

**ATTO RICOGNITIVO E DI MODIFICA DEGLI IMPEGNI ASSUNTI NELLA  
CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA SOCIETA SAN  
MICHELE SRL ED ALTRI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 6.6**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2022 (duemilaventidue) questo giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_, in Empoli, al civico numero 41 di via Giuseppe del Papa, in una sala del Palazzo Comunale.

Avanti a me dottore \_\_\_\_\_ notaio in Empoli, iscritto al ruolo del Collegio dei distretti notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono personalmente comparsi i sig.ri

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Empoli, via Giuseppe del Papa n. 41, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma, nella sua esclusiva qualità di Dirigente del settore Politiche Territoriali del Comune di Empoli in nome e per conto di

- **"COMUNE DI EMPOLI"**, con domicilio in Empoli, via Giuseppe del Papa, n. 41 e quindi in rappresentante e nell'esclusivo interesse del Comune stesso ai sensi del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n. 267, in applicazione dell'art. 51 comma 5 dello Statuto Comunale, nonché dell'art. 45 del Regolamento della disciplina dei contratti;

e

- la società **"SAN MICHELE SRL"**, con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, capitale sociale di Euro \_\_\_\_\_ interamente versato, iscritta al Registro Imprese di \_\_\_\_\_ con numero di iscrizione e codice fiscale \_\_\_\_\_, numero R.E.A. \_\_\_\_\_, in persona del signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_ repertorio \_\_\_\_\_ che in originale è stata allegata al presente atto, nel proseguo del presente atto indicati per brevità quale **"SOGGETTO ATTUATORE"**

Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io notaio sono certo mi chiedono di ricevere il presente atto col quale

**PREMESSO CHE**

-In data 23.07.2015 è stato approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 57, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui alla scheda Norma 6.6 del Regolamento Urbanistico, compresi per intero all'interno dell'UTOE n. 6, identificabili nel complesso ex industriale denominato "Fabbricato Fiammiferi Angiolo Rosselli & F.lli", ubicato in Empoli, località Pontorme, tra via Pontorme, via Giro delle Mura nord e il torrente Orme,

di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE, della Società IL PONTORMO SRL e della Sig.ra ROSSELLI MARIA CARLA;

-In data 03.11.2016 il SOGGETTO ATTUATORE e gli altri soggetti sopra citati hanno sottoscritto con il Comune di Empoli la convenzione per l'attuazione del PUA, ai rogiti del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI), rep. n. 46203, raccolta n. 21954, registrata a San Miniato l'11.11.2016 al n. 3032 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze l'11.11.2016 al n. 28557 e 28558 di reg. particolare;

- Con successivi atti, la società San Michele srl ha acquisito il 100% (cento per cento) della proprietà del comparto, divenendo l'unico SOGGETTO ATTUATORE, su cui ricadono gli impegni assunti con la Convenzione sopra citata;

-la zona oggetto del PUA approvato è inserita dal Piano regionale di Bonifica delle Aree Inquinare della regione Toscana, come "area industriale dismessa";

-il Piano di Caratterizzazione per la bonifica è stato presentato all'Ufficio Ambiente del Comune di Empoli in data 23.03.2011;

- La sopra richiamata convenzione prevede che il Soggetto Attuatore si impegni, tra l'altro:

- **punto a) dell'art. 2**, *"a realizzare, prioritariamente, gli interventi eventualmente necessari derivanti dall'attivazione delle procedure relative alla caratterizzazione ambientale ai sensi dell'art. 245 del Dlgs 152/2006"*;
- **punto e) dell'art. 2**, *"ad ultimare le opere di urbanizzazione previste dal PIANO DI RECUPERO in oggetto entro e non oltre 3 (tre) anni dalla sottoscrizione della convenzione, salvo eventuali proroghe concesse dal COMUNE per motivate esigenze, e comunque entro 3 anni (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire e comunque fatte salve proroghe derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute"*;

- a garantire il pieno rispetto **dell'articolo 4** - Utilizzazione edilizia dell'area, come di seguito riportato:

