

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DEGLI IMPEGNI ASSUNTI NELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA SCHEDA NORMA 1.2, SOTTOSCRITTA IN DATA 16 GENNAIO 2018 TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA SOCIETÀ RICASOLI (OGGI SOC. VITRUM SRL).**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_) in Empoli, via Giuseppe del Papa al n.41, nella Casa Comunale.

Innanzitutto a me Dott. \_\_\_\_\_, **Notaio in \_\_\_\_\_**, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di \_\_\_\_\_,

**SI SONO COSTITUITI:**

1) il **"COMUNE DI EMPOLI"**, con domicilio in Empoli (Fi), via Giuseppe del Papa n.41, codice fiscale e Partita IVA 01329160483, in persona dell'Ing.

**ANNUNZIATI Alessandro**, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica nel Palazzo Comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di Dirigente del Servizio Politiche Territoriali del Comune di Empoli, e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso, ai sensi del Decreto Legislativo n.267 del 18.8.2000 ed in applicazione dell'art.51 comma 5 dello Statuto Comunale, nonché dell'art.45 del Regolamento per la disciplina dei contratti, in conformità al Decreto del Sindaco n. 75 del 2 settembre 2019, che, in copia conforme all'originale, al presente atto si allega, sotto la lettera **"A"**;

- la società **Vitrum srl** ( nel proseguo "SOGGETTO ATTUAORE"), con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, capitale sociale di Euro \_\_\_\_\_, interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ col numero di iscrizione e codice fiscale \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, in persona di:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il giorno \_\_\_\_\_ ove sopra domiciliato per la qualifica, il quale interviene al presente atto nella veste di Procuratore e, quindi, in nome e per conto della suddetta società, a quanto appresso autorizzato con procura speciale autenticata dal notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, rep. \_\_\_\_\_, registrata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n.\_\_\_\_\_, che in copia conforme al suo originale si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**.

Dell'identità personale delle parti costituite e dei loro poteri io Notaio sono certo.

**PREMESSO CHE**

-- In data 21.07.2014, con deliberazione n. 43, è stato approvato dal Consiglio Comunale il Piano Attuativo PUA 1.2, all'interno del quale sono ricompresi i terreni di proprietà della Società Cooperativa Edificatrice Ricasoli Soc. Coop. A r.l., posti in Empoli in Via G. Da Empoli, via Curtatone e Montanara, Via Tripoli e via Ricasoli, identificati catastalmente al C.F/C.T. del Comune di Empoli, nel foglio di mappa \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_ Comune;

-- In data 16.01.2018 la società Cooperativa Edificatrice Ricasoli Soc. Coop. A r.l. ha sottoscritto con il Comune di Empoli, ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, la convenzione per l'attuazione del PUA, rep. n. 50235, raccolta n. 25758, registrata ad Prato il 29.01.2018 al n. 1017 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze il 29.01.2018 al n. 2690 di reg. particolare;

-- In data 25.09.2018 la società Vitrum srl ha acquistato dalla società Cooperativa Edificatrice Ricasoli Soc. Coop. A r.l., l'area oggetto del PUA 1.2, in forza del contratto di acquisto, registrato a Prato il 02.10.2018 al n. 10683;

-- nel suddetto atto di compravendita sono stati trascritti tutti gli impegni, i vincoli, le clausole e le condizioni descritte ed indicate nella Convenzione sottoscritta con il Comune di Empoli in data 16.01.2018;

-- In virtù del detto atto di acquisto la società Vitrum srl è pertanto subentrata a pieno titolo nei diritti e negli impegni assunti dal precedente Soggetto Attuatore;

-- la convenzione tra il comune di Empoli e il Soggetto Attuatore, ricevuta con il menzionato atto ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, tra l'altro, prevede:

- **all'art. 7 "Vigilanza e collaudo delle opere di manutenzione"**, che il collaudo in linea tecnica delle Urbanizzazioni Primarie venga effettuato dall'Ufficio tecnico comunale, non prima di nove mesi dalla data di certificazione di fine lavori di tutte le urbanizzazioni primarie;
- **all'art. 12 "Monetizzazione"**, la monetizzazione di aree da destinare a verde pubblico, consentita dalla Scheda Norma, per mq 707,13; monetizzazione che si è concretizzata con il versamento in sede di stipula della convenzione a favore del Comune di € 106.111,93, corrispondenti al valore venale dell'area al mq ( euro/mq 150,06 ) per la superficie da monetizzare (mq 707,13);
- sempre **all'art. 12, ultimo comma**, l'impegno per il Soggetto Attuatore a mantenere gli impegni di manutenzione del parcheggio pubblico su via Ricasoli, estesi anche agli impianti di parcheggio, anche dopo la cessione del medesimo al comune;

