

COMUNE DI CAMPI BIENZIO

VARIANTE SEMPLIFICATA TRAMITE SUAP AI SENSI DELL'ART. 8 D.P.R. n. 160 DEL 2010

EDIFICIO INDUSTRIALE CON DESTINAZIONE LOGISTICA DEL FREDDO
DA REALIZZARE IN UN'AREA DEL COMUNE DI CAMPI BIENZIO,
LOCALITÀ TOMERELLO, POSTA TRA VIALE S. ALLENDE E VIA A. EINSTEIN

VARIANTE SUAP SEZIONE A - QUADRO INFORMATIVO

COMMITTENTE

FRIGOGEL s.r.l.

Via de La Frata, 33/b - 50041 Calenzano (FI)
P.IVA 01518440460

PROGETTISTI	PROJECT MANAGEMENT	EDISISTEM s.r.l	
	PROJECT MANAGER	ARCH. GIOVANNI VALENTINI	
	PROGETTISTA ARCHITETTONICO E DIREZIONE LAVORI	ARCH. MARCO VALENTINI	
	PROGETTO OPERE IDRAULICHE E DIREZIONE LAVORI	ING. DAVID MALOSI	
	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E DIREZIONE LAVORI	ING. DAVID MALOSI	
	PROGETTO IMPIANTI	ING. MASSIMO DE MASI	
	RESPONSABILE DELLA SICUREZZA	GEOM. LUCA MOTTA	
	GEOLOGO	ING. LUCA GARDONE	

ELABORATO

TITOLI COMPROVANTI DISPONIBILITA' AREE
SU CUI REALIZZARE L'EDIFICIO

A_3

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA
1	PRESENTAZIONE	AGOSTO 2019



5

MODIFICA A PRELIMINARE DI VENDITA

L'anno duemiladiciannove il giorno ventisei del mese di luglio

in Prato,

SI SONO COSTITUITI

quale parte promittente alienante:

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 Prato

03151330481, capitale sociale euro 272.000,00 interamente

versato ed esistente, rappresentata dal Presidente del Consi-

glio di Amministrazione e Consigliere Delegato signor BALLI

LUIGI GINO, nato a Prato (PO) il 4 febbraio 1955, residente a

Prato (PO), via Bologna n. 100, Codice Fiscale BLL LGN 55B04

G999I, e dal Consigliere Delegato signor BRACHI STEFANO, nato

a Prato (PO) il 2 luglio 1963, residente a Prato (PO), via

Dosso Fauti n. 20, Codice Fiscale BRC SFN 63L02 G999U, domici-

liati per la carica presso la sede sociale, i quali inter-

vengono al presente atto in virtù dei poteri attribuiti loro

dal vigente statuto sociale e dall'atto di nomina;

quale parte promittente acquirente:

la società "FRIGOGEL - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA",

con sede in Calenzano (FI), via di Le Prata n. 33/B, Partita

IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro

Imprese di Firenze 01518440480, capitale sociale euro

10.400,00 interamente versato ed esistente, rappresentata

dall'Amministratore Unico signor MARTELLI DAVIDE, nato a Firenze (FI) il 31 maggio 1970, residente a Sesto Fiorentino (FI), via Carlo Pisacane n. 35, Codice Fiscale MRT DVD 70E31 D6120, 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;

quale parte dichiarante:

la società "NI.CO S.R.L.", con sede in Prato (PO), viale della Repubblica n. 243, Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Prato 02388130979, capitale sociale deliberato e sottoscritto per euro 10.000,00, versato per euro 2.500,00 ed esistente per tale ultimo importo, rappresentata dall'Amministratore Unico signor COTOLONI DIEGO, nato a Firenze (FI) il 3 aprile 1979, residente a Calenzano (FI), via della Marinella n. 32/1, Codice Fiscale CTLDGI79D03D6120, 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

Detti componenti, nelle spiegate qualità,

PREMESSO

I) con scrittura privata recante preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio in Prato dr. Francesco D'Ambrosi in data 6 aprile 2018, Rep. N. 50511, reg.ta a Prato il 16 aprile 2018 al n. 4067 e trascritta presso i RR.II. di Firenze in data 16 aprile 2018 al n. 10799 Reg. Part., la so-

cietà "ATENE - S.P.A." ha promesso in vendita alla società

"FRIGOGEL - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA":

* Piena proprietà di appezzamenti di terreni posti in Comune

di Campi Bisenzio - località Tomerello - compresi tra il Tor-

rente Nuovo Garille, via Allende, via Einstein e nuova via

Perfetti Ricasoli, distinti al Catasto Terreni del Comune di

Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 4 dalle seguenti Particel-

le:

* 488 - seminativo - Cl. 2 - Ha 1.15.02 - R.D. euro 54,06 -

R.A. euro 29,70;

* 489 - seminativo - Cl. 2 - Ha 0.57.88 - R.D. euro 27,20 -

R.A. euro 14,95;

* 490 - seminativo - Cl. 2 - Ha 1.10.47 - R.D. euro 51,92 -

R.A. euro 28,53;

* 491 - seminativo - Cl. 2 - Ha 0.65.33 - R.D. euro 30,70 -

R.A. euro 16,87.

* Diritti di comproprietà pari al 61,3% (sessantuno virgola

tre per cento) di appezzamenti di terreno posti in Comune di

Campi Bisenzio - località Tomerello - compresi tra il nuovo

percorso del canale di scolo di proprietà del Consorzio di Bo-

nifica ed il Torrente Garille, distinti al Catasto Terreni del

Comune di Campi Bisenzio nel Foglio di Mappa 8 dalle seguenti

Particelle:

* 500 - semin arbor - Cl. 2 - Ha 3.29.01 - R.D. euro 171,62 -

R.A. euro 76,46;

* 513 - seminativo - Cl. 2 - Ha 0.71.97 - R.D. euro 33,82 -
R.A. euro 18,58.

II) Detti terreni sono destinati dal vigente Piano strutturale in parte produttivo D2 ed in parte Zone F aree per attrezzature di interesse metropolitano mentre dal vigente Regolamento Urbanistico come aree a verde agricolo. Dette aree costituiscono parte delle aree interessate dal Piano Attuativo denominato P.M.U. 2a.

III) All'articolo 6 della detta scrittura privata la parte promittente l'acquisto ha dato atto di aver sottoscritto il citato preliminare nel presupposto essenziale di poter realizzare - attraverso l'acquisizione delle suddette aree - un edificio industriale con altezza di 12 (dodici) ml. e con una superficie coperta minima di mq. 13.431 (tredicimilaquattrocentotrentuno); pertanto, l'efficacia del detto contratto, per comune accordo delle parti, è stata sospensivamente condizionata all'avveramento della seguente condizione:

* approvazione ed adozione in via definitiva da parte della competente autorità di Piano Operativo che legittimi la realizzazione di un tale edificio, con altezza non inferiore a 12 (dodici) ml. ed una superficie coperta minima non inferiore di oltre il 5% (cinque per cento) rispetto ai preventivati mq. 13.431 (tredicimilaquattrocentotrentuno);

è stato previsto, altresì, quale termine ultimo e perentorio per l'approvazione ed adozione in via definitiva del detto Pi-

ano Operativo il 31 luglio 2020.

La condizione è stata intesa quale unilaterale in quanto pattuita nell'interesse esclusivo della parte promissaria acquirente, alla quale, pertanto, è stato riconosciuto il diritto di non avvalersene anche prima della scadenza del termine convenuto per l'avveramento della condizione.

IV) Con scrittura privata recante preliminare di compravendita autenticata nelle firme dal medesimo Notaio in Prato dr. Francesco D'Ambrosi nella medesima data del 6 aprile 2018, Rep. N. 50512, reg.ta a Prato il 17 aprile 2018 al n. 4107 e trascritta presso i RR.II. di Firenze in data 17 aprile 2018 al n. 10912 Reg. Part., la società "ATENE - S.P.A." ha promesso in vendita alla società "NI.CO. S.R.L.", aree confinanti rientranti nel medesimo Comparto.

V) All'articolo 4 del preliminare di compravendita di cui al precedente punto I) si prevedeva quanto segue:

<<Le parti del presente atto, rendendo dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ammonite sulla conseguente responsabilità, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, nonché sui poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il prezzo della vendita per tutte le aree descritte al precedente art. 1 è stato definito in Euro 3.984.000,00 (tre milioni novecentoottantaquattromila virgola

zero zero), oltre ad IVA di legge, e sarà corrisposto secondo

le seguenti modalità:

1. euro 204.000,00 (duecentoquattromila virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria da versarsi in due rate con le seguenti scadenze:

1a. euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) che la parte promissaria acquirente ha pagato prima d'ora alla parte promittente alienante che, con la sottoscrizione del presente atto ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, mediante n. 1 (uno) assegno bancario distinto dal n. 7671266830-06, tratto su Banca CR Firenze s.p.a., emesso in Prato il 6 aprile 2018, all'ordine della parte promittente alienante, munito di clausola di non trasferibilità;

1b. euro 104.000,00 (centoquattromila virgola zero zero) entro 30 (trenta) giorni dalla definitiva approvazione, pubblicata sul BURT, del nuovo Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio attualmente in fase di elaborazione.

Indicativamente il termine massimo previsto per il punto 1b è il giorno 30 giugno 2019.

2. A Piano Strutturale definitivamente approvato ed avvio del procedimento di adozione del nuovo Piano Operativo (ex R.U.C.) da parte del Comune di Campi Bisenzio i pagamenti proseguiranno nei seguenti termini:

2a. euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), oltre ad IVA, entro 30 (trenta) giorni dalla avvenuta adozione e pub-

blicazione sul BURT del Piano Operativo;

2b. euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), oltre

ad IVA, entro 60 (sessanta) giorni dalla avvenuta approvazione

e pubblicazione sul BURT del Piano Operativo.

A tale data la parte promissaria acquirente sarà obbligata a

presentare senza indugio, a sue cure e spese, il Piano Attua-

tivo e le richieste dei Permessi di Costruire delle opere di

urbanizzazione e degli edifici da realizzare.

Tutti i progetti saranno approntati, su incarico della parte

promittente l'acquisto, dalla società "Edisistem srl" di Pra-

to.

2c. Saldo prezzo di euro 3.380.000,00 (tremilionitrecentoot-

tantamila virgola zero zero), oltre ad IVA a saldo, entro 60

(sessanta) giorni dall'approvazione del Piano Attuativo e dal

rilascio dei Permessi di cui al punto 2b.

Tutti i termini di pagamento sono da considerarsi essenziali

ai fini della conclusione positiva (stipula) del contratto fi-

nale di compravendita.>>.

VI) La società "FRIGOGEL - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITA-

TA", per esigenze proprie di sviluppo industriale, ha necessi-

tà di anticipare i tempi di rilascio dei titoli edilizi che

dovranno legittimare la realizzazione del suddescritto edifi-

cio, non oltre il termine utile del febbraio/marzo 2020 mentre

- come acclarato dalle parti - il percorso amministrativo ipo-

tizzato nel più volte citato preliminare di compravendita com-

porterebbe lo slittamento del termine di rilascio dei necessari titoli edilizi, presumibilmente, alla fine dell'anno 2021.

