

## SCHEMA

**Schema atto aggiuntivo alla convenzione stipulata in data 4 novembre 1997 e modificata in data 22 ottobre 2007 per ulteriore proroga al "Piano di recupero n.7 - F.20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia":**

---

L'anno ... il giorno ... del mese di .... in ... Via .... n. ...,innanzi a me Dott. ..., Notaio in ..., iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di ..., sono presenti, in assenza di testimoni, per avervi i Componenti, che rivestono i requisiti di Legge, espressamente e concordemente rinunciato con il mio consenso:

A) Il "COMUNE DI SESTO FIORENTINO" (Codice Fiscale: 00420010480) nella persona di ...,nato a ... il ... e domiciliato per la carica presso la sede del Comune posta in Piazza Vittorio Veneto n. 1, nella sua qualità di Dirigente del Settore Assetto del Territorio del predetto Comune e legale rappresentante autorizzato in forza dello Statuto comunale e del decreto sindacale ... del ...;

(di seguito anche solo "Amministrazione Comunale", "Amministrazione" o "Comune")

- da una parte -

B) ....., nato/a a ..... il ..... e residente in ..... via ..... n.... (C.F. ....) (che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di ... della ..., con sede in ... alla via ... n. ...,iscritta al Registro delle Imprese di ... con il numero ... e codice fiscale ..., capitale sociale di euro ... interamente versato, ...di seguito anche solo "Soggetti proponenti firmatari" o "Soggetti firmatari";

- dall'altra parte -

Detti componenti, della cui identità personale e poteri di firma io notaio sono certo

PREMESSO che:

-in data 4 novembre 1997 è stata stipulata tra il Comune di Sesto Fiorentino e la "ALA DUE - Società a responsabilità limitata", in persona dei signori Alvaros Bertini e Nilo Lombardi, con rogito del notaio Dottor Massimo Cavallina Notaio in Firenze - rep. n. 66521/14508 , la convenzione attuativa del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Piano di Recupero n.7 - F.20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia";

- la citata convenzione disponeva il termine ultimo per l'attuazione del programma di interventi in 10 anni dalla sua efficacia (4 novembre 2007) la cui durata potrà essere prorogata solo ad avvenuta cessione al Comune del "corpo centrale della villa" restaurata e delle altre opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria e in base a motivate necessità da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale;

- il piano di recupero si sarebbe realizzato:

-- mediante interventi di restauro e/o ristrutturazione edilizia ed urbanistica relativi a ciascuna unità minima di intervento (U.M.I.) per le realizzazioni edificatorie consentite oltre la superficie da destinare ad attrezzature individuate nell'ambito del complesso corrispondente la villa;

-- mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo un programma attuato per stralci funzionali, in corrispondenza con le realizzazioni

edificatorie di ciascuna U.M.I, al fine di consentire una crescita organica dell'insediamento compatibile con le complesse esigenze di urbanizzazione dell'area;

- con delibera C.C. n. 36 del 28 aprile 2004, veniva approvata la "Variante al Piano di Recupero convenzionato di iniziativa privata denominato PR7-F. 20 - Località Doccia per il frazionamento dell'U.M.I. 10";

- con delibera C.C. n.60 del 16 ottobre 2007 veniva approvato lo schema di convenzione integrativa da stipularsi con "ALADUE S.p.A." per il completamento dell'attrezzatura destinata a Biblioteca Pubblica nel Corpo Centrale della Villa Di Doccia e veniva stabilita la nuova scadenza per l'attuazione del programma costruttivo ivi previsto, e la data di consegna del corpo centrale della villa-biblioteca;

- in data 22 ottobre 2007 è stata stipulata, tra il Comune di Sesto Fiorentino e la società "ALADUE S.p.A. con atto ai miei rogiti rep. n. 26205/9922, "Convenzione Integrativa fra il Comune di Sesto Fiorentino e la Società ALADUE S.p.A - per il completamento dell'attrezzatura destinata a biblioteca nel corpo centrale della Villa di Doccia" con la quale venivano:

a) prorogati il completamento:

- del corpo centrale della Villa, per un periodo di 18 mesi;

- delle altre opere di urbanizzazione e dell'attuazione del residuo programma costruttivo relativo alle residue U.M.I. ancora da eseguire per un periodo di 30 mesi;

b) spostata la validità della convenzione al 4 maggio 2010 anziché al 4 novembre 2007, con obbligo di consegna del corpo centrale della Villa-Biblioteca entro il 4 maggio 2009;

