

Repertorio n. [.] [.] di raccolta
ATTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO DELLE CONVENZIONI DEL
23/12/2003 REP. 9886, DEL 02/04/2004 REP. 9999 E DEL
10/02/2021 REP. 7187/5723 PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
NATATORIO NELL'AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE IN LOC. SAN
LORENZO POSTA IN FREGIO A VIA BARBERINESE.

Repubblica Italiana

L'anno [.] , il giorno [.] del mese di [.] .

In [.] , , ove richiesto.

Innanzi a me, [.] , notaio in [.] , iscritto nel Ruolo del
Collegio Notarile [.]

sono presenti:

- il "COMUNE DI CAMPI BISENZIO", con sede in Campi Bisenzio,
Piazza Dante n. 36, avente codice fiscale 80016750483 e
partita IVA 00421110487, nella persona di [.] , nato a [.] il
[.] , nella sua qualità di [.] , nominato con [.] , allegato al
presente atto sotto la lettera "[.]", e che interviene nel
presente atto nell'interesse esclusivo del Comune di Campi
Bisenzio che rappresenta, in forza dell'articolo 54 dello
Statuto comunale vigente ed ai sensi dell'articolo 107, comma
3, lettera c) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267,
autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con
deliberazione del Consiglio Comunale [.] del giorno [.] , che
in copia certificata conforme, allego al presente sotto la

lettera "[.]",

in appresso "Comune";

- società "H. Financial S.r.l", con sede in [.] ed indirizzo in via [.], capitale sociale di euro [.], iscritta al n. [.] del Registro delle Imprese, avente codice fiscale e partita IVA [.], nella persona del Signor: [.], nato a [.] il [.], domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale [.], dotato di idonei poteri, autorizzato al presente atto da [.];
in appresso il "proprietario";

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo, mi richiedono di ricevere il presente, al quale premettono:

1. La società "H. Financial S.r.l" è proprietaria degli immobili siti nel Comune di Campi Bisenzio meglio individuabili:

* al Catasto [.]

2. Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (RUC), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 201 del 2 dicembre 2004 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati ricadono in "Aree per attrezzature di interesse comune" (art. 137 del RUC).

3. in data 29/04/1987 con deliberazione della Giunta Comunale n. 413 è stato approvato un progetto d'insieme sull'area per

la realizzazione di vari impianti sportivi fra cui una pista di atletica;

4. la Società "Happy Land Srl" ha presentato in data 16/05/2003 prot. 24806 un piano d'insieme esteso all'intero comparto classificato come area attrezzature di interesse comune;

5. Con deliberazione C.C. n. 89 del 26/06/2003 è stato approvato nuovo piano d'insieme sull'area sportiva di Via Barberinese ed approvata bozza di convenzione per la realizzazione di un impianto natatorio con la società "HAPPY LAND S.r.l.";

6. in data 23/12/2003 è stata sottoscritta la convenzione Rep. n. 9886 del 23/12/2003, inerente la realizzazione di un impianto natatorio nell'area per attrezzature sportive di San Lorenzo posta in fregio a via Barberinese tra il Comune di Campi Bisenzio e la Società "HAPPY LAND S.r.l.", convenzione ripetuta, ai soli fini della trascrizione, successivamente all'acquisto delle aree da parte della Società in data 02/04/2004 con atto rep. n 9999 del 02/04/2004; la convenzione comprende:

- impianto natatorio coperto costituito da un piano vasca comprensivo di vasca regolamentare di 25 mt. a 8 corsie, oltre a vasche per bambini, acqua gym ecc.;

-area wellness costituita da zona palestre e da centro

benessere;

- locali per biblioteca, videoteca ed emeroteca dello sport;
- impianti all'aperto costituiti da n. 1 vasca olimpionica di 50 mt x 16,50 mt ad 8 corsie, n. 1 vasca ludica a forma irregolare, n. 1 vasca termale di forma irregolare (metà al coperto e metà allo scoperto);
- spazi di sosta per mq. 11.857, aree verdi a corredo, spazi di ristorazione e comunque tutte le funzioni previste nel progetto;

