

COMUNE DI SCANDICCI  
PROVINCIA DI FIRENZE

PIANO DI RECUPERO AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ12B EX CENTRO ZOOTECNICO "LE  
PALLE". REGIME GIURIDICO DEI SUOLI. ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE  
STIPULATA IN DATA 17.02.2012.

Schema di convenzione

Repubblica Italiana

L' anno.....e questo giorno.....del mese di .....in Scandicci dinanzi a  
me.....senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti  
espressamente e concordemente rinunciato col mio consenso, sono personalmente comparsi:

1. il Sig ..... nato a..... il..... , domiciliato per le funzioni  
svolte in Scandicci presso la sede Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto  
non in proprio, ma nella sua qualità di ....., in nome e per conto  
del Comune di Scandicci (di seguito denominato "Comune"), codice  
fiscale....., e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo  
interesse del Comune stesso, ai sensi delle vigenti norme legislative e statutarie,  
autorizzato per la carica che ricopre con atto del sindaco n° ..... in data .....
2. il Sig. -....., nato a ..... il ....., il quale interviene al presente  
atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico del CONSORZIO .....  
Società Consortile a Responsabilità limitata (di seguito denominato "Consorzio"), con sede  
..... Codice Fiscale e partita .....

PREMESSO

- che il Piano di Recupero relativo all'Area di Riqualificazione RQ12b "Ex Centro Zootecnico Le  
Palle", adottato con deliberazione C.C. n° 115 del 27.11.2008 e definitivamente approvato con  
deliberazione C. C. n° 51 del 07.04.2009, prevede, fra le opere di urbanizzazione esterne al  
perimetro del Piano, allo stesso connesse funzionalmente, la realizzazione di una modifica di  
tracciato della Strada Provinciale "Val di Pesa" (n° 12), nel tratto frontistante l'area di  
intervento;
- che a seguito dell'adozione del Piano, in data 26.03.2009, è stata sottoscritta la Convenzione,  
Rep. n. 89992/11777, tra Provincia di Firenze, Comune di Scandicci e Soggetti Attuatori del  
Piano di Recupero, per la realizzazione del detto tratto alternativo di Strada Provinciale;
- che la sunnominata convenzione prevede (articolo 3 "*Acquisizione delle aree di proprietà di  
terzi*") l'espletamento di procedure espropriative da parte del Comune, con oneri economici a  
carico dei soggetti attuatori, per l'acquisizione delle aree, di proprietà di terzi, interessate  
dall'intervento, da trasferire alla Provincia a seguito dell'intervenuta realizzazione e collaudo  
delle opere sulle stesse realizzate;
- che il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato approvato con deliberazione  
G.C. n° 66 del 9.03.2010;