- in data 24 giugno 2009 (prot. N. 32926) la società ALADUE S.p.A. al fine di avvalersi delle nuove previsioni del Regolamento Urbanistico (RU), definitivamente approvato in data 12 dicembre 2006 con delibera C.C. n.71 ha presentato al Comune di Sesto Fiorentino il documento del "Processo di Valutazione Integrata" relativo al "Piano di Recupero Area ex Manifattura di Doccia - Variante generale", ai sensi dell'art.11 comma 5 della L.R. n.1/2005 e dal Regolamento di attuazione n. 4/R/2007;

- la previsione della suddetta variante, nel ridurre la superficie utile lorda complessiva, incrementa la quota destinata ad attività pubbliche e/o di interesse collettivo, per dare attuazione alla scelta del RU di rafforzare l'identità insediativa culturale di Doccia, tramite la creazione di un vero e proprio Polo Culturale, di matrice pubblica (che interessa l'intera superficie di mq 10.900 di SUL), contrapponendo un incremento della quota residenziale ivi consentita;

- lo svolgimento del procedimento partecipativo della Valutazione Integrata ha fatto emergere alcune significative richieste di modifica all'assetto insediativo e funzionale, prefigurato dalla variante al piano di recupero, fra le quali, in particolare, la:

a) *riorganizzazione progettuale* con la previsione della nuova U.M.I. 15, nata per alleggerire il carico insediativo e per recuperare maggiori aree da destinare agli usi pubblici all'interno dell'ex Manifattura;

b) *rilocalizzazione del verde pubblico* all'interno dell'U.M.I. 13 con la individuazione del "Parco della Fabbrica";

c) *nuova previsione di parcheggi pubblici* con l'individuazione di tre nuove aree di cui due all'interno dell'ex Manifattura;

- d) *ridefinizione delle quote relative alle funzioni ammesse con l'incremento della superficie residenziale di 1.000 mq e la riduzione della superficie del produttivo a carattere diffuso, nel rispetto dei 54.000 mq di SUL previsti dal R.U.;*

che hanno comportato l'aggiornamento del documento della Valutazione Integrata;

- lo svolgimento del procedimento della Valutazione Integrata, in ragione della stessa rilevanza delle tematiche trattate e dell'interesse suscitato durante il confronto pubblico, ha comportato un prolungamento dei tempi dedicati alla verifica delle soluzioni insediative da ritenere più idonee ai fini del completamento del programma costruttivo;

- il programma costruttivo da completare, relativo al "Piano di Recupero n.7 - F.20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia", che si articola in n.14 Unità Minime di Intervento (U.M.I.), interessa gli interventi relativi alle U.M.I. n. 6, n.7 (per quanto concerne le "ali" della Villa), n.10/b e n. 13 e le aree a verde pubblico, adiacenti alla UMI 13;

- la proposta di variante al Piano di Recupero del complesso Ex manifattura di Doccia, da sottoporre all'adozione ed approvazione del Consiglio Comunale, avrà il compito di stabilire le regole urbanistiche che andranno a disciplinare gli interventi previsti per il completamento del suo programma costruttivo e, conseguentemente, anche le nuove scadenze per la loro realizzazione;

- la società ALADUE S.p.A., in data 11 febbraio 2010 prot.n. 7998 anticipatamente alla data di scadenza del "Piano di Recupero n.7 - F.20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia", nelle more del procedimento della Valutazione Integrata, **aveva** richiesto che i termini di scadenza del piano, **venissero** ulteriormente prorogati;

- il Consiglio Comunale con deliberazione n.25 del 15 aprile 2010 concedeva la proroga di validità del "Piano di Recupero n.7 - F.20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia" fino al 4 maggio 2012 a condizione che la società ALADUE S.p.A. ed il Comune assumessero gli obblighi previsti dall'art. 4 dello schema dell'atto aggiuntivo alla convenzione, allegato A della deliberazione stessa;

