

della delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. _____ del _____, che si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, previa dispensa dalla lettura a me Notaio datane dalle parti, affermando espressamente, per quanto riguarda il presente atto, l'insussistenza di conflitti di interesse a suo carico ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990, dell'art. 7 del D.P.R. 62/2013 e dell'art. 7 del Codice di comportamento del Comune di Campi Bisenzio;

di seguito denominata **"Amministrazione Comunale"**;

la società **"NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L."**, con sede in Prato (PO), Via Valentini n.38, Partita Iva, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Pistoia-Prato 02015800978, capitale sociale euro 1.000.000,00 interamente versato ed esistente, rappresentata dall'Amministratore unico signor NIGRO GIOVANNI, nato a ----- il -----, residente a ----- C.F.-----, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto in forza dei poteri conferitigli dallo statuto sociale e dall'atto di nomina;

di seguito denominata **"Soggetto Proponente"**;

la società **"ATENE - S.P.A."**, con sede in Prato (PO), via Marco Roncioni n. 170, Partita IVA 00290590975, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Pistoia-Prato 03151330481, capitale sociale euro 272.000,00

interamente versato ed esistente, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e Consigliere Delegato signor BALLI LUIGI GINO, nato a ----- il -----, residente a --- ----- C.F.-----, e dal Consigliere Delegato signor BRACHI STEFANO, nato a ----- il -----, residente a ----- C.F.-----, domiciliati per la carica presso la sede sociale, i quali intervengono al presente atto in virtù dei poteri attribuiti loro dal vigente statuto sociale e dall'atto di nomina;

quale **parte dichiarante;**

cittadini italiani, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo.

Le costituite società, come sopra rappresentate,

P R E M E S S O C H E

a) La società "NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.", come sopra rappresentata, dichiara di avere la disponibilità delle seguenti aree:

1. complesso edilizio, di seguito denominato "Ex canile", formato da un appezzamento di terreno su cui insistono due fabbricati diruti posto in Comune di Campi Bisenzio - località Tomerello. Detto complesso edilizio confina con proprietà "EMME GEL S.R.L.", via Albert Einstein, fosso comunale Tomerello e argine canale Nuovo Garille, salvo altri. Al C.T. del Comune di Campi Bisenzio lo stesso complesso edilizio risulta distinto in Fg. 4 dai Mappali 27, 560, 561 e in Fg. 8

dai Mappali 14, 57, 121, 123, 133. Il Soggetto Proponente ha la disponibilità di detto complesso edilizio e della relativa area in forza di atto di Permuta di cosa presente con cosa futura a mio rogito in data 4 agosto 2022, Rep. N. 55743, reg.to a Prato il 5 agosto 2022 al n. 11305 e trascritto presso i RR.II. di Firenze in data 10 agosto 2022 al n. Reg. Gen. 36987 ed al n. Reg. Part. 26805, e successivo atto di rettifica a mio rogito in data 19 dicembre 2022, Rep. N. 56123, reg.to a Prato in data 20 dicembre 2022 al n. 16564;

2. appezzamenti di terreno posti in Comune di Campi Bisenzio - località Tomerello - compresi tra proprietà "EMME GEL S.R.L.", il Torrente Nuovo Garille, via Allende e nuova via Perfetti Ricasoli, distinti al C.T. del Comune di Campi Bisenzio in Fg. 4 dai Mappali 20, 95, 97. Il Soggetto Proponente ha la disponibilità di detti appezzamenti di terreno in forza di preliminare di compravendita a mio rogito in data 15 dicembre 2021, Rep. N. 54927, reg.to a Prato il 28 dicembre 2021 al n. 17222 e trascritto presso i RR.II. di Firenze in data 28 dicembre 2021 al n. Reg. Gen. 55439 ed al n. Reg. Part. 39380.

