

COMUNE DI CAVRIGLIA

Provincia di Arezzo

REPUBBLICA ITALIANA

**CONVENZIONE RELATIVA ALLA VALORIZZAZIONE DELLE AREE EX
DISCARICA MINERARIA DI PROPRIETÀ COMUNALE – SOTTOZONA
F1A2_P PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO DELLO SPORT**

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Notaio in _____; senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato, sono comparsi i Signori:

-

ing. Lorenzo Cursi, nato San Giovanni Valdarno (AR) il 23 ottobre 1958, domiciliato per la carica presso il **Comune di Cavriglia**, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, bensì in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica e Sviluppo del Territorio ed in tale veste, in nome e conto e rappresentanza del Comune di Cavriglia, con sede in _____ Codice Fiscale e partita IVA 00242200517, con poteri di firma del presente atto, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c), del TU 267/2000, nonché da delibera del Consiglio Comunale n. _____ del giorno _____—; di seguito denominato anche "**Comune**";

-

ing. Luca Belenghi, nato a Milano il giorno 23 novembre 1960, domiciliato per la carica presso Human Company Srl, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, bensì in qualità di Amministratore Delegato, ed in tale veste, in nome, e conto e rappresentanza della società **Human Company Srl** con sede legale a Firenze (FI) in via Generale Dalla Chiesa n. 13, Codice Fiscale e partita IVA 06152400484, legittimato anche in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione del giorno _____; di seguito denominata anche "**HC**";

-

_____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica presso Namira SGR PA , il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, bensì in qualità di _____, ed in tale veste, in nome, e conto e rappresentanza della società **Namira SGR PA** con sede legale a Milano (MI) in via Olmetto n. 8, Codice Fiscale e partita IVA 05762970969, la quale società interviene al presente atto in qualità di società di gestione del risparmio in nome e per conto del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "**Fondo Open Village**"; di seguito denominata rispettivamente anche "**Namira**" e "**FOV**";

-
ing. Luca Belenghi, nato a Milano il giorno 23 novembre 1960, come sopra generalizzato, il quale dichiara di intervenire nel presente atto anche in qualità di _____, ed in tale veste, in nome, e conto e rappresentanza della società **Figline Agriturismo Spa** con sede legale a Prato (PO) in via Armando Spadini, 31, Codice Fiscale e partita IVA 02098970482, legittimato anche in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione del giorno _____; di seguito denominata anche “**FA**”;

-
ing. Luca Belenghi, come sopra generalizzato, il quale dichiara di intervenire nel presente atto anche in qualità di Amministratore Delegato, ed in tale veste, in nome, e conto e rappresentanza della società **Elite Vacanze Gestioni Srl**, con sede legale a Figline e Incisa Valdarno (FI) in via Norcenni n. 7, Codice Fiscale e partita IVA 06196120486, legittimato anche in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione del giorno _____; di seguito denominata anche “**EVG**”;

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Notaio sono personalmente certo, i quali;

PREMESSO CHE

- a) il Comune di Cavriglia è dotato di Piano Strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000, successivamente modificato con una variante di minima entità approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 denominata "Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale";
- b) il Comune di Cavriglia è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23/12/2003, poi interessato da Variante generale approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 80 del 09/11/2007 e successivamente interessato dalla "Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale", approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014, divenuta efficace con pubblicazione al BURT in data 07/05/2014;
- c)
il Comune di Cavriglia con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 27/04/2018 ha approvato un documento intitolato “Proposta di indirizzi per la valorizzazione delle aree ex Discarica Mineraria di proprietà comunale – Sottozona F1A2_P per la realizzazione di un Parco dello Sport” nel quale viene formulata una proposta operativa per la rifunzionalizzazione e valorizzazione di un’area di proprietà comunale facente parte nel vigente Regolamento Urbanistico della sottozona F1A2_P, i cui elementi essenziali sono:

- la realizzazione nell'area interessata di un “Parco dello Sport”, prevedendo la realizzazione di attrezzature sportive, per il tempo libero e per il benessere, oltre alle eventuali attività commerciali e/o turistico ricettive collegate;
 - la scelta di avvalersi per la realizzazione del “Parco dello Sport” di un soggetto privato, in forma singola o associata, in possesso di adeguata capacità tecnica ed economica, da selezionarsi attraverso un bando ad evidenza pubblica, al quale affidare le seguenti attività:
 - predisposizione del piano attuativo di iniziativa pubblica che disciplini gli interventi da attuarsi nell'area considerata;
 - realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti tecnologiche previste dal piano attuativo, funzionali agli insediamenti previsti;
 - realizzazione di un intervento diretto sull'area concessa dal Comune in regime di diritto di superficie, articolato in uno o più lotti, ove si prevedano attrezzature per lo sport ed il tempo libero, oltre alle eventuali attività commerciali e/o turistico ricettive collegate.
- d) il Comune di Caviglia con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 26/07/2018 ha approvato un documento integrativo nel quale, in ragione della sopravvenuta previsione di realizzare un ampliamento dell'esistente Campo da Golf, viene formulata una proposta operativa per l'attuazione coordinata dei due interventi (Parco dello Sport e Ampliamento del Campo da Golf), proposta nella quale si prevede che il Soggetto Attuatore dell'intervento, previo unica pianificazione urbanistica e ambientale dei due interventi, debba anche avanzare una proposta di sponsorizzazione ai sensi dell'art. 19 del D.lgs. 50/2016 per le attività di progettazione esecutiva e manutenzione del Campo da Golf, in cambio della possibilità di fruire di tale impianto sportivo a condizioni agevolate; nella stessa Delibera si prevede che la proposta di sponsorizzazione debba essere estesa anche ai due circuiti ciclistici esistenti, adiacenti all'area oggetto di valorizzazione;
- e)
- la procedura prevista dai suddetti atti per conseguire l'obiettivo della valorizzazione dell'area è sostanzialmente articolata in 3 fasi:
1. fase di gara: ai fini della partecipazione alla procedura di evidenza pubblica per la selezione del Soggetto Attuatore dell'intervento è richiesto di produrre della documentazione che da un lato descriva la soluzione progettuale proposta e dall'altro ne documenti in via preliminare la fattibilità/sostenibilità;
 2. fase intermedia: a seguito della individuazione del Soggetto Attuatore, tra questi e il Comune viene sottoscritto un accordo preliminare per lo svolgimento delle attività propedeutiche alla approvazione della soluzione progettuale proposta, ovvero alla approvazione del piano attuativo che disciplina i processi di rifunzionalizzazione dell'area;
 3. fase attuativa: durante tale fase, a seguito della stipula dell'accordo convenzionale per la disciplina dei rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore,

