

SCRITTURA PRIVATA

tra

il COMUNE DI SCANDICCI con sede in Scandicci (FI), Piazzale della Resistenza - Codice Fiscale n. 00975370487 - in persona del dott. Bastiani Antonello, nato a Firenze l'8 ottobre 1955, Dirigente del Settore Entrate e Servizi di supporto e amministrativi, a ciò autorizzato ai sensi dell'art. 67 del vigente Statuto Comunale e dell'art. 107 del decreto legislativo 18.08.2000 n. 267 in virtù della carica che ricopre, nominato con disposizione di conferimento incarichi dirigenziali del Sindaco n. 140 – protocollo 24341 – del 27.05.2014 ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. [...] del [...], resa immediatamente eseguibile;

e

il signor ELIO FIORAVANTI, nato a Scandicci il 22.10.1947, c.f. FRV LEI 47R22 B962C, residente a Scandicci (FI), Via Pisana n. 23/D;

Premesso che

- con atto del 20.03.2012, rep. n. 4849/2800, a rogito del notaio dott.ssa Barbara Salvador, il signor Elio Fioravanti ha ceduto gratuitamente al Comune di Scandicci gli immobili identificati al NCT del Comune di Scandicci Foglio n. 16 particelle n. 2585 (già 8/b) di mq 2.055 e la p.lla 2588 (già 2308/b) di mq 1.724, al fine di consentire la realizzazione del Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.), promosso dalla Regione Toscana;
- con il medesimo atto del 20.03.2012, il signor Elio Fioravanti ha altresì concesso al Comune di Scandicci:
 - il diritto d'uso gratuito sugli immobili identificati al NCT del Comune di Scandicci Fg. 16, p.lle 2598 (già 2584/a) di mq 559, 2601 (già 2586/b) di mq 450, 2602 (già 2586/c) di mq 170, 2606 (già 2589/a) di mq 255, 2604 (già 2587/b) di mq 535, 2605 (già 2587/c) di mq 365, 2590 (già 2308/d) di mq 3 e 2593 (già 142/b) di mq 20, per tutta la durata del cantiere relativo al polo integrato nel campo della moda e comunque non oltre il 31.12.2016 salvo proroga;
 - il diritto d'uso gratuito sugli immobili identificati al NCT del Comune di Scandicci Foglio n. 16 particella 2602 (già 2586/c) di mq. 170 e 2605 (già 2587/c) di mq. 365, fino all'inizio dei lavori del fabbricato contiguo (c.d. campus) e comunque non oltre il 31.12.2020 salvo proroga;
- per l'attuazione delle previsioni dell'Area di trasformazione TR04c, il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione n. 10/2007 aveva previsto il ricorso ad un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2010;

Premesso altresì che

- con il suddetto atto di cessione gratuita, le parti hanno a suo tempo convenuto, ai punti A) e B) delle "Clausole comuni al primo e secondo luogo", che:

"A) qualora entro 12 (dodici) mesi - salvo proroga che i soggetti privati potranno accordare per comprovate necessità documentate dall'Amministrazione Comunale - decorrenti dall'efficacia delle previsioni del nuovo Regolamento Urbanistico, e comunque entro 36 mesi dalla stipula del presente atto, il Piano Particolareggiato non risulti definitivamente approvato, il Comune dovrà ritrasferire gratuitamente la proprietà di tali beni immobili ai precedenti proprietari. In questa ipotesi il relativo contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dei soggetti interessati con spese a carico del Comune.

B) Nell'eventualità che i beni ritrasferiti in proprietà ai precedenti proprietari, ricadenti all'interno della zona individuata dal Programma Direttore con il numero "3+4", risultino aver subito trasformazioni per la presenza di opere pubbliche già realizzate o parzialmente realizzate, il Comune non pretenderà a tal fine il riconoscimento di alcun indennizzo o corrispettivo per tali opere. Gli atti di riacquisizione della proprietà dei detti beni dovranno prevedere in tal caso l'impegno dei proprietari a non pretendere, in occasione di successivo esproprio degli stessi da parte del Comune, il riconoscimento del plus valore relativo alle opere medesime."