La proprietà di detti ultimi appezzamenti di terreno risulta spettare alla società "ATENE - S.P.A.", qui costituita, la quale ha sottoscritto il suddetto preliminare di compravendita in qualità di parte promittente alienante ed interviene al presente atto al fine di prestare il proprio consenso a tutto

quanto in esso convenuto.

Le due aree, come sopra descritte, sono di seguito congiuntamente denominate **"aree oggetto di variante"**;

b) nel vigente Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 90 del 20 luglio 2005, le aree di cui al punto a) sono destinate l'una a "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione - Zone D5" (art. 133) e l'altra a "Zone con prevalente destinazione agricola - Zona E" (art. 154).

Nello specifico la porzione dell'Ex Canile ricadente nella Zona D5 ha una superficie reale di mq. 7.050 (settemilacinquanta) e una superficie fondiaria pari a circa mq. 5.000 (cinquemila) e sviluppa capacità edificatoria secondo quanto stabilito dall'art. 133 delle N.T.A. del R.U.C.;

c) nel vigente Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 221 del 28 ottobre 2021 e divenuto efficace a partire dal 14 gennaio 2022, le aree di cui al punto a) costituiscono parte di un più ampio comparto di nuova definizione, denominato "B2", per il quale lo strumento urbanistico prevede una Superficie Edificabile massima complessiva di mq. 23.000 (ventitremila) a destinazione produttiva e per servizi alla produzione;

d) il vigente Piano Strutturale prevede altresì la

realizzazione di una rete ciclopedonale di valenza sovracomunale, un tratto della quale attraversa l'area Ex Canile così come graficamente rappresentato nell'elaborato P.04 del Piano Strutturale.

Tale percorso andrà a far parte di un progetto più generale di pista ciclopedonale di collegamento tra la Stazione di Pratignone e la ciclopedonale del Parco di Villa Montalvo, che passerà per un tratto dall'area nella disponibilità del Soggetto Proponente, come da grafico che si allega al presente atto sotto la lettera "B", previa dispensa dalla lettura a me Notaio datane dalle parti;

e) in data 29 luglio 2019 con Delibera del Consiglio Comunale n. 190 è stato avviato, ai sensi dell'art.17 della L.R.T. 65/2014, il procedimento per la formazione del Piano Operativo e successivamente, in data 11 febbraio 2022 si è tenuta la Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R.T. 65/2014 relativa alle previsioni di aree di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato. La Conferenza di copianificazione ha ritenuto conforme la previsione che interessa l'area in oggetto, indicata con la lettera B2 - Nuovo insediamento produttivo e per servizi alla produzione in Via Allende - Via Einstein;

f) in data 5 agosto 2022, con protocollo generale n. 0047859/2022, il Soggetto Proponente ha presentato istanza di Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 252 ter

della L.R.T. 65/2014 - di seguito denominata "**Variante**" - relativa alle due aree di cui al punto a) chiedendo il mutamento della destinazione d'uso da quella attuale, così come definite al punto b), a quella produttiva, in coerenza con il vigente Piano Strutturale;

g) il Comune di Campi Bisenzio, con atto a mio rogito in data 6 settembre 2018, Rep. N. 51113, reg.to a Prato il 21 settembre 2018 al n. 10320, si è assunto l'obbligo nei confronti dei lottizzanti del Piano di Massima Unitario N. 2.5 di realizzare le opere di compensazione idraulica relative all'intero P.M.U. 2.5 stesso entro 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del suddetto atto, in adempimento a quanto pattuito con la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del P.M.U. 2.5 sottoscritta in data 28 settembre 2006 e con il "Protocollo Attuativo della convenzione urbanistica 28 settembre 2006", sottoscritto in data 24 novembre 2010;

h) nell'ambito del comparto di cui al punto c), limitatamente ad una porzione di esso, in data 8 agosto 2020 è stata presentata specifica richiesta di Variante Semplificata tramite S.U.A.P. al Regolamento Urbanistico ex art. 8 D.P.R. 160/2010 e artt. 35 e 252 ter L.R.T. 65/2014 per la realizzazione di un edificio industriale a destinazione logistica del freddo. Tale variante, di seguito denominata "**Variante SUAP**", è stata approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 27 maggio 2021

e divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - Parte II n. 24 del 16 giugno 2021;

i) le aree di cui al punto a) ed al punto h) costituiscono nel complesso la totalità del comparto B2 di cui al punto c). Tale comparto, nonostante l'attuazione dei due lotti fondiari in fasi distinte, mantiene le caratteristiche di un comparto unico, così come definito dal Piano Strutturale stesso. In virtù di ciò la verifica della Superficie Edificabile massima ammissibile, pari a mq. 23.000 (ventitremila), verrà effettuata sul comparto B2 nel suo complesso.

j) la Variante SUAP di cui al punto h) - così come disciplinato anche dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con atto a mio rogito in data 30 dicembre 2021, Rep. N. 54995, reg.to a Prato il 13 gennaio 2022 al n. 342 e trascritto presso i RR.II. di Firenze in data 13 gennaio 2022 al n. 1787 Reg. Gen. ed al n. 1366 Reg. Part. - in aggiunta alla realizzazione dell'edificio produttivo, prevedeva anche:

1. variante al Regolamento Urbanistico Comunale avente ad oggetto un'ulteriore area di circa mq 37.884,05 (trentasettemila ottocentoottantaquattro virgola zero cinque), distinta al C.T. del Comune di Campi Bisenzio - tra maggiore consistenza - in Fg. 8 dai Mappali 500 e 513, con destinazione finale "cassa di espansione e compensazione idraulica", necessaria a mettere in sicurezza le aree di cui ai punti a) e

h, nonchè tutto il comprensorio produttivo posto a nord dell'Autostrada Firenze-Mare, tra la Via Perfetti-Ricasoli e l'autostrada A11, comprensivo delle aree del P.M.U. 2.5 di cui al punto g);

2. la realizzazione, nell'area oggetto della variante urbanistica di cui al precedente punto j.1), di una cassa di espansione e compensazione idraulica avente superficie di circa mq. 15.800 (quindicimilaottocento) finalizzata alla messa in sicurezza idraulica dell'edificio produttivo di cui al punto h);

3. il progetto definitivo dell'ampliamento della rotatoria tra via A. Einstein e via S. Allende;

k) in esecuzione della Convenzione urbanistica di cui al punto j) ed in esecuzione del parere favorevole emesso dalla Conferenza dei Servizi del Comune di Campi Bisenzio in data 16 giugno 2020 circa l'ampliamento della cassa di espansione e compensazione idraulica, in data 13 luglio 2021 sono stati integrati gli elaborati grafici descrittivi relativi al progetto di tale ultima opera nella maggiore consistenza derivante dall'ampliamento. La cassa di espansione ampliata, avente un volume massimo di invaso pari a circa mc. 60.000 (sessantamila), è finalizzata alla messa in sicurezza idraulica delle seguenti aree:

1. aree oggetto di Variante - punto a)
2. aree della variante SUAP - punto h)

3. aree del P.M.U. 2.5 - punto g)

4. aree del comprensorio produttivo posto a nord dell'autostrada Firenze-Mare, tra la Via Perfetti-Ricasoli e l'autostrada A11;

il tutto meglio rappresentato come da elaborato che si allega al presente atto sotto la lettera "**C**", previa visione da me Notaio datane alle parti;

1) Con la stipula dell'atto di Permuta di cosa presente con cosa futura di cui al punto a.1), il Soggetto Proponente - avendo la disponibilità, tra altro, degli appezzamenti di terreno di cui al punto j.1) - si è assunto l'impegno di:

1. realizzare la Cassa di espansione comunale di cui al punto k), comprensiva della quota parte relativa alla messa in sicurezza idraulica delle aree oggetto della variante, consegnando la stessa, ultimata e collaudata, entro il termine ultimo e perentorio del 31 (trentuno) dicembre 2023 (duemilaventitre), secondo quanto disposto dall'art. 5 dell'Atto di permuta stesso;

2. effettuare la ripulitura e la bonifica dell'area dell'ex Canile comunale per un importo stimato di euro 170.740,00 (centosettantamila settecentoquaranta virgola zero zero).