- quest'ultimo provvede a completare i necessari iter autorizzativi degli interventi di rifunzionalizzazione previsti, da corso alla loro realizzazione e assume la gestione/manutenzione delle opere concordate;
- f) a seguito dell'esperimento da parte del Comune di Caviglia di una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del Soggetto Attuatore dell'intervento di valorizzazione sopra prefigurato, esperita sulla base della documentazione di gara approvata con Delibera della Giunta Comunale n. 166 del 02/08/2018 in attuazione delle predette delibere consiliari, con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 461 del 20/03/2019, divenuta efficace in data 26/06/2019, è stato individuato quale aggiudicatario la società **Elite Vacanze Gestioni Srl**, che ha presentato una Proposta tecnico-economico-gestionale coerente con il bando approvato dal Comune (fase 1);
- g) in ragione del decadere delle previsioni del Regolamento Urbanistico comunale per la parte relativa alle trasformazioni, il Comune di Caviglia con Delibera della Giunta Comunale n. 109 del 10/05/2019 ha avviato il procedimento volto alla approvazione di una variante al Regolamento Urbanistico che definisce la trasformazione e riqualificazione Bellosguardo- F1A2_P (Caviglia-ex discariche minerarie)", sulla base della perimetrazione e delle previsioni contenute nella proposta progettuale presentata dalla **Elite Vacanze Gestioni Srl**, da sviluppare attraverso una successiva fase di pianificazione attuativa;
- h) il Comune di Caviglia con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 27/09/2019 ha approvato la variante al Regolamento Urbanistico denominata "Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R. n. 65 del 10/11/2014 definizione area di riqualificazione e rifunzionalizzazione Bellosguardo F1A2_P (Caviglia-ex discariche minerarie)";
- i) il Comune di Caviglia e la società **Elite Vacanze Gestioni Srl** hanno sottoscritto in data 05/10/2019 l'Accordo preliminare per la valorizzazione della ex area mineraria di proprietà del Comune, in attuazione delle Delibere di Consiglio Comunale n. 12 del 27/04/2018 e n. 24 del 26/07/2018 ed in esito alla procedura di evidenza pubblica di cui alla precedente premessa f) (fase 2);
- j) il Comune di Caviglia e la società **Elite Vacanze Gestioni Srl**, a seguito della sottoscrizione di detto Accordo preliminare, hanno già dato corso ad alcune attività collaborative volte alla attuazione del progetto di valorizzazione, quali:
- la progettazione del campo a 9 buche;
 - la realizzazione del sistema di approvvigionamento idrico del Campo da Golf con la costruzione di una condotta per l'attingimento dell'acqua dal bacino idrico di Castelnuovo Sabbioni, il tutto regolamentato dalla convenzione stipulata tra il **Comune** e la **Elite Vacanze Gestioni Srl** in data 25/05/2021;

k) il
Comune di Caviglia e la società **Elite Vacanze Gestioni Srl** hanno dato altresì corso, a seguito di richiesta presentata in tal senso dalla società Elite Vacanze Gestioni Srl, alla sottoscrizione in data 16/07/2021 di una convenzione per la concessione d'uso dell'area dei circuiti ciclistici per la durata di 9 anni, con la previsione da parte della medesima società di realizzare in detta area alcune delle attrezzature sportive e per il tempo libero previste dal progetto di valorizzazione della sottozona F1A2_P, garantendo al contempo la successiva gestione e manutenzione dell'area, precisandosi che alla data odierna parte delle opere previste e concordate nella detta convenzione sono già state realizzate, ad esclusiva cura e spese della società "Elite Vacanze Gestioni S.r.l.", in esecuzione e nel rispetto degli obblighi ivi assunti, pertanto, le aree oggetto di convenzione e precedentemente rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Caviglia con il foglio_42 particella 424 risultano alla data odierna regolarmente accatastate nella loro attuale consistenza al Catasto Fabbricati del Comune di Caviglia con il foglio 42, particella 424 in categoria F/1;

l) la
società **Elite Vacanze Gestioni Srl** in data 28/11/2022 - con istanza in atti prot. n. 15830 - e in data 05/12/2022 - con istanza in atti prot. n. 16176 - ha presentato ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65 del 10/11/2014 "Richiesta di approvazione del Piano Attuativo (di seguito denominato anche, "PA") volto a disciplinare i processi di rifunzionalizzazione dell'Area di trasformazione e riqualificazione Bellosguardo – F1A2_P (Caviglia-ex discariche minerarie)";

m) il
Comune di Caviglia con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 13/12/2022 ha adottato detto **PA**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R. 65 del 10/11/2014 e degli artt. 23, 48 e 73ter della L.R. 10/2010;

n) il
Comune ha ottenuto un contributo, a valere sulle risorse del "PNNR – Missione 5 – Inclusione e coesione componente 2 – Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore (M5C2), misura 3, investimento 3.1 – "Sport e inclusione sociale", finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU. Cluster 3" per il completamento del campo da golf, attraverso la realizzazione di ulteriori 6 buche (così da portare l'impianto a 18 buche complessive), la realizzazione della nuova club house, l'adeguamento della viabilità di accesso all'impianto e la realizzazione di ulteriori interventi di completamento, intervento del quale si prevede l'ultimazione entro il 30/09/2025;

o) il
Comune, prima del termine di detti lavori, procederà altresì all'affidamento della gestione del suddetto Campo da Golf, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6 del D.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38;

p) in
data 22 novembre 2023 gli elaborati di **PA** sono stati integrati per effetto dell'approvazione del progetto di cui alla precedente premessa o) il quale prevede altresì di realizzare nel cd "Lotto funzionale 2" due opere previste nell'**Unità Minima di Intervento** (di seguito, "**UMI**") 1 e per le quali la Elite Vacanze Gestioni Srl ha fornito gli elaborati progettuali, ovvero:

- la realizzazione della "Viabilità di accesso secondaria da SP 14" (Opera 4 negli elaborati di **PA**);
- la realizzazione del "Parcheggio Sport Professionale" (Park F negli elaborati di **PA**);

q) dette
opere sono attualmente in corso di realizzazione e il Comune ha sostenuto con proprie risorse la realizzazione della rotatoria di innesto della nuova viabilità sulla SP 14 delle Miniere, nella misura di € 175.500,00;

r) per
effetto dell'integrazione come sopra avvenuta, l'area soggetta a Piano attuativo risulta suddivisa in 5 UMI, delle quali:

- la UMI 1, Opere di urbanizzazione primaria, destinata alla realizzazione della viabilità principale pubblica, dei parcheggi, delle aree verdi standard, degli impianti a servizio di tutto l'ambito di intervento;
- la UMI 2, Polo dello Sport e del benessere, destinata alla realizzazione degli impianti sportivi di interesse pubblico (piscine, palasport, aree sportive, ecc.);
- la UMI 3, Villaggio turistico all'aria aperta, destinata prevalentemente al turismo en plein air ed alle strutture di servizio connesse, anche di interesse pubblico;

s) la
UMI 4 e la UMI 5, destinate ad ospitare il campo da golf; detto **PA**, nell'ambito del relativo procedimento urbanistico approvativo, è stato sottoposto a procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) e contestuale procedura di verifica di assoggettabilità a VIA degli interventi edilizi previsti, ai sensi dell'art. 73 della L.R. n. 10 del 12/02/2010;

t) in
merito alla assoggettabilità a VIA degli interventi edilizi previsti dal **PA** l'Autorità comunale competente, con Parere Motivato di cui al Verbale del 15/03/2024, approvato con delibera della Giunta Comunale n. 46 del 15/03/2024, si è espressa per la non assoggettabilità;

u) in
data 18/04/2024 la società **Elite Vacanze Gestioni Srl**, nel voler dare esecuzione all'Accordo Preliminare a suo tempo sottoscritto, ha presentato al Comune formale istanza, debitamente protocollata al n. 5826, avente ad oggetto il subentro della società **Human Company Srl**, controllante della società Elite Vacanze Gestioni Srl,

alla società Elite Vacanze Gestioni Srl quale Soggetto Attuatore dell'iniziativa;

v) la società **Human Company Srl** con istanza in data 18/04/2024, debitamente protocollata al n. 5827, ha comunicato quanto segue:

- l'esigenza di prevedere una durata della convenzione di 70 (settanta) anni in ragione della necessità di ammortizzare i maggiori costi conseguenti alla recente crisi economica, previo adeguamento del relativo corrispettivo, sulla base di apposita perizia estimativa prodotta;
- l'intenzione di avvalersi, per la realizzazione degli investimenti necessari alla valorizzazione dell'area, del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "**Fondo Open Village**", le cui quote di maggioranza sono detenute da **HC**, e per esso della società **Namira SGR PA**, che opererà in nome e per conto del Fondo, in quanto società di gestione ai sensi dell'art. 35 TUF;
- a tale scopo è necessario che il diritto di superficie relativo all'area oggetto di intervento venga assegnato a detta soggetto giuridico, che provvederà anche alla realizzazione delle opere previste su tale area, assumerà la gestione delle relative strutture e, conseguentemente, le obbligazioni nei confronti del Comune in relazione a detta gestione;
- l'intenzione di avvalersi, per la realizzazione degli investimenti necessari alla valorizzazione dell'area concessa in uso dal Comune con convenzione sottoscritta in data 16/07/2021, della società **Figline Agriturismo Spa** totalmente controllata da **Human Company Srl**;
- a tale scopo è necessario che il diritto di superficie relativo a detta area venga assegnato alla detta società **Figline Agriturismo Spa**, che provvederà anche alla realizzazione di eventuali ulteriori interventi, la quale è fin da ora autorizzata ad affidare la gestione tecnica e sportiva delle relative strutture ad altro soggetto controllato e/o collegato ad Human Company Srl;
- all'esito e per gli effetti della riorganizzazione societaria in corso, il futuro subentro alla **Human Company Srl** della costituenda *newco* **Hu Holding Srl** alla quale saranno trasferiti a seguito dell'atto di scissione, tutti i rapporti attivi e passivi in corso dalla data di costituzione in capo ad HC ed inerenti al perimetro di attività Open Air del Gruppo;
- che alle società "**Human Company Srl**", quale società capo gruppo operativa e Hu Holding Srl, che le subentrerà all'esito della riorganizzazione societaria, venga espressamente riconosciuto in qualità di Soggetto Attuatore il diritto di sostituire e/o far subentrare, per tutta la durata della presente convenzione ai soggetti titolari del diritto di superficie, come sopra individuati, previo ottenimento della preventiva autorizzazione da parte del Comune, che non potrà negarla senza un giustificato motivo; altra società e/o soggetto giuridico e/o ente avente medesimi requisiti e caratteristiche e che siano direttamente o indirettamente controllate, sottoposte a comune controllo e/o direttamente o indirettamente controllate dal

medesimo socio che le controlla, precisandosi ad ogni buon fine ed utile effetto di legge che tale effetto potrà realizzarsi anche a seguito di operazioni di conferimento in società, ovvero di operazioni di fusione, scissione e/o liquidazione, in forza delle quali si consegua il risultato del trasferimento a favore di una nuova società e/o soggetto giuridico e/o ente del diritto di superficie concesso in virtù del presente atto. Al verificarsi di uno degli eventi sopra indicati Human Company dovrà procedere a trasmettere al Comune idonea documentazione con indicazione di tutti i dati del nuovo soggetto superficiario subentrante, mediante raccomandata a.r. ovvero pec.

w) la società **Human Company Srl** con la medesima istanza ha trasmesso un nuovo schema di convenzione, redatto nel rispetto di quello adottato, che recepisce gli impegni convenzionali previsti dall'Accordo Preliminare e le esigenze manifestate;

x) il Comune di Cavriglia con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del ____ ha approvato il **PA** relativo alla Sottozona F1A2_P, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R. 65 del 10/11/2014, piano che è divenuto efficace a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. ____ del ____, ed ha altresì approvato il nuovo schema di convenzione trasmesso, in accoglimento della suddetta richiesta;

DATO INFINE ATTO CHE

y) ricorrano pertanto le condizioni per dare corso alla fase attuativa dell'intervento (fase 3), previa sottoscrizione di apposito atto convenzionale tra il Comune di Cavriglia e i soggetti sopra generalizzati;

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra le parti, come sopra costituitesi, si conviene e si stipula quanto segue:

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1. Premesse, documenti e allegati

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Formano altresì parte integrante e sostanziale del presente atto l'**Allegato A** (planimetria dell'area dei circuiti ciclistici) e il piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. ____ del ____, ancorché non materialmente allegato.

Art.2. Oggetto della convenzione

Con il presente atto il **Comune**, la società **Human Company Srl**, la società **Namira SGR PA** (in nome, per conto e quale società di gestione del **Fondo Open Village**) e la

società **Figline Agriturismo Spa** convengono sull'attuazione di una serie di attività e di azioni che, nel loro insieme, hanno come obiettivo la valorizzazione di una ex area mineraria di proprietà del Comune, individuata e descritta nella documentazione di gara, articolata in due distinte zone.

La prima è costituita da una sottozona del vigente Regolamento urbanistico denominata "Area di riqualificazione e rifunzionalizzazione Bellosguardo F1A2_P (Cavriglia – ex Area mineraria)", il cui Piano attuativo è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del ___/___/2024 e divenuto efficace ai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014 mediante pubblicazione sul BURT n. ___ del _____.

