

Repertorio n.

Raccolta n.

ATTO MODIFICATIVO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA

STIPULATA IL 23 OTTOBRE 2017 (MODIFICATA IN DATA 01/02/2019)

PER IL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO P.M.U. 7.2

REPUBBLICA ITALIANA

Il                    novembre duemilaventitré in Campi Bisenzio e  
nel mio studio.

Innanzi a me SIMONA CIRILLO, notaio in Campi Bisenzio con  
studio alla Via Pier Paolo Pasolini n. 28, iscritto nel Ruolo  
dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,  
sono comparsi:

1) Ing. Domenico Ennio Maria PASSANITI, nato a **...OMISSIS**,  
domiciliato ove infra per la carica, il quale dichiara di  
intervenire al presente atto non in proprio, ma, ai sensi  
dell'art. 107 d.lgs. n. 267 del 2000, in qualità di Dirigente  
del Settore 4 - Programmazione e Gestione del Territorio del  
Comune di Campi Bisenzio - e, dunque, in nome, conto e  
rappresentanza del:

- **"COMUNE DI CAMPI BISENZIO"**, in prosieguo chiamato "Comune",  
Ente Territoriale di Diritto Pubblico, con sede alla Piazza  
Dante n. 36, Codice Fiscale 80016750483 - P.I. 00421110487;  
tale nominato con Decreto Sindacale n. 1 del 31/05/2023 che,  
in copia cartacea conforme al documento informatico firmato  
digitalmente, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a  
mio rogito in data 20/06/2023, repertorio n. 14959 (reg.to a

Firenze il 21 giugno 2023 al n. 23315/1T); per conto e nell'interesse esclusivo dell'Ente che rappresenta, in forza dell'art. 54 dello Statuto Comunale vigente il quale dichiara 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, nonchè in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n.            del            che in copia conforme all'originale di allega al presente atto sotto la lettera "A"; che nel prosieguo del presente atto sarà denominato semplicemente "Comune";

2) la società **"POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI SPA"**, con sede legale a Campi Bisenzio Via Pier Paolo Pasolini n. 18, capitale sociale di euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 00752930487, R.E.A. numero 243232, in persona dell'Amministratore Unico e, quindi, legale rappresentante Daniele POLI, nato a ...**OMISSIS**, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in forza dei poteri a lui attribuiti dal vigente statuto sociale, società che nel prosieguo del presente atto verrà denominata anche come "il Proponente".

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e

poteri io Notaio sono certo,

PREMETTONO CHE

- con atto autenticato nelle firme dal notaio Francesco Giambattista Nardone di Prato in data 26 giugno 2012 n. 52073 di rep., registrato a Prato in data 5 luglio 2012 n. 7201/1T, trascritto a Firenze in data 5 luglio 2012, n. 20509 gen. e n. 14980 part., la società "EDILSANMARTINO S.R.L." ha acquistato la piena proprietà dell'area di terreno posta in Comune di Campi Bisenzio (FI), distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 26 con le particelle 475, 477, 480, 537, 538, 539 e 540 per una superficie complessiva di mq. 8.585,00 (ottomilacinquecentottantacinque virgola zero zero);
- con deliberazione G.C. n. 64 del 19 aprile 2017 è stato adottato il Piano di Massima Unitario n. 7.2 relativo al comparto a destinazione prevalentemente residenziale in località "San Giusto" proposto dalla società "EDILSANMARTINO s.r.l.", ed è stato approvato con deliberazione G.C. n. 124 del 12 settembre 2017. Il piano è divenuto efficace a partire dalla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - parte II - n. 39 del 27 settembre 2017;
- con atto del notaio Francesco De Luca di Prato in data 23 ottobre 2017 repertorio n. 158521 (registrato a Prato il 30/10/2017 al n. 12130/1T, trascritto a Firenze il 30/10/2017 ai nn. 44209/31038) il Comune di Campi Bisenzio e la società "EDILSANMARTINO S.R.L." hanno stipulato la convenzione

urbanistica per il Piano Attuativo denominato "P.M.U. 7.2", contenente disposizioni ed obblighi circa le opere di urbanizzazione e l'edilizia residenziale sociale in conformità al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 139 del 10/10/2017 e con approvazione del collaudo definitivo entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere;