*"L'utilizzazione edilizia del comparto è subordinata alla certificazione di conclusione delle procedure derivanti dall'attivazione dalla caratterizzazione ambientale ai sensi dell'art. 245 del D.Lvo 152/2006, e potrà avvenire previo rilascio di più titoli edilizi, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO DI RECUPERO, delle unità minime di intervento stabilite dalle Norme tecniche del PIANO DI RECUPERO ad esso allegate. Nelle more di attuazione del PIANO DI RECUPERO, sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti esclusivamente finalizzati ad evitare pericoli di crollo o comunque grave deterioramento delle unità edilizie che possano creare pregiudizio alla sicurezza. Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica e demolizione selettiva delle strutture edilizie esistenti."*

- il SOGGETTO ATTUATORE ha confermato, con nota del 12.07.2022, prot. n. 48920, la volontà di procedere all'attuazione del PUA 6.6 e alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nella relativa scheda norma e definite nella convenzione ai rogiti del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI), e, al contempo, ha richiesto quale SOGGETTO ATTUATORE di procedere, consensualmente con il comune, alla integrazione degli impegni assunti, al fine, tra l'altro, di prendere atto di quanto nel frattempo intervenuto in relazione al procedimento di bonifica e, precisamente, che:

- il Piano di Caratterizzazione, presentato all'Ufficio Ambiente del Comune di Empoli in data 23.03.2011, è stato approvato con determina dirigenziale n. 564 del 06.07.2015;
- le indagini di caratterizzazione sono state condotte a partire dal 26.04.2016;
- in data 19.04.2018 (nostri prot. 27124, 27126, 27128, 27129) è pervenuta via pec la documentazione tecnica inerente gli esiti del Piano di Caratterizzazione;
- in data 11.10.2018, con nota assunta al nostro prot. al n. 70151, ARPAT ha espresso parere favorevole alla proposta di deperimetrazione del sito, attestando la non necessità di bonifica per la particella n. 150, foglio di mappa n. 2 del N.C.E.U. del comune di Empoli, e ha approvato il Piano di Indagine supplementare per la particella n. 2359, foglio di mappa n. 2;
- con determina dirigenziale n. 1480 del 23.11.2018 si è attestato che le indagini eseguite secondo il Piano di Caratterizzazione approvato con D.D. 564/2015, verificate dalle analisi di controllo effettuate dal Dipartimento ARPAT del Circondario Empolese Area Vasta Centro, hanno accertato la fruibilità della particella 150 F.M.2 del N.C.E.U. del Comune di Empoli, secondo quanto previsto per l'utilizzazione ad uso residenziale nel rispetto dei valori limite riportati nella colonna A della Tabella 1 di cui all'Allegato 5 alla Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006, e di conseguenza, approvato la nuova perimetrazione del sito FICEV - 084\*, scorporando la particella 150 Foglio di mappa 2, che non necessita di bonifica;
- l'area attualmente inserita nell'anagrafe dei siti da bonificare con codice SISBON FICEV-084\*, ai fini dei successivi adempimenti di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. 152/06, risulta individuata unicamente dalla particella 2359 F.M. 2 del N.C.E.U. del Comune di Empoli;
- con la medesima determinazione n. 1480 del 23.11.2018 sono state autorizzate le indagini previste nel piano supplementare di indagine, con riferimento alla particella 2359 F.M. 2 del N.C.E.U. del Comune di Empoli;
- il SOGGETTO ATTUATORE da atto che ad oggi dette indagini non sono state eseguite a causa della presenza sulla particella n. 2359 di una cabina ENEL a servizio dell'intero abitato, che dovrebbe essere demolita;
- in ragione di quanto sopra, il SOGGETTO ATTUATORE ha chiesto all'Amministrazione

di poter presentare il titolo abilitativo per la realizzazione della nuova cabina ENEL, come da progetto, nelle more del procedimento di bonifica e non al termine del medesimo, al fine di poter continuare a garantire la distribuzione dell'energia elettrica all'intero abitato, e quindi, di integrare gli impegni e gli obblighi assunti con la Convenzione, sottoscritta in data 3.11.2016 con atto del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI), rep. n. 46203, raccolta n. 21954, registrata a San Miniato l'11.11.2016 al n. 3032 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze l'11.11.2016 al n. 28557 e 28558 di reg. particolare;