La seconda è costituita da un'area destinata dal vigente Regolamento urbanistico ad ospitare attrezzature sportive e per il tempo libero che è già stata oggetto di concessione d'uso da parte del Comune alla società Elite Vacanze Gestioni con convenzione sottoscritta in data 16/07/2021.

Dette attività ed azioni, diffusamente descritte nella documentazione di cui all'art. 1, sono già state avviate dalla società **Elite Vacanze Gestioni Srl**, a seguito della stipula dell'Accordo Preliminare richiamato in premessa i), attraverso la redazione del **PA** e della ulteriore documentazione progettuale e proseguono con la stipula della presente convenzione, secondo quanto più specificatamente convenuto nei successivi articoli.

La società **Human Company Srl**, quale detentrica delle quote di maggioranza del **Fondo Open Village** e quale controllante la società **Figline Agriturismo Spa**, si impegna a coordinare le attività previste dalla presente convenzione in capo a ciascuno di detti soggetti.

La società **Human Company Srl** si obbliga altresì, in caso di inerzia delle stesse, ad adempiere alle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente atto dalla società **Namira SGR PA** in nome e per conto del **Fondo Open Village** e dalla società **Figline Agriturismo Spa**.

PARTE II – VALORIZZAZIONE DELL'AREA

Art.3. Concessione del diritto di superficie

Il Comune, in qualità di proprietario, concede al "**Fondo Open Village**", in persona della società di gestione "**Namira SGR PA**" che, come sopra rappresentata, accetta, il diritto di superficie sulle aree edificabili comprese all'interno del piano attuativo e facenti parte della **UMI 2** e della **UMI 3**, oltre che sulle porzioni della **UMI 1** necessarie alla realizzazione degli impianti a servizio di tutto l'ambito di intervento, per la durata di anni 70 (settanta) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto.

La società "**Namira SGR PA**" nella detta qualità di società di gestione del "**Fondo Open Village**", assume su di sé ogni obbligo di realizzazione delle opere previste dall'art. 6 della presente e si obbliga a garantirne la manutenzione ordinaria e

straordinaria ai sensi della medesima come meglio definito in appresso.

Le aree concesse di diritto di superficie sono censite presso il competente ufficio catastale come segue: Foglio 42 mappali 324p, 52p, 215p, 214p, 213, 58, 419, 420, Foglio 41 mappali 128p, 117p, 128p, 16, 125, 12, 119, 137p, 112, 84, 85, 86, 83, 43, 82, 81, 115, 48, 49, 47, 142, 50, 51, 102, 65, 64, 88, 109, 56, 101, 143, Foglio 46 mappali 324, 325, 323, 322, 422p, 423, 155, 238, 236, 38, 39, 40, 166, 46p, 167p, 41, 42p, 43p, 170p.

Il Comune, in qualità di proprietario, concede altresì alla **società "Figline Agriturismo Spa"** che, come sopra rappresentata, accetta il diritto di superficie sulla porzione dell'area dei circuiti ciclistici interessata dalla realizzazione delle attrezzature sportive e per il tempo libero (Padel), per la durata di anni 70 (settanta) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto, precisando che su detta area in parte sono già stati realizzati dalla società EVG gli impianti sportivi ed accessori autorizzati ai sensi della convenzione sopra richiamata sub k).

Le aree concesse di diritto di superficie sono censite presso il competente ufficio catastale come segue: Foglio 42 mappali 424.

Il Diritto di Superficie come sopra concesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dal **PA** e dai progetti edilizi per i quali la società "**Namira SGR PA**", quale società di gestione del "**Fondo Open Village**", e la società "**Figline Agriturismo Spa**", ciascuno per quanto di propria rispettiva spettanza e competenza, provvederanno ad acquisire i relativi titoli edificatori.

Il **Comune** dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da ogni vincolo, trascrizione, pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

Il diritto viene concesso sull'area sopra descritta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato, libera e disponibile, senza oneri e pesi all'infuori della servitù e delle pubbliche imposte ordinarie.

Alle società "**Human Company Srl**", quale società capo gruppo operativa e Hu Holding Srl, che le subentrerà all'esito della riorganizzazione societaria, viene espressamente riconosciuto in qualità di Soggetto Attuatore, per tutta la durata della presente convenzione, il diritto di porre in essere tutti gli atti necessari a sostituire ai soggetti titolari del diritto di superficie come sopra individuati, previo ottenimento della preventiva autorizzazione da parte del Comune, che non potrà negarla senza un giustificato motivo, altra società e/o soggetto giuridico e/o ente avente medesimi requisiti e caratteristiche, direttamente o indirettamente controllate, sottoposte a comune controllo e/o direttamente o indirettamente controllate dal medesimo socio che le controlla, precisandosi ad ogni buon fine ed utile effetto di legge che tale effetto potrà realizzarsi anche a seguito di operazioni di conferimento in società, ovvero di operazioni di fusione, scissione e/o liquidazione, in forza delle quali si consegua il

risultato del trasferimento a favore di una nuova società e/o soggetto giuridico e/o ente del diritto di superficie concesso in virtù del presente atto.

Al verificarsi di uno degli eventi sopra indicati Human Company, quale Attuatore, responsabile e garante, dovrà procedere a trasmettere al Comune idonea documentazione con indicazione di tutti i dati del nuovo soggetto superficiario subentrante, mediante raccomandata a.r. ovvero pec. Il Comune sarà tenuto a rispondere entro il termine di 45 giorni decorso infruttuosamente il quale la richiesta di sostituzione sarà considerata accolta.

Art.4. Corrispettivo del diritto di superficie

Il corrispettivo complessivo per la concessione del diritto di superficie è di € 2.298.694,00 (euro duemilioniduecentonovantottoseicentonovantaquattro/00), pari all'importo offerto in gara dalla società **Elite Vacanze Gestioni Srl**, rivalutato a seguito della estensione dell'area oggetto di concessione e della maggior durata prevista, sulla base della perizia estimativa prodotta dalle società **Human Company Srl** ed **Elite Vacanze Gestioni Srl** in data 18/04/2024, di cui € 2.216.987,00 (euro duemilioniduecentosedicinnovecentoottantasette/00) relative all'area concessa alla società **Namira SGR PA** ed € 81.707,00 (euro ottantunomilasettecentosette/00) relative all'area concessa alla società **Figline Agriturismo Spa**.

Il **Comune** da atto che la società **Namira SGR PA** ha provveduto a corrispondere la quota di € 554.246,75 (euro cinquecentocinquantaquattromiladuecentoquarantasei/75), pari al 25% dell'ammontare di competenza, mediante _____ e di tale somma né da liberatoria quietanza.