Per quanto innanzi le parti hanno raggiunto accordo circa la modifica dell'iter amministrativo da seguire ai fini dell'ottenimento dei necessari titoli edilizi, precisamente, perseguendo l'iter di presentare variante SUAP ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, iter che dovrebbe garantire di ottenere il rilascio dei titoli edilizi entro il termine utile del febbraio/marzo 2020; di contro l'eventuale approvazione della variante SUAP comporterà, relativamente al lotto promesso in vendita alla società "NI.CO. S.R.L." con il citato preliminare per Notaio D'Ambrosi in data 6 aprile 2018, Rep. N. 50512, la possibilità di utilizzare la procedura amministrativa "permesso a costruire sottoposto a condizione" senza seguire l'iter proprio dei Piani Attuativi, con notevole riduzione dei tempi di rilascio dei necessari titoli edilizi.

VII) Al fine della presentazione della spiegata variante SUAP è necessario avere la disponibilità di porzione delle aree promesse in vendita dalla società "ATENE - S.P.A." alla società "NI.CO. S.R.L." con il citato preliminare per Notaio D'Ambrosi in data 6 aprile 2018, Rep. N. 50511.

Tanto premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, detti componenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

La società "ATENE - S.P.A.", come sopra rappresentata, si rende sin da ora disponibile, a semplice richiesta, a sottoscrivere e presentare all'Amm.ne Comunale tutte le istanze, ivi comprese quelle urbanistiche, edilizie e/o commerciali, che la parte promittente l'acquisto, a sua cura e spese, riterrà utili, ai fini della richiesta di variante SUAP ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 relativamente alle aree interessate dal P.M.U. 2a oggetto del più volte citato preliminare per Notaio D'Ambrosi in data 6 aprile 2018, Rep. N. 50511.

Tale istanza, come da accordo tra le parti, dovrà essere predisposta da Edisistem srl con sede in Prato, Via Torelli n. 57, sotto la diretta responsabilità della parte promittente l'acquisto, la quale dovrà provvedere alla presentazione della stessa entro il 31 luglio 2019, escludendosi qualsiasi responsabilità da parte della promittente la vendita, la quale si limiterà esclusivamente a sottoscrivere e presentare l'istanza così come sarà richiesto dalla stessa parte promittente l'acquisto.

L'iter amministrativo di tale istanza sarà seguito per conto di Edisistem srl dagli Architetti Giovanni e Marco Valentini su diretto incarico della parte promittente l'acquisto.

ARTICOLO 2

A seguito della individuazione del nuovo percorso amministrativo per il rilascio del titolo edilizio legittimante l'intervento di interesse, le società "ATENE - S.P.A." e "FRIGOGEL -

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", modificano le modalità di pagamento del convenuto corrispettivo già determinate all'articolo 4 del più volte citato preliminare per Notaio D'Ambrosi in data 6 aprile 2018, Rep. N. 50511, e riportate al punto V) della premessa al presente atto, precisamente, si intende eliminato l'obbligo a carico della parte promissaria acquirente di effettuare i pagamenti delle somme indicate ai punti 2a e 2b del più volte citato articolo 4 del preliminare di compravendita al verificarsi degli eventi in detto articolo previsti e si intende conseguentemente modificato l'importo dovuto a saldo prezzo ed il termine per il pagamento dello stesso.

Per quanto sopra l'articolo 4 del più volte citato preliminare per Notaio D'Ambrosi in data 6 aprile 2018, Rep. N. 50511, si intende modificato come segue:

<<Le parti del presente atto, rendendo dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ammonite sulla conseguente responsabilità, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, nonché sui poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il prezzo della vendita per tutte le aree descritte al precedente art. 1 è stato definito in Euro 3.984.000,00 (tre milioni novecentoottantaquattromila virgola zero zero), oltre ad IVA di legge, e sarà corrisposto secondo

le seguenti modalità:

1. euro 204.000,00 (duecentoquattromila virgola zero zero) a

titolo di caparra confirmatoria da versarsi in due rate con le

seguenti scadenze:

1a. euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) che la parte

promissaria acquirente ha pagato prima d'ora alla parte pro-

mittente alienante che, con la sottoscrizione del presente at-

to ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, mediante n. 1

(uno) assegno bancario distinto dal n. 7671266830-06, tratto

su Banca CR Firenze s.p.a., emesso in Prato il 6 aprile 2018,

all'ordine della parte promittente alienante, munito di clau-

sola di non trasferibilità;

1b. euro 104.000,00 (centoquattromila virgola zero zero) entro

60 (sessanta) giorni dal rilascio della variante SUAP, attual-

mente in fase di presentazione.

Indicativamente il termine massimo previsto per il punto 1b è

il giorno 30 marzo 2020.

2. Saldo prezzo di euro 3.780.000,00 (tremilionesettecentoot-

tantamila virgola zero zero), oltre ad IVA a saldo, entro 60

(sessanta) giorni dal rilascio del titolo edilizio legittiman-

te l'intervento di interesse della parte promissaria acquiren-

te.

Tutti i termini di pagamento sono da considerarsi essenziali

ai fini della conclusione positiva (stipula) del contratto fi-

nale di compravendita.>>.

ARTICOLO 3

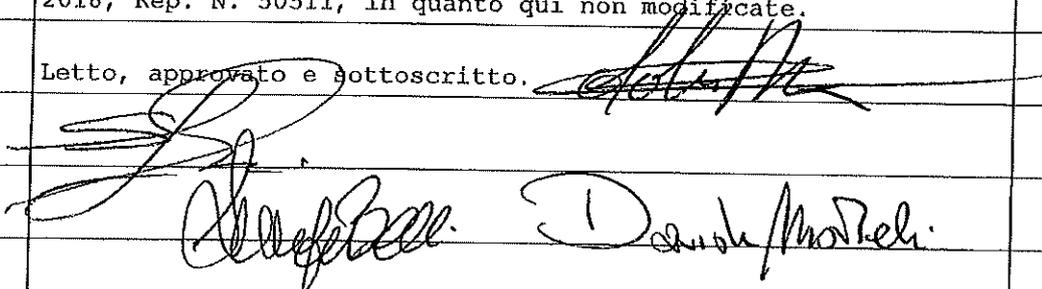
Le società "ATENE - S.P.A." e "NI.CO S.R.L.", come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto che porzione delle aree oggetto del preliminare tra esse intercorso con scrittura privata recante per Notaio D'Ambrosi in data 6 aprile 2018, Rep. N. 50512, precisamente la porzione necessaria a realizzare le opere di urbanizzazione primaria utili allo sfruttamento edilizio delle aree del P.M.U. 2a, pur rimanendo oggetto della promessa di vendita a favore della società "NI.CO. S.R.L.", saranno vincolate e messe a disposizione - nelle forme necessarie e richieste dalla competente Pubblica Amministrazione - della società "ATENE - S.P.A." e per essa della società "FRIGOGEL - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" ai fini della realizzazione delle dette opere di urbanizzazione, venendo ogni eccezione al riguardo sin da ora rinunciata da esse società.

Si intende che il corrispettivo convenuto in detto ultimo preliminare resta invariato al pari di ogni altra pattuizione qui non modificata.

ARTICOLO 4

Restano ferme ed immutate tutte le altre pattuizioni e termini del citato preliminare per Notaio D'Ambrosi in data 6 aprile 2018, Rep. N. 50511, in quanto qui non modificate.

Letto, approvato e sottoscritto.

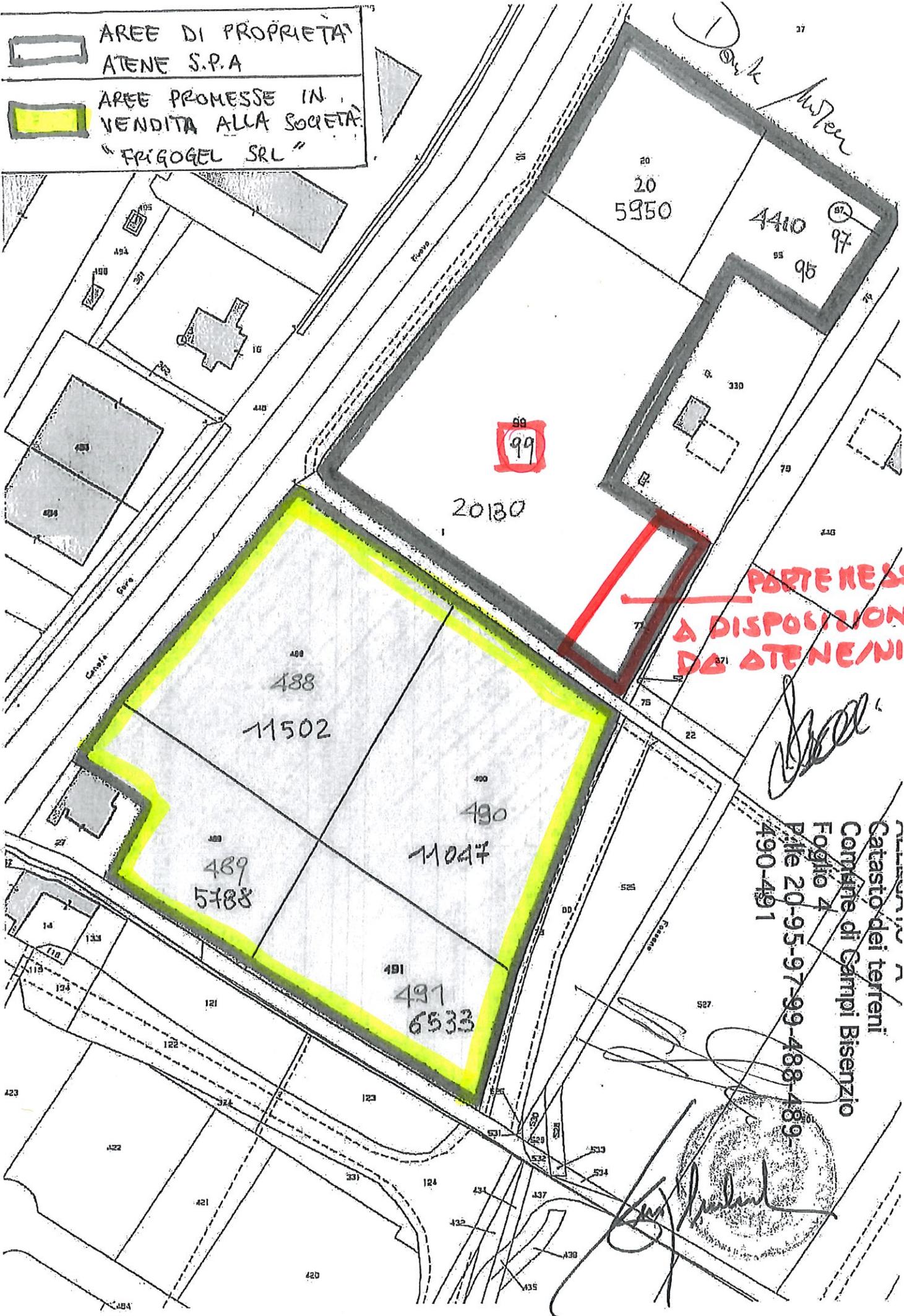




AREE DI PROPRIETA'
ATENE S.P.A



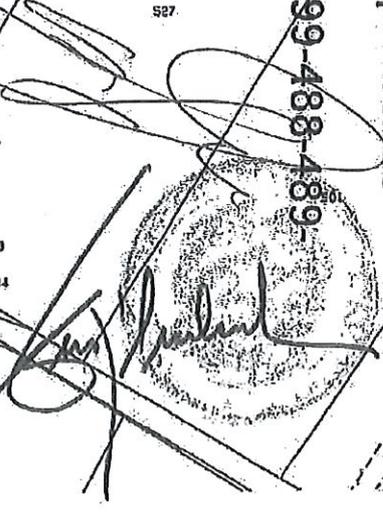
AREE PROMESSE IN
VENDITA ALLA SOCIETA'
"FRIGOGEL SRL"