- in data 29 aprile 2010 è stata stipulata, tra il Comune di Sesto Fiorentino e la società "ALADUE S.p.A. con atto ai miei rogiti rep. n. 28189/11374, la "Convenzione di proroga al 'Piano di recupero n. 7 - F. 20' dell'ex complesso della Manifattura di Doccia" fra il Comune di Sesto Fiorentino e la Società ALADUE S.p.A - con la quale veniva modificata la convenzione stipulata in data 4 novembre 1997, con rogito del notaio Dottor Massimo Cavallina Notaio in Firenze - rep. n. 66521/14508 - e la successiva modifica sottoscritta in data 22 ottobre 2007 con atto ai miei rogiti rep. n. 26205/9922, e l'appendice sottoscritta in data 9 gennaio 2009 con atto ai miei rogiti rep. n. 27208/10627, in riferimento ai termini ultimi di attuazione del piano di recupero di iniziativa privata denominato "Piano di Recupero n.7 - F.20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia" mediante proroga per ulteriori 24 mesi decorrenti dalla data della sua ultima scadenza, e pertanto fino al 4 maggio 2012, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) presentare la proposta di variante al piano di recupero entro 90 giorni, dalla conclusione del procedimento di Valutazione Integrata, che il Comune è obbligato a comunicare;
- 2) presentare le istanze di permesso a costruire inerenti le U.M.I. n. 6 e UMI n.10b, in variante ai permessi di costruire già rilasciati in attuazione del PdR vigente solo se compatibili, sia con le previsioni del vigente piano di recupero che con i parametri

- urbanistici di cui all'art.74, comma 4, lettere: a), c) e d), delle Norme generali del vigente Regolamento Urbanistico e con lo schema distributivo rappresentato nel documento della valutazione integrata, presentato in data in data 24 giugno 2009;
- 3) presentare l'istanza del permesso a costruire relativo alla UMI n.13 solo dopo l'adozione della variante al Piano di recupero, che da attuazione alle previsioni del vigente Regolamento urbanistico, fermo restando che il suo rilascio potrà avvenire solo dopo la definitiva approvazione della variante al piano di recupero;
  - 4) realizzare le aree a verde pubblico, individuate con le sigle V7 e V8 nella tavola P2. Serie progetto, del vigente Piano di recupero, solo dopo la definitiva approvazione della relativa Variante.

Il Comune, da parte sua, si obbligava a ridefinire con la società ALADUE S.p.A., le condizioni di cui al comma precedente, nel caso in cui, entro 12 mesi dalla stipula del presente atto, non fosse intervenuta l'adozione della variante al piano di recupero. Tali nuove condizioni avrebbero dovuto riferirsi ai modi e i termini inerenti il completamento del programma costruttivo già convenzionato, che confluiranno in un nuovo atto di modifica della convenzione, da approvare da parte del Consiglio Comunale.

- in data 26.04.2011 prot. 20672, la società ALADUE S.p.A. ha prodotto gli elaborati della proposta di *"Variante al Piano di Recupero del Complesso della ex-manifattura di Doccia e contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente"*;

- che la mancata adozione della *"Variante al Piano di Recupero del Complesso della ex-manifattura di Doccia e contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente"* presentata e la ridefinizione delle condizioni previste dalla detta convenzione di proroga sono conseguenti alle complessità legate alla particolarità degli atti formali che devono dare attuazione alla variante, in particolar modo per quanto attiene il regime fiscale e alla necessità di riesaminare nel dettaglio e con la massima attenzione tutti i documenti tecnici e i procedimenti amministrativi relativi, in considerazione delle notevoli implicazioni patrimoniali che la variante comporta, con una dilatazione dei tempi in precedenza non prevedibile;

- che in data 16 aprile 2012 prot. n. 16701 non essendo addivenuti né all'adozione della *"Variante al Piano di Recupero del Complesso della ex-manifattura di Doccia e contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente"* di cui sopra, che doveva dare attuazione alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, né a ridefinire da parte del Comune le condizioni di cui all'Articolo 4 della *"Convenzione di proroga al 'Piano di Recupero n. 7 - F. 20' dell'ex complesso della Manifattura di Doccia"* stipulata il 29/04/2010, la società "ALADUE - SOCIETA' PER AZIONI" ha presentato domanda per addivenire alla stipula di una ulteriore convenzione di proroga al Piano di Recupero n. 7 Foglio 20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia con ridefinizione delle condizioni del succitato Articolo 4 della *"Convenzione di proroga al 'Piano di recupero n. 7 - F. 20' dell'ex complesso della Manifattura di Doccia"* stipulata il 29/04/2010.