Considerato che

- in sede di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58/2013, è stata operata una parziale ridefinizione della disciplina relativa all'area di trasformazione prevedendo la creazione della nuova Area di Trasformazione TR 04c-bis, mediante scorporo di parte della superficie della TR 04c;

- per l'area TR04c-bis, il nuovo Regolamento urbanistico prevede che la stessa possa trovare attuazione mediante intervento convenzionato di iniziativa pubblica, soggetto a Progetto Unitario (Progetto-guida) o, in alternativa, mediante Piano Attuativo o Progetto Unitario di iniziativa privata;

- a seguito delle predette nuove previsioni, occorre procedere:

- ad una parziale rielaborazione - e conseguente riadozione - del Piano Particolareggiato già adottato con la citata deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 19.02.2010, poiché ad oggi non conforme allo strumento urbanistico generale;
- all'elaborazione e conseguente approvazione dello strumento urbanistico attuativo relativo all'Area di Trasformazione TR 04c-bis;

- la nuova Area di Trasformazione TR 04c-bis comprende gran parte delle aree di proprietà del sig. Elio Fioravanti, originariamente incluse entro il previgente perimetro della più ampia Area di Trasformazione TR 04c;
 - conseguentemente i beni immobili posseduti dal predetto soggetto risultano per la maggior parte suscettibili di concreta trasformazione/valorizzazione in tempi relativamente brevi a seguito dell'intervenuta approvazione del Progetto Unitario relativo all'Area di Trasformazione TR 04c-bis;
 - ciò riscontra anche l'interesse dell'Amministrazione Comunale, prioritariamente finalizzato al completamento del polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda, attraverso la realizzazione delle opere previste nell'area di Trasformazione TR 04c-bis ed in particolare della struttura del campus, quale struttura funzionalmente connessa al contiguo edificio pubblico finanziato nell'ambito del Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.) promosso dalla Regione Toscana, che è già in fase di avanzata realizzazione da parte del Comune;
 - pertanto le predette clausole contrattuali di cui ai punti A) e B) del paragrafo "Clausole comuni al primo e secondo luogo" dell'atto di cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione dell'intervento finanziato nell'ambito del P.I.U.S.S., non risultano più allineate al nuovo contesto di pianificazione urbanistica;
 - in considerazione delle mutate condizioni è necessario riformulare tali clausole contrattuali con riferimento al procedimento di approvazione del Progetto Unitario (Progetto-guida) relativo all'Area di Trasformazione TR 04c-bis;
 - con nota prot. n. 16489 dell'8.04.2014, il Comune di Scandicci ha quindi proposto al signor Elio Fioravanti di modificare/aggiornare le clausole contrattuali, in considerazione della mutata disciplina urbanistica ed in particolare di sostituire i citati punti A) e B) del paragrafo 'Clausole comuni al primo e secondo luogo' nel seguente modo:
- 'A) L'Amministrazione Comunale ha già avviato l'attività di elaborazione del progetto Unitario (Progetto Guida) di iniziativa pubblica relativo all'Area di trasformazione TR 04c-bis. Qualora entro il 31.12.2014 - salvo proroga che i soggetti attuatori potranno accordare per comprovate necessità documentate dall'Amministrazione Comunale - il Progetto Unitario non risulti definitivamente approvato il Comune dovrà ritrasferire gratuitamente ai precedenti proprietari la proprietà dei beni acquisiti a titolo gratuito per la realizzazione dell'intervento finanziato nell'ambito del P.I.U.S.S. In questa ipotesi il relativo contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dei soggetti interessati, con spese a carico del Comune.*
- B) Poiché i beni oggetto di eventuale ritrasferimento ai precedenti proprietari, ricadenti all'interno della zona individuata dal Programma Direttore con il numero "3+4", hanno subito trasformazioni per la presenza di opere pubbliche già realizzate, il Comune non*

pretenderà in sede di cessione il riconoscimento di alcuna indennizzo o corrispettivo per i manufatti realizzati, fermo restando l'analogo impegno dei proprietari a non pretendere, in occasione di successiva acquisizione degli stessi da parte del Comune, il riconoscimento del plus valore relativo alle opere medesime. In tal caso la procedura di acquisizione delle aree dovrà essere avviata dal Comune immediatamente dopo la stipula del contratto di trasferimento gratuito dei beni immobili ai precedenti proprietari, di cui alla lettera A, e dovrà essere comunque conclusa entro un anno dalla data di stipula di tale contratto. Il Comune, ove non ottemperi a quanto stabilito al periodo precedente, sarà tenuto – a richiesta dei proprietari – a rimuovere le opere realizzate ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi, nonché a corrispondere l'indennizzo o il risarcimento del danno per tutto il periodo di occupazione dei terreni, a decorrere dalla data di stipula del presente atto.'

