

**ATTO RICOGNITIVO E DI MODIFICA DEGLI IMPEGNI ASSUNTI NELLA
CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA SOCIETA
VITRUM SRL PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
CUI ALLA SCHEDA NORMA 1.2**

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 "**VITRUM SRL**" (in breve "**Vitrum**"), 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

PREMESSO CHE

-In data 21.07.2014 è stato approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 43, il Piano Attuativo PUA 1.2, all'interno del quale sono ricompresi i terreni posti in Empoli in Via G. Da Empoli, via Curtatone e Montanara, Via Tripoli e via Ricasoli, oggi di proprietà della Società Vitrum srl, subentrata come Soggetto Attuatore alla società Cooperativa Edificatrice Ricasoli Soc. Coop. A r.l. in forza di specifico atto di acquisto stipulato in data 25.09.2018;

-In data 16.01.2018 la società Cooperativa Edificatrice Ricasoli Soc. Coop. A r.l. aveva

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 a 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 virtù dell'atto di acquisto, la società Vitrum srl è subentrata a pieno titolo nei diritti e negli impegni assunti dalla società Cooperativa Edificatrice Ricasoli Soc. Coop. A r.l. assumendosi la qualifica di Soggetto Attuatore del PUA 1.2 nei confronti del Comune di Empoli;

-Con successivo atto, sempre ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato del 10.02.2020, repertorio n. 53009, registrato a Prato il 18.02.2020 al n. 2146 serie 1T, su richiesta della società Vitrum srl, sono stati modificati ed integrati gli impegni assunti con atto del 29.01.2018;

-Nella citata convenzione, nelle premesse, ai punti VI) e VII) si dava atto che:

- la zona oggetto del PUA approvato era inserita dal Piano regionale di Bonifica delle Aree Inquinata della regione Toscana del luglio 1992, come "area industriale dismessa con piano a medio termine", per cui qualsiasi intervento era subordinato all'attuazione delle opportune operazioni di bonifica;
- il Piano di Caratterizzazione per la bonifica era stato presentato all'Ufficio Ambiente del Comune di Empoli in data 24 luglio 2002 ed era in corso di aggiornamento alla luce delle nuove normative entrate in vigore;

-Sempre in convenzione, al punto b) dell'art. 2, il Soggetto Attuatore si impegnava, tra l'altro:

- ad eseguire, prioritariamente, l'intervento di bonifica dell'area;
- ad ottenere il relativo certificato di bonifica;
- a garantire il pieno rispetto dell'articolo 4 - Utilizzazione edilizia dell'area, come di seguito riportato:

"L'utilizzazione edilizia dell'area è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica dell'area e potrà avvenire previo rilascio di uno o più titoli edilizi, anche per parti funzionalmente autonome dei complessi immobiliari, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO DI RECUPERO e dalle Norme tecniche ad esso allegato. Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie. Fino alla avvenuta bonifica non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità;"

PREMESSO ALTRESÌ CHE

-l'area occupata dallo stabilimento industriale Ex Vitrum, posta tra Via B. Ricasoli, Via Giovanni da Empoli e Via Curtatone e Montanara continua ad essere inserita nell'Anagrafe dei siti da bonificare, con codice FI049, e che è ancora classificata come un sito "a medio termine" nel Piano Provinciale dei rifiuti, terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti contaminati, pubblicato sul B.U.R.T. n. 26, parte II supplemento 119 del 30/06/2004;

-l'iter amministrativo del procedimento di bonifica, è stato avviato nel 2002 in regime di D.Lgs. 22/97, ai sensi del DM 471/99, ed è proseguito successivamente sulla base delle procedure e dei criteri stabiliti dalla Parte IV- Titolo V del D.lgs 152/06;

-il Piano di Caratterizzazione, presentato all'Ufficio Ambiente del Comune di Empoli in data 24 luglio 2002, è stato approvato con determina dirigenziale n. 1549 del 19.12.2007 e poi successivamente aggiornato e approvato in base ai disposti dell'Allegato 2 al Testo Unico Ambientale con la determinazione dei parametri sito-specifici, con D.D. n. 868 del 25/06/2018 e, infine, integrato con determina dirigenziale n. 1524 del 04.12.2019;

-le indagini di caratterizzazione sono state condotte nel luglio 2020;