RICHIAMATA la delibera del Consiglio Comunale n..... del..... che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "... " che ha approvato lo schema del presente atto aggiuntivo concedendo una proroga di 24 mesi, per rispondere alle esigenze ivi evidenziate, a condizione che la società ALADUE S.p.A., si assuma gli obblighi ivi dettagliati;

Ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

#### Art. 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

#### Art. 2 - OGGETTO

Il presente atto modifica la convenzione stipulata in data 4 novembre 1997, con rogito del notaio Dottor Massimo Cavallina Notaio in Firenze - rep. n. 66521/14508 - e la successiva modifica sottoscritta in data 22 ottobre 2007 con atto ai miei rogiti rep. n. 26205/9922, l'appendice sottoscritta in data 9 gennaio 2009 con atto ai miei rogiti rep. n. 27208/10627 e la "Convenzione di proroga al Piano di recupero n. 7 - F. 20' dell'ex complesso della Manifattura di Doccia" del 29 aprile 2010 con atto ai miei rogiti rep. n. 28189/11374, in riferimento ai termini ultimi di attuazione del piano di recupero di iniziativa privata denominato "Piano di Recupero n.7 - F. 20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia" e a ridefinizione delle condizioni per l'efficacia della proroga.

#### Art. 3 - TERMINI DI ATTUAZIONE

A modifica di quanto previsto nelle convenzioni stipulate, la validità del "Piano di Recupero n.7 - F.20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia" è prorogata per ulteriori 24 mesi decorrenti dalla data della sua ultima scadenza(4 maggio 2012), e pertanto fino al 4 maggio 2014, nel rispetto delle condizioni stabilite nel successivo art.4.

#### Art.4 - CONDIZIONI PER L'EFFICACIA DELLA PROROGA

La società ALADUE S.p.A. assume con il presente atto l'obbligo a:

1) presentare le istanze di permesso a costruire inerenti le U.M.I. n. 6,in variante ai permessi di costruire già rilasciati in attuazione del PR vigente, e n.10b, solo se compatibili, sia con le previsioni del vigente piano di recupero che con i parametri urbanistici di cui all'art.74, comma 4, lettere: a), c) e d), delle Norme generali del vigente Regolamento Urbanistico e con lo schema distributivo rappresentato negli elaborati della proposta di "Variante al Piano di Recupero del Complesso della ex-manifattura di Doccia e contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente" presentati in data 26.04.2011 prot.20672;

2) presentare l'istanza del permesso a costruire relativo alla UMI n.13 solo dopo l'adozione della variante al Piano di recupero di cui sopra , che da attuazione alle previsioni del vigente Regolamento urbanistico, fermo restando che il suo rilascio potrà avvenire solo dopo la definitiva approvazione della variante medesima;

3) realizzare le aree a verde pubblico, individuate con le sigle V7 e V8 nella tavola P2. Serie progetto, del vigente Piano di recupero, solo dopo la definitiva approvazione della relativa Variante.

Il Comune, da parte sua, si obbliga a ridefinire con la società ALADUE S.p.A., le condizioni di cui al comma precedente, nel caso in cui, entro 12 mesi dalla stipula del presente atto, non sia intervenuta l'adozione della "Variante al Piano di Recupero del Complesso della ex-manifattura di Doccia e contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente". Tali nuovi condizioni dovranno riferirsi ai modi e i termini inerenti il completamento del programma costruttivo già convenzionato, che dovranno confluire in

un nuovo atto di modifica della convenzione, da approvare da parte del Consiglio Comunale.

**Art. 5 - RICHIAMO ALLA CONVENZIONE PRINCIPALE**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto di modifica, si conferma quanto disciplinato nella convenzione stipulata in data 4 novembre 1997 e nella successiva convenzione integrativa del 22 ottobre 2007 e nell'appendice del 9 gennaio 2009 e nella convenzione di proroga del 29 aprile 2010.

**Art. 6 - SPESE DI STIPULAZIONE**

Tutte le spese di stipulazione, bollo, registrazione e trascrizione del presente atto, comprese quelle di copia autentica dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione, sono a totale carico della società ALADUE S.p.A..

La presente convenzione deve essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del notaio rogante che si impegna a consegnare copia autentica dell'atto stesso e della nota di trascrizione al Comune di Sesto Fiorentino, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune medesimo.

Letto, firmato e sottoscritto

.....  
.....