- che in data 21.05.2014 il sig. Fioravanti Elio ha riscontrato la predetta richiesta, con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 22.05.2014 con il n. 23379, precisando di poter concedere la proroga di 90 gg. relativamente ai lavori in essere, richiedendo - fra l'altro - che l'Amministrazione Comunale provveda ad elaborare il progetto del Campus di cui all'Area TR 04c-bis ed acconsentendo a concedere in uso i terreni di sua proprietà ricadenti nelle aree TR 04c e TR 04c-bis, vista la necessità del Comune di occupare periodicamente tali aree per il periodo della Fiera;

Considerato pertanto che

- con deliberazione n. 65 del 23.07.2014, resa immediatamente eseguibile, il Consiglio comunale ha deliberato:

“1. di ritenere necessario, in considerazione delle mutate condizioni urbanistiche, procedere alla attualizzazione dell'impegno del Comune nei confronti del signor Elio Fioravanti e dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero con riferimento al procedimento di approvazione del Progetto Unitario (progetto-guida) relativo all'Area di Trasformazione TR 04c-bis, riformulando, in accordo con i medesimi soggetti privati, le clausole contrattuali di cui ai punti A) e B) del paragrafo 'Clausole comuni al primo e secondo luogo' dell'atto di cessione gratuita del 20.03.2012, repertorio 4849/2800 Notaio dott.ssa Barbara Salvador' nel seguente modo:

«A) Ove entro il termine del 28.02.2015 - salvo proroga che i soggetti attuatori potranno accordare per comprovate necessità documentate dall'Amministrazione Comunale - il Progetto Unitario (Progetto-guida) relativo all'Area di Trasformazione TR04c-bis non risulti definitivamente approvato da parte dell'Amministrazione Comunale, il Comune dovrà ritrasferire gratuitamente al Sig. Elio Fioravanti e all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero i beni dagli stessi ceduti al

Comune in data 20.03.2012 con l'atto repertorio 4849/2800 Notaio dott.ssa Barbara Salvador. In questa ipotesi il relativo atto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dei soggetti interessati, con spese a carico del Comune.

B) Nel caso di retrocessione di detti beni agli originari proprietari, per effetto di quanto previsto al punto A), il Comune non potrà pretendere dai medesimi in sede di cessione il riconoscimento di alcun indennizzo o corrispettivo per le opere pubbliche già realizzate ed i proprietari originari dovranno espressamente impegnarsi a non pretendere, in occasione della successiva acquisizione degli stessi da parte del Comune, il riconoscimento del plus valore relativo alle opere medesime. La procedura di acquisizione delle aree dovrà essere iniziata dal Comune immediatamente dopo la stipula del contratto di retrocessione dei beni di cui trattasi agli originari proprietari, di cui alla lettera A), e dovrà essere conclusa entro un anno dalla data di stipula di tale atto. Nel caso in cui il Comune non ottemperi a quanto stabilito al periodo precedente sarà tenuto – a richiesta dei proprietari – a rimuovere le opere realizzate ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi, nonché a corrispondere l'indennizzo o il risarcimento del danno per tutto il periodo di occupazione dei terreni, a decorrere dalla data di stipula del citato atto di acquisizione gratuita dei beni medesimi. »”;

“4. di stabilire che al fine di accelerare i tempi di completamento funzionale del polo integrato di alta formazione nel settore della moda, di prioritario interesse dell'Amministrazione Comunale, il Comune di Scandicci provveda ad elaborare il Progetto Unitario (Progetto-Guida) relativo all'Area di Trasformazione TR 04c-bis tenuto conto dell'assetto previsto per tale porzione di territorio nel piano Particolareggiato, già oggetto di verifica di adeguatezza paesaggistica e di parere favorevole espresso in proposito da parte della Conferenza di servizi ex art. 36, comma 2, del P.I.T., impegnandosi a dar corso celermente ai necessari adempimenti istruttori finalizzati alla approvazione del medesimo Progetto Unitario entro il termine, ritenuto congruo dalle parti, del 28.02.2015”;

Considerato inoltre che

- è interesse del Comune di Scandicci continuare a mantenere, fino alla data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere previste nelle Aree di Trasformazione TR 04c e TR 04c-bis, la piena disponibilità delle aree - identificate al fg. 16, p.lle 2598, 2601, 2602, 2606, 2604, 2605, 2590 e 2593 del N.C.T. del Comune di Scandicci - già occupate gratuitamente in via temporanea in forza del citato atto di cessione del 20.03.2012, rep. n. 4849/2800 Notaio dott.ssa Barbara Salvador, al fine di utilizzarle come pertinenze del polo integrato di alta formazione e di sviluppo di impresa nel settore della moda;

Considerato infine che

- le parti ritengono opportuno procedere alla sottoscrizione della presente scrittura privata nelle more della stipula di un apposito atto pubblico notarile modificativo ed integrativo del sopra citato contratto del 20.03.2012, repertorio 4849/2800 notaio dott.ssa Barbara Salvador, che si obbligano a sottoscrivere, a spese del Comune, entro il 30 settembre 2014 al fine di dare piena attuazione a quanto sopra indicato;

Tutto quanto sopra premesso e considerato

Le parti, come in epigrafe rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1

Le suesposte premesse ed i considerato formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2

Al fine di accelerare i tempi del completamento funzionale del 'polo integrato di alta formazione nel settore della moda', di prioritario interesse dell'Amministrazione Comunale, il Comune di Scandicci si impegna ad elaborare il Progetto Unitario (Progetto-guida) relativo all'area di Trasformazione TR 04c-bis, tenuto conto dell'assetto previsto per tale porzione di territorio nel precedente Piano Particolareggiato, già oggetto di verifica di adeguatezza paesaggistica e di parere favorevole espresso in proposito da parte della Conferenza di Servizi ex art. 36, comma 2, del P.I.T. ed a dare corso celermente ai necessari adempimenti istruttori finalizzati alla approvazione del medesimo Progetto Unitario entro il 28.02.2015.