- il SOGGETTO ATTUATORE chiede pertanto che venga sottoscritto un nuovo impegno ad integrazione di quanto previsto all'art. 4 Utilizzazione edilizia dell'area;

- con riferimento al **punto e) dell'art. 2**, il SOGGETTO ATTUATORE, per motivazioni legate sia alla bonifica che all'emergenza sanitaria "Covid" non ha provveduto ad ultimare le opere di urbanizzazione primaria, né a presentare il permesso di costruire per la loro realizzazione entro il termine di 3 (tre) anni previsti;

- non è possibile applicare le proroghe dei termini di inizio e fine lavori dei permessi di costruire previste dalla L. 11 settembre 2020, n. 120, art. 10, c. 4, in quanto il permesso di costruire non è stato presentato;

- in data 12.07.2022, il SOGGETTO ATTUATORE ha richiesto, con nota n. 48920, di poter ridefinire, consensualmente con il comune un nuovo termine per la presentazione del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

-le parti danno altresì atto che occorre correggere un mero errore materiale contenuto **all'art. 1, punto 1.7**, della convenzione, in quanto non corrispondente ai dettami legislativi regionali in materia di corresponsione del contributo concessorio e, precisamente, il punto 1.7 dell'art. 1 prevede che il contributo concessorio, comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione debba essere corrisposto (fatto salvo lo scomputo) dal Soggetto Attuatore *al momento della presentazione degli atti abilitativi*, mentre la legge regionale n. 65/2014, all'art. 190 comma 1, prevede che la corresponsione debba avvenire *all'atto del ritiro del permesso di costruire*;

-Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_divenuta esecutiva ai sensi di legge ha approvato le modifiche richieste alla convenzione stipulata in data \_\_\_\_\_, nonché lo schema del presente atto ricognitivo;

\*\*\*

Tutto quanto premesso e considerato che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, Tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

#### **ARTICOLO 1**

Il Comune di Empoli e il Soggetto Attuatore convengono, per le motivazioni indicate nelle premesse, di sostituire **il punto 1.7 dell'art. 1 CONTRIBUTO CONCESSIONARIO** della

Convenzione agli atti del Notaio Roberto Rosselli, con il seguente nuovo testo:

*“CONTRIBUTO CONCESSORIO: il contributo, comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione che dovrà essere corrisposto dal Soggetto Attuatore all’atto del ritiro degli atti abilitativi per l’esecuzione del PIANO DI RECUPERO”;*

## **ARTICOLO 2**

Il Comune di Empoli e il Soggetto Attuatore, come qui rappresentati, per le motivazioni riportate nelle premesse, danno atto non è stato rispettato il termine indicato al punto e) dell’art. 2 della Convenzione agli atti del Notaio Roberto Rosselli, in quanto le OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste dal PIANO DI RECUPERO non sono state realizzate entro i 3 (tre) anni dalla sottoscrizione della Convenzione e il permesso di costruire per la loro attuazione non è stato mai presentato.

Il Comune di Empoli e il Soggetto Attuatore danno atto che non è stata data applicazione all’art. 11 *“Mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione”* della Convenzione sopra richiamata.

Il Comune di Empoli ravvisa tuttavia ancora un ‘interesse pubblico alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PIANO DI RECUPERO, sebbene in ritardo.

Il SOGGETTO ATTUATORE ha confermato, con nota del 12.07.2022, prot. n. 48920, la volontà di procedere all’attuazione del PUA 6.6 e alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nella relativa scheda norma e definite nella Convenzione ai rogiti del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI).