- che con atto del dirigente della Direzione Viabilità e Grandi Assi Viari della Provincia di Firenze n° 966 del 14.03.2011, è stato approvato il progetto preliminare relativo alla modifica del tracciato della strada provinciale “Val di Pesa” (n° 12), nel tratto frontistante l’area di intervento;
- che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è stato approvato con deliberazione G.C. n° 155 del 2.08.2011;
- che in data 17 febbraio 2012 le Società ..... , allora proprietarie del dismesso Centro Zootecnico, con atto del Notaio Dott. Andrea Venturini repertorio 91440/12562, hanno stipulato la Convenzione urbanistica - approvata in schema con la richiamata deliberazione C.C. n° 51/2009 ed aggiornata con deliberazione C.C. n° 81 del 28.06.2011 - che disciplina la realizzazione del Piano di Recupero e i rapporti tra i Soggetti Attuatori e l’Amministrazione Comunale;
- che lo schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n° 51/2009 prevedeva (articolo 3 “*Regime Giuridico dei Suoli*”) la cessione gratuita da parte dei Soggetti Attuatori delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché l’impegno, da parte dei medesimi, al futuro asservimento ad uso pubblico di opere da realizzare su aree, di loro proprietà, appositamente individuate nell’elaborato “*Regime giuridico dei suoli*” facente parte del Piano di Recupero approvato;
- che in fase di stipula della convenzione urbanistica le aree, in prevista cessione gratuita al Comune di Scandicci, risultarono gravate da ipoteche a favore di un Istituto Bancario a carico di tutti i Soggetti Attuatori;
- che, pertanto, non potendo il Comune di Scandicci acquisire predette aree sino a quando non fossero state liberate dai citati gravami, in sede di stipula della Convenzione urbanistica, il menzionato articolo 3 fu stralciato integralmente con rinvio degli impegni inerenti il regime patrimoniale dei suoli ad un successivo atto, da stipularsi tra le parti prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di interesse privato previste dal Piano di Recupero;
- che i proprietari dei beni immobili compresi entro l’Area di Riqualficazione hanno costituito con atto del 15 marzo 2013, rogato dal Notaio Federico Silvani, repertorio 3749/2835, una società consortile a responsabilità limitata che ha per oggetto, tra l’altro, lo sviluppo immobiliare dell’area oggetto del Piano di Recupero RQ12b ex Centro Zootecnico Le Palle;
- che le singole Società partecipanti al Consorzio, ritenendo opportuno gestire l’intera area in modo unitario, giacché l’intervento - soggetto a perequazione urbanistica - non risulta progettualmente vincolato dai limiti posti dai confini delle singole proprietà, hanno provveduto a trasferire al medesimo Consorzio la titolarità dei terreni e dei fabbricati ricompresi nell’Area di Riqualficazione con atti rogati dal notaio Dott. Federico Silvani in data 25 marzo 2014, di seguito elencati :  
.....  
.....;
- che il Consorzio, a seguito dell’assenso dato dalla Provincia di Firenze con nota pervenuta in data 30.01.2014, protocollo 4657, si è impegnato ad acquisire le aree, di proprietà di soggetti terzi, interessate dalla realizzazione dal tracciato alternativo della Strada Provinciale “Val di Pesa” (n° 12) ed a cederle gratuitamente alla Provincia di Firenze, oggi Città Metropolitana, unitamente alle opere sulle stesse realizzate, una volta divenuto definitivo il relativo collaudo;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n° 33 del 26.02.2015 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente al Piano di Recupero (ad eccezione dell’intervento relativo a Piazza Vezzosi e della modifica di tracciato della Strada Provinciale “Val di Pesa” n° 12, approvata, in versione definitiva ed esecutiva, con atto del dirigente della Direzione Viabilità e Grandi Assi Viari della Provincia di Firenze n° 3868

del 16.10.2014) con contestuale presa d'atto della non necessità di procedere all'esproprio delle aree esterne al perimetro del Piano di Recupero, interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione, di proprietà di soggetti terzi, visto l'impegno del Consorzio - comunicato con nota pervenuta in data 5.02.2015, prot. 5488 - ad acquisire le stesse e a cederle gratuitamente all'Ente titolare delle opere;

- che con atti stipulati in data 18.01.2016, rep. 17261 e rep. 17264, ai rogiti del Notaio Speranzini, il Consorzio ha acquisito in proprietà le aree appartenenti a terzi interessate dalla realizzazione del tracciato alternativo della Strada Provinciale Val di Pesa;
- che con preliminare di compravendita stipulato in data 19.06.2014 il Consorzio si è riservato inoltre:
  - un'opzione d'acquisto su porzioni di terreno poste in prossimità dell'impianto di distribuzione di carburanti ivi esistente, interessate da opere relative al tracciato alternativo della Strada Provinciale, la cui effettiva configurazione e consistenza è condizionata dall'eventuale ampliamento del medesimo impianto, previsto dal vigente Regolamento Urbanistico sull'area attigua. Tale opzione d'acquisto dovrà essere esercitata, ove necessario, qualora l'attuale società proprietaria o suoi aventi causa, non realizzino entro tre anni dalla sottoscrizione del preliminare di compravendita e quindi entro il 19.06.2017, il rilevato necessario all'ampliamento della stazione di rifornimento carburanti;
  - la facoltà di eseguire, su dette porzioni di terreno le opere riguardanti la scarpata stradale ed il fosso di guardia di regimazione ed allontanamento delle acque meteoriche;
- che con determinazione del Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica n. .... del ..... è stato approvato lo schema del presente atto che integra e completa la disciplina contenuta nella Convenzione stipulata in data 17 febbraio 2012 repertorio 91440/12562;