Quanto alla restante somma, pari a € 1.662.740,25 (euro unmilione seicento sessantadue/25) la società **Namira SGR PA** si impegna ad effettuarne il pagamento in 3 rate semestrali, secondo le seguenti scadenze:

- quanto a € 554.246,75 (euro cinquecentocinquantaquattromiladuecentoquarantasei/7), pari al 25% dell'ammontare complessivo del corrispettivo, entro 6 mesi dalla data di stipula della presente convenzione;
- quanto a € 554.246,75 (euro cinquecentocinquantaquattromiladuecentoquarantasei/75), pari al 25% dell'ammontare complessivo del corrispettivo, entro 12 mesi dalla data di stipula della presente convenzione;
- quanto a € 554.246,75 (euro cinquecentocinquantaquattromiladuecentoquarantasei/75), pari al 25% dell'ammontare complessivo del corrispettivo, entro 18 (diciotto) mesi dalla data di stipula della presente convenzione e comunque entro e non oltre la data di rilascio del certificato di agibilità relativo all'ultimo degli interventi realizzati

nelle aree concesse.

La società **Namira SGR PA**, a garanzia dei pagamenti non ancora effettuati, ha costituito idonea garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da istituto che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano la rispettiva attività, (polizza fideiussoria n. _____ rilasciata da _____ in data _____), di ammontare pari alle relative somme dovute. Detta polizza verrà svincolata a seguito dell'avvenuto pagamento delle somme come sopra previste.

Il **Comune** da atto altresì che la società **Figline Agriturismo Spa** ha provveduto a corrispondere la quota di € 40.853.50 (euro quarantamilaottocentocinquantatre/50), pari al 50% dell'ammontare di competenza, mediante _____ e di tale somma né da liberatoria quietanza.

Quanto alla restante somma, pari a € 40.853.50 (euro quarantamilaottocentocinquantatre/50), la società **Figline Agriturismo Spa** si impegna ad effettuarne il pagamento entro 18 (diciotto) mesi dalla data di stipula della presente convenzione e comunque entro e non oltre la data di rilascio del certificato di agibilità relativo all'ultimo degli interventi realizzati nelle aree concesse nella presente convenzione.

La società **Figline Agriturismo Spa**, a garanzia del pagamento non ancora effettuato, ha costituito idonea garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da istituto che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano la rispettiva attività, (polizza fideiussoria n. _____ rilasciata da _____ in data _____), di ammontare pari alla relativa somma dovuta. Detta polizza verrà svincolata a seguito dell'avvenuto pagamento della somma come sopra prevista.

Art.5. Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Il **Comune**, in qualità di proprietario, mette a disposizione delle società **Human Company Srl**, che accetta, le aree facenti parte della **UMI 1** non oggetto di concessione di diritto di superficie ai sensi dell'art. 3, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste, costituite da viabilità pubbliche, parcheggi e aree a verde.

La società **Human Company Srl** si obbliga a predisporre e a consegnare al **Comune**, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione e fatto salvo quanto recitato in premessa p) relativamente all'Opera 4 e al Park F, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal **PA**, corredato del relativo Piano delle manutenzioni.

Detto progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere redatto a firma di tecnici abilitati nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nel **PA**, con standard tecnici funzionali e qualitativi non inferiori a quelli correntemente praticati dal **Comune**. Il **Computo Metrico Estimativo** dovrà essere redatto utilizzando il Prezzario dei lavori pubblici della Toscana vigente al momento della

presentazione del progetto; per i prezzi mancanti si dovrà procedere all'analisi dei prezzi secondo le indicazioni di cui al vigente D.lgs. 36/2023. Il progetto dovrà essere altresì validato ai sensi del D.lgs. 36/2023.

Il **Comune**, a seguito della presentazione del progetto, procederà alla relativa istruttoria, alla acquisizione dei pareri di competenza da parte dei gestori dei relativi servizi e al rilascio del relativo **Permesso di Costruire**, nonché alla contestuale consegna a **HC** delle aree interessate dalla realizzazione delle opere previste in progetto.

La società **Human Company Srl** si obbliga a realizzare le suddette opere di urbanizzazione primaria nel rispetto del relativo permesso di costruire e ad ultimarle entro 18 (diciotto) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

Il **Comune**, su motivata richiesta di **HC**, potrà concedere proroghe per un periodo massimo di ulteriori 6 (sei) mesi.

I lavori saranno eseguiti in via diretta a cura di **HC** nel pieno rispetto delle vigenti norme di legge in materia di contratti e opere pubbliche, sulla sicurezza dei cantieri, dei contratti di lavoro e delle norme sulle assunzioni del personale.

La società **Human Company Srl** provvederà a propria cura e spese a nominare e comunicare prima dell'avvio dei lavori il nominativo del Direttore dei Lavori, avvalendosi di un professionista abilitato avente documentata esperienza nella presente tipologia di opere.

Il **Comune** si riserva la facoltà, in qualsiasi momento, di procedere a ispezioni o controlli sul cantiere, al fine di accertare la regolare esecuzione delle opere.

Le opere di cui al presente articolo sono soggette al collaudo in corso d'opera; il **Comune**, entro il termine ultimo di 3 (tre) mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione, procederà al collaudo finale avvalendosi di un professionista abilitato, che verrà individuato dal Comune medesimo sulla base di almeno 3 (tre) nominativi di professionisti abilitati e con comprovata esperienza in materia proposti da **HC**, con spese e oneri a carico di **HC**.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorso 2 (due) anni dall'approvazione del medesimo, decorso tale termine il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto.

Ai fini dell'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 su supporto informatico sottoscritto digitalmente ed in formato digitale editabile secondo i criteri definiti dagli standard vigenti in materia di Amministrazione Digitale (eventuali varianti di carattere esclusivamente tecnico, dovranno essere state approvate

preventivamente dal Settore Lavori Pubblici degli uffici Comunali (di seguito anche "LLPP");

- certificato di collaudo dell'impianto di Illuminazione Pubblica;
- certificato di collaudo delle condotte idriche e fognarie o attestazione di regolarità dell'Ente Gestore del Servizio;
- ogni eventuale ulteriore collaudo tecnico e/o certificazione di conformità, se ed ove necessaria.

La società **Human Company Srl**, a garanzia della corretta e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo, ha costituito idonea garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da istituto che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano la rispettiva attività, (polizza fideiussoria n. _____ rilasciata da _____ in data _____), per un importo pari a € 5.202.100,75 (cinquemilioniduecentoduemilacentosettantacinque/75), determinato dall'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo, valutate in € _____ sulla base dei prezzi vigenti al momento della presentazione del piano attuativo, maggiorato del 10% e ulteriormente maggiorato dell'IVA nella misura del 10%, entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza, incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La società **Human Company Srl** si impegna prima del ritiro del Permesso di Costruire ad integrare l'importo della garanzia fideiussoria al nuovo importo derivante dal Computo metrico estimativo come sopra previsto.