7. con la suddetta convenzione la Società "HAPPY LAND S.r.l." si impegnava a concedere, gratuitamente, in uso o in comodato, al Comune di Campi Bisenzio uno spazio, funzionalmente indipendente, da adibire a biblioteca, videoteca ed emeroteca dello sport per la durata di anni 30 dalla consegna dei locali, rinnovabili previo accordo fra le parti, oltre a 7 giornate l'anno per l'impianto natatorio, la realizzazione di un dvd multimediale illustrativo dell'insieme degli impianti previsti nella zona sportiva di Via Barberinese e materiale cartaceo informativo (manifesti e depliant);

8. in seguito alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale sull'utilizzo dello spazio "da adibire a biblioteca, videoteca ed emeroteca dello sport" all'interno dell'impianto natatorio, con deliberazione C.C. n. 137 del 30/07/2020 è stato approvato schema di convenzione al fine di rinnovare gli

impegni del proprietario nei confronti dell'Amministrazione Comunale per anni 30 a far data dal 01/01/2021 con modifica della destinazione di detto spazio ad attività ricreative/sportive, socio-culturali e di promozione dell'economia civile;

9. In data 10/02/2021 con atto ai rogiti Notaio Marco Casini di Prato rep. 71/87 raccolta 5723, registrato a Firenze il 19/02/2021 al n. 7033 è stata stipulata la convenzione di cui alla deliberazione C.C. 137/2020 per modifica e rinnovo dei contenuti per lo spazi ad uso gratuito da concedere all'Amministrazione Comunale;

10. La società "H. Financial S.r.l" ha manifestato l'esigenza di inserire all'interno del complesso natatorio denominato "Hidron" un ambulatorio medico dedicato alla medicina dello sport, presentando a tal scopo in data 19/01/2023 con prot. 4819 comunicazione di inizio lavori (CILA) per interventi di edilizia libera (art. 136 comma 4, L.R. 65/2014) per l'adeguamento igienico funzionale degli spazi all'interno della struttura Hidron, al fine di rendere gli stessi funzionali ad accogliere situazioni di assistenza sanitaria; inoltre la società ha prospettato anche la necessità di poter implementare i servizi resi in relazione a nuove tipologie di attività sportive secondo la domanda del mercato;

11. l'art. 137 del RUC che disciplina le aree per attrezzature

di interesse comune specifica che le attività individuate all'interno di dette aree sono quelle destinate a servizi di interesse collettivo, quali attrezzature religiose, culturali, sociali, sanitarie, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la prevenzione incendi, assistenziali, amministrative e simili;

12. con deliberazione C.C. n. [.] del [·], valutato l'interesse pubblico delle modifiche per l'inserimento di nuove funzioni/attività all'interno dell'impianto natatorio denominato "Hidron", è stato deliberato di approvare un nuovo schema di convenzione integrativo e in parziale modifica delle convenzioni del 23/12/2003 rep. 9886, del 02/04/2004 rep. 9999 e del 10/02/2021 rep. 7187/5723, con ridefinizione dei rapporti obbligazionari fra il Comune e la Società.

Tanto premesso, che forma parte integrante con quanto appresso, i componenti convengono, stipulano e dichiarano quanto segue:

ART. 1 - Oggetto

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare integralmente.

Con il presente atto le parti intendono integrare e/o modificare, in alcune parti, la convenzione rep. 9886 del 23/12/2003, la successiva convenzione rep. 9999 del 02/04/2004

e la convenzione rep. 7187/5723 del 10/02/2021, tra il Comune di Campi Bisenzio e la Società "H. Financial S.r.l" (di seguito anche solo la "Convenzione" e le "Convenzioni") le cui pattuizioni rimangono ferme e invariate.

