonché delle aree censite al NCT al (i) foglio 4, part. 1206, mq 1748, (ii) foglio 4, part. 1207, mq 1747; (iii) foglio 4, part. 1208, mq 1742; (iv) foglio 4, particelle: 457, mq 410, in misura pari ad 1/3; 459, mq 2839; 460, mq 349, giusta scrittura privata del 03.11.2003, allegata all'istanza di cui al punto sub a);

c. Nel vigente Piano Regolatore generale approvato con decreto n. 199/D.R.U. del 18 dicembre 1974 (regolamento edilizio variato con DDG DRU ARTA n. 400 del 10/12/2013) così come variato con decreto Assessoriale dell'assessorato del Territorio e dell'Ambiente pubblicato sulla GURS 15 del 4/04/2008, (adozione avvenuta con delibera Consiliare n. 42 del 26 marzo 2007 controdeduzioni alle osservazioni approvate con delibera n. 110 del 18 settembre 2007), la disciplina dei terreni su cui

insiste Club Med è quella prevista dall'9 bis disciplinante le nuove sottozone omogenee G8-bis e G9-bis in cui è consentita la ristrutturazione di attività produttiva esistente e confermata;

d. Club Med dichiara che tutti gli immobili esistenti sull'area sopra individuata in oggetto sono stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, ad eccezione:

- della costruzione di un bar, piscina e miglioramento delle terrazze intorno allo spiazzo adibito a Teatro, che sono stati realizzati in forza del N.O. nr. 3 del 28 febbraio 1968 rilasciato all'avv. Filippo Garifo che consentiva di "migliorare le strutture del Villaggio Turistico di Cefalù mediante la costruzione di un bar, piscina e miglioramento delle terrazze intorno allo spiazzo adibito a Teatro". Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti per la Sicilia occidentale n. 1339 del 28/2/1968;

- del teatro animazione e della cabina del suono, che sono stati realizzati in forza di nulla osta n.51 rilasciato dal Comune di Cefalù in data 23 marzo 1971;

- dei lavori di ampliamento e sistemazione cucina esistente: con N.O. 201/1741 del 30/11/70; Costruzione blocchi e alloggio per il direttore e gli ospiti con N.O. 17/1741 del 02/03/71; Cabina elettrica con N.O. 2/1741 del 30/01/70; Demolizione e ricostruzione con potenziamento blocchi sanitari con N.O. 11/1741 del 23/02/71 (sopr. 406 12/2/76; Realizzazione muro di sostegno cavo in cls armato con rivestimento esterno in pietrame arenario NO. N. 89 del 12/05/1971;

- della cabina elettrica, che è stata realizzata in forza di concessione edilizia n.l. rilasciata dal Comune di Cefalù in data 4 marzo 1978.

Successivamente, in alcuni immobili sono state apportate le seguenti modifiche:

- nella villa sono stati sostituiti i solai di calpestio del piano sottotetto giusta nulla osta n.8 rilasciato dal Comune di Cefalù in data 16 gennaio 1991;

- lo spazio adibito a ristorante è stato coperto giusta nulla osta n.2 rilasciato dal



Comune di Cefalù il 30 gennaio 1970;

- i servizi, il locale ristorante e il locale bar, le piscine e i locali tecnici sono stati adeguati e resi a norma di legge giusta autorizzazione edilizia n. 9 rilasciata dal Comune di Cefalù in data 9 marzo 1999;

- sono stati realizzati un locale serbatoi idrici interrato e servizi igienici a servizio della cucina e dell'economato giusta nulla osta n.28 rilasciato dal Comune di Cefalù in data 15 marzo 1991;

- Poiché alcuni dei manufatti si trovano su proprietà privata, ma entro la fascia di rispetto dei trenta metri dal limite demaniale marittimo, Club Med ha dichiarato e garantito che per il mantenimento di tali manufatti aveva ottenuto dalla Capitaneria di Porto del Compartimento Marittimo di Palermo l'autorizzazione ex art.45 C.N. n.1086, n.2213 del repertorio degli atti, dell'anno 2001, registrata a Cefalù il 4 maggio 2001 al n.510, relativa a: ristorante tipico, gruppo docce, w.c, strada in ciottolato e mattoni, porzione di piattaforma, scale in pietra, muri di contenimento, parapetto in ferro, cunetta e nove capanne polinesiane ricadenti nella particella 137, tre panche, locale pizzeria e magazzino, due piattaforme in calcestruzzo di cui una con accesso mediante rampa di scala, tratto di strada asfaltata e sedici capanne polinesiane ricadenti nella particella 7, anfiteatro a gradoni, sei capanne polinesiane ricadenti nella particella 3, undici capanne polinesiane ricadenti nella particella 456.

