

C.T.
Urbanistico

COMUNE DI EMPOLI

Ufficio Contratti

CONTRATTO : ACCORDO PROCEDIMENTALE PREVENTIVO EX ART. 11 L. 241/1990 IN ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA DI P.U.A. N. 6.6.

CON :

- 1) ROSSELLI Maria Carla (scheda n. 2265)
- 2) SAN MICHELE S.R.L. (scheda n. 2266)
- 3) IL PONTORMO S.R.L. (scheda n. 2267)

Tipo: Convenzioni

REPERTORIO N. 23552 IN DATA 30/01/2012

Registrazione solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 4 All. - Parte II D.P.R. n° 131/86

REP. N. 23552

DEL 30/01/2012



COMUNE DI EMPOLI



**Accordo procedimentale preventivo ex art. 11 L. 241/1990 in
attuazione della proposta di P.U.A. n. 6.6**



Il giorno trenta gennaio dell'anno duemiladodici, alle ore undici, in Empoli, Via G. del Papa n. 41, presso una sala del Palazzo Comunale,

Tra i Signori:

- Marco Carletti (C.F. CRL MRC 68H30 I690V) nato a Sesto San Giovanni (MI) il 30/06/1968 domiciliato per la carica in Empoli, via Giuseppe Del Papa 41, il quale interviene al presente atto non in proprio ma, nella sua esclusiva qualità di Dirigente del Settore LLPP e Politiche Territoriali, come da nomina effettuata con Decreto sindacale n° 33 del 30/12/2011 in nome e per conto del COMUNE DI EMPOLI con domicilio in Empoli, via Giuseppe Del Papa 41 e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267, in applicazione dell'articolo 51, comma 5, dello Statuto Comunale, nonché dell'articolo 45 del Regolamento per la disciplina dei contratti;

e:

- Maria Carla Rosselli (CF. RSS MCR 33R66 D403A) nata a Empoli il 26 Ottobre 1933 e residente a Fucecchio, Via Pistoiese n.5;

- Leonardo Rosselli (CF. RSS LRD 76A10 D612G) nato a Firenze il 10 Gennaio 1976 e ivi residente, in via de' Velluti n.12, il quale interviene al presente atto non in proprio ma, nella sua qualità di legale rappresentante della ditta "San Michele S.r.l." (C.F. 00382870483) con sede in Empoli, viale delle Olimpiadi n. 86/b, iscritta nel Registro delle Imprese di Firenze con numero d'iscrizione 13139;

- Alessandro Nieri (CF. NRI LSN 58P07 D612B) nato a Firenze il 7 settembre 1958 e residente a Fucecchio, in via Pistoiese n.5, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante della società "Il

Pontormo S.r.l." (C.F. 05973400483) con sede in Empoli, viale delle Olimpiadi n. 86/b, iscritta nel Registro delle Imprese di Firenze con numero d'iscrizione 590055, a seguito di contratto di compravendita con la società "Angiolo Rosselli e F.lli S.r.l." del 19 ottobre 2011 registrato a Firenze il 3 Novembre 2011 al n. 22293 serie 1T;

di seguito denominati "SOGGETTO PROPONENTE";

Gli stessi innanzi tutto confermano la veridicità dei dati personali e delle situazioni sopra indicati, ciascuno per la parte che lo riguarda, e premettono quanto segue:

1) che il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale numero 43 del 30 marzo 2000 e di Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale numero 137 del 21 dicembre 2004 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana numero 4 del 26 gennaio 2005;

2) che a far data dal 27 gennaio 2010 hanno perso di efficacia, ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6 della Legge regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, le previsioni a carattere espropriativo e quelle relative ai Piani Urbanistici Attuativi (di seguito anche "P.U.A.") non convenzionati;

3) che il comune di Empoli ha avviato con deliberazione della Giunta Comunale numero 180 del 24 novembre 2010 l'elaborazione di una variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico finalizzata alla approvazione del Regolamento Urbanistico del secondo quinquennio;

4) che con deliberazione numero 28 del 10 marzo 2011 la Giunta Comunale ha approvato un avviso pubblico per la selezione di proposte di P.U.A. da attivare nelle more di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico mediante apposita variante anticipatoria al fine di favorire la ripresa economica e le attività riconducibili all'edilizia;

5) che in data 28/04/2011 con protocollo generale n.21666 il SOGGETTO PROPONENTE ha presentato la propria candidatura, corredata da specifica proposta progettuale elaborata nel rispetto delle disposizioni contenute nel sopraccitato avviso pubblico;

6) che il comune di Empoli ha approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.4 dell'11/01/2012 la graduatoria delle proposte ammesse, con l'indicazione del punteggio riportato da ciascuna proposta;

7) che la proposta presentata dal SOGGETTO PROPONENTE è tra quelle ammesse in graduatoria;