**PORTE NESSA
A DISPOSIZIONE
DE ATENE/NICO**

[Handwritten signature]

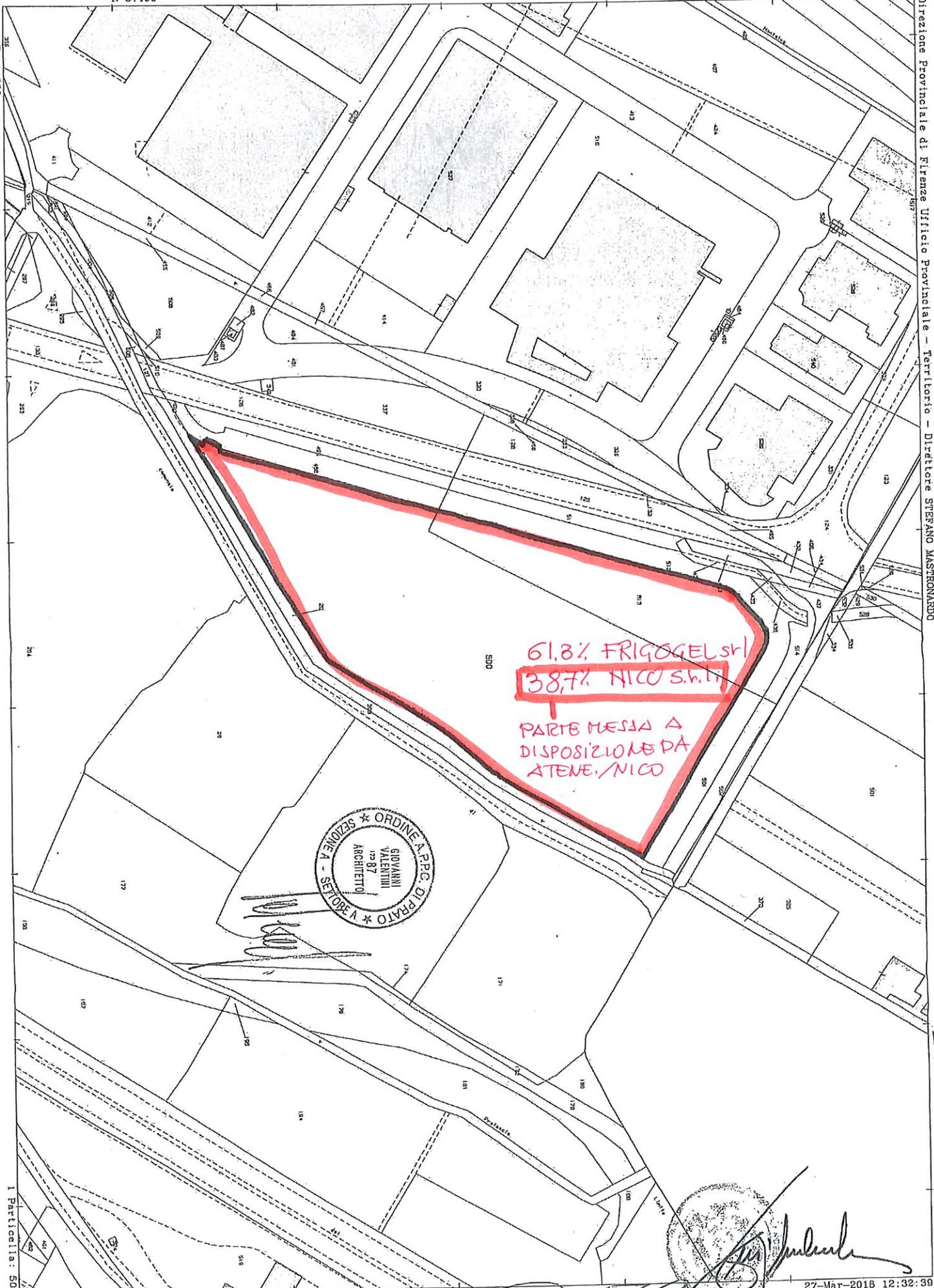
Catasto dei terreni
Comune di Sampi Bisenzio
Foglio 4
P.lla 20-95-97-99-488-489-
490-491





N=57400

E=14500



61,8% FRIGOGEL srl
 38,7% NICO S.r.l.
 PARTE MESSA A
 DISPOSIZIONE DA
 ATENE, NICO



Donato Mastar

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

[Signature]

27-Mar-2018 12:32:39
 Prot. n. T174037/2018



PRELIMINARE DI VENDITA

L'anno duemiladiciotto il giorno sei del mese di aprile in Prato,

SI SONO COSTITUITI

quale parte promittente alienante:

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 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 Prato (PO) il 4 febbraio 1955, residente a Prato (PO), via Bologna n. 100, Codice Fiscale BLL LGN 55B04 G999I, e dal Consigliere Delegato signor BRACHI STEFANO, nato a Prato (PO) il 2 luglio 1963, residente a Prato (PO), via Dosso Faiti n. 20, Codice Fiscale BRC SFN 63L02 G999U, 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 promittente acquirente:

la società "FRIGOGEL - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Calenzano (FI), via di Le Prata n. 33/B, Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Firenze 01518440480, capitale sociale euro 10.400,00 interamente versato ed esistente, rappresentata dall'Amministratore Unico signor MARTELLI DAVIDE, nato a Firenze (FI) il 31 maggio 1970, residente a Sesto Fiorentino (FI), via Carlo Pisacane n. 35, Codice Fiscale MRT DVD 70E31 D6120, 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.
Detti componenti, nelle spiegate qualità,

PREMESSO

a) che Atene S.p.A ha acquistato con atto ai rogiti del Notaio Badini di Firenze del 18 giugno 1981, Rep.N. 44445 Fascicolo 21438, registrato a Firenze l'8 luglio 1981, vari appezzamenti di terreno in Comune di Campi Bisenzio - Località Tomerello, fra le quali erano presenti anche quelle oggetto della presente promessa di vendita, catastalmente individuati al Fg. 4 del Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio dalle Particelle 20, 95, 97, 99, 488, 489, 490, 491, e Fg. 8 del Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio dalle Particelle 500, 513.

b) che i terreni oggetto di trasferimento di cui al successivo primo luogo sono destinati dal vigente Piano strutturale in parte produttivo D2 ed in parte Zone F aree per attrezzature di interesse metropolitano mentre dal vigente Regolamento Urbanistico come aree a verde agricolo, il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

Registrato a Prato
il 16/04/2018
n. 4067
Serie 1T

Trascritto all'A.E.-T.
di: FIRENZE
il 16/04/2018
al Reg. Gen. 15101
al Reg. Part. 10799

Studio Notarile Dott. Francesco D'Ambrosi - Viale della Repubblica 276 - Tel. 0574 / 574609 - 59100 Prato



c) che Atene Spa, tramite l'incaricata "Edisistem srl", il 27

luglio 2015 ha presentato istanza al Comune di Campi Bisenzio per dare seguito all'Accordo di Pianificazione del 12 maggio 2006 ratificato dal C.C. con Delibera n. 62 del 20 luglio 2006 al fine di adeguare il RUC a quanto previsto nel Piano Strutturale manifestando interesse ad acquisire l'area di proprietà del Comune di Campi Bisenzio - ex canile - che si allega al presente atto sotto la lettera "B" - al fine di avere un unico Piano Attuativo denominato P.M.U. 2a. Allegati all'istanza venivano presentati n. 3 grafici indicativi di come poter realizzare il P.M.U. 2a.

L'istanza e i grafici vengono allegati al presente atto sotto la lettera "C".

d) che su tale ipotesi progettuale l'Amministrazione Comunale non ha alla data odierna espresso alcun parere;

e) che le Particelle 488, 489, 490 e 491 (derivate dal frazionamento della originaria Particella 26) del Foglio di Mappa 4 sono gravate da servitù di passaggio di oleodotto a favore dell'allora Società Stanic trascritta il 14 febbraio 1970 al n. 3219 Reg. Part.. In effetti alla data odierna esiste un oleodotto interrato che passa a margine delle Particelle 488 e 489, in prossimità del confine con il Nuovo Garille, come meglio evidenziato nell'allegato sub. "C";

f) che in data odierna la società Atene s.p.a., contemporaneamente alla sottoscrizione del presente atto, procederà alla sottoscrizione di un secondo preliminare di compravendita con la società "Ni.Co s.r.l." avente come oggetto le aree perimetrate in verde nelle planimetrie che si allegano al presente atto sotto la lettera "D" e indicate nella proposta presentata il 25 luglio 2015 [punto c)] dal Comparto A.

Art. 1

La società Atene S.p.A. , come sopra rappresentata, promette di vendere e trasferire alla società "FRIGOGEL - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" che, come sopra rappresentata, accetta, e si impegna ad acquistare per sé e/o per persona, persone o società che si riserva di nominare in sede di stipula dell'atto notarile definitivo, i seguenti diritti immobiliari:

In primo luogo

Piena proprietà di appezzamenti di terreni posti in Comune di Campi Bisenzio - località Tomerello - compresi tra il Torrente Nuovo Garille, via Allende, via Einstein e nuova via Perfetti Ricasoli, della superficie catastale complessiva di mq. 34.870 (trentaquattromila ottocostettanta) circa.

L'area in oggetto è lambita da un canale di scolo delle acque di proprietà del Consorzio di Bonifica III Medio Valdarno s.p.a..

Tali aree sono parte integrante della proposta che Atene s.p.a., tramite Edisistem srl, ha presentato al Comune di Campi Bisenzio in data 27 luglio 2015 [punto a) della premessa] perimetrate in rosso ed evidenziate in giallo nella planime-



tria allegata al presente atto sotto la lettera "D".

Negli elaborati grafici allegati al presente atto sotto le lettere "C" e "D" tali aree sono parte del Comparto B.