Si specifica che il D.P.R.S. n°141/SG del 30 gennaio 1969 e sue integrazioni, con cui parte del territorio comunale (compresa la zona dove insiste il Club) è stato riconosciuto di notevole interesse pubblico, ai sensi della L.1497/39 (Protezione delle bellezze naturali), è stato dichiarato invalido dalla III Sezione Penale n°1294 del 16 giugno 1969, per cui solo con decreto assessoriale del 23 luglio 1985 è stato riproposto il vincolo paesaggistico su tale area.

e. del complesso turistico in questione è prevista la riqualificazione urbanistica secondo il progetto allegato alla presente;

f. Club Med ha la piena disponibilità degli immobili interessati e, conseguentemente, è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;

g. Quanto precedentemente dichiarato in merito alla destinazione dell'area, con la sottoscrizione della Convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

h. la proposta di intervento in esame, di attuazione del PRG, si configura come strumento urbanistico "attuativo" a tutti gli effetti. Conformemente alla circolare ARTA n. 2/1979 esso è da inquadrare quale intervento in ambito chiuso ex art. 15 della l.r. 71/1978;

i. in forza dell'approvazione del co. 18 dell'art. 47 della l.r. 5/2014, che ha introdotto in Sicilia il co. 13 lett. b art. 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 che recita che "*b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale*";

j. l'intervento in questione è conforme allo strumento urbanistico vigente, così come variato con decreto Assessoriale dell'assessorato del Territorio e dell'Ambiente pubblicato sulla GURS 15 del 4/04/2008, (adozione avvenuta con delibera Consiliare n. 42 del 26 marzo 2007 controdeduzioni alle osservazioni approvate con delibera n. 110 del 18 settembre 2007), il quale oltre che a concedere la deroga ex L.r. 78/76 art 16 ha anche introdotto nelle NTA l'art. 9 bis riguardante le nuove sottozone omogenee G8-bis e G9-bis specificatamente disciplinante i terreni su cui insiste Club Med ed in



cui è consentita la ristrutturazione dell'attività produttiva esistente e confermata;

k. nel caso di interventi in ambito chiuso ex art. 15 LR 71/78, non trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 14 L.R. 71/78, che disciplinano la cessione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno della lottizzazione medesima; al contrario, rimane a carico del privato la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari per il suo insediamento, nonché delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione di cui all'art 6 della legge 10/77. Il tutto in conformità alle tabelle parametriche di cui al Decreto n° 90 del 31.05.77 dell'Assessorato per lo sviluppo economico ed al Decreto n° 67 del 10.03.1980 dell'Assessorato per il Territorio e l'Ambiente, così come vigenti nel Comune in conseguenza delle Delibere di C.C. n. 15 n. 16 del 16/03/2011 e successivi aggiornamenti ISTAT. In quanto tali, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i servizi ed impianti necessari per l'insediamento del complesso turistico non hanno carattere soggettivo ed oggettivo pubblico, *(a prescindere dal disposto comma 2 bis, innestato nell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 dal decreto Salva Italia convertito in legge)*, in quanto: (i) verranno utilizzate ad uso esclusivo del complesso turistico; (ii) non dovranno essere cedute al Comune ed in forza del disposto di cui all'art. 15 della l.r. 71/78 e (iii) saranno realizzate con fondi dell'investitore non a scomputo di oneri di urbanizzazione, questi ultimi non dovuti per legge Regionale. Come tali, dette opere sono sottratte integralmente alla disciplina del codice dei contratti pubblici, sia in sede di programmazione che di progettazione, verifica e validazione, oltre che esecuzione e collaudo. Per questo motivo sulle stesse non verrà richiesta alcuna fidejussione finalizzata alla realizzazione, rimanendo fermo il fatto che l'agibilità del complesso ricettivo potrà essere rilasciata solo ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate e collaudate nei

termini di legge.