8) che il SOGGETTO PROPONENTE è proprietario del complesso immobiliare denominato "ex fabbrica di fiammiferi Angiolo Rosselli" e F.Ili ubicato in Empoli, via di Pontorme;

9) che all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Empoli, il suddetto complesso immobiliare risulta in conto al SOGGETTO PROPONENTE come di seguito specificato:

- alla signora Maria Carla Rosselli, Fg. 2 particella 150 (ente urbano) e Fg.19 particella 111 sub. 7

- alla società "Il Pontormo S.R.L.", al C.F. Fg. 2 particella 96 sub. 500 (ex particella 170 del C.T.);

- alla società "San Michele S.r.l." al C.F.:

Fg. 2 particella 93 (ente Urbano),

Fg. 2 particella 94, subb. 1*,2*,3* e 4*,

Fg. 2 particelle 140 (ente Urbano), 142 (ente Urbano), 143 (ente Urbano), 148 (ente Urbano), 149 (ente Urbano), 154 (ente Urbano), 159 (ente Urbano), 160 (ente Urbano), 188 (ente Urbano), e 2190

al catasto terreni:

Fg. 2 particelle 92*, 95*, 130, 155*, 156*, 175*, 187* e 1861;

(*) visure allegate intestate ancora alla società "Angelo Rosselli f.Ili Fabbrica di Fiammiferi e stecchini per fiammiferi S.N.C." per mancanza di voltura catastale.

Che per l'attuale cabina Enel, al C.F. Fg. 2 particella 132, è prevista la demolizione e ricostruzione in diversa posizione, come da accordi tra SOGGETTO PROPONENTE ed ENEL.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa e dai certificati di visura catastale, rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data 25 gennaio 2012 che in unico inserto si allegano ad integrare il presente atto sotto la lettera "A", previa sottoscrizione dei componenti;

10) che ai fini della attivazione delle proposte è necessario procedere in via preventiva alla sottoscrizione di un accordo procedimentale atto a recepire gli impegni che il SOGGETTO PROPONENTE si è dichiarato disposto ad assumere

in sede di presentazione della proposta e che hanno dato luogo alla attribuzione del punteggio, nonché a definire gli impegni della stessa amministrazione;

11) che la sottoscrizione dell'accordo procedimentale non sostituisce la sottoscrizione della convenzione urbanistica;

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

Richiamate le disposizioni di cui all'art. 11 della L. 241 del 1990 (s.m.i.) a disciplina degli accordi procedimentali che prevede la possibilità che l'Amministrazione concluda il procedimento, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, sottoscrivendo accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento.

Ravvisato, sotto il profilo funzionale, come tale accordo rappresenti il risultato di una negoziazione effettuata entro l'ambito consentito dalla legge e della normativa relativa alla redazione dei piani attuativi;

Ritenuto pertanto di procedere alla sottoscrizione del presente accordo,

Tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1

Impegni del SOGGETTO PROPONENTE

derivanti dall'avviso pubblico

Il SOGGETTO PROPONENTE, come sopra rappresentato, quale proprietario degli immobili e delle aree ricomprese nell'ambito territoriale oggetto della proposta, si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a:

1) sottoscrivere apposita convenzione urbanistica entro 2 (due) mesi dalla approvazione in via definitiva del P.U.A. da parte del Consiglio Comunale, intendendosi per approvazione definitiva il momento in cui lo strumento acquista efficacia, vale a dire la data di pubblicazione sul Burt, in conformità ai disposti dell'art. 17, comma 7 della LRT 1/2005;

2) ultimare le opere di urbanizzazione previste nel P.U.A. entro e non oltre 3 (tre) anni dalla sottoscrizione della convenzione, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione per motivate esigenze, e comunque entro 3 (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire;

3) realizzare le opere di urbanizzazione primaria ad esclusivo servizio del P.U.A., compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti, a proprio totale carico, senza che per ciò il medesimo SOGGETTO PROPONENTE possa pretendere dal comune lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, come meglio sarà precisato e stabilito dalla convenzione urbanistica che disciplinerà l'attuazione del P.U.A.

Articolo 2
Impegni del SOGGETTO PROPONENTE
derivanti dalla proposta



Il SOGGETTO PROPONENTE si impegna, altresì, per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a:

- 1) riqualificare l'area dismessa oggetto del Piano Urbanistico Attuativo;
- 2) riqualificare il tessuto urbano esistente, mediante il ripristino e la valorizzazione dei caratteri materiali ed immateriali identitari della comunità insediata;
- 3) aumentare l'isolamento termico degli edifici in misura maggiore del 10% rispetto a quello previsto dalle leggi nazionali e regionali di riferimento su una proiezione triennale;
- 4) utilizzare fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua per usi sanitari, atte a coprire almeno il 50% del fabbisogno;
- 5) utilizzare fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni privati e/o di uso pubblico, atte a coprire almeno l'80% del fabbisogno;
- 6) cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale numero uno alloggio intestato alla sig.ra Maria Carla Rosselli, identificato al NCEU al Fg. 19 p.IIa 111 sub 7, di vani 4,5 come da visura catastale del 27/04/2011 (allegato B del presente atto), con una superficie netta di circa 98 mq e una utile lorda stimata di circa 110mq, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica da destinare ad edilizia abitativa sociale.