Confini: via Allende, Consorzio di Bonifica III Medio Valdarno s.p.a., proprietà Comune di Campi Bisenzio, s.s.a.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio i beni sopra descritti sono contraddistinti, in giusto conto alla parte promittente la vendita e nell'attuale consistenza, nel **Foglio di Mappa 4** dalle seguenti **Particelle**:

- * **488** - seminativo - Cl. 2 - Ha 1.15.02 - R.D. euro 54,06 - R.A. euro 29,70;
- * **489** - seminativo - Cl. 2 - Ha 0.57.88 - R.D. euro 27,20 - R.A. euro 14,95;
- * **490** - seminativo - Cl. 2 - Ha 1.10.47 - R.D. euro 51,92 - R.A. euro 28,53;
- * **491** - seminativo - Cl. 2 - Ha 0.65.33 - R.D. euro 30,70 - R.A. euro 16,87.

In secondo luogo

Diritti di comproprietà pari al 61,3% (sessantuno virgola tre per cento) di appezzamenti di terreno posti in Comune di Campi Bisenzio - località Tomerello - compresi tra il nuovo percorso del canale di scolo di proprietà del Consorzio di Bonifica ed il Torrente Garille della superficie catastale complessiva di mq. 40.098 (quarantamilanovantotto) circa. Queste Aree sono perimetrare in blu nel grafico che si allega al presente atto sotto la lettera "E".

Confini: Consorzio di Bonifica III Medio Valdarno s.p.a. su più lati, via Salvador Allende, s.s.a.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio i beni sopra descritti sono contraddistinti, in giusto conto alla parte venditrice e nell'attuale consistenza nel **Foglio di Mappa 8** dalle seguenti **Particelle**:

- * **500** - semin arbor - Cl. 2 - Ha 3.29.01 - R.D. euro 171,62 - R.A. euro 76,46;
- * **513** - seminativo - Cl. 2 - Ha 0.71.97 - R.D. euro 33,82 - R.A. euro 18,58.

Art. 2

Le consistenze immobiliari descritte in primo e secondo luogo si intendono promesse in vendita:

- a) a corpo e non a misura;
- b) con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive apparenti e/o legalmente esistenti, esclusioni e limitazioni, il tutto a norma dei titoli di provenienza ai quali espressamente si rinvia;
- c) con l'espressa, essenziale garanzia della parte promittente la vendita per vizi ed evizioni ed in particolare con la garanzia della piena, esclusiva, legittima proprietà e giuridica disponibilità, nonchè della libertà della stessa da cènsi e da

livelli, da ipoteche e da trascrizioni ipotecarie pregiudizionali, da pendenze tributarie per imposte sia dirette che indirette, da pendenze legali e/o amministrative, da diritti e/o pretese di terzi a qualsiasi titolo ad eccezione dei vincoli nascenti dall'appartenenza all'ambito territoriale del Consorzio di Bonifica III Medio Valdarno s.p.a.;

d) con l'espressa garanzia della parte promittente la vendita, per quanto occorrer possa, dell'inesistenza di soggetti che possono vantare diritto di prelazione ai sensi della normativa vigente;

e) per tutt'altro nello stato di fatto in cui si trovano attualmente le aree, ben noto alla società promittente l'acquisto, e nelle condizioni di diritto in cui si possiedono da parte della società promittente la vendita. Le aree dovranno essere comunque libere da rifiuti e/o elementi inquinanti, che saranno smaltiti a cura e spese della parte promittente la vendita secondo norme di legge e prima dell'atto di compravendita.

ART. 3

Tra le parti inoltre si dichiara e conviene quanto segue:

- al fine di arrivare alla completa valorizzazione delle aree promesse in vendita, con l'inserimento nel RUC di Campi Bisenzio (o Piano Operativo) come aree a destinazione produttive/servizi, l'Atene S.p.A. si rende sin da ora disponibile, a semplice richiesta, a sottoscrivere e presentare all'Amm.ne Comunale tutte le istanze, ivi comprese quelle urbanistiche, edilizie e/o commerciali, che la parte promittente l'acquisto, a sua cura e spese, riterrà utili, compreso eventuali varianti al Piano Strutturale vigente;

- tali istanze, come da accordo tra le parti, dovranno essere predisposte da Edisistem srl con sede in Prato, Via Torelli n. 57, sotto la diretta responsabilità della parte promittente l'acquisto, la quale dovrà provvedere alla presentazione delle stesse entro 150 (centocinquanta) giorni dalla data di adozione del nuovo Piano Operativo, escludendosi qualsiasi responsabilità da parte della promittente la vendita, che si limiterà esclusivamente a sottoscrivere e presentare le istanze così come sarà richiesto dalla stessa parte promittente l'acquisto;

- l'iter amministrativo di tali istanze sarà seguito per conto di Edisistem srl dagli Architetti Giovanni e Marco Valentini su diretto incarico della parte promittente l'acquisto.

Art. 4

Le parti del presente atto, rendendo dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ammonite sulla conseguente responsabilità, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, nonché sui poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il prezzo della vendita per tutte le aree descritte al precedente art. 1 è stato definito in Euro



3.984.000,00 (tre milioni novecentoottantaquattromila virgola zero zero), oltre ad IVA di legge, e sarà corrisposto secondo le seguenti modalità:

1. euro 204.000,00 (duecentoquattromila virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria da versarsi in due rate con le seguenti scadenze:

1a. euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) che la parte promissaria acquirente ha pagato prima d'ora alla parte promittente alienante che, con la sottoscrizione del presente atto ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, mediante n. 1 (uno) assegno bancario distinto dal n. 7671266830-06, tratto su Banca CR Firenze s.p.a., emesso in Prato il 6 aprile 2018, all'ordine della parte promittente alienante, munito di clausola di non trasferibilità;

1b. euro 104.000,00 (centoquattromila virgola zero zero) entro 30 (trenta) giorni dalla definitiva approvazione, pubblicata sul BURT, del nuovo Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio attualmente in fase di elaborazione.

Indicativamente il termine massimo previsto per il punto 1b è il giorno 30 giugno 2019.

2. A Piano Strutturale definitivamente approvato ed avvio del procedimento di adozione del nuovo Piano Operativo (ex R.U.C.) da parte del Comune di Campi Bisenzio i pagamenti proseguiranno nei seguenti termini:

2a. euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), oltre ad IVA, entro 30 (trenta) giorni dalla avvenuta adozione e pubblicazione sul BURT del Piano Operativo;

2b. euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), oltre ad IVA, entro 60 (sessanta) giorni dalla avvenuta approvazione e pubblicazione sul BURT del Piano Operativo.

A tale data la parte promissaria acquirente sarà obbligata a presentare senza indugio, a sue cure e spese, il Piano Attuativo e le richieste dei Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici da realizzare.

Tutti i progetti saranno approntati, su incarico della parte promittente l'acquisto, dalla società "Edisistem srl" di Prato.

2c. Saldo prezzo di euro 3.380.000,00 (tremilionitrecentoottantamila virgola zero zero), oltre ad IVA a saldo, entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del Piano Attuativo e dal rilascio dei Permessi di cui al punto **2b**.

Tutti i termini di pagamento sono da considerarsi essenziali ai fini della conclusione positiva (stipula) del contratto finale di compravendita.

Art. 5

Con riferimento all'art. 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248, e successive modificazioni, le parti del presente atto, rendendo dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ammonite sulla conseguente responsabilità, ai sensi degli artt. 46, 47 e

76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna attività di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

Art. 6

Tenuto conto che la parte promittente l'acquisto ha sottoscritto il presente preliminare nel presupposto essenziale di poter realizzare un edificio industriale con altezza di 12 (dodici) ml. e con una superficie coperta minima di mq. 13.431 (tredicimilaquattrocentotrentuno), l'efficacia del presente contratto, per comune accordo delle parti, resta sospensivamente condizionata all'avveramento della seguente condizione:

* approvazione ed adozione in via definitiva da parte della competente autorità di Piano Operativo che legittimi la realizzazione di un tale edificio, con altezza non inferiore a 12 (dodici) ml. ed una superficie coperta minima non inferiore di oltre il 5% (cinque per cento) rispetto ai preventivati mq. 13.431 (tredicimilaquattrocentotrentuno).

L'avveramento della convenuta condizione sospensiva dovrà essere comunicato dalla parte più diligente all'altra a mezzo lettera A.R. o PEC.

Ove mai l'approvazione ed adozione in via definitiva del detto Piano Operativo non avvenisse entro il termine ultimo e perentorio del 31 luglio 2020 il presente atto non produrrà alcun effetto e si riterrà risolto di diritto, senza che nessuna parte abbia nulla a pretendere dall'altra a titolo di interessi, risarcimento danni e/o quant'altro, salvo l'obbligo della parte promittente alienante di rimborsare, nei 30 (trenta) giorni successivi al mancato avveramento della spiegata condizione sospensiva, alla parte promissaria acquirente tutto quanto a quel tempo percepito da quest'ultima, a titolo di caparra e/o acconto prezzo, trattenendo però l'importo complessivo e forfettario di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) a titolo di rimborso spese, come la parte promissaria acquirente sin da ora accetta.

La presente condizione sospensiva si intende unilaterale in quanto pattuita nell'interesse esclusivo della parte promissaria acquirente, la quale, pertanto, potrà discrezionalmente decidere di non avvalersene anche prima della scadenza del termine convenuto per l'avveramento della condizione.

Art. 7

La parte promittente venditrice per addivenire alla stipula del contratto definitivo dovrà consegnare almeno quindici giorni prima alla parte promittente l'acquisto o al notaio all'uopo incaricato una relazione tecnica redatta da persona abilitata professionalmente.

Insieme alla relazione dovranno essere consegnate le visure catastali, l'estratto di mappa aggiornato, copia dei titoli di



provenienza ed ogni altro documento necessario per poter addi-
venire alla stipula notarile del contratto di compravendita.
L'atto in forma notarile sarà redatto da notaio scelto dalla
parte promittente l'acquisto entro 90 (novanta) giorni
dall'approvazione del Piano Attuativo e dal rilascio dei Per-
messi di Costruire di cui al punto 2b del precedente art. 4.

Art. 8

La società promittente la vendita, come sopra rappresentata,
ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.
445, ammonita sulla responsabilità penale cui sarà soggetta in
caso di dichiarazioni mendaci, dichiara, per gli effetti
dell'art. 10 della L. 21 novembre 2000 n. 353, che i terreni
testé promessi in vendita non ricadono in zone in cui i so-
prassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco.

Art. 9

Le spese del contratto preliminare e quelle relative all'atto
notarile di vendita saranno a carico della parte promittente
l'acquisto che se le assume.

Ai fini fiscali si dichiara che la vendita costituisce cessio-
ne di beni soggetti ad IVA (D.P.R. 26.10.1972 n. 633).

Art. 10

Qualsiasi modifica del presente contratto, ivi compresa
l'eventuale proroga dei termini, dovrà essere apportata in
forma scritta e non sarà opponibile se non firmata da entrambe
le parti.

Qualsiasi controversia dovesse emergere circa
l'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente con-
tratto, il foro competente sarà in via esclusiva quello di Fi-
renze.