j. Sull'area gravano i seguenti vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica:

- Vincolo paesaggistico ex Dlgs 42/04, con le seguenti precisazioni:

- Con D.P.R.S. n°141/SG del 30 gennaio 1969 parte del territorio comunale (compresa la zona dove insiste il Club) è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, ai sensi della L.1497/39 (Protezione delle bellezze naturali);

- Con D.P.R.S. n°377/SG del 8 luglio 1970 anche le aree demaniali ricadenti entro il perimetro della zona vincolata con il D.P.R.S. N°141/SG sono state dichiarate di notevole interesse pubblico, sempre ai sensi della L.1497/39 (Protezione delle bellezze naturali);

- Con sentenza della Corte Suprema di Cassazione III Sezione Penale n°1294 del 16 giugno 1969 è stato dichiarato invalido il provvedimento del precedente vincolo paesaggistico, avendo ritenuto irregolare la costituzione della Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali.

- Con decreto assessoriale del 23 luglio 1985 è stato riproposto il vincolo paesaggistico di cui al D.P.R.S. n°141/SG del 30 gennaio 1969, precedentemente decaduto.

l. l'articolo 32 della legge 142/90, come recepito e vigente nella Regione siciliana, riconosce al Consiglio Comunale la competenza in materia urbanistica limitatamente agli atti fondamentali per l'adozione di piani generali territoriali ed urbanistici;

m. l'art.2 della L.R. 4/94 e l'art.12 della L.R. 31 maggio 1994, n. 17, con una interpretazione autentica, chiariscono che il predetto articolo 32, comma 2, lettera b) della legge 8 giugno 1990, n. 142, così come recepito dall'articolo 1, comma 1, lettera



e), della legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48, va così interpretato: *"Le competenze dei consigli comunali e provinciali, in materia di piani territoriali ed urbanistici sono limitate alla adozione dei piani e delle relative varianti, nonché all'approvazione delle direttive generali e degli schemi di massima, di cui all'articolo 3, comma 7, della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15"*;

n. con la Circolare dell'Assessorato agli Enti locali 13 aprile 2001, n. 2, nel commentare la legge regionale 23 dicembre 2000, n. 30, si confermava la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione dei piani attuativi urbanistici che non implicavano varianti agli strumenti generali. In una interpretazione cautelare di detta circolare però, con pareri oramai decontestualizzati dalle successive modifiche legislative, sia l'ufficio legislativo della Regione Sicilia con nota Prot. N. /286.01.11 che l'ARTA con parere gruppo XXII n. 57175 del 08/10/2001, indicavano che il contesto in cui operava tale circolare fosse da ricondurre agli atti che hanno natura contrattuale;

o. con sentenza n. 844 del 7 Dicembre 2005, il C.G.A. chiariva come la competenza per l'approvazione dei piani di lottizzazione non in variante al PRG fosse della Giunta Municipale;

p. successivamente, il legislatore, con la modifica del co. 1 dell'art. 14 della l.r. 71/78, apportata con l'art. 22, comma 12, della L.R. 19/2005, poi abrogato dall'art. 12, comma 20, della L.R. 1/2006, indicava che la competenza in materia di approvazione dei piani, quale atto gestionale, era demandata ai dirigenti e non all'organo Consiliare. L'abrogazione di tale norma aveva lasciato spazio alla possibile "reviviscenza" dell'originario disposto del co. 1 dell'art 14 della l.r. 71/1978 che stabiliva la competenza in capo all'organo Consiliare;

q. di recente, però, in forza del disposto del co. 18 dell'art. 47 della l.r. 5/2014, il quale ha introdotto in Sicilia il co. 13 lett. b 'art. 5 del decreto legge 13 maggio 2011,

n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, per cui: "b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale", l'eventuale possibile "reviviscenza" della precedente disciplina, (cioè dell'originario disposto del co. 1 dell'art 14 della l.r. 71/1978 - *comunque già contrastante con il disposto degli allora sopraggiunti, e già richiamati, art.2 della l.r. 4/94 e art.12 della L.R. 31 maggio 1994, n. 17*), deve intendersi definitivamente eliminata dall'ordinamento Regionale per volontà espressa del legislatore;

r. con Delibera di Consiglio Comunale N°42 del 26/03/2007 veniva adottata:-la variante specifica al PRG del Comune di Cefalù per l'attuazione del progetto di ristrutturazione urbanistica del villaggio Club Med, su istanza dell'Amministratore Dott. Palmucci Giorgio, della SA Club Mediterranee, su terreni di proprietà, distinti a catasto nel foglio 4 particelle A-2-3-7-8-9-10-64-75-76-137-456-457- (2/3) 457-532-533-534-535-536-537-538-539- 540-541-542-543-544-545-546-547-548-552 su terreni in locazione F.4 particelle 4 -446- 1206-1207-1208-457 – (1/3) – 459-460-461".