La società **Human Company Srl** si impegna altresì, su semplice richiesta del **Comune**, ad integrare l'importo della garanzia fideiussoria nel caso in cui il Prezzario regionale dei lavori pubblici della Toscana abbia registrato una variazione superiore al 10% rispetto a quello assunto a base per la redazione del Computo metrico estimativo; il nuovo importo sarà calcolato prendendo a riferimento tale Prezzario.

Il **Comune** si riserva inoltre di poter provvedere direttamente all'esecuzione delle opere poste a carico di HC, 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 alla società **Human Company Srl** un preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del **Comune**, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

La garanzia, previo consenso espresso del **Comune**, potrà essere ridotta proporzionalmente al completamento delle opere di urbanizzazione al grezzo e tenuto conto del costo residuo delle stesse opere.

Human Company Srl e il **Comune** danno atto che la società **Human Company Srl** ha provveduto al versamento al **Comune**, tramite _____ della somma di € 175.500,00, a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, pari alla spesa sostenuta dal Comune per la realizzazione della rotatoria di innesto della nuova viabilità sulla SP 14 delle Miniere.

Art.6. Interventi sulle aree concesse in diritto di superficie

La società **Namira SGR PA**, nello svolgimento della propria attività di società di gestione e, pertanto, in nome e per conto del “**Fondo Open Village**”, si impegna a realizzare, sulle aree di cui all’art. 3, concesse in diritto di superficie, le opere edilizie conformi al **PA**, previa acquisizione dei relativi titoli edificatori.

All’atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi per l’attuazione del piano attuativo sarà determinato il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione di cui al titolo VII, capo I della Legge Regionale 65/14 e successive modifiche e integrazioni. Il pagamento del suddetto contributo avverrà secondo le tabelle, le modalità e con le garanzie stabilite dal **Comune**, vigenti al momento del rilascio dei permessi stessi.

Il rilascio di detti titoli abilitativi avverrà dopo il rilascio del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui all’art. 5.

Il relativo inizio dei lavori potrà avvenire, fatte salve attività di pre-cantierizzazione da meglio definirsi, ad avvenuta realizzazione al grezzo delle opere di accessibilità all’area (opera 1).

Data la complementarietà delle funzioni e delle opere previste, gli interventi previsti nella **UMI 2** e nella **UMI 3** e gli impianti a servizio di tutto l’ambito di intervento previsti nell’**UMI 1** dovranno essere oggetto di permessi a costruire contemporanei, così come la loro agibilità, che comunque non potrà essere depositata prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla UMI 1.

I lavori di realizzazione dei relativi interventi dovranno avere inizio entro 6 (sei) mesi dall’acquisizione dei titoli edificatori e terminare entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

Il **Comune**, su motivata richiesta della società **Namira SGR PA** in nome e per conto del **Fondo Open Village**, potrà concedere proroghe per un periodo massimo di ulteriori 12 (dodici) mesi.

La società **Namira SGR PA**, in nome e per conto del **Fondo Open Village**, si obbliga a non presentare la certificazione di agibilità relativa agli interventi edilizi di cui al presente articolo fino all’avvenuto collaudo delle opere di cui all’art. 5.

La società **Figline Agriturismo Spa** si impegna nella porzione dell’area dei circuiti ciclistici alla medesima concessa in Diritto di Superficie (Padel) a realizzare interventi conformi ai vigenti strumenti urbanistici, previo rilascio del relativo titolo abilitativo.

Art.7. Realizzazione dell'intervento di completamento nell'area dei circuiti ciclistici

La società **Figline Agriturismo Spa** si obbliga a realizzare gli interventi di completamento previsti nell'area dei circuiti ciclistici con le stesse modalità e secondo la stessa tempistica prevista dall'art. 5 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero nel termine di 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Tali interventi consistono:

- nella realizzazione dell'impianto di illuminazione dell'anello sud del circuito ciclistico, come previsto dalla proposta presentata in sede di gara;
- nella realizzazione degli interventi previsti dalla convenzione sottoscritta in data 16/07/2021, richiamata in premessa, ad oggi ancora non realizzati tra cui:
 - realizzazione di attrezzature e sport per il tempo libero nell'area boscata;
 - eventuali opere per utilizzo come area di sosta in occasione di particolari eventi o manifestazioni sportive dell'area destinata a "orti sociali".

Per ciascun intervento la società **Figline Agriturismo Spa** si obbliga, prima del rilascio del relativo titolo autorizzativo, a costituire una polizza assicurativa/fideiussione bancaria a garanzia della corretta e regolare esecuzione dell'intervento, di ammontare pari al costo delle opere stesse, così come desumibile dal computo metrico estimativo prodotto unitamente al progetto esecutivo, redatto sulla base del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana.

Qualora la società **Figline Agriturismo Spa** non ottemperi agli obblighi sopra assunti, il **Comune**, previa assegnazione di un termine non superiore a 3 mesi, potrà rivalersi della garanzia come sopra costituita.

Il **Comune**, entro il termine ultimo di 3 (tre) mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione, procederà al collaudo di dette opere, se del caso anche in corso d'opera, avvalendosi di un professionista abilitato, che verrà individuato dal Comune medesimo sulla base di almeno 3 (tre) nominativi di professionisti abilitati e con comprovata esperienza in materia proposti da **Figline Agriturismo Spa**, con spese e oneri a carico di **Figline Agriturismo Spa**.

Il **Comune** a seguito dell'esito positivo del collaudo procederà allo svincolo della garanzia finanziaria come sopra costituita.

PARTE III – GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE OPERE

Art.8. Gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria

Successivamente al collaudo, la società **Human Company Srl** assume in nome

proprio e per conto del Fondo Open Village gestito da Namira SGR PA e della Società Figline Agriturismo S.p.a. l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, oltre che dell'Opera 4 e del Park F realizzate direttamente dal Comune e descritte in premessa, e alla esecuzione di qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle opere e dei manufatti, nonché ad ogni altro onere gravante sulle stesse.

Relativamente al punto precedente si intendono esclusi gli obblighi di manutenzione straordinaria strutturale a causa di eventi meteo climatici eccezionali, calamità naturali ed in generale quando questa non derivi dalla mancata o non corretta manutenzione ordinaria e straordinaria da parte della società **Human Company Srl**.

La società **Human Company Srl** si obbliga, prima dello svincolo da parte del **Comune** della garanzia di cui al precedente art. 5, a costituire idonea garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa, rilasciata da istituto che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano la rispettiva attività, a garanzia della corretta e regolare gestione delle opere di urbanizzazione primaria, di ammontare pari al costo quinquennale di gestione, così come desumibile dal Piano delle manutenzioni prodotto unitamente al progetto esecutivo, comprensivo dei costi delle utenze. La società si obbliga altresì, al termine del relativo periodo di validità, a rinnovare detta garanzia fideiussoria, fino allo scadere della presente convenzione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere comunicati dalla società **Human Company Srl** al **Comune** e gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere autorizzati preventivamente dal **Comune**, su richiesta della medesima Società. Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, la società **Human Company Srl** potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione al **Comune**.