Letto, approvato e sottoscritto.

firmato: BALLI LUIGI GINO - BRACHI STEFANO - MARTELLI DAVIDE
Repertorio N. 50511 Raccolta N. 25957

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dott. **FRANCESCO D'AMBROSI**, Notaio residente
in Prato ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuni-
ti di Firenze, Pistoia e Prato,

C E R T I F I C O

che i signori:

BALLI LUIGI GINO, nato a Prato (PO) il 4 febbraio 1955, resi-
dente a Prato (PO), via Bologna n. 100, Codice Fiscale BLL LGN
55B04 G999I, e BRACHI STEFANO, nato a Prato (PO) il 2 luglio
1963, residente a Prato (PO), via Dosso Fauti n. 20, Codice
Fiscale BRC SFN 63L02 G999U, non in proprio bensì in qualità
di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Consigliere
Delegato, il primo, e Consigliere Delegato, il secondo, della
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 Prato
03151330481, capitale sociale euro 272.000,00 interamente

versato ed esistente, domiciliati per la carica presso la sede sociale, a ciò abilitati in virtù dei poteri attribuiti loro dal vigente statuto sociale e dall'atto di nomina;

MARTELLI DAVIDE, nato a Firenze (FI) il 31 maggio 1970, residente a Sesto Fiorentino (FI), via Carlo Pisacane n. 35, Codice Fiscale MRT DVD 70E31 D6120, non in proprio bensì in qualità di Amministratore Unico della società **"FRIGOGEL - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"**, con sede in Calenzano (FI), via di Le Prata n. 33/B, Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Firenze 01518440480, capitale sociale euro 10.400,00 interamente versato ed esistente, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a ciò abilitato in forza dei poteri conferitigli dallo statuto sociale e dall'atto di nomina;

della cui identità personale, qualifica e poteri di firma, sono certo, hanno apposto la propria firma alla mia presenza in calce ed a margine, nonchè sugli allegati, della suestesa privata scrittura, alle ore diciannove e minuti dieci previa lettura da me Notaio datane ad essi ed omessane la lettura degli allegati per dispensa avutane dagli stessi.

Certifico altresì che i suddetti previo, ammonimento da me Notaio fatto ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, hanno reso ai sensi degli artt. 46 e 47 del medesimo D.P.R. 445/2000 le dichiarazioni di cui all'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con L. 4 agosto 2006 n. 248 e successive modificazioni e di cui all'art. 10 della L. 21 novembre 2000 n. 253.

In Prato, presso il mio studio notarile al viale della Repubblica n. 276, oggi sei aprile duemiladiciotto.

Firmato: FRANCESCO D'AMBROSI NOTAIO - SIGILLO

ALLEGATO "A"
N. Rep. 505M
N. Racc. 25957

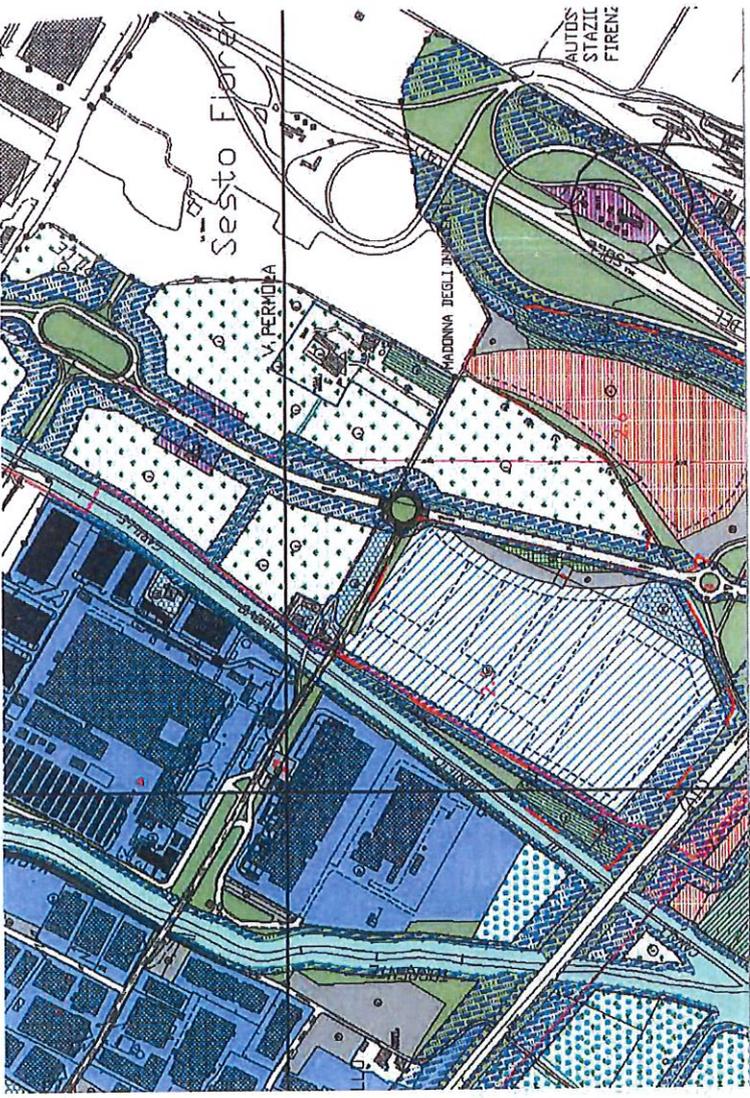
ALLEGATO A

Dante Pitta

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Comune di Campi Bisenzio
Provincia di Firenze

P.R.G. 2005 - Regolamento Urbanistico
Adottato Dall'As. C.C. n.201 del 21/2004 - Approvato Dall'As. C.C. n.99 del 20/2005
Ufficio S.U.P.R.G. - Progettista: Arch. F. Pasquini FELICE

Scala 1:5.000

Quadro d'unione

STATO MODIFICATO
Integrazione al Piano delle Affezioni e valorizzazioni immobiliari
per l'anno 2012 - Variante al Regolamento Urbanistico Comunale
vigente

Agosto 2012

Atto: D. Dir. C.C. n. 99 del 04/06/2012 Approvazione: Delibera C.C. n. 64

LEGENDA

- Confine del territorio comunale
- Area sottoposta a tutela paesaggistica - art.102
- Area inidonea all'edilizia a pozzi di acquedotto
- MOBILITA'**
- Grande visibilità esistente e di progetto di tipo A-B-C - art.87
- Linee ferroviarie e stazioni esistenti e di progetto - art.86
- Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto - art.88
- Viabilità prioritaria generatrice di sviluppo urbano art. 80
- Strade vicinali e pedonali da tutelare - art.82
- Itinerari ciclo-pedonabili - art.83
- Area di sosta e di servizio alla bicicletta - art.84
- SERVIZI**
- Anello dei servizi a riva - art. 85
- Impianti per reti di adduzione e di scarico (acqua, gas, elettricità, telefono, rete fognaria) - art. 87

- La zona produttiva da consolidare affittano delle volumetrie e superfici esistenti (zona D1a) - art. 122
- Le industrie a rischio di inquinazione rilevante (zona D2) - art. 123
- I depositi di materiali edili e cielo aperto (zona D4) - art. 124
- Area a prevalente destinazione turistica di nuovi edifici (zona D5) - art. 133
- Vincolo di silenziosità edilizia - art.112
- Vincolo di fruibilità - art.113
- Presenza di caratteristiche sismiche da preservare - art.114
- Area soggetta a P.M.U. o piano abiativo - art. 11 e 13
- Area soggetta a P.C.L. - art. 15
- STANDARD URBANISTICI**
- Parcheggi pubblici - art. 129
- Verde pubblico attrezzato e impianti sportivi - art. 126
- Area per attrezzature di interesse comune - art. 137
- Area per l'istruzione - art. 135
- Attrezzature ciclo-pedane (parcheggi, ecc.) zone F - art. 139

- Impianti per la telefonia cellulare - art. 89
- Area scolastica per la raccolta differenziata RSU - art. 89
- Elettrodotto - art. 100
- Oleodotto - art. 100
- Metanodotto - art. 100
- Area di servizio per distribuzioni carburante - art. 101
- ZONE EDIFICATE E/O DA EDIFICARE**
- Perimetro dei Centri Storici (zona A) - art. 110 e categorie di intervento art. 105
- Immobili con valore architettonico e spaziale - art. 109
- Edifici di alto livello artistico della legge regionale N.55 del 11/11/11
- Classificazione e tipi d'intervento art.103
- Zone generali da consolidare (zone B) - art.116
- Zone di completamento residenziali con alta casa (zona Bc) - art.118
- Zone per la residenza sociale (zone Bp) - art.120
- Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zone Bq) - art.119
- Area residenziali di nuova edificazione (zone C) - art. 131
- Area produttive da consolidare (zona D1) - art. 121
- Area produttive di nuova edificazione (zona D2) - art. 122

- AMBIENTE**
- Consolidati - art. 141
- Corsie di espansione idraulica - art. 141
- Corsie di espansione idraulica - art. 142
- Bacini di compensazione delle colte idrauliche - art. 142
- Area da bonificare - art.143
- Area Naturistica Prioritaria di Interesse Locale (AN.P.I.L. - zona F) esistente e di progetto - art. 144
- Parchi pubblici urbani e territoriali - art. 145
- Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) - art. 146
- Zona con prevalente destinazione agricola (zona E) - art.154
- Zona agricola per orto-fiorovivaismo e per la pascolata (zona E) - art.155
- Orla urbana - art.140
- Verde piano viaticato - art. 115
- Verde di riparto - art. 95
- Alberi monumentali da tutelare - art. 125
- Presenza di elementi documentati di storia del territorio - art. 126
- Sito archeologico - art.127
- Area non inserite nel presente Regolamento Urbanistico - art. 159

ALLEGATO "B"
N. Rep. 5054
N. Rec. 25957

ALLEGATO B

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
Dante Martin *[Handwritten signature]* 

EDISISTEM

Comune di Campi Bisenzio
RICEVUTA
 27 LUG, 2015
 41613
 Prot. N.
 Cal.



Al Sig. Sindaco del
 Comune di Campi Bisenzio
 Emiliano Fossi
 Piazza Demia 10
 50013 Campi Bisenzio (PI)

p.c. - Assessore All'Urbanistica
 Avv. Stefano Sisti

Assessore Sviluppo e Ambiente
 Dolores Eleonora Ciambalauti

Prato, il 24 Luglio 2015

Oggetto: Attuazione Accordo di Pianificazione del 12/5/2006 ratificato dal C.C. con Delibera n. 62 del 20/7/2006 e dal C.P. con Delibera n. 103 del 12/6/2006 relativo ad Aree situate in Campi Bisenzio località Tomerello - comprese tra il Torrente Nuovo Garille, Via Allende, Via Einstein, e nuova Perfetti Ricasoli, della superficie catastale complessiva di mq. 65.866 circa, catastalmente rappresentate nel Fg. 4 P.lle 20, 95, 97, 99, 488, 489, 490 e 491 del NCT Campi Bisenzio di proprietà Atene SpA.

Illegittimo Sig. Sindaco,

scriviamo la presente nell'interesse ed in rappresentanza di:

• **ATENE S.p.A.**, con sede in Prato (PO), Via Marco Ronconi n. 170, Part. Iva 00290590973, codice fiscale 031551330481, legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di amministrazione e Consigliere Delegato signor Luigi Gino Balli, nato a Prato (PO) il 4 Febbraio 1955 e dal Consigliere Delegato signor Stefano Brachi, nato a Prato (PO) il 2 luglio 1963 C.F. BRCSFN63LGS990U, proprietaria dell'area sita in oggetto.