-- la società Vitrum srl ha confermato, con nota del 12.08.2019 prot. n. 57759, la volontà di procedere all'attuazione del PUA 1.2 e alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nella relativa scheda norma e definite nella convenzione ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, e, al contempo, ha richiesto quale SOGGETTO ATTUATORE di procedere, consensualmente con il comune, alla modifica di parte degli impegni assunti e precisamente:

1. **di modificare l'art. 7** della convenzione, nel comma che

prevede il collaudo in linea tecnica di tutte le Urbanizzazioni Primarie comunale, non prima di nove mesi dalla data di certificazione di fine lavori delle medesime, proponendo, a variazione, che il comune proceda mediante collaudi parziali e definitive cessioni delle opere di urbanizzazione realizzate al termine dei ciascun stralcio funzionale, assumendosi conseguentemente anche i relativi oneri di sorveglianza e manutenzione;

2. al fine di evitare il posizionamento delle fosse biologiche nel piano interratto, con messa in opera di pompe di sollevamento, e conseguenti problematiche legate sia al funzionamento delle fosse biologiche che alla loro manutenzione, nel rispetto dello standard previsto nella Scheda norma Pua 1.2, **di aumentare la superficie da monetizzare di verde pubblico**, passando dall' attuale superficie monetizzata di mq 707,13, prevista in convenzione e già monetizzata, a mq.944,24, con un incremento della superficie da monetizzare di mq. 236,96. Da ciò ne conseguirebbe l'obbligo per la società di corrispondere al comune una cifra ad integrazione di quanto già corrisposto, alla sottoscrizione dell'atto di modifica. Sulla fascia di 1,80 ml la società si impegnerebbe altresì a garantire l'uso pubblico. La società chiede pertanto che venga sottoscritto un nuovo impegno, ad integrazione di quanto previsto all'art. 12 Monetizzazione della convenzione sottoscritta;

3. di modificare l'art. 12, nell'ultimo comma che prevede l'impegno per il Soggetto Attuatore a mantenere la manutenzione, estesa anche agli impianti di parcheggio, del parcheggio pubblico dell'area collocata su via Ricasoli anche dopo la cessione del parcheggio a favore del comune, proponendo che la manutenzione passi al contrario a carico del comune, al momento della cessione del medesimo, al pari di tutte le altre opere di urbanizzazione. L'ufficio in accoglimento della proposta propone di sostituire l'ultimo comma dell'art. 12 con il seguente nuovo testo: *"Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli. Il SOGGETTO ATTUATORE assolve l'obbligo manutentivo previsto attraverso la monetizzazione dell'onere stesso, quantificato dall'ufficio competente in euro 3.000 (tremila). Detta somma è pagata dal SOGGETTO ATTUATORE secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione comunale. A prova dell'avvenuto versamento il SOGGETTO ATTUATORE esibisce relativa quietanza n°..... del..... , che si allega alla presente sotto la lettera "...".*

-- in data \_\_\_\_\_ le modifiche richieste sono state approvate e proposte al Consiglio dalla Giunta Comunale, con delibera n.\_\_\_\_, fatta eccezione della modifica di cui all'art. 7 per le motivazioni in essa riportate, delibera che si allega al

presente atto sotto la lettera "";

-- il Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha approvato la modifica agli impegni assunti con la convenzione stipulata in data 16.01.2018, nonché lo schema del presente atto modificativo/integrativo, delibera che si allega al presente atto sotto la lettera "";

Tutto quanto premesso e considerato che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ARTICOLO 1**

Il **COMUNE DI EMPOLI** e il SOGGETTO ATTUATORE, società **VITRUM SRL**, come qui rappresentati, convengono di integrare quanto previsto dall'art. 12 della convenzione stipulata in data 16.01.2018 ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi, citata in premessa. Al fine di evitare il posizionamento delle fosse biologiche nel piano interrato, con messa in opera di pompe di sollevamento, e conseguenti problematiche legate sia al funzionamento delle fosse biologiche, che alla loro manutenzione, nel rispetto dello standard previsto nella Scheda norma Pua 1.2, le parti concordano pertanto di aumentare la superficie da monetizzare di verde pubblico, passando dall'attuale superficie di mq 707,13, già prevista in convenzione e monetizzata, a mq. 944,24, con un incremento della superficie da monetizzare di mq. 236,96.