tutto ciò premesso, fra le parti sottoscritte

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 – Premesse**

Le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **Art. 2 - Regime giuridico dei suoli**

Il Consorzio ..... dà atto di aver acquistato, con contratti ....., le aree evidenziate con campitura di colore arancio, nella planimetria catastale allegata al presente atto sotto la lettera "...", quale parte integrante e sostanziale, interessate dalla realizzazione del tratto di tracciato alternativo della Strada Provinciale "Val di Pesa" (n° 12), e precisamente:

.....

Il Consorzio da altresì atto di essersi riservato nell'ambito del preliminare di compravendita stipulato in data 19.06.2014, con ....., opzione di acquisto delle aree campite con colore azzurro nella planimetria catastale allegata al presente atto sotto la lettera "...", quale parte integrante e sostanziale, che possono essere interessate dalla realizzazione della scarpata del tratto di tracciato alternativo della strada provinciale "Val di Pesa" (n° 12), e dalla realizzazione del fosso di guardia di regimazione ed allontanamento delle acque meteoriche. Tali aree, di superficie catastale complessiva pari a mq ....., in un unico corpo, poste in prossimità ed in adiacenza alle porzioni di terreno già acquisite, come sopra descritte, ed alla stazione di rifornimento carburanti, sono identificate e censite al catasto terreni del Comune di Scandicci come segue:

.....

In primo luogo il Consorzio con il presente atto cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed in minima parte esterne all'Area di Riqualificazione nonché del manufatto adibito a cabina elettrica, insistente su una porzione delle stesse, e precisamente .....

Tali aree, di superficie catastale complessiva di mq. .... circa, rappresentate con campitura di colore..... nell'elaborato allegato sotto la lettera "...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Comparenti con me ....., risultano così individuate:

Confini: .....

Dati catastali: al NCT del Comune di Scandicci il terreno è rappresentato nel foglio di mappa ..... dalle particelle n° ..... intestate a.....;

Destinazione urbanistica: .....

Provenienza.....;

Il Consorzio si impegna, con il presente atto, a demolire, a sua cura e spese, il manufatto adibito a cabina Enel, in tempo utile a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste dal progetto esecutivo approvato, assumendo altresì ogni eventuale onere presupposto e/o conseguente, compresi gli adempimenti presso l'ente gestore nonché quelli relativi al nuovo accatastamento del bene.

Il Consorzio cedente garantisce la piena proprietà e disponibilità dei beni ceduti con il presente atto nonché la loro relativa libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli, e qualsiasi altro onere che possa diminuirne il pieno godimento e la normale disponibilità.

In secondo luogo il Consorzio si impegna a costituire, con successivo atto, a favore del Comune, servitù di uso pubblico, a titolo gratuito ed a tempo indeterminato, sulle seguenti opere:

- area a verde, campita in colore..... nell'elaborato allegato sotto la lettera "...” alla presente convenzione, identificabile catastalmente in porzione delle seguenti particelle catastali.....;
- piazza pedonale, campita in colore..... nell'elaborato allegato sotto la lettera "...” alla presente convenzione, identificabile catastalmente nelle seguenti particelle catastali.....;
- tratto di sede stradale ..... campito in colore..... nell'elaborato allegato sotto la lettera "...” alla presente convenzione, identificabile catastalmente nelle seguenti particelle catastali.....;

Il Consorzio o suo/suoi eventuale/i avente/i causa, dovrà/anno costituire a sue/loro spese le dette servitù di uso pubblico non appena le opere interessate risultino ultimate. In caso di mancata costituzione delle dette servitù entro un anno dalla dichiarazione di fine lavori, per cause imputabili al Consorzio, lo stesso o suoi eventuali aventi causa, dovrà/anno corrispondere al Comune una penale pari a € 50 (cinquanta) per ogni giorno di ritardo.