Premesso

- Che l'area sita nel Comune di Campi Bisenzio - località Tomerello - comprese tra il Torrente Nuovo Garille, Via Allende, Via Einstein, e nuova Perfetti Ricasoli, della superficie catastale complessiva di mq. 65.866 circa, catastalmente rappresentate nel Fg. 4 P.lle 20, 95, 97, 99, 488, 489, 490 e 491 del NCT Campi Bisenzio, è classificata nel vigente P.S. a destinazione: Produttiva e Attrezzature Metropolitan (A11-1) in forza di Variante al P.S. definitivamente approvata con Delibera Consiliare n. 62 del 20/07/2006 a seguito dell'Accordo di Pianificazione definitivo del 12/5/2006 ratificato dal Consiglio della Provincia di Firenze con Delibera n. 103 del 12/6/2006.

EDISISTEM S.p.A. - Sede Legale: VIA G. Matteotti 25, 50121 Firenze - Sede Amministrativa: Via Piero II 7A 50100 Prato
 Tel. 0574 527 519/527 550 - Fax 0574 512 433 - E-mail: edisistem@edisistem.it - Capitale Sociale: € 67.141,00 di cui versato € 33.570,50
 Cod. Fisc. n. 031551330481 - Imprese di Prato n. 031551330481 - P.IVA n. 03113400481 n. C. C. S. di Firenze 913392

Balli

[Signature]

[Signature]

EDISISTEM

- Che sulla base dei vincoli evidenziati nel P.S., in data 30/08/2008 P.G. 69/402 la Proprietà ha presentato un PMU con contestuale variante al RUC e che articolava le destinazioni delle aree in:
 - Superficie destinata a verde di rispetto art. 96 NTA-RUC mq 9.799,72
 - Superficie destinata a produttivo industriale artigianale art. 132 NTA-RUC mq 49.161,00
 - Superficie destinata al canale idraulico art. 141 NTA-RUC mq 1.270,82
 - Superficie destinata alle attrezzature metropolitane-zona P art. 139 NTA-RUC mq 11.455,08
 - Che la Proprietà ha più volte sollecitato l'Amministrazione Comunale affinché si desse adempimento al detto A.d.P. inserendo le aree nel RUC vigente. Comunicazioni del 19/12/2012 (P.G. 62/601) e A/R del 4/1/2013 - 22/7/2013.
 - Che sia la proprietà che gli Enti Pubblici coinvolti, Regione Toscana, Provincia e Comune, hanno impegnato nel procedimento ingenti risorse economiche.
 - Che l'Amministrazione Comunale con l'Osservazione n. 11 del 28/10/2013 (SAL/A) all'integrazione al PRG adottato dal C.C. Toscano il 24/7/2013 Del. 72 ha chiesto di rimuovere il vincolo di salvaguardia A sulle aree che in oggetto e ha riconfermato la sua volontà di voler "dare attuazione all'accordo di pianificazione del 2006 ricomprendendo l'area interessata nel R.U. vigente".
 - Che le controdeduzioni della Regione hanno indicato l'Accordo di Pianificazione come specifico strumento mediante il quale saranno armonizzati gli strumenti della pianificazione comunale e sarà definito il perimetro di parco urbano ed individuati i suoi elementi costitutivi, superando in tal modo l'ambito di salvaguardia A.
- Tutto ciò premesso è considerato
- che il 20/7/2015 Atene Spa ha comunicato al Comune di Campi Bisenzio - 6° settore l'interesse di acquistare un bene inserito nel Piano delle Alienazioni 2014-2015-2016
 - che tale bene, sito in Via Allende e conosciuto come ex-cantile, confina con le aree di proprietà Atene oggetto dell'Accordo di Pianificazione del 2006.
 - Che pur avendo un importante indice di fabbricabilità commerciale l'area ha una serie di vincoli che ne rendono impossibile l'utilizzo edificatorio sul suo sedime.
 - Che Atene può essere interessata all'acquisto di tali aree quando alle proprie nella presentazione di un P.M.U. di massima da utilizzare per dare attuazione all'Accordo di Pianificazione del 2006 superando l'attuale vincolo di salvaguardia A al P.T.

EDISISTEM

Tutto ciò considerato

Alleghiamo alla presente un'ipotesi di massima di Piano Attuativo che, avendo la proprietà Comunale (ex-confine) con quella di Atene, possa essere una valida base di partenza per dare piena attuazione all'Accordo di Pianificazione del 2006 a cui l'Amministrazione ha confermato di voler dare seguito con l'osservazione presentata al PIT del 28/10/2013 n. 11.

A maggior ragione di quanto stiamo proponendo ci preme sottolineare che l'accoglimento da parte delle Amministrazioni Pubbliche della ns. Istanza comporterebbe positivi ritorni economici per il Comune di Campi Bisenzio e cioè:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria su oltre 30.000 mq. di SUI.
- Esenzioni per nuova edificazione
- Possibilità di attirare sul proprio territorio di aziende di importanza nazionale e internazionale
- Possibilità di innescare IMU, TASI su edifici realizzati su aree già infrastrutturate e quindi con spese di urbanizzazione ridotte.

Considerata l'importanza della proposta, siamo sin da ora a richiederVi un incontro ufficiale nella prima metà di Settembre per esaminare in maniera approfondita la ns. proposta.

Distinti saluti

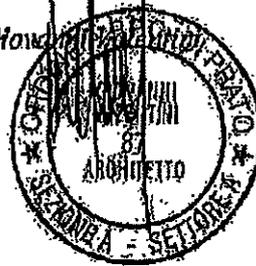
Laligi Ghio Balli

Stefano Bianchi

Allegati:

- Accordi di Pianificazione del 2006
- Osservazione al PIT n. 11 del 28/10/2013

Arch. Ghio



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



Aree di proprietà della società Atene Spa

Aree di proprietà del Comune di
Campi Elisenzio



1 David Johnson

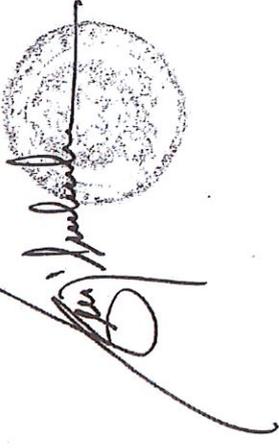






Comparto	Destinazione Urbanistica	IF	Sup. Coperta max	Altezza max.	Foglio	Particella	Superficie catastale singola particella	Area ricadente nel PMU per particella	Area ricadente nel PMU (esclusa l'area a cadere in mansione da versare)	Area non computata E/C	Sup. Fondare particelle	Totale Sup. Fondarie di progetto	Sup. Fittante (25%)	Distanza dai confin m	Distanza edifici	confinati m	Volume realizzabile if 3,0 mc/mq per singola particella	Tot. Vol. con if 3,0	Superficie con edificabilità ridotta if 3,0 mc/mq per singola particella catastale	Tot. Sup. con if 3,0	Sup. coperta ridotta al 10%	Volume realizzabile if 0,9 mc/mq per singola particella	Tot. Vol. con if 0,9	Sup. coperta if 0,9	Sup. coperta Tot. Vol. con if 0,9	Volume max	Sup. Ultra Londa H Vrt. = 3,0	Particella min (mq)	Particella max (mq)	20mq/100mc	Proprietà particelle catastali	Proprietà %											
A	D2	3,0	50%	12,0 m	4	57	5,912,23	5,901,85	0,00		5,901,35	49,447,44	53,404,39	6,905,66	7,50	15,00	15,00	18,517,26	1,511,94	725,00	5,039,80	251,99	218,67	1,511,94	11,543,42	69,260,49	23,066,83	6,926,05				Alene s.p.a. 1/1											
							4,345,28	4,305,84	142,41		4,163,44							16,824,78	18,000	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	Alene s.p.a. 1/1		
							126,38	115,22	115,22		0,00							17,557,86	27,622,65	0,00		0,00	17,557,86	19,230	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	18,784,11	Alene s.p.a. 1/1
							19,914,47	19,765,03	1,651,62		17,557,86							16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78	16,824,78
B	D2	3,0	50%	12,0 m	4	460	11,069,42	11,069,78	0,00		11,069,78	16,824,78	4,206,20	7,80	16,00	16,00	27,938,80	7,41,87	2,054,48	2,472,24	123,61	619,34	7,41,87	7,299,89	43,799,32	14,599,77	4,379,93				Alene s.p.a. 1/1												
							11,025,67	10,732,98	3,160,49		5,469,01						5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	5,469,01	Alene s.p.a. 1/1		
C	F	3,0	40%	15,0 m	4	461	5,706,42	5,706,42	0,00	1,382,11	4,324,31	8,036,95	8,036,95	2,259,24	7,50	16,00	16,00	12,403,29	93,65	167,95	311,82	37,19	59,59	93,65	3,502,52	26,268,94	8,766,31	2,626,89				Alene s.p.a. 1/1											
							6,719,29	6,421,69	1,257,05		4,712,84							4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	4,712,84	Alene s.p.a. 1/1	

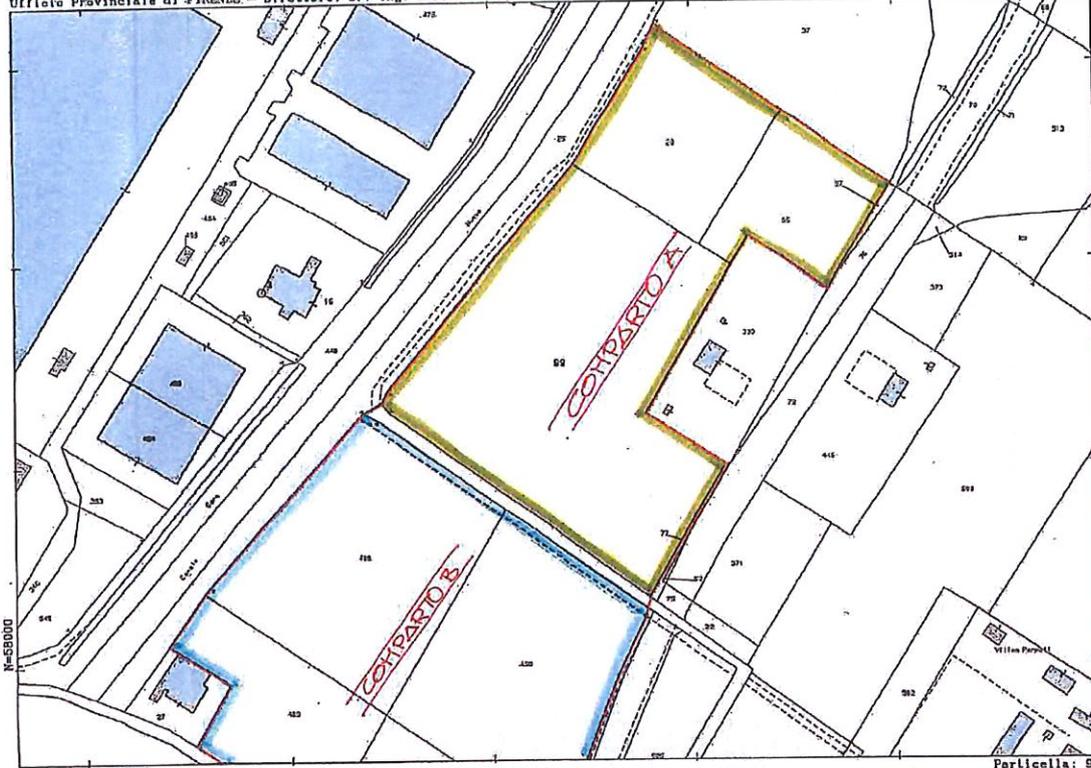





Stad
10/01/2008
Comune

Ufficio Provinciale di FIRENZE - Direttore: Dr. Ing. Carla Bellioren

Per Visura



Comune: CAMPI BISENZIO
 Particelle: 4
 Richiedente: Architem
 Dimensione cartice: 534.000 x 378.000 metri
 Scala originale: 1:2000
 15-011-2005 11.02
 Prot. n. P0012716/2008