Art. 3

Il Comune di Scandicci e il signor Elio Fioravanti convengono pertanto di modificare i punti A) e B) delle "Clausole comuni al primo e secondo luogo" dell'atto di cessione gratuita di aree comprese in area di trasformazione TR04c, sottoscritto in data 20.03.2012, a rogito del notaio Barbara Salvador, rep. 4849/2800, nei seguenti termini: "A) Ove entro il termine del 28.02.2015 - salvo proroga che i soggetti attuatori potranno accordare per comprovate necessità documentate dall'Amministrazione Comunale - il Progetto Unitario (Progetto-guida) relativo all'Area di Trasformazione TR04c-bis non risulti definitivamente approvato da parte dell'Amministrazione Comunale, il Comune dovrà ritrasferire gratuitamente al Sig. Elio Fioravanti e all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero i beni dagli stessi ceduti al Comune in data 20.03.2012 con l'atto repertorio 4849/2800 Notaio dott.ssa Barbara Salvador. In questa ipotesi il relativo atto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dei soggetti interessati, con spese a carico del Comune.

B) Nel caso di retrocessione di detti beni agli originari proprietari, per effetto di quanto previsto al punto A), il Comune non potrà pretendere dai medesimi in sede di cessione il riconoscimento di alcun indennizzo o corrispettivo per le opere pubbliche già realizzate ed i proprietari originari dovranno espressamente impegnarsi a non pretendere, in occasione della successiva acquisizione degli stessi da parte del Comune, il riconoscimento del plus valore relativo alle opere medesime. La procedura di acquisizione delle aree dovrà essere iniziata dal Comune immediatamente dopo la stipula del contratto di retrocessione dei beni di cui trattasi agli originari proprietari, di cui alla lettera A), e dovrà essere conclusa entro un anno dalla data di stipula di tale atto. Nel caso in cui il Comune non ottemperi a quanto stabilito al periodo precedente sarà tenuto – a richiesta dei proprietari – a rimuovere le opere realizzate ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi, nonché a corrispondere l'indennizzo o il risarcimento del danno per tutto il periodo di occupazione dei terreni, a decorrere dalla data di stipula del citato atto di acquisizione gratuita dei beni medesimi”.

Pertanto, i punti A) e B) delle “Clausole comuni al primo e secondo luogo” dell'atto di cessione gratuita di aree comprese in area di trasformazione TR04c, sottoscritto in data 20.03.2012, a rogito del notaio Barbara Salvador, rep. 4849/2800, devono intendersi modificati come sopra.

Art. 4

Il signor Elio Fioravanti concede altresì sin d'ora al Comune di Scandicci, che accetta, di posticipare il termine del diritto d'uso gratuito delle aree identificate al Fg. 16, p.lle 2598 (già 2584/a) di mq 559, 2601 (già 2586/b) di mq 450, 2602 (già 2586/c) di mq 170, 2606 (già 2589/a) di mq 255, 2604 (già 2587/b) di mq 535, 2605 (già 2587/c) di mq 365, 2590 (già 2308/d) di mq 3 e 2593 (già 142/b) di mq 20, già concesse in diritto d'uso con atto sottoscritto in data 20.03.2012, a rogito del notaio Barbara Salvador, rep. 4849/2800, fino alla data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere previste nelle Aree di Trasformazione TR 04c e TR 04c-bis da parte dei soggetti attuatori, al fine di utilizzarle come pertinenze del polo integrato di alta formazione e di sviluppo di impresa nel settore della moda.

Le parti convengono che la cessazione di tale diritto avverrà a seguito di semplice richiesta scritta della proprietà, richiesta che comunque non potrà essere formulata prima dell'effettivo inizio dei lavori su ciascuna particella.

Art. 5

Per tutto quanto non espressamente previsto, integrato e modificato dalla presente scrittura privata, valgono fra le parti le pattuizioni di cui all'atto di cessione del 20.03.2012, a rogito del notaio Barbara Salvador, rep. 4849/2800.

Art. 6

La presente scrittura privata é soggetta a registrazione in caso d'uso ai sensi dell'art. 4 della tariffa parte II del D.P.R. 26.04.1986, n. 131.

Letto, approvato e sottoscritto.

Scandicci,