-in data 15/02/2021 (nostro prot. 10196/2021) è pervenuta via pec la documentazione tecnica inerente gli esiti del Piano di Caratterizzazione;

-in data 25/01/2022 è pervenuto il documento di Analisi di Rischio, assunto al prot. 5059/2022;

-con determina dirigenziale n. 458 del 19.04.2022 è stata approvata la documentazione tecnica inerente l'Analisi di Rischio sito specifica dell'area, assunta al protocollo n. 5059/2022 e successivamente integrata (prot. n. 18201/2022), approvando le Concentrazioni Soglie di Rischio (CSR) ivi indicate per la matrice di suolo;

-l'iter del procedimento di bonifica è stato concluso ai sensi dell'art. 242 comma 5 del D.lgs 152/2006, fermo restando il rispetto delle prescrizioni impartite;

-l'area è soggetta a ristrutturazione urbanistica tramite Piano di recupero, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, che prevede una futura destinazione dell'area assimilabile al residenziale (UTOE 1 - La città compatta, in Zona territoriale omogenea B, negli Ambiti: Zone di recupero - Br e Ambiti: Parcheggi (ambiti di attrezzature e servizi)

-il modello concettuale definitivo del sito è basato sulle previsioni di scavo del progetto edilizio che prevede la realizzazione di un immobile con locali interrati destinati a parcheggio e, di conseguenza, la movimentazione di terre e riporti fino alla profondità di 4.5m e, per le aree superficiali circostanti l'immobile, ad oggi presenti, per lo spessore di 1 metro e successivo ripristino con materiale conforme;

-le simulazioni dell'Analisi di Rischio, predisposta dal proponente ai sensi del D.Lgs. 152/06, sono state condotte nei due scenari futuri denominati "Scenario Edificato", relativo all'area ove verranno eseguiti gli scavi fino alla profondità di 4.5 m per la realizzazione dell'immobile e del relativo parcheggio interrato, e "Scenario Esterno" per l'area perimetrale ove verrà eseguito uno scavo di circa 1 metro, che sarà ripristinato con materiale conforme alle CSC di cui alla Tabella 1 Colonna A, per la realizzazione delle aree a verde, degli accessi e dei parcheggi a raso;

- l'utilizzazione edilizia dell'area potrà avvenire a seguito della certificazione di avvenuta bonifica della medesima o con presa d'atto di non necessità d'intervento ovvero della corretta conclusione del procedimento e dovranno essere rispettate le previsioni di scavo del progetto edilizio, alla base del modello concettuale;

-solo qualora vi siano variazioni delle previsioni di scavo, ovvero intervengano altri fattori che possano modificare le caratteristiche degli scenari scelti, dovrà essere valutata la necessità di aggiornamento del modello concettuale definitivo del sito con conseguente rimodulazione dell'Analisi di Rischio;

-in quest'ultimo caso, e in ogni caso, in caso di modifica delle condizioni antropiche-ambientali, di vincolo e di destinazione d'uso del sito utilizzate per Analisi di Rischio sito specifica, dovrà essere riattivata la procedura di cui all'art. 242 D.Lgs. 152/06."

- in ragione di quanto sopra, e di quanto attualmente previsto dalla normativa in materia di bonifiche, la società Vitrum ha chiesto con nota del 14.07.2022 prot. n. 49293 di prendere atto di quanto adempiuto in relazione al procedimento di bonifica, e di modificare parzialmente i contenuti della convenzione sottoscritta agli atti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, dando atto altresì delle prescrizioni che sono state impartite;

-la società Vitrum ha chiesto, nello specifico, con riferimento alla convenzione sottoscritta:

1.- di poter modificare **il punto b) dell'art. 2 - Obblighi del Soggetto Attuatore** della Convenzione, ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, rep. n. 50235, raccolta n. 25758, registrata a 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, modificata in data 10.02.2020 con atto ai rogiti del medesimo Notaio, repertorio n. 53009, registrato a Prato il 18.02.2020 al n. 2146 serie 1T, che così recita *"ad eseguire prioritariamente l'intervento di bonifica dell'area e ad ottenere il relativo certificato di bonifica"*, **nel modo che segue**: *"a portare avanti il procedimento di bonifica fino alla sua conclusione, fermo restando l'obbligo, in caso di modifica delle condizioni antropiche-ambientali e di destinazioni d'uso del sito, utilizzate per l'Analisi di Rischio sito specifica, di riattivare la procedura di cui all'art. 242 del D.Lgs 152/2006"*;