In terzo luogo Il Consorzio si impegna a cedere a titolo gratuito, con successivo atto, le aree individuate con campitura ..... nell'elaborato ..... allegato ..... alla Città Metropolitana, oggi Ente titolare della Strada Provinciale, unitamente alle opere sulle stesse realizzate, una volta divenuto definitivo il relativo collaudo.

Tali aree sono catastalmente identificate come segue:

.....  
.....  
.....

Il Consorzio si impegna inoltre ad acquistare la proprietà delle porzioni di terreno, campite in colore .....nell'elaborato ..... allegato ....., individuate al Catasto Terreni

del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 63, dalle particelle n. 230, n. 233 e n. 235, ove le stesse risultino indispensabili alla realizzazione delle opere relative al tracciato alternativo della Strada Provinciale n° 12. Riguardo a tali aree il Consorzio stesso, con preliminare di compravendita, stipulato in data 19.06.2014, si è infatti riservato inoltre un'opzione d'acquisto, qualora l'attuale società proprietaria o suoi aventi causa, non realizzino entro tre anni dalla sottoscrizione del medesimo, e quindi entro il 19.06.2017, il rilevato necessario all'ampliamento della stazione di rifornimento carburanti. Il Consorzio, nelle more dell'acquisto di predette aree, si è altresì riservato la facoltà, prevista nel medesimo preliminare di compravendita, di eseguire sulle stesse le opere riguardanti la scarpata stradale ed il fosso di guardia di regimazione ed allontanamento delle acque meteoriche. Qualora dette porzioni siano effettivamente interessate dalla realizzazione delle opere relative alla scarpata stradale ed al fosso di guardia, di regimazione ed allontanamento delle acque meteoriche, in assenza della realizzazione del rilevato stradale connesso all'ampliamento della stazione di rifornimento dei carburanti, il Consorzio si impegna sin d'ora a cedere alla Città Metropolitana la proprietà di tali porzioni di terreno, unitamente alle opere sulle stesse realizzate, una volta divenuto definitivo il relativo collaudo.

### **Art. 3 - Rinvio alla Convenzione stipulata in data 17.02.2012, rep. 91440**

Sono integralmente confermati i contenuti della convenzione sottoscritta dalle parti in data 17.02.2012 (rep. n. 91440 /12562) per quanto non modificati e/o integrati dal presente atto.

### **Art. 4 - Controversie**

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del Foro di Firenze.

### **Art. 5 - Registrazione e regolamentazione delle spese**

Tutte le spese di stipulazione del presente atto sono a carico dal Consorzio.