- con atto a rogito dello stesso notaio Francesco De Luca in data 1° febbraio 2019 n. 159320 di repertorio, registrato a Prato il 27 febbraio 2019 al n. 2655/1T, trascritto a Firenze in data 27 febbraio 2019, ai nn. 5685/7975, la società "EDILSANMARTINO S.R.L." ha stipulato con il Comune di Campi Bisenzio convenzione edilizia modificativa per il piano attuativo P.M.U. 7.2 contenente modifiche e specifiche alle disposizioni circa le opere di urbanizzazione primaria;

- la società "EDILSANMARTINO S.R.L." si è impegnata ad edificare su dette particelle un complesso immobiliare denominato "LE FRILLE" alla Via Staffette Partigiane, suddiviso in tre lotti e di cui il Lotto 3 e il Lotto 2 sono già stati realizzati; le opere di urbanizzazione sono già state approvate giusta determinazione n. 454 del 19/05/2021 del Dirigente del Settore 4 che ha dichiarato l'ammissibilità del Certificato di Collaudo finale emesso in data 22/04/2021 e successiva Ordinanza n. 172 del 21/06/2021 sempre del medesimo Dirigente, con cui è stata disposta l'apertura al transito di

Via Staffette Partigiane;

- con atto a mio rogito in data 14 aprile 2021 n. 11993 di rep., registrato a Firenze in data 15 aprile 2021 n. 15629/1T, trascritto a Firenze in data 16 aprile 2021, n. 15990 gen. e n. 11325 part., la società "EDILSANMARTINO S.R.L." si è fusa per incorporazione nella società "POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI SPA" che è pertanto subentrata in tutti i rapporti giuridici, attivi e passivi, facenti capo alla società incorporata;

- nella convenzione a rogito del notaio De Luca del 23/10/2017 sopra citata, il proponente si era obbligato a realizzare gli interventi di edilizia residenziale sociale nel Lotto 1, previsti dal piano di massima unitario approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 124/2017 e consistenti in due alloggi posti al piano primo e al piano secondo del fabbricato del lotto 1 (uno) aventi una SUL complessiva di mq. 139,58 (centotrentanove virgola cinquantotto) da mettere a disposizione di altri soggetti secondo le modalità della locazione dietro corresponsione di canone di importo determinato (affitto convenzionato) riportate agli articoli:

13 - Edilizia residenziale sociale;

14 - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi di edilizia residenziale sociale;

15 - Requisiti dei soggetti destinatari degli alloggi;

16 - Individuazione dei soggetti assegnatari di alloggi in

locazione;

17 - Determinazione dei canoni degli alloggi in locazione;

18 - Vigilanza sulle costruzioni destinate all'edilizia residenziale sociale;

19 - Durata dei vincoli relativi all'edilizia residenziale sociale;

20 - Penali relative agli alloggi di edilizia residenziale sociale,

della convenzione stessa;

- con istanza prot. 48843 del 12/08/2022, la "POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI SPA" ha richiesto al Comune la variazione della Convenzione PMU 7.2 Lotto 1 al fine di poter modificare la detta Convenzione Urbanistica e realizzare nel Lotto 1 edificazione di interesse privato con rinuncia da parte della Pubblica Amministrazione all'edilizia di tipo sociale, monetizzando il valore a differenza fra i canoni stabiliti all'art. 17 della Convenzione Urbanistica e i valori medi di mercato, rendendosi disponibile al versamento dell'importo di euro 40.615,57 (quarantamilaseicentoquindici virgola cinquantasette) a titolo di rimborso della differenza eventualmente da riconoscere alle famiglie che avrebbero potuto usufruire dei due alloggi a titolo di edilizia agevolata;