La realizzazione degli interventi sopra descritti risulta essere di interesse pubblico, come evidenziato nell'atto di Permuta di cui al punto a.1) e nella relazione redatta dal Dirigente del Settore n. 4 in data 11 aprile 2022.

m) al fine di dar corso alle proposte precedentemente esposte è necessario procedere in via preventiva alla sottoscrizione di un accordo procedimentale preventivo ex art. 11 L. 241/1990 per variante al Regolamento Urbanistico.

Tanto premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

- richiamate le disposizioni di cui all'art. 11 della L. 241/1990 e ss.mm.ii. a disciplina degli accordi procedimentali che prevedono la possibilità che l'Amministrazione Comunale 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;

- ritenuto pertanto di procedere alla sottoscrizione del presente accordo;

tra le parti, come sopra costituite, col presente atto si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente Accordo Procedimentale, presupposto della volontà delle parti e, all'occorrenza, criterio interpretativo.

2. Parimenti costituiscono parte integrante del presente atto gli elaborati allegati.

ARTICOLO 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO PROPONENTE

Il Soggetto Proponente, come sopra rappresentato, quale

soggetto avente la disponibilità 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. fornire all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione tecnica necessaria per l'adozione e approvazione della variante urbanistica:

* studi e indagini di fattibilità geologiche, idrauliche, sismiche ai sensi della L.R.T. n. 41/2018 e attestazioni e certificazioni necessarie all'Amministrazione Comunale per il rispetto degli adempimenti previsti dalla D.G.R.T. n. 5/R/2020;

* tutti gli elaborati tecnico-grafici e documenti della variante urbanistica;

* documentazione necessaria per il procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'artt. 22-23 della L.R.T. n. 10/2010 e ss.mm.ii.;

* nel caso in cui si verificasse la condizione prevista dall'art. 23 della L.R.T. n. 10/2010, redazione del conseguente rapporto ambientale sulla valutazione ambientale strategica;

2. fornire all'Amministrazione Comunale, dietro formale richiesta da parte dell'ufficio competente, eventuale documentazione integrativa e/o sostitutiva necessaria a seguito di verifica istruttoria, richieste di enti o di

accoglimento di osservazioni. La richiesta costituisce sospensione dei termini del procedimento fino alla consegna delle integrazioni richieste;

3. realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione di completamento dell'intero comparto previste nella presente richiesta di variante, calcolate secondo la normativa vigente;

4. realizzare, a propria cura e spese, l'ampliamento della rotatoria tra via A. Einstein e via S. Allende come da progetto definitivo presentato con la Variante SUAP;

5. fornire all'Amministrazione Comunale il progetto definitivo dell'intero percorso compreso tra via Perfetti Ricasoli e via di Limite di cui, il tratto relativo all'area oggetto della citata variante SUAP, approvata con deliberazione consiliare n. 128/2021 ed efficace dalla pubblicazione sul BURT del 16.06.2021, era già previsto tra le opere di urbanizzazione esterne al comparto da realizzare a cura del privato, come indicato nella relativa Scheda d'Ambito della variante SUAP, e come risultante da più recente nota pervenuta in data 28/02/2023 al n. 14161 del Protocollo Generale del Comune di Campi Bisenzio da parte dell'attuale proprietaria dell'area Soc. "NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L." con la quale il Soggetto proponente si impegna a completare la progettazione raccordandola ed allineandola con quella generale;

6. realizzare a propria cura e spese il collegamento ciclopedonale di cui al punto d) delle premesse limitatamente al tratto ricadente nelle aree nella disponibilità della società "NIGRO & C. COSTRUZIONI S.R.L.";

7. le opere sopra descritte ai punti 4 e 6 saranno realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e del contributo straordinario di cui all'art.16, comma 4, lettera d-ter), D.P.R. 380/2001.