ART. 2 - Modifiche all'art. 1 della convenzione rep. 9886 del 23/12/2003 e rep. 9999 del 02/04/2004

Al termine dell'articolo viene aggiunto un ulteriore capoverso:

"Fra le attività previste all'interno del complesso denominato "Hidron" nel rispetto dell'art. 137 delle N.T.A. del RUC rientrano quelle relative a: altre tipologie di attrezzature/impianti sportivi rispetto al progetto prot. 24806/2003 purché non prevalenti rispetto alle discipline natatorie; ambulatori medici per attività di medicina fisica e riabilitazione e medicina dello sport, limitate attività di servizi alla persona rivolte alla propria utenza. Non è consentito pubblico spettacolo ad eccezione di attività temporanee ai sensi degli art. 68 e 69 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS) (R.D. 18 giugno 1931, n. 773) per specifici circoscritti eventi che dovranno essere singolarmente autorizzati".

Per l'integrazione di cui sopra l'intero art. 1 della convenzione rep. 9886 del 23/12/2003 e rep. 9999 del 02/04/2004, risulta, quindi essere il seguente:

"La Società si impegna ad osservare nei confronti del Comune di Campi Bisenzio gli obblighi di seguito specificati quale condizione essenziale per la realizzazione di attrezzature di interesse comune nell'area di proprietà della suddetta Società interna al comparto a destinazione sportiva di via Barberinese e consistenti nella realizzazione di impianti coperti e scoperti a prevalente carattere natatorio per una volumetria massima di mc 50.000 così come da progetto di massima presentato in data 16/05/2003 prot. 24806 e meglio descritti in premessa.

Fra le attività previste all'interno del complesso denominato "Hidron" nel rispetto dell'art. 137 delle N.T.A. del RUC rientrano quelle relative a: altre tipologie di attrezzature/impianti sportivi rispetto al progetto prot. 24806/2003 purché non prevalenti rispetto alle discipline natatorie; ambulatori medici per attività di medicina fisica e riabilitazione e medicina dello sport, limitate attività di servizi alla persona rivolte alla propria utenza. Non è consentito pubblico spettacolo ad eccezione di attività temporanee ai sensi degli art. 68 e 69 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS) (R.D. 18 giugno 1931, n. 773) per specifici circoscritti eventi che dovranno essere singolarmente autorizzati".

ART. 3 - Modifiche all'art. 3 della convenzione rep. 7187/5723

del 10/02/2021

Al primo comma dopo le parole "attività ricreative/sportive," si aggiunge "socio-sanitarie", le parole "di promozione dell'economia locale" vengono sostituite con "di promozione dell'economia civile".

Il 3° comma viene sostituito dal seguente comma:

"La proprietà concede inoltre l'utilizzo degli spogliatoi ai soggetti interessati a tali attività nonché l'utilizzo due volte al mese degli impianti sportivi (piscine e palestra) facenti parte del complesso Hidron con il relativo supporto del personale tecnico".

Il 4° comma viene sostituito dal seguente comma:

"La Proprietà si farà inoltre carico delle attività di apertura e chiusura dell'accesso a comune di tali locali e della corrispondente sorveglianza degli stessi".

Per le sostituzioni di cui sopra, l'intero art. 3 della convenzione rep. 7187/5723 del 10/02/2021, risulta, quindi essere il seguente:

"La Proprietà, in esecuzione degli obblighi previsti nelle Convenzioni sopra citate ed a modifica e sostituzione delle stesse, si obbliga a consentire senza alcun corrispettivo al Comune di Campi Bisenzio l'utilizzazione dei locali individuati nella planimetri indicativa che si allega al presente atto sotto la lettera "B", per complessivi mq. 382

(trecentottantadue) circa; di detti locali, quelli individuati in colore verde nella planimetria ora allegata sono destinati ad utilizzazione esclusiva del Comune per attività ricreative/sportive, socio-sanitarie, socio-culturali rivolte a gestanti e mamme nonché soggetti con disabilità gravi e di promozione dell'economia civile attraverso organizzazione di incontri, eventi e percorsi formativi/studio volti alla partecipazione attiva dei cittadini, allo sviluppo di comunità, alla diffusione della cultura della sostenibilità e all'autoimprenditorialità.