Alla luce delle motivazioni sopra riportate, Il Comune di Empoli e il SOGGETTO ATTUATORE, come qui rappresentati, consensualmente convengono di fissare un nuovo termine per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel PIANO DI RECUPERO.

IL SOGGETTO ATTUATORE si impegna, e il Comune di Empoli accetta, che le opere di urbanizzazione previste nel PIANO DI RECUPERO siano realizzate entro i termini di validità PIANO DI RECUPERO, indicati all’art. 17 della Convenzione, salvo proroghe derivanti dall’applicazione di norme di rango superiore sopravvenute. La scadenza del Piano di Recupero non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi.

## **ARTICOLO 3**

Il COMUNE DI EMPOLI e il SOGGETTO ATTUATORE, come qui rappresentati, convengono di integrare l’**articolo 4 - Utilizzazione edilizia dell’area** della Convenzione, ai rogiti del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato stipulata in data 03.11.2016, citata in premessa. La parti, concordemente, danno atto che nella particella 2359, Foglio di mappa del N.C.E.U. del Comune di Empoli insiste una cabina ENEL a servizio dell’intero abitato di Pontorme, che per poter procedere nella bonifica dell’area dovrà essere demolita. Nelle

more del procedimento di bonifica, al fine di poter continuare a garantire all'intero abitato di Pontorme la distribuzione dell'energia elettrica, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a presentare la richiesta per la realizzazione della nuova cabina ENEL, corredata di tutta la documentazione e di idoneo parere ENEL, entro 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione del presente atto e non oltre 6 (sei) mesi dall'approvazione del medesimo da parte del Consiglio Comunale. Il comune di Empoli acconsente alla presentazione del titolo abilitativo nelle more del procedimento di bonifica e si impegna a rilasciare, entro i termini previsti per legge, i titoli abilitativi necessari per la realizzazione della nuova cabina ENEL e delle opere connesse di raccordo con la rete esistente, come da progetto.

#### **ARTICOLO 4**

Le parti danno atto che resta valida la polizza fideiussoria rilasciata in data 27.06.2016 dalla AXA Assicurazioni Spa Agenzia di Empoli n. 402500845, per euro 268.417,94 (duecentosessantottomilaquattrocentodiciassette virgola novantaquattro), corrispondente al valore delle OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA per la sola quota afferente a quelle non ad esclusivo servizio del Piano di recupero di cui al punto 1.8.1 dell'art. 1 della Convenzione da realizzare, determinato mediante computo metrico estimativo verificato dal competente Ufficio comunale, aumentato del 50% (cinquanta per cento).

#### **ARTICOLO 5**

Le parti stabiliscono di avvalersi di quanto statuito dall'art. 10 comma 4bis del D.L. 76 del 16.07.2020, convertito dalla L. 120 del 11.09.2020, che proroga di tre anni il termine di validità delle convenzioni urbanistiche formatesi entro il 31 dicembre 2020, incluse quelle che hanno usufruito della proroga di cui alla L 98/2013, ed in ragione di quanto sopra, il termine di validità del Piano Attuativo, entro cui l'esecuzione delle opere ivi previste dovrà essere ultimata è fissato all'03.11.2029, salvo le proroghe che potranno essere assentite in caso di ritardi dovuti a cause di forza maggiore o comunque non imputabili a colpa grave del Soggetto Attuatore, nel rispetto della Convenzione medesima.

#### **ARTICOLO 4**

Per quanto non espressamente riportato ai precedenti artt. 1, 2, 3, 4, 5 sono fermi e confermati tutti i patti e le previsioni contenuti della citata Convenzione, sottoscritta tra Comune di Empoli e Soggetto Attuatore, con il più volte citato atto notaio Notaio Roberto Rosselli di San Miniato stipulata in data 03.11.2016, rep. n.46203, essendo espressamente escluso ogni intento novativo, salvo quanto espressamente modificato con il presente atto.

I Comparenti, 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 ...

Del presente atto - dattiloscritto a mia cura e completato di mia mano su..... pagine fin qui di..... fogli - io notaio ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà.

Viene sottoscritto alle ore