- con nota acquisita il 28 ottobre 2022 prot. n. 68766 il Comune ha richiesto chiarimenti in merito a quanto proposto

dalla società "POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI SPA", chiedendo, in particolare, di motivare la suddetta modifica della convenzione allo scopo di revocare l'obbligatorietà della locazione dei due alloggi di edilizia sociale di cui sopra è detto. Con comunicazione prot. 74907 del 21/11/2022 la società "POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI SPA" ha motivato dettagliatamente tale richiesta con la necessità di portare a reddito, prima possibile, la vendita delle due unità immobiliari senza dover aspettare i 15 (quindici) anni di durata del vincolo relativo alla locazione di edilizia residenziale sociale e ha provveduto a ricalcolare la somma dovuta al Comune in euro 37.891,96 (trentasettemilaottocentonovantuno virgola novantasei) a titolo di rimborso della differenza eventualmente da riconoscere alle famiglie che avrebbero potuto usufruire dei due alloggi a titolo di edilizia agevolata; tale importo è stato calcolato sulla superficie convenzionale di due "alloggi tipo" da realizzarsi nel complesso immobiliare oggetto di convenzione - SUL mq. 139,58 (centotrentanove virgola cinquantotto) - secondo i parametri desunti dall'articolo 9 del Regolamento di Edilizia Sociale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 3 marzo 2015; - con nota integrativa del giorno 12 gennaio 2023 protocollo n. 2552 il proponente il Piano Attuativo ha nuovamente ricalcolato l'importo del canone per i quindici anni di

locazione previsti nella convenzione per i due alloggi a edilizia convenzionata in base agli Accordi Territoriali vigenti sulle locazioni abitative sottoscritti il 25/06/2020 come previsto dall'art. 10 del Regolamento di Edilizia Sociale approvato con deliberazione C.C. n. 40 del 03/03/2015; pertanto il corrispettivo da versare dalla società "POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI SPA" al Comune a titolo di rimborso della differenza da corrispondere alle famiglie che avrebbero potuto usufruire degli alloggi risulta essere di euro 40.440,98 (quarantamilaquattrocentoquaranta virgola novantotto); tale importo si ottiene calcolando la differenza tra l'importo della locazione "agevolata" e quello della locazione "a libero mercato", desunto dalle tabelle ISTAT e come da prospetto di calcolo che si allega al presente atto sotto la lettera "

";

- con nota del 1°/09/2023 protocollata dal Comune di Campi Bisenzio con il numero 53377, recante proposta di versamento da parte della "POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI SPA" a favore del Comune, veniva individuata come somma a compensazione della realizzazione dei due alloggi di edilizia sociale la cifra complessiva di euro **55.440,98** (cinquantacinquemilaquattrocentoquaranta virgola novantotto) di cui euro 40.440,98 (quarantamilaquattrocentoquaranta virgola novantotto) in alternativa alla realizzazione degli alloggi come sopra meglio specificato ed euro 15.000,00



(quindicimila virgola zero zero) a compensazione del maggior onere che l'Amministrazione Comunale sosterrà per la ricerca e gestione di due alloggi alternativi;

- l'Ufficio Edilizia Privata (Unità Operativa 4.7) con parere istruttorio protocollato al numero 68141 del 25/10/2023 ha ritenuto congruo l'importo sopra riportato di complessivi euro 55.440,98 (cinquantacinquemilaquattrocentoquaranta virgola novantotto) e conseguentemente, con comunicazione in data 26 ottobre 2023 prot. n. 68381, il Comune di Campi Bisenzio ha acconsentito a procedere all'adozione degli atti e provvedimenti necessari alla modifica della convenzione stipulata in data 23 ottobre 2017;

- la modifica della convenzione stipulata in data 23 ottobre 2017 sopra riportata con l'abrogazione degli articoli relativi alla locazione dei due alloggi posti al piano primo del fabbricato del lotto 1 ad affitto convenzionato, è stata approvata con deliberazione Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge.