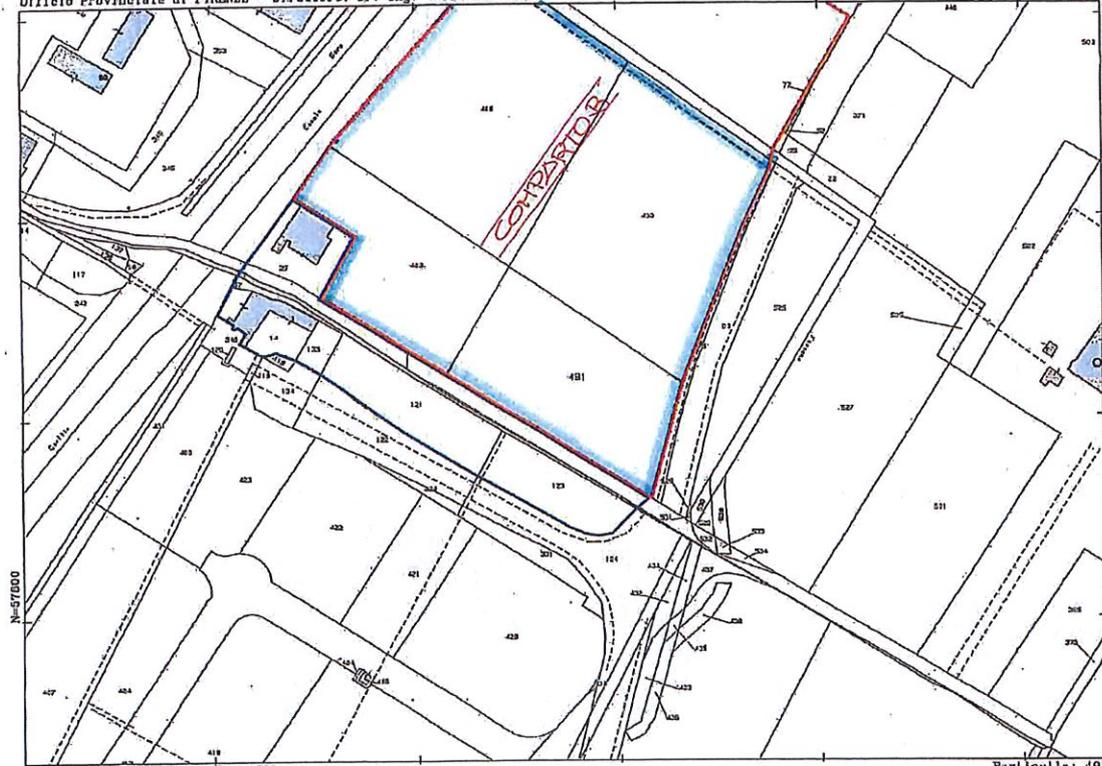
Area di proprietà del Comune di Campi Bisenzio



Carla Bellioren

Ufficio Provinciale di FIRENZE - Direttore: Dr. Ing. Carla Bellioren

Per Visura



Comune: CAMPI BISENZIO
 Particelle: 4
 Richiedente: Architem
 Dimensione cartice: 534.000 x 378.000 metri
 Scala originale: 1:2000
 15-011-2005 11.02
 Prot. n. P0012720/2008

Area di proprietà della società Atene Spa



N=57000

E=14500

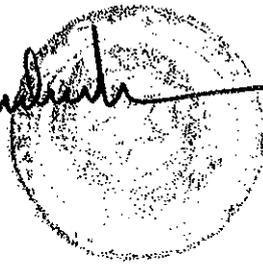
Particella: 491

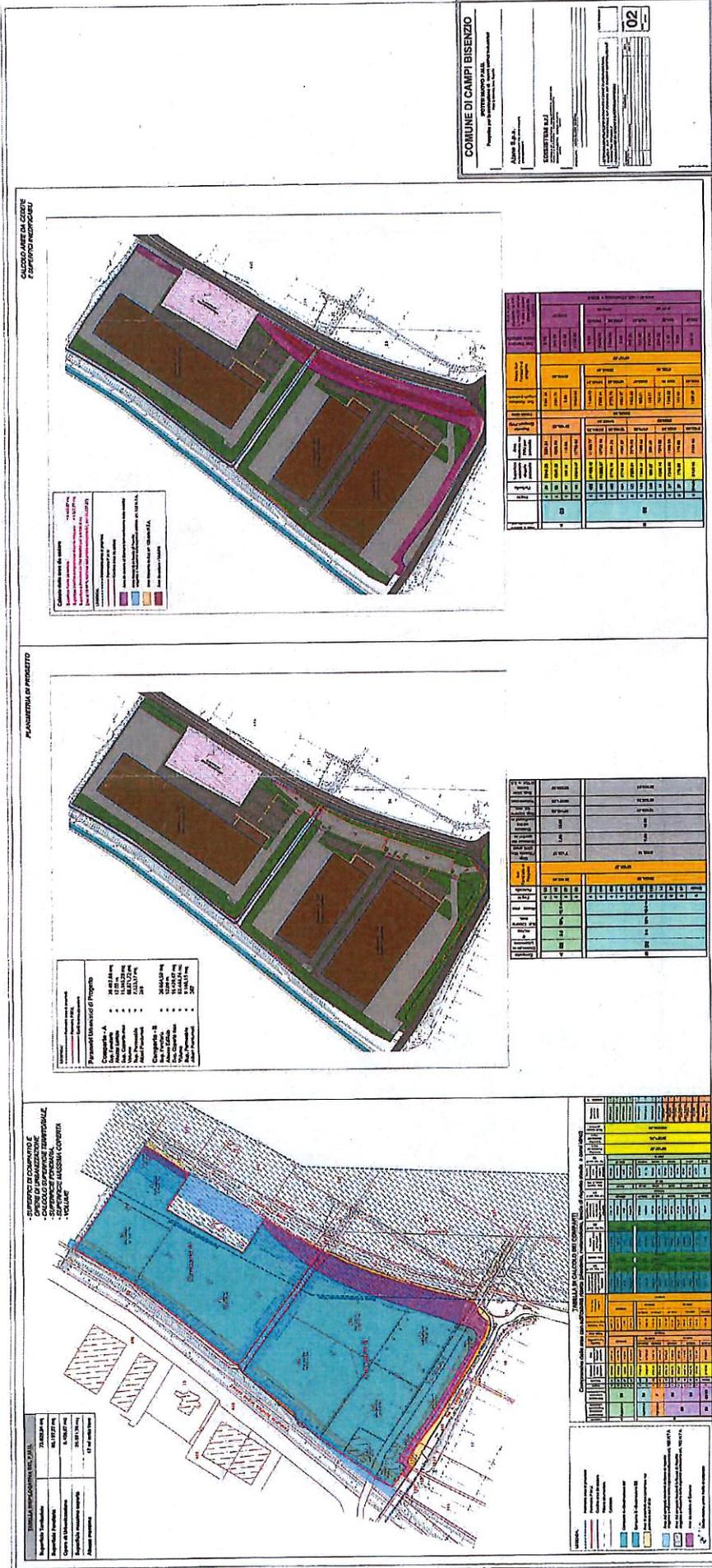
ALLEGATO "C"
N. Rep. 50 SM
N. Race. 25957

ALLEGATO C

Isola
Spa
Dante Moro

Luigi Indaco





COMUNE DI CAMPI BISENZIO
 Piano Urbanistico Comunale

Allegato B.1.1
 CONSISTENZA B.1.2

02

Handwritten signature: Luigi Spadaro

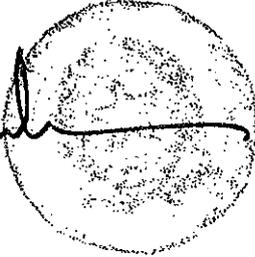
Handwritten signature: Roberto...

Handwritten signature: ...

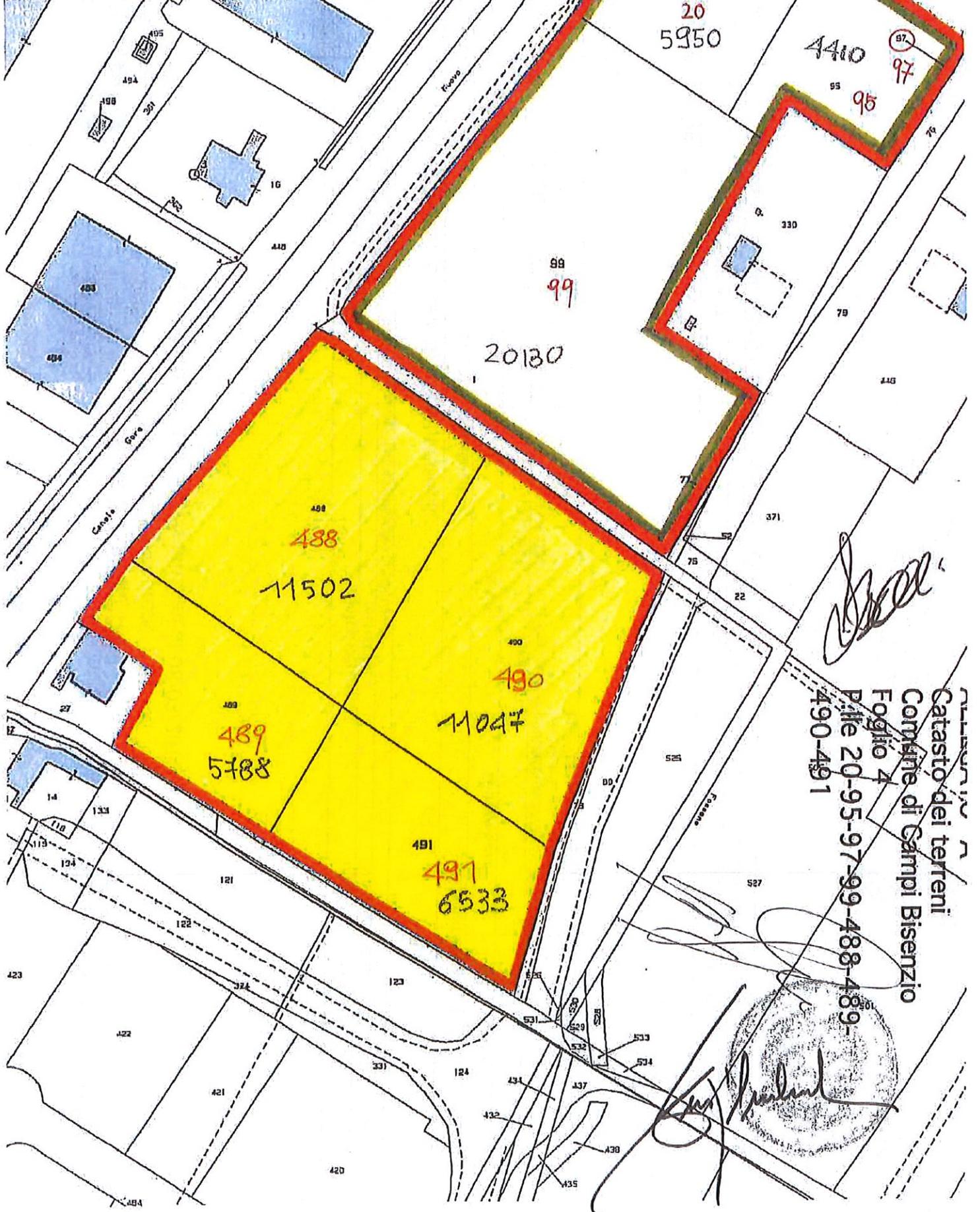
ALLEGATO "D"
N. Rep. ... 505M ...
N. Race. ... 25957 ...