La società **Human Company Srl** si obbliga inoltre a rimborsare annualmente al **Comune** i costi relativi all'utenza elettrica della pubblica illuminazione per un importo comunque non superiore a € 10.000,00 (diecimila/00), importo che verrà annualmente rivalutato in ragione delle variazioni dell'indice ISTAT FOI.

In ogni caso la società **Human Company Srl** si obbliga a tenere indenne il **Comune** da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso ai propri obblighi.

Restano escluse dagli obblighi manutentivi, gestionali e di pagamento delle utenze le rotoarie di innesto sulla SP 14 delle Miniere, che una volta realizzate andranno a far parte della ordinaria viabilità pubblica.

Art.9. Gestione e manutenzione degli impianti a servizio di tutto l'ambito di intervento

La società **Human Company Srl** in nome proprio e per conto di Fondo Open Village gestito da Namira SGR PA e della società Figline Agriturismo S.p.a. assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla

manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti a servizio di tutto l'ambito di intervento, costituiti essenzialmente dalle opere di approvvigionamento idrico, dall'impianto di potabilizzazione e dall'impianto di trattamento delle acque reflue, e alla esecuzione di qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle opere e dei manufatti, nonché ad ogni altro onere gravante sulle stesse.

Art.10. Gestione e manutenzione degli impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero realizzati sulle aree concesse in diritto di superficie

La società **Namira SGR PA**, in nome e per conto del **Fondo Open Village**, assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero che verranno realizzati sulle aree alla medesima concesse in diritto di superficie e alla esecuzione di qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso degli stessi, nonché ad ogni altro onere gravante.

La società **Elite Vacanze Gestioni Srl** nell'offerta dalla medesima presentata in sede di gara, ha proposto delle modalità di fruizione di detti impianti anche per soggetti diversi dai propri clienti.

In particolare tale proposta prevede testualmente:

- *durante l'alta stagione tutti gli impianti sportivi del Parco saranno utilizzati in via esclusiva da Elite Vacanze Gestioni S.r.l. e sarà previsto un accesso a tariffe agevolate per i cittadini residenti nel Comune di Caviglia;*
- *al fine di assicurare la pratica delle attività sportive durante l'intero anno solare, in bassa stagione il Palazzetto dello Sport e la piscina coperta rimarranno aperti al pubblico, con tariffe in linea con quelle degli impianti sportivi dell'area;*
- *durante la media stagione, ovvero nei periodi nei quali gli impianti verranno utilizzati con minore intensità a fini turistico-ricettivi, vi sarà una modalità di utilizzo misto degli impianti, con tariffe individuate con riferimento ai costi delle utenze e del personale qualificato impiegato.*

La società **Namira SGR PA** si obbliga, pertanto, prima del rilascio del certificato di agibilità relativo a detti impianti, a sottoscrivere un accordo operativo, nel rispetto della presente convenzione e dei contenuti della proposta presentata in sede di gara dalla società **Elite Vacanze Gestioni Srl** al fine di stabilire le modalità di utilizzo da parte dei soggetti diversi dai propri clienti.

Art.11. Gestione e manutenzione del campo da golf

La società **Human Company**, in nome proprio e per conto del **Fondo Open Village gestito da Namira SGR PA e della società Figline Agriturismo S.p.a.**, in conformità alla proposta presentata in sede di gara dalla predetta società **Elite Vacanze Gestioni Srl** si obbliga a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto

la propria responsabilità, una volta realizzato e collaudato, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area del Campo da Golf e alla esecuzione, di qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dello stesso nonché ad ogni altro onere gravante.

La società Human Company assume tale obbligazione a fronte della possibilità di poter fruire di detto impianto sportivo per i clienti del villaggio turistico a condizioni privilegiate in misura conforme all'entità dell'impegno assunto.

Il **Comune** provvederà ad individuare, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, un **Gestore Tecnico Sportivo** dell'impianto (di seguito, "**Gestore**").

A tal fine il **Comune** e la società **Human Company Srl** provvederanno, entro il termine di 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, a predisporre un piano di gestione complessivo dell'impianto sportivo, individuando costi e ricavi. In particolare, nell'ambito di detto piano di gestione, saranno individuati puntualmente gli impegni che dovranno essere assunti dalla società **Human Company Srl** e le relative garanzie fideiussorie da costituire.

Il **Comune**, ferma restando la possibilità di procedere all'affidamento della gestione dell'impianto sportivo in conformità alla procedura prevista dall'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023, a partire dal 01/01/2025 avvierà la procedura per la scelta del **Gestore Tecnico**.

Art.12. Gestione e manutenzione dell'area dei circuiti ciclistici

La **Figline Agriturismo Spa** si obbliga a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area dei circuiti ciclistici, così come individuata nella planimetria che si allega sub. " ", e degli impianti e attrezzature presenti e previsti su tale area, nonché alla esecuzione di qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso degli stessi.

Relativamente al punto precedente si intendono esclusi gli obblighi di manutenzione straordinaria strutturale a causa di eventi meteo climatici eccezionali, calamità naturali ed in generale quando questa non derivi dalla mancata o non corretta manutenzione ordinaria e straordinaria da parte della società **Figline Agriturismo Spa**.

La società **Figline Agriturismo Spa** assume tale obbligazione a fronte della possibilità di poter fruire di detto impianto sportivo per i propri clienti e per i clienti del villaggio turistico a condizioni privilegiate in misura conforme all'entità dell'impegno assunto.

La Società si obbliga altresì a consentire la fruizione di detti impianti e attrezzature

anche a soggetti diversi, siano essi singoli cittadini che soggetti di cui all'art. 6 comma 2 del D.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38.

Il **Comune** e la società **Figline Agriturismo Spa** si impegnano entro il termine di 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, a sottoscrivere un accordo operativo che disciplini tale utilizzazione, prevedendo altresì la costituzione di idonee garanzie fideiussorie da parte di **Figline Agriturismo Spa** a garanzia dell'assolvimento degli obblighi previsti a suo carico.

Resta inteso che l'area concessa in diritto di superficie interna all'area dei circuiti ciclistici rimarrà nella piena disponibilità gestionale della società **Figline Agriturismo Spa** salva l'applicazione delle condizioni agevolate di accesso ai cittadini di Cavriglia già pattuite in attuazione della convenzione sottoscritta in data 16/07/2021 tra Comune e Elite Vacanze Gestioni Srl.

PARTE IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art.13. Durata

La presente convenzione è immediatamente efficace, pertanto, a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, avrà termine una volta trascorsi 70 (settanta) anni a partire dalla stessa data e potrà essere rinnovata alla scadenza.