Articolo 3
Ulteriori impegni del SOGGETTO PROPONENTE

In aggiunta agli impegni esplicitati agli articoli 1 e 2, il SOGGETTO PROPONENTE si impegna a:

- 1) fornire all'Amministrazione Comunale, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla formale richiesta da parte dell'ente, tutta la documentazione tecnica necessaria

per l'adozione della variante urbanistica quali: studi e indagini geologiche idrauliche e sismiche, studi relativi alla valutazione integrata, documenti di sintesi; i relativi costi sono a carico del soggetto proponente;

2) presentare entro 30 (trenta) giorni dalla data di adozione della variante al Regolamento Urbanistico la proposta di Piano Urbanistico Attuativo, con tutti gli allegati, pareri e quanto necessario, per la sua adozione e la successiva approvazione del consiglio comunale;

3) fornire all'Amministrazione Comunale, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla formale richiesta da parte dell'ufficio, eventuale documentazione integrativa e/o sostitutiva necessaria a seguito di verifica istruttoria, richieste di enti o di accoglimento di osservazioni.

Articolo 4

Impegni dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale si impegna a:

1) avviare il processo di valutazione integrata, comprensivo dell'eventuale avvio di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) o verifica di assoggettabilità a V.A.S. e il relativo procedimento di formazione della variante urbanistica entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente accordo procedimentale;

2) sottoporre al Consiglio Comunale l'adozione della variante al Regolamento Urbanistico entro 60 (sessanta) giorni dalla conclusione del processo valutativo sopra richiamato la cui durata viene stimata in 120 (centoventi) giorni;

3) sottoporre al Consiglio Comunale l'adozione del Piano Urbanistico Attuativo e del relativo schema di convenzione entro il termine indicativo di 90 (novanta) giorni dalla data di presentazione della proposta di P.U.A. o dalla presentazione di eventuali integrazioni richieste dall'ufficio, a condizione che sia già stata adottata la variante al Regolamento Urbanistico;

4) sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico entro 120 (centoventi) giorni dall'avvenuta adozione ad opera del Consiglio Comunale.

5) sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e del relativo schema di convenzione entro il termine indicativo di 120 (centoventi) giorni dalla data di adozione del P.U.A., a condizione che sia già stata approvata la variante al Regolamento Urbanistico;

6) sottoscrivere entro 2 (due) mesi dalla approvazione definitiva del P.U.A. la convenzione urbanistica, con la specifica di cui all'art. 1 punto 1).

Resta inteso che il rispetto dei tempi ad opera della amministrazione comunale deve intendersi riferito a quanto di competenza della stessa amministrazione e non a quanto imputabile a enti o soggetti diversi dalla medesima.

Qualora la variante al Regolamento Urbanistico o il P.U.A. non dovessero essere approvati in via definitiva dal Consiglio Comunale, gli impegni di cui al presente accordo dovranno intendersi decaduti senza che ciò comporti diritti e pretese risarcitorie di alcun genere.

Articolo 5

Spese e Trascrizioni

Le spese relative al presente atto, comprese quelle per la sua registrazione, sono a carico del SOGGETTO PROPONENTE. L'atto è soggetto a registrazione in caso d'uso, ai sensi dell'art. 4 All. - Parte II D.P.R. 131 del 1980.

Il presente Accordo dovrà essere richiamato in ogni atto con il quale vengono costituiti diritti sugli immobili sopra descritti e gli eredi e/o aventi causa dal sottoscrittore sono tenuti ad osservarlo.

Le spese inerenti il trasferimento della proprietà degli alloggi da cedere all'amministrazione comunale, ivi incluse quelle inerenti gli adempimenti, la volturazione e la trascrizione dell'atto di vendita, sono da intendersi a completo carico del SOGGETTO PROPONENTE, il quale con la sottoscrizione del presente accordo si impegna a formalizzare la cessione contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Articolo 6

Controversie

Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla interpretazione ed esecuzione del presente accordo, se non risolte in via amichevole, saranno giudicate dal Tribunale di Firenze.



Letto, confermato e sottoscritto

MARIA CARLA ROSSELLI

PER "SON MICHELE SRL"

PER "IL PONTO ARO SRL"

MARCO CARLETTI

Antonio Tomelleri

Luigi Ponelli

Giulio Vini

Marco Balli