ALLEGATO D

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
Donna Mite

[Handwritten signature] 

 AREE DI PROPRIETA' ATENE S.P.A
 AREE PROMESSE IN VENDITA ALLA SOCIETA' "FRIGOGEL SRL"



Dark water

[Handwritten signature]

Catasto dei terreni
 Comune di Campi Bisenzio
 Foglio 4
 Pile 20-95-97-99-488-489-490-491

[Handwritten signature]



AREE PRONESSI IN VENDITA ALLA SOCIETA' TRIGORER SRL



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2018

Data: 08/03/2018 - Ora: 11.46.12
Visura n.: T143269 Pag: 4
Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA ATENE CON SEDE IN PRATO con sede in PRATO	03151330481	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 03/03/2003 protocollo n. 70945 Frazionamento in atti dal 03/03/2003 (n. 909.1/2003)			

6. Immobili siti nel Comune di CAMPI BISENZIO(Codice B507) - Catasto dei Terreni

TRIGORER

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI									
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori				
1	4	490				SEMINAT IVO	2	1	10	47	A7	Euro 51,92	Euro 28,53	FRAZIONAMENTO del 03/03/2003 protocollo n. 70945 in atti dal 03/03/2003 (n. 909.1/2003)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA ATENE CON SEDE IN PRATO con sede in PRATO	03151330481	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 03/03/2003 protocollo n. 70945 Frazionamento in atti dal 03/03/2003 (n. 909.1/2003)			

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2018

Data: 08/03/2018 - Ora: 11.45.02
Visura n.: T142415 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Denominazione: ATENE S.P.A.
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di CAMPI BISENZIO (Codice: B507) Provincia di FIRENZE
	ATENE S.P.A. con sede in PRATO C.F.: 03151330481

1. Immobili siti nel Comune di CAMPI BISENZIO(Codice B507) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) In are ca.	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	4	489		-	SEMINAT IVO	57	88	A7	Euro 27,20	Euro 14,95	FRAZIONAMENTO del 03/03/2003 protocollo n. 70945 in atti dal 03/03/2003 (n. 909.1/2003)
2	4	491		-	SEMINAT IVO	65	33	A7	Euro 30,70	Euro 16,87	FRAZIONAMENTO del 03/03/2003 protocollo n. 70945 in atti dal 03/03/2003 (n. 909.1/2003)

FRIGOGEL

Totale: Superficie 01.23.21 Redditi: Dominicale Euro 57,90 Agrario Euro 31,82

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERIBILI
1	ATENE S.P.A. con sede in PRATO	03151330481*	(1) Proprietà del 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/2006 protocollo n. F10019099 Voltura in atti dal 18/01/2007 Repertorio n.: 32788 Rogante: NOME D'AMBROSI Sgcd: PRATO			
Registrazione: UR Sede: PRATO nr. 133 del 19/12/2006 TRASAZIONE (n. 1151.1/2007)			

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

D. Ambrosi

Sgcd

Sgcd



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2018

Data: 08/03/2018 - Ora: 11.46.12

Segue

Visura n.: T143269 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA. ATENE CON SEDE IN PRATO con sede in PRATO	03151330481	(1) Proprietà per 1000/1000

4. Immobili siti nel Comune di CAMPI BISENZIO(Codice B507) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI							
		Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori			
1	4	20	-	SEMINAT IVO	2	59	50	A7	Dominicale Euro 27,96 L. 54.145	Agrario Euro 15,36 L. 29.750	Impianto meccanografico del 26/08/1974		

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA. ATENE CON SEDE IN PRATO con sede in PRATO	03151330481	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/1981 Voltura in atti dal 03/01/1986 Repertorio n.: 44445 Rogante: BADDINI G Sede: FIRENZE n: 8077 del 08/07/1981 (n. 1682)			

5. Immobili siti nel Comune di CAMPI BISENZIO(Codice B507) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori			
1	4	488	-	SEMINAT IVO	2	15	02	A7	Dominicale Euro 54,06	Agrario Euro 29,70	FRAZIONAMENTO del 03/03/2003 Protocollo n. 70945 in atti dal 03/03/2003 (n. 909.1/2003)		

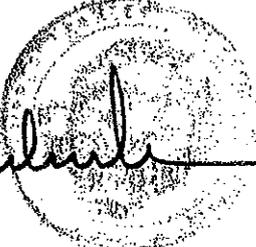
FRISOGER

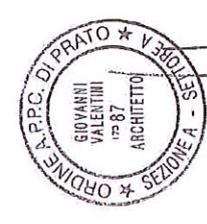
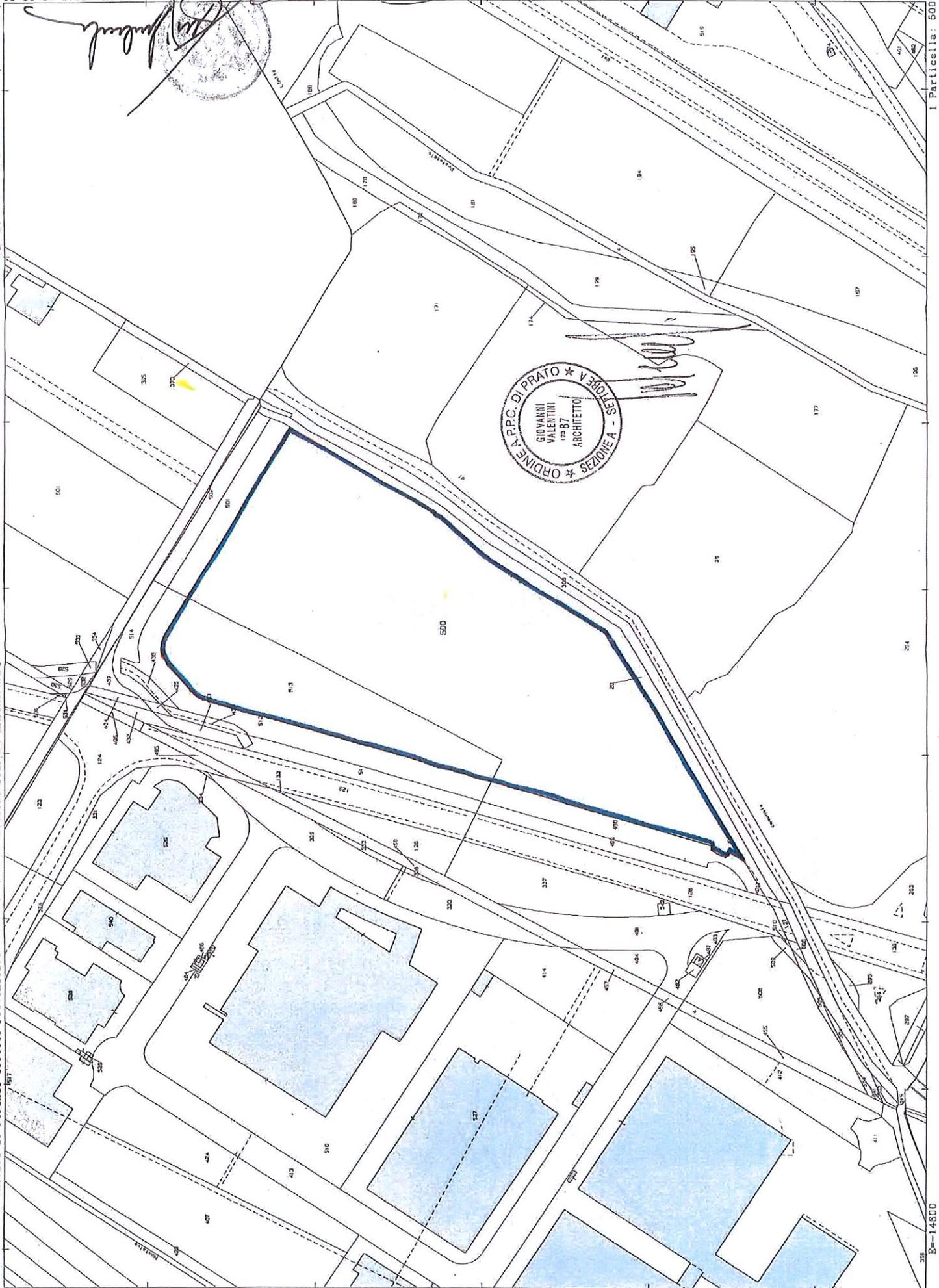
[Handwritten signatures and stamps]

ALLEGATO "E"
N. Rep. ...5054...
N. Racc. ...25957...

ALLEGATO E

Grace
[Signature]
Dante Puter

[Signature] 



C E R T I F I C A Z I O N E
di conformità di copia digitale ad originale analogico
REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto dr. **FRANCESCO D'AMBROSI**, notaio, residente in Prato ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di vigenza valido fino al 24 luglio 2020 rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority) che la presente copia, composta di n. 30 pagine e contenuta su supporto informatico mediante formato non modificabile - file *.pdf/a, è conforme al documento originale analogico a mio rogito, firmato a norma di legge e conservato nella mia raccolta degli atti tra vivi.

Ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, l'esibizione o produzione della presente copia di documento analogico formata su supporto informatico sostituisce quella dell'originale.
Prato, viale della Repubblica n. 276, lì 3 maggio 2018.

Atto registrato a Prato in data 16/04/2018 al n. 4067 Serie 1T.

File firmato digitalmente dal Notaio Francesco D'Ambrosi