2.- di poter modificare parzialmente **l'art. 4 - Utilizzazione edilizia dell'area** che così recita: *"L'utilizzazione edilizia dell'area è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica"*

dell'area e potrà avvenire previo rilascio di uno o più titoli edilizi, anche per parti funzionalmente autonome dei complessi immobiliari, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO DI RECUPERO e dalle Norme tecniche ad esso allegato. Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie. Fino alla avvenuta bonifica non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità. (omissis)", sostituendolo nel modo che segue: "L'utilizzazione edilizia dell'area è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica dell'area o alla presa d'atto di non necessità d'intervento ovvero alla corretta conclusione del procedimento e potrà avvenire previo rilascio di uno o più titoli edilizi, anche per parti funzionalmente autonome dei complessi immobiliari, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO DI RECUPERO e dalle Norme tecniche ad esso allegato. Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie. (omissis)"

-di 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 che 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, quando, al contrario, 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;

- in data _____ il Consiglio Comunale, con deliberazione n. _____, 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, come qui rappresentati, convengono di :

1. modificare **il punto b) dell'art. 2 - Obblighi del Soggetto Attuatore** della menzionata Convenzione, ricevuta con atto Notar Francesca D'Ambrosi di Prato, rep. n. 50235, raccolta n. 25758, registrata a 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, modificata in data 10.02.2020 con atto ai rogiti del medesimo Notaio, repertorio n. 53009, registrato a Prato il 18.02.2020 al n. 2146

serie 1T, nel seguente modo:

Articolo 2 - Obblighi del Soggetto Attuatore

a) (omissis)

b) *a portare avanti il procedimento di bonifica fino alla sua conclusione, fermo restando l'obbligo, in caso di modifica delle condizioni antropiche-ambientali e di destinazioni d'uso del sito, utilizzate per l'Analisi di Rischio sito specifica, di riattivare la procedura di cui all'art. 242 del D.Lgs 152/2006;*
2. di sostituire l'**art. 4 - Utilizzazione edilizia dell'area**, dalle parole " *L'utilizzazione edilizia dell'area...(omissis)* ", fino alle parole: " (...) *i requisiti minimi di agibilità.*", nel modo che segue: "*L'utilizzazione edilizia dell'area è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica dell'area o alla presa d'atto di non necessità d'intervento ovvero alla corretta conclusione del procedimento e potrà avvenire previo rilascio di uno o più titoli edilizi, anche per parti funzionalmente autonome dei complessi immobiliari, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO DI RECUPERO e dalle Norme tecniche ad esso allegato. Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie. (omissis)*"

Il Comune di Empoli e il Soggetto Attuatore prendono altresì atto che, come indicato nelle premesse, in merito al progetto edilizio, dovranno essere rispettate le previsioni di scavo ivi previste, alla base del modello concettuale; qualora vi siano variazioni delle previsioni di scavo, ovvero intervengano altri fattori che possano modificare le caratteristiche degli scenari scelti, dovrà essere valutata la necessità di aggiornamento del modello concettuale definitivo del sito con conseguente rimodulazione dell'Analisi di Rischio. In quest'ultimo caso e in ogni caso, in caso di modifica delle condizioni antropiche-ambientali, di vincolo e di destinazione d'uso del sito utilizzate per Analisi di Rischio sito specifica, dovrà essere riattivata la procedura di cui all'art. 242 D.Lgs. 152/06.

Il Comune di Empoli e il Soggetto Attuatore convengono altresì di modificare **il punto 1.7 dell'art. 1 CONTRIBUTO CONCESSORIO** della Convenzione, ricevuta con atto Notar Francesca D'Ambrosi di Prato, rep. n. 50235, raccolta n. 25758, registrata a 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, modificata in data 10.02.2020 con atto ai rogiti del medesimo Notaio, repertorio n. 53009, registrato a Prato il 18.02.2020 al n. 2146 serie 1T, nel seguente modo:
"CONTRIBUTO CONCESSORIO: il contributo comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione che dovrà essere corrisposto (fatto salvo lo scomputo) dal SOGGETTO ATTUATORE all'atto del ritiro del permesso di costruire";

ARTICOLO 2

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 3

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 al 29 gennaio 2031, 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 al precedente artt. 1, 2, 3 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 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 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