- la modifica alle norme di attuazione del vigente PRG, introducendovi l'articolo 9bis.

- la modificazione della denominazione di zona, afferente solamente i terreni sopra indicati, da G8 a G8bis e da G9 a G9bis. E che sempre con la stessa delibera di Consiglio veniva approvata la richiesta della Società, di deroga per i sottoservizi tecnologici previsti nella fascia di rispetto della battigia ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 12.06.1976 n°78 e s.m.i.;

s. con Delibera di Consiglio Comunale N°110 del 18/09/2007 si deliberava di adottare le deduzioni alle osservazioni pervenute, durante il periodo di pubblicazione della Delibera di CC n°42/2007, con nota Prot.24685 del 03.09.2007;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE



ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Le Parti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante fino al completo assolvimento degli obblighi previsti, come eventualmente attestati con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente Convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
2. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti da Club Med con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali sono prive di efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili a quest'ultimo.

ART. 3 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Fermo rimanendo le prescrizioni inserite nei pareri acquisiti dal progetto che vanno rispettate in sede di esecuzione, la presente Convenzione ha ad oggetto:

a. la definizione dell'entità del contributo del costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire unico. Sulla scorta della Tav - "V" Insediamenti turistici" - sub Tabella "A" relativa agli insediamenti turistici", vigente nel comune di Cefalù in forza degli atti deliberativi richiamati in premessa, (media dei parametri riferentisi alla tipologia, al numero di posti letto e caratteristiche geografiche è quantificato in un valore percentuale pari al 3,82% del Computo metrico delle opere, (al netto degli arredi mobili), dell'intervento da realizzare, pari a € 1.297.847,14 come da tabella allegata.

Il versamento di detto contributo potrà essere effettuato in unica soluzione al rilascio del permesso di costruire o in quattro rate così distinte:

- o prima rata al sessantunesimo giorno dal rilascio del permesso di costruire ;

- o seconda rata (comprensiva degli interessi al tasso legale dalla data del rilascio del permesso al pagamento della somma) a 8 mesi dal rilascio del permesso di costruire;
- o terza rata (comprensiva degli interessi al tasso legale dalla data del rilascio del permesso al pagamento della somma) a 16 mesi dal rilascio del permesso di costruire;
- o quarta rata (comprensiva degli interessi al tasso legale dalla data del rilascio del permesso al pagamento della somma) a 24 mesi dal rilascio del permesso di costruire;

Si specifica che le rate dovranno essere garantite da fidejussione bancaria o assicurativa pari al loro valore complessivo aumentato del 50%. L'importo della fidejussione sarà ridotto di volta in volta in misura corrispondente ai pagamenti effettuati.



I ritardi, anche nella corresponsione di una sola rata, comporteranno l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui all'art. 15 1° comma della legge 10/77, oltre all'adozione, dei provvedimenti amministrativi ritenuti più idonei al fine di assicurare la riscossione delle somme. In caso di ritardo saranno dovuti e coperti dalla fidejussione prestata:

- o gli interessi legali di mora qualora il versamento avvenga nei successivi trenta giorni dalla scadenza della rata; una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- o l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui al precedente punto. Su tale aumento matureranno ulteriori interessi, assieme a quelli di cui alla sorte capitale iniziale dal momento della scadenza dei termini di cui sopra, senza necessità di espressa messa in mora, essendo gli stessi equiparati ad interessi legali (CDS sez. V 8345/2003 e sez. V 489/2004).