Il rispetto dei suddetti impegni è condizione per la prosecuzione dell'iter amministrativo.

I relativi oneri tecnici professionali sono a carico del Soggetto Proponente.

Il rispetto degli impegni di cui sopra e delle relative tempistiche deve intendersi riferito esclusivamente a quanto di competenza dello stesso Soggetto Proponente.

Qualora quanto previsto dal punto 6 dovesse subire ritardi imputabili ad enti o soggetti diversi dal Soggetto Proponente, tale condizione non sospenderà la prosecuzione dell'iter amministrativo, fermo restando l'impegno del Soggetto Proponente a portare a termine il progetto.

ARTICOLO 3 - IMPEGNI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Tenuto conto del termine perentorio previsto dall'Atto di Permuta, così come riportato al punto 1.1) delle premesse, l'Amministrazione Comunale si impegna ad adottare la variante ai sensi dell'art. 32 della L.R.T. n. 65/2014 entro i tempi

tecnici strettamente necessari, e comunque non oltre la data del 30 luglio 2023, pena la possibilità di decadenza del presente Accordo.

I tempi ad opera dell'Amministrazione Comunale devono intendersi riferiti a quanto di competenza della stessa Amministrazione Comunale e non a quanto imputabile a ritardi dovuti al Soggetto Proponente ovvero all'intervento nel procedimento di enti o soggetti diversi dalla medesima.

ARTICOLO 4 - MANCATA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

Qualora la variante all'atto di governo del territorio non dovesse essere approvata 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 - PROFESSIONISTI INCARICATI

I professionisti incaricati, come referenti, dal Soggetto Proponente sono:

* Arch. Valentini Marco, nato a.....il, iscritto all'Ordine degli Architetti di ... con n...., con domicilio in

Tutte le spese inerenti le prestazioni rese dal suddetto professionista e da altri professionisti che si rendessero necessari nel corso della redazione della variante sono a carico del Soggetto Proponente, che con la sottoscrizione del presente atto se le assume, ferma restando la loro

responsabilità verso l'Amministrazione Comunale per la corretta redazione degli elaborati.

Eventuali variazioni dei suddetti nominativi dovranno essere tempestivamente comunicate al Responsabile del Procedimento ai fini della relativa accettazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 6 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il Soggetto Proponente corrisponderà all'Amministrazione Comunale un contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 184 co. 5bis della L.R.T. 65/2014. Tale contributo verrà determinato sulla base di specifico regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale stessa e sarà commisurato al 50% (cinquanta per cento) del maggior valore generato dagli interventi in variante urbanistica. Tale maggior valore dovrà tenere conto delle destinazioni attuali delle aree oggetto di variante.

ARTICOLO 7 - CONTROVERSIE

Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla interpretazione ed esecuzione del presente accordo, se non risolte in via amichevole, saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del TAR Toscana, come per legge.

ARTICOLO 8 - CONSENSO DELLA SOCIETA' "ATENE - S.P.A."

Interviene al presente atto la società "ATENE - S.P.A.", la quale, come sopra rappresentata - in qualità di attuale piena

proprietaria delle aree distinte al C.T. del Comune di Campi Bisenzio in Fg. 4 dai Mappali 20, 95 e 97, oggetto del citato preliminare di compravendita a mio rogito in data 15 dicembre 2021, Rep. N. 54927, da essa società sottoscritto in qualità di parte promittente alienante ed avente il Soggetto Proponente in qualità di parte promissaria acquirente - presta il più ampio consenso a tutto quanto convenuto nel presente accordo procedimentale.

ARTICOLO 9 - SPESE

Le spese relative al presente atto, comprese quelle per la sua registrazione, sono a carico del Soggetto Proponente, che se le assume.