Il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al COMUNE DI EMPOLI a titolo integrativo una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito al suolo a seguito di una trasformazione edilizia.

Tale valore viene accertato mediante stima del valore venale ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, predisposto a cura del proponente, prima della stipula dell'atto integrativo della convenzione;

MONETIZZAZIONE verde pubblico:

valore venale area a mq. euro/mq 150,06 (centocinquanta virgola zero sei) x mq 236,96 (duecentotrentasei virgola novantasei) = euro 35.558,22 (trentacinquemilacinquecentocinquantotto virgola ventidue).

Il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al COMUNE la somma omnicomprensiva di euro 35.558,22 da destinarsi alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico).

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno ..... al Capitolo in entrata .....

Detta somma è pagata secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione comunale. A prova dell'avvenuto versamento il SOGGETTO ATTUATORE esibisce relativa quietanza n°..... del....., che si allega alla presente sotto la lettera "..."

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a garantire l'uso pubblico su tutta la superficie necessaria al posizionamento delle fosse biologiche, lungo le strade di Via Curtatone e Montanara, via Giovanni da Empoli e Via Tripoli, come meglio rappresentata nella tavola A, che si allega alla presente sotto la lettera "...".

#### **ARTICOLO 2**

Il COMUNE DI EMPOLI e il SOGGETTO ATTUATORE, come qui rappresentati, convengono:

A) di mantenere la formulazione vigente dell'art. 7 della convenzione, come sottoscritta tra le parti e, qui di seguito per chiarezza riportata:

Art. 7 - Vigilanza e collaudo delle opere di manutenzione

" (... ) Il collaudo in linea tecnica delle URBANIZZAZIONI PRIMARIA, a seguito di specifica richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE, sarà effettuato dall'Ufficio tecnico Comunale, non prima di 9 (nove) mesi dalla data di certificazione di fine lavori di tutte le URBANIZZAZIONI PRIMARIE. (...)"

B) di sostituire l'ultimo comma dell'articolo 12 della convenzione citata al punto A) con il seguente nuovo testo:

"Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli. Il SOGGETTO ATTUATORE assolve l'obbligo manutentivo previsto attraverso la monetizzazione dell'onere stesso, quantificato dall'ufficio competente in euro 3.000 (tremila). Detta somma è pagata dal SOGGETTO ATTUATORE secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione comunale. A prova dell'avvenuto versamento il SOGGETTO ATTUATORE esibisce relativa quietanza n°..... del..... , che si allega alla presente sotto la lettera "...".

#### **ARTICOLO 3**

Le parti danno atto che resta valida la polizza fideiussoria rilasciata in data 11.01.2018 dalla HELVETIA Compagnia Svizzera di Assicurazioni SA con sede a Milano, via G.B. Cassinis n. 21, per euro 586.396,29 (cinquecentoottantaseimilatrecentonovantasei/29), corrispondente al 150% (centocinquanta per cento) dell'importo effettivo delle opere da realizzare, così come previste nel Piano di recupero attuativo PUA 1.2, approvato il 21.07.2014 e risultanti dal computo metrico estimativo a detto piano allegata, prodotta in sede di stipula dalla società Vitrum srl in qualità di obbligato principale.

#### **ARTICOLO 4**

Per quanto non espressamente riportato al precedente artt. 1, 2, 3 sono fermi e confermati tutti i patti e le previsioni contenute della citata Convenzione, sottoscritta tra Comune di Empoli e Soggetto Attuatore, con il più volte citato atto notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, in data 16.01.2018,

rep. n. 50235/25758, essendo espressamente escluso ogni intento novativo, salvo quanto espressamente modificato con il presente atto.

I Componenti, nelle sopra indicate qualità, richiedono la trascrizione del presente atto con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo sui seguenti beni, tutti siti nel Comune di Empoli e di proprietà del soggetto attuatore:

- **Fabbricati**, contraddistinti al C.F. del Comune di Empoli nel foglio di mappa \_\_\_\_\_, dalle particelle \_\_\_\_\_
- **Terreni**, contraddistinti al C.T. del Comune di Empoli nel foglio di mappa \_\_\_\_\_, dalle particelle \_\_\_\_\_

Di questo atto, in parte scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su fogli per \_\_\_\_\_ facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano. La sottoscrizione dell'atto è avvenuta alle ore \_\_\_\_\_