A prescindere dalla tempistica sopra indicata in caso di rateizzazione, il contributo del costo di costruzione dovrà essere comunque interamente versato prima della

comunicazione di fine lavori e della conseguente agibilità del complesso.

b. l'esecuzione delle seguenti opere aggiuntive, non occasionate dall'incremento del carico urbanistico determinato dal nuovo complesso e non funzionali all'intervento, volte a risolvere criticità già esistenti, che si intendono realizzate dal proponente nei termini e alle condizioni indicati nella presente Convenzione:

la manutenzione straordinaria, mediante opere di arredo urbano, della strada di accesso al mare , Via della Cala Grande sita in C.da Santa Lucia , che collega il Lungomare G. Giardina al Club Med ,meglio identificata nell'allegato " Elaborato Progettuale".

Le somme che il privato sarà tenuto a impiegare nella realizzazione delle opere aggiuntive suddette non potranno superare il limite omnnicomprensivo di €. 60.0000,00 (al netto del ribasso praticato dall'appaltatore). Si precisa che detto importo è Comprensivo anche delle eventuali garanzie che il Comune dovesse richiedere al Club Med e che Club Med a sua volta ritenesse di richiedere all'appaltatore dei lavori, per la corretta esecuzione dei lavori, ovvero per la responsabilità civile nei confronti dei terzi.

c. l'apposizione, a fine lavori, del vincolo urbanistico di destinazione ed asservimento, da trascrivere, su tutte le aree destinate a standards ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a verde, a edifici, a manufatti e impianti, in accordo al progetto ed alle sue varianti approvate, che rimangono, legati tra loro indissolubilmente nonché vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione a complesso ricettivo;

d. l'impegno del Club Med, a non costruire nessun corpo per nessun motivo e per nessuna destinazione sulle aree non edificate con esclusione anche di corpi di fabbrica prefabbricati e a carattere precario salvo quanto previsto nel progetto allegato l'impegno del Club Med a presentare, il calendario dei lavori e il cronoprogramma degli adempimenti prima dell'inizio degli stessi lavori;

e. in accordo al punto 7 del DDG n. 11/gab del 19/01/2016, di compatibilità ambientale ai sensi del dlgs 152/06, prima dell'inizio lavori ,dovrà essere predisposto da Club Med e sottoposto al Comune apposito piano del traffico che individui l'incidenza sulla viabilità esterna della movimentazione dei mezzi di lavoro oltre al calendario dei lavori medesimi che, una volta concertati i lavori con l'ente, dovrà essere reso noto ai cittadini. In conformità al medesimo decreto, che demanda al Comune la verifica di tutte le prescrizioni ivi imposte e i conseguenti adempimenti, il Comune dovrà essere informato per tempo e, per mezzo dei suoi funzionari, potrà accedere all'intera area di cantiere, per controllare sia tali aspetti che gli aspetti urbanistici e quant'altro disciplinato dalla legge;



f. la durata massima dei lavori: Il Club Med si impegna a realizzare l'intero complesso in 9 anni dal rilascio del permesso di costruire che in ragione della riconosciuta complessità avrà pari validità.

ART. 4 – OPERE AGGIUNTIVE

Il ClubMed, fermo quanto precede, si impegna:

(i) a eseguire le opere aggiuntive, indicate nel precedente articolo 3, a proprie cure e spese e fino all'importo massimo ed onnicomprensivo (al netto del ribasso praticato dall'appaltatore) di € 60.000,00 indicato nel suddetto articolo 3, con decorrenza dalla ricezione della progettazione esecutiva completa di tutti gli allegati fornita dal Comune, nei tempi indicati nel relativo cronoprogramma da concordare con il Comune;

(ii) ad affidare l'esecuzione delle predette opere aggiuntive, mediante stipula di contratti di diritto privato, a soggetti in possesso dei requisiti di qualificazione, capacità organizzativa e tecnico realizzativa;

Per tali opere aggiuntive il Comune si impegna:

(i) a rilasciare tutti gli eventuali atti autorizzativi necessari, nonché a predisporre e

validare la progettazione esecutiva entro e non oltre il termine di 5 mesi dal rilascio del

permesso di costruire, al fine di consentire a Club Med, entro la fine dei lavori di cui

all'intervento, la realizzazione delle opere aggiuntive di che trattasi;

(ii) a sostenere direttamente qualsivoglia costo eccedente l'importo di € 60.000,00 (al

netto del ribasso), tenendo indenne Club Med da qualsivoglia maggiore onere rispetto

a quanto indicato nel precedente articolo 3 lettera b), relativo all'esecuzione dei lavori

in conformità del progetto predisposto a cura del Comune ed approvato dal competente