Sono invece di uso comune i servizi igienici, per i quali la Proprietà concede l'utilizzazione, e il corridoio in quanto via di fuga, come meglio identificati in colore rosso nella planimetria ora allegata sotto lettera "B".

La proprietà concede inoltre l'utilizzo degli spogliatoi ai soggetti interessati a tali attività nonché l'utilizzo due volte al mese degli impianti sportivi (piscine e palestra) facenti parte del complesso Hidron con il relativo supporto del personale tecnico.

La Proprietà si farà inoltre carico delle attività di apertura e chiusura dell'accesso a comune di tali locali e della corrispondente sorveglianza degli stessi.

Per quanto occorre posa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 la Proprietà dichiara quanto segue:

- i dati di identificazione catastale come sopra riportati riguardano il complesso immobiliare denominato "Hidron", raffigurato nelle planimetrie depositate in Catasto, che previa visione ed approvazione, firmate dalle parti dai testimoni e da me Notaio, vengono allegate al presente atto sotto le lettere "C" (subalterno 1, composta di numero cinque fogli, con individuazione in rosso dei locali di cui all'articolo 3 della presente Convenzione) e "D" (subalterno 2);

- i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto dei luoghi, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa in materia catastale.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari".

ART. 4 - Modifiche all'art. 5 della convenzione rep. 7187/5723 del 10/02/2021

L'art. 5 della convenzione rep. 7187/5723 del 10/02/2021 è interamente modificato e, quindi, sostituito con il seguente

articolo:

"Le attività sopraindicate potranno essere svolte direttamente dal Comune o tramite Enti/Associazioni da quest'ultimo individuati; modalità e regole saranno definite in accordo con la Proprietà".

ART. 5 - Modifiche all'art. 6 della convenzione rep. 7187/5723 del 10/02/2021

L'art. 6 della convenzione rep. 7187/5723 del 10/02/2021 è interamente modificato e, quindi, sostituito con il seguente articolo:

"L'area destinata a parcheggio di proprietà di "H. Financial S.r.l." è da intendersi a tutti gli effetti ad utilizzo pubblico; la manutenzione ordinaria, pulizia e segnaletica dell'area a parcheggio è a cura della Proprietà con le modalità di rimborso previste dalla convenzione, ad eccezione delle aree a verde la cui manutenzione ordinaria è a cura e spese del Comune".

ART. 6 - Modifiche all'art. 9 della convenzione rep. 7187/5723 del 10/02/2021

L'art. 9 della convenzione rep. 7187/5723 del 10/02/2021 è interamente modificato e, quindi, sostituito con il seguente articolo:

"Le spese per le utenze e di gestione dell'area in disponibilità di cui all'art. 3 della convenzione rep.

Allegato B)

7187/5723 del 10/02/2021 (pulizie, acqua, luce, riscaldamento e condizionamento) nonché le spese di pulizia degli spogliatoi e servizi igienici per l'uso da parte dei partecipanti alle attività organizzate dal Comune di Campi Bisenzio nell'area in disponibilità di cui all'art. 3 della convenzione rep. 7187/5723 del 10/02/2021, saranno rimborsate in maniera forfettaria, per un importo complessivo annuo di euro 28.510,00 (ventottomilacinquecentodieci virgola zero zero,) calcolato in base ai mq occupati esclusivamente dall'amministrazione, secondo lo schema allegato, sotto la lettera (...) , da liquidarsi semestralmente entro il 31/7 (semestre gennaio-giugno) ed entro il 31/01 (semestre luglio-dicembre) di ciascun anno. Il rimborso è sempre dovuto salvo che il Comune comunichi la mancata utilizzazione di tutta l'area individuata in colore verde nella planimetria allegata per un periodo continuativo di almeno un anno. Tale importo è suscettibile di adeguamento in base alle variazioni di mercato del costo dell'energia, del gas e dell'acqua adeguatamente documentate su richiesta di una delle parti ogni tre anni. Alla richiesta dovrà seguire un'intesa sottoscritta da entrambe le parti che costituirà modifica dell'allegato sotto la lettera "...".