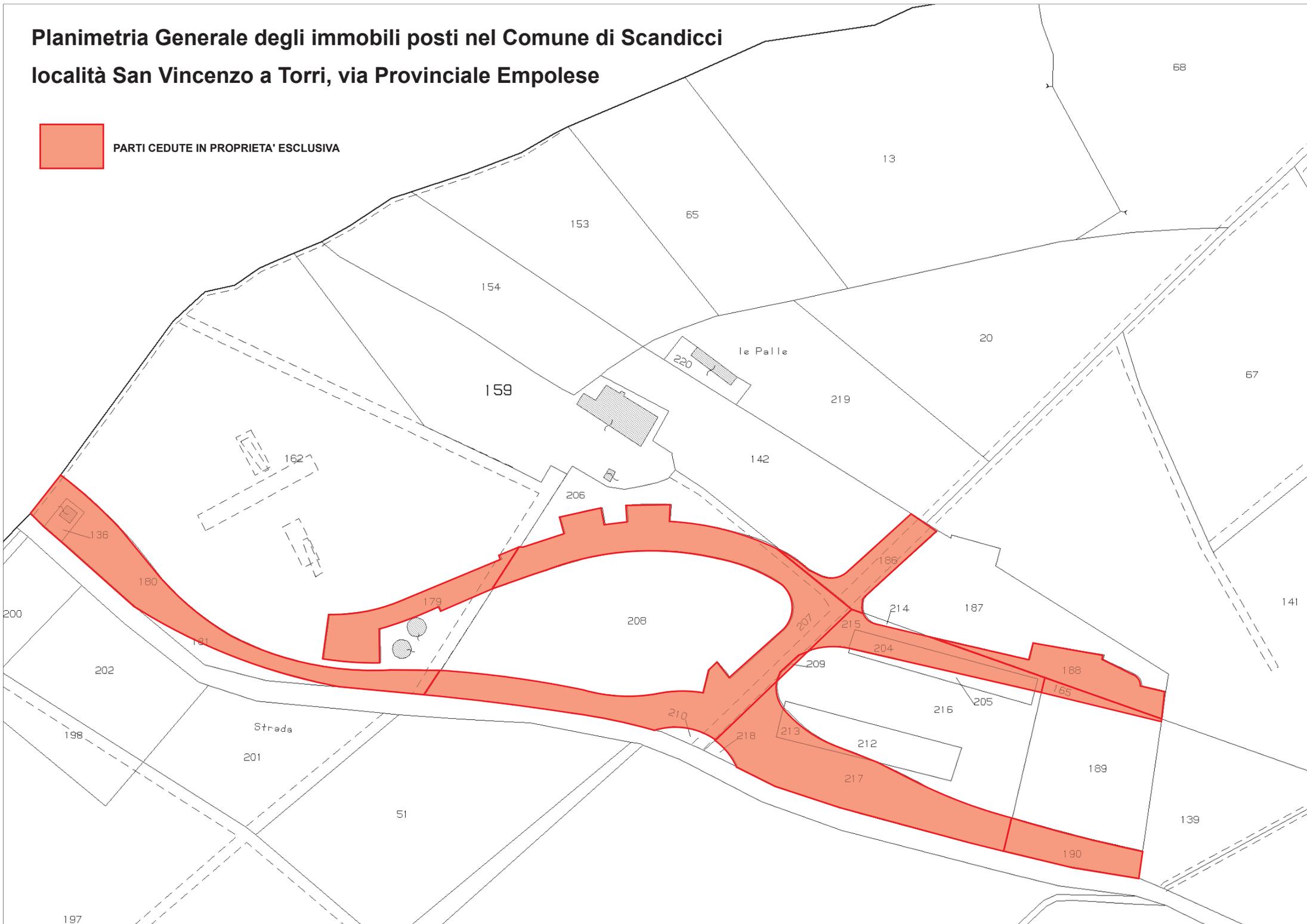
La presente convenzione verrà registrata e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze a cura e spese del Consorzio.

Ai fini della registrazione si invocano i benefici di cui al DPR 26 aprile 1986 n. 131.

# Planimetria Generale degli immobili posti nel Comune di Scandicci località San Vincenzo a Torri, via Provinciale Empolese



PARTI CEDUTE IN PROPRIETA' ESCLUSIVA



# Planimetria Generale degli immobili posti nel Comune di Scandicci

## località San Vincenzo a Torri, via Provinciale Empofese

-  **Are di proprietà del soggetto attuatore oggetto di realizzazione di opere da asservire ad uso pubblico**
-  **Are di proprietà del soggetto attuatore interessate dalla realizzazione del tracciato alternativo della strada provinciale, oggetto di futura cessione alla Città Metropolitana**
-  **Are opzionate all'acquisto da parte del Consorzio oggetto di futuro acquisto da parte del medesimo e di cessione alla Città Metropolitana di Firenze in quanto interessate dalle opere del tracciato alternativo della strada provinciale**