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

da valere quale parte integrante e sostanziale di questo atto e da tenere, quando ed ove occorra, quale parte dispositiva dello stesso, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

#### ART. 1

La premessa di cui innanzi è parte integrante e sostanziale

del presente atto ed ha valore di patto.

#### ART. 2

Le parti, come sopra rappresentate, convengono espressamente di modificare la convenzione stipulata il 23 ottobre 2017, richiamata nelle premesse, già modificata in data 1° febbraio 2019, nel senso di revocare l'obbligo da parte della società "POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI SPA" (già "EDILSANMARTINO S.R.L.") di procedere alla realizzazione nell'area oggetto di convenzione di interventi di edilizia residenziale sociale così come previsti dal piano di massima unitario approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 124/2017 e consistenti in due alloggi posti al piano primo e piano secondo del fabbricato del lotto 1 (uno) da mettere a disposizione di altri soggetti secondo le modalità della locazione dietro corresponsione di canone di importo determinato (affitto convenzionato) specificate agli articoli 14, 15, 16, 17, 18 e 20 della convenzione del 23 ottobre 2017.

Le parti convengono quindi di abrogare completamente gli articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 della convenzione stessa. Pertanto decadono completamente tutti i limiti di negoziabilità di cui alla suddetta originaria convenzione riguardanti i due alloggi al piano primo e piano secondo all'interno del lotto 1 (uno), che potranno essere alienati dalla società "POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI SPA" a qualsiasi titolo e concessi in locazione ed affitto a chiunque

ed a libero mercato.

ART. 3

Il corrispettivo da versare al Comune per la rimozione del riportato obbligo di edilizia convenzionata, a titolo di rimborso di quanto il Comune dovrà eventualmente riconoscere alle famiglie che avrebbero potuto usufruire dei due alloggi a edilizia agevolata, calcolato secondo i canoni riportati in premessa, ed in conformità alla citata deliberazione C.C. n. 40 del 03/03/2015, esecutiva ai sensi di legge, è stato determinato in complessivi euro 55.440,98 di cui euro 40.440,98 (quarantamilaquattrocentoquaranta virgola novantotto) in alternativa alla realizzazione dei due alloggi di edilizia sociale previsti dal PMU 7.2 di cui alla premessa ed euro 15.000,00 a compensazione del maggior onere che l'Amministrazione Comunale sosterrà per la ricerca e la gestione di due alloggi alternativi.

Detta somma, è stata interamente versata dalla società "POLISTRAD E COSTRUZIONI GENERALI SPA" presso la Tesoreria Comunale del Comune di Campi Bisenzio con bonifico bancario effettuato in data.....

Le sopraestese dichiarazioni, in ordine al pagamento del corrispettivo, sono rese dalle parti, ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art. 76 dello stesso decreto per le ipotesi di mendacio nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa prevista. Sempre ai sensi del D.P.R. 445/2000, le parti, per quanto possa occorrere, dichiarano che per la conclusione di questo atto non si sono avvalsi di alcuna opera di mediazione immobiliare.

#### ART. 4

Le parti come sopra rappresentate, autorizzano il competente conservatore dei Registri Immobiliari ad eseguire le formalità relative al presente atto, con esonero da ogni sua personale responsabilità.

#### ART. 5

Restano valide e vincolanti le previsioni della citata precedente convenzione in data 23 ottobre 2017 e non modificate dal presente atto, nonché quanto previsto nella precedente convenzione modificativa in data 1° febbraio 2019 di cui in premessa.

#### ART. 6

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione e alla esecuzione degli impegni assunti con il presente atto è competente il Foro di Firenze.

ART. 7

Le spese di questo atto, sue consequenziali e dipendenti sono a carico del Proponente.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia su fogli per                      facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio qui di seguito e a margine degli altri fogli alle ore