A fronte delle attività di apertura e chiusura dei locali e della corrispondente sorveglianza, della manutenzione, pulizia

e segnaletica dell'area a parcheggio ad uso pubblico esterno è riconosciuto un rimborso spese massimo annuale di € 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), suddiviso tra le voci riportate nei punti di seguito indicati, che sarà erogato previa relazione presentata dalla Proprietà nella quale saranno illustrati e debitamente documentati i servizi resi nel corso dell'anno:

- a) Manutenzione ordinaria, pulizia e segnaletica del parcheggio ad uso pubblico esterno € 15.000;
- b) Servizio di apertura, chiusura e controllo dell'area in convenzione € 10.000;
- c) Utilizzo due volte al mese degli impianti sportivi facenti parte del complesso Hidron per tutti i partecipanti alle attività organizzate dal Comune di Campi Bisenzio nell'area di cui all'art. 4, € 5.000.

Le spese di straordinaria manutenzione dell'area a parcheggio, anch'esse a carico del Comune dovranno essere preventivamente comunicate ed autorizzate dal Comune stesso.

ART. 7 - Modifiche all'art. 10 della convenzione rep.

7187/5723 del 10/02/2021

L'art. 10 della convenzione rep. 7187/5723 del 10/02/2021 è interamente sostituito con il seguente articolo:

"Per i locali messi a disposizione ad uso esclusivo al Comune, per una superficie complessiva di mq. 278

(duecentosettantotto), la Proprietà è esonerata dal pagamento della TARI, come previsto dall'art. 17, c. 5, del Regolamento per l'applicazione della tassa sui rifiuti (TARI)".

ART. 8 - Sostituzione dell'allegato "E" della convenzione rep.

7187/5723 del 10/02/2021

L'allegato "E" della convenzione rep. 7187/5723 del 10/02/2021 inerente la ripartizione delle spese per l'energia elettrica, termica, acqua e pulizie è interamente modificato e, quindi, sostituito dallo schema denominato "Elenco dei rimborsi spese per utenze e pulizie", allegato al presente atto sotto la lettera [·].

ART. 9 - Disposizioni finali

1. Per quanto non modificato espressamente con il presente atto, le parti confermano integralmente le convenzioni rep. 9886 del 23/12/2003, rep. 9999 del 02/04/2004 e rep. 7187/5723 del 10/02/2021 ed i relativi allegati, che restano pertanto invariati e vigenti ad ogni effetto di legge.

2. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente atto sono a carico esclusivo del proprietario o suoi aventi causa.

Elenco dei rimborsi spese per utenze e pulizie				
Spese		mq.	importo di riferimento	Importo forfettario annuo
Energia elettrica	Alimentazione motori UTA Condizionamento e illuminazione	330,32	34,15 euro al mq annuo	€ 11.279,56
	controlli e verifiche di legge impianto elettrico	330,32	0,246 euro annuo al mq	€ 81,26
	controlli e verifiche di legge impianti di climatizzazione	valutata in 50 kW la potenza di un ipotetico generatore a servizio dell'area	12 euro a kw	€ 600,00
Energia termica		330,32	euro 5,08 mq annuo	€ 1.677,92
Acqua		330,32	1,18 euro mq annuo	€ 391,38
Spese di pulizia	Pulizie dei locali in disponibilità e compartecipazione alle spese di pulizia degli spogliatori e bagni della struttura		un addetto alle pulizie 2 ore al giorno - costo orario Euro 20 per 362 giornate l'anno	€ 14.480,00
		totale		€ 28.510,12

Calcolo della superficie

mq. 278,24 oltre al 50% degli spazi a comune pari a mq. 104,16 per un totale di mq 330,32.