Una volta scaduto detto termine, eventualmente rinnovato, il diritto di superficie si estingue e il Comune diventerà proprietario delle opere realizzate ed ivi presenti.

Art.14. Controlli

Il **Comune** potrà effettuare sistematici controlli mediante personale incaricato per quanto riguarda l'osservanza della presente convenzione, al fine di esercitare il proprio dovere di vigilanza e di verifica della rispondenza delle attività svolte dai soggetti che sottoscrivono la presente convenzione alle disposizioni stabilite dalla medesima.

È dovere in capo alle parti procedere all'istituzione di idonei protocolli di comunicazione, anche eventualmente nella forma informatica, ai fini di permettere efficiente e continuata comunicazione.

Art.15. Inadempimenti e sanzioni

Il mancato rispetto del termine previsto per gli adempimenti di cui all'art. 5, ovvero del termine previsto per gli adempimenti di cui all'art. 6, comporta l'irrogazione da parte del **Comune** alla società **Human Company Srl** di una sanzione pecuniaria pari al 50% dell'importo complessivo di cui all'art. 4 corrisposto per l'acquisizione del diritto di superficie, salva comunque la possibilità di rivalersi delle garanzie appositamente costituite.

Il mancato rispetto degli obblighi gestionali e manutentivi di cui al Titolo III della

presente convenzione comporta l'irrogazione da parte del **Comune** nei confronti della società inadempiente di penalità in misura compresa tra 500 (cinquecento) e 5.000 (cinquemila) euro, previo formale contestazione in forma scritta della inadempienza, comunicata a mezzo di posta certificata, raccomandata con avviso di ricevimento o messo comunale.

In caso di recidiva per la medesima infrazione la penalità sarà applicata nella misura doppia rispetto alla prima applicata.

La società inadempiente ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento della suddetta contestazione, ai fini di dimostrare la non imputabilità dell'inadempimento. Non sono comunque ammesse, quali giustificazioni delle inadempienze, circostanze quali la mancanza di personale, oppure difetti di forniture e comunque circostanze imputabili a difettosa organizzazione della società medesima.

Al fine di assicurare la continuità operativa della struttura, il **Comune** si riserva di provvedere a far eseguire comunque i servizi non espletati, nei modi che riterrà opportuni, nell'esercizio della sua valutazione insindacabile, a rischio e a spese a carico della società inadempiente. Tali servizi sostitutivi si intenderanno eseguiti in danno della stessa società, anche se svolto da personale incaricato dal **Comune**.

Qualora la società inadempiente non provveda al relativo pagamento, il **Comune**, per la rifusione delle spese, il pagamento dei danni e l'applicazione delle penalità, potrà rivalersi sulle polizze fideiussorie appositamente costituite.

L'applicazione della penalità di cui al presente articolo non preclude eventuali azioni risarcitorie da parte del **Comune**, anche nel caso in cui detta polizza fideiussoria risultasse insufficiente a coprire le penalità applicate.

Art.16. Divieto di cessione del contratto

È vietata la cessione del presente, a meno che questa non sia espressamente autorizzata dal **Comune**.

Art.17. Risoluzione delle convenzioni del 16/07/2021 e del 25/05/2021

Il **Comune**, la società **Elite Vacanze Gestioni Srl**, quale primo soggetto firmatario e precedente attuatore nonché le società "Human Company S.r.l." quale Attuatore, "Namira Sgr Spa" quale società di gestione del fondo "Open Village" e "Figline Agriturismo S.p.a." quali titolari del diritto di superficie, danno atto che, dalla data di sottoscrizione della presente convenzione la medesima assume piena efficacia ad ogni effetto di legge, pertanto, supera e sostituisce in maniera totalitaria e per intero la convenzione sottoscritta in data 16/07/2021, la quale a seguito della sottoscrizione della presente convenzione cessa e perde ogni e qualsiasi efficacia ed effetto.

Art.18. Disposizioni generali e finali

La società **Human Company Srl**, la società **Namira SGR PA** (in nome e per conto

del **Fondo Open Village**) e la società **Figline Agriturismo Spa** eleggono, ad ogni effetto, il proprio domicilio presso il Comune di Caviglia e nominano quale Responsabile referente unico nei confronti del Comune il sig. _____.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, viene fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e ai provvedimenti già citati in premessa, e comunque applicabili in materia, nonché al Regolamento Edilizio e al Regolamento Urbanistico vigenti nel Comune di Caviglia.

Art.19. Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico della società **Human Company Srl**.

Tutte le spese inerenti alla stipulazione del presente contratto, immediate e future, sono a totale carico della società **Human Company Srl**, ivi comprese quelle di registrazione, bolli e diritti di segreteria. Sono altresì a carico della società **Human Company Srl** le spese sostenute dal **Comune** per la trasmissione degli atti all'Ufficio del Registro.

Saranno altresì a totale carico della società **Human Company Srl** gli adempimenti e gli oneri relativi ai frazionamenti, alla cessione delle aree e all'accatastamento delle opere di cui ai precedenti articoli.

Art.20. Controversie e foro competente

Qualunque contenzioso fra le parti sulla interpretazione o esecuzione della presente convenzione, salva definizione previo accordo bonario, sarà deferito al Giudice Ordinario, e sarà competente il Foro di Arezzo. È esclusa la facoltà del ricorso all'arbitrato.

Art.21. Tutela dei dati personali

Ai sensi del D.lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., in ordine al trattamento dei dati personali inerenti al presente contratto si informa che:

- a. le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono a _____; le modalità di trattamento consistono nella gestione dei dati finalizzata alla gestione del rapporto contrattuale ai sensi della normativa vigente;
- b. il conferimento dei dati ha natura facoltativa, e si configura più esattamente come onere, nel senso che il soggetto, se intende mantenere il contratto, deve rendere la documentazione richiesta dal **Comune** in base alla vigente normativa;
- c. la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla decadenza dal rapporto;
- d. i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
 1. il personale interno del **Comune** implicato nel procedimento;
 2. ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii.;
- e. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al D.lgs. 196/2003 cui si rinvia;

f. soggetto attivo della raccolta dei dati è il Comune di Cavriglia in persona del legale rappresentante.

Limitatamente ai propri dati personali, la società **Human Company Srl**, la società **Namira SGR PA** e la società **Figline Agriturismo Spa** prestano consenso al trattamento dei propri dati personali, da parte del **Comune**, per le necessità connesse alla gestione economica e giuridica dell'appalto

Cavriglia, li _____

il **Comune**

la società **Human Company Srl**

la società **Namira SGR PA**

la società **Figline Agriturismo Spa**

la società **Elite Vacanze Gestioni Srl**

Allegato A) planimetria dell'area dei circuiti ciclistici