Ufficio comunale, ivi compresi il pagamento dei tecnici nominati dal Comune di cui al

punto (iii) successivo e qualsivoglia spesa onere e costo aggiuntivo, dovendosi ritenere

l'importo di € 60.000,00 quale tetto massimo di spesa, a qualsiasi titolo, che sarà dovuta

da Club Med in relazione all'esecuzione delle opere aggiuntive di cui all'art. 3 lettera b)

che precede;

(iii) a nominare un Responsabile del procedimento ed un Direttore Lavori, con oneri a

valere sul quadro economico complessivo, che vigili su tutte le fasi di progettazione

nonché sulla corretta esecuzione dei lavori in conformità al progetto esecutivo, entro e

non oltre il termine di approvazione del progetto.

L'esecuzione delle opere aggiuntive avverrà in conformità ai progetti predisposti a cura

del Comune ed approvati dal competente Ufficio comunale, in osservanza delle

autorizzazioni e/o del titolo che risulterà conseguito. La responsabilità in ordine alla

progettazione delle opere aggiuntive resta a totale carico del Comune.

Le parti si danno reciprocamente atto che all'affidamento ed esecuzione delle opere

aggiuntive non si applicano le norme in materia di appalti pubblici.

La responsabilità del Club Med per la corretta esecuzione dei lavori (salva la

responsabilità per difetti e vizi occulti, disciplinata dall'art. 1667 c.c.) e civile nei confronti

dei terzi si intenderà cessata alla data di consegna delle opere aggiuntive.

ART. 5 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Grava sul Club Med l'onere di eseguire a propria cura e spese l'allacciamento ai pubblici servizi, necessari a garantire l'agibilità dell'intervento considerato nel suo complesso, oltre che di richiedere tutti gli atti autorizzativi al riguardo. Il Comune, dal canto suo, agevolerà le procedure di rilascio degli atti di sua competenza. La realizzazione delle opere finalizzate all'allaccio alla rete Dinamica Comunale di smaltimento dei reflui, da prevedere nell'intervento, dovrà essere comunque completata prima del rilascio dell'agibilità del Complesso. Al riguardo dovrà essere rispettato il punto 14 del DDG n. 11/gab del 19/01/2016, di compatibilità ambientale ai sensi del D.lgs 152/06, salvo il disposto di cui al DPR 227/2011 in merito alla semplificazione delle procedure al riguardo, ove applicabile.



ART. 6 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO L'INTERVENTO

1. Costituiscono documenti tutti gli elaborati e i relativi pareri allegati alla deliberazione di Giunta Comunale, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, ma non è allegata allo stesso, sottoscritta in ogni sua parte, unitamente agli allegati citati e depositata agli atti del Comune.

ART. 7 - VARIANTI

Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto nell'intervento, senza la necessità di approvazione di preventiva variante urbanistica e previo parere degli enti competenti), è consentito apportare varianti al permesso di costruire, da presentare prima della fine lavori anche sotto forma di DIA ed in accordo al vigente regolamento Comunale, che riguardino:

- lievi modifiche, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica degli edifici, della viabilità interna, delle aree destinate a parcheggio ed agli altri servizi, degli accessi agli edifici, dei percorsi pedonali e veicolari interni;

- limitati spostamenti, in tutte le direzioni, del piano orizzontale degli edifici e delle strutture stesse, con la relativa conseguente variazione della quota d'imposta in relazione all'andamento naturale del terreno.

Il tutto deve garantire:

- o l'originaria destinazione d'uso data nel progetto approvato attribuita ai singoli edifici, mantenendo comunque l'unitarietà funzionale del complesso ricettivo;
- o di non aumentare il carico urbanistico con conseguente incidenza sugli standards.

ART. 9 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente Convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Sicilia.
2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta al foro esclusivo di Termini Imerese.

ART. 10 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione sono a carico esclusivo del proponente.

ART. 11 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

1. Club Med autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale.

Letto, confermato e sottoscritto, li 22/03/2016

Per Club Méditerranée S.A.

Florence LEAQU

Per il Comune

Il Segretario Generale

Ubaldo Rosello Seg.

