

**ALLEGATO A**

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**MODIFICA NORMATIVA ALLA U.I. n°5 e T10.4**

**COMPARTO COLOROBBIA -VAS LOC SAMMINIATELLO**



CONVENZIONE DI CUI ALLA DCC N°18 DEL 01/04/2014

**Dicembre 2016**

**Servizio Assetto del territorio  
Arch Riccardo Manetti**



COPIA

## Consiglio Comunale Deliberazione n° 18 del 01/04/2014

**Oggetto: Convenzione 2004 zona D2.1 Colorobbia: Approvazione dell'integrazione e attualizzazione art. 7 per l'area di via Gramsci e art. 12**

L'anno **duemilaquattordici**, il giorno **uno** del mese di aprile alle ore **21.00**, nella sala del Consiglio comunale, a seguito di invito diramato dal Sindaco in data 25/03/2014- prot.3195, si è riunito il Consiglio comunale, in sessione **Ordinaria** e in seduta **Pubblica** di prima convocazione.

Per il punto in oggetto, risultano presenti :

	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti		COGNOME E NOME	Presenti	Assenti
1	MORI ROSSANA	X		12	CHITI MARINELLA	X	
2	LOTTI LUCA		X	13	DE BERNARD CRISTINA	X	
3	BERTELLI DANIELE		X	14	TOMBELLI TANIA		X
4	VAIANI LEONARDO	X		15	PAVESE FEDERICO	X	
5	LONDI PAOLO	X		16	ROSI MARIO		X
6	ALDERIGHI GABRIELE	X		17	TOMEIO GIANLUCA		X
7	PUCCI MARCO	X		18	BAGNAI DANIELE		X
8	ARETINI ALDA	X		19	PILASTRI MADDALENA	X	
9	BRUSCOLI SIMONE	X		20	MADIA GIUSEPPE	X	
10	GHERI CHIARA	X		21	LAMI FRANCA		X
11	CARADONNA COSTANZA	X					
						<b>14</b>	<b>7</b>

**PRESIEDE** l'adunanza il Presidente del Consiglio **Sig.ra MORI ROSSANA**

**PARTECIPA** la **Dott.ssa ANZILOTTA PAOLA** Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del verbale.

**Scrutatori i consiglieri:** Pavese – Chiti – Aretini

**Assessori** esterni che partecipano all'adunanza: G. Tizzanini – R. Corsinovi - F. Montesoro – M. Cresci – . – Rovai L. – Paolo Marcucci.

**IL PRESIDENTE**, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

Il Responsabile del Servizio esprime parere favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000.

Montelupo Fiorentino, 01/04/2014

Il Responsabile del Servizio  
f.to Dott. Manetti Riccardo

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 42, comma 2, del D.lgs. 18/08/2000, n° 267, per quanto riguarda la competenza a deliberare;

Visti:

- Il D.lgs. del 18/08/2000 n° 267;
- La L. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Lo Statuto Comunale, il Regolamento Comunale di Organizzazione ed il Regolamento del Consiglio Comunale;

Vista la seguente proposta di deliberazione n. 6/2014, ad oggetto: “ Convenzione 2004 zona D2.1 Colorobbia: Approvazione dell'integrazione e attualizzazione art. 7 per l'area di via Gramsci e art. 12” a firma del responsabile del SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO Dott. Manetti Riccardo, di cui fa proprio il contenuto;

<< **PREMESSO CHE:**

- con D.C.C. n° 20 del 07/07/2003 veniva adottata la variante al piano attuativo zona industriale D2.1 Le Pratella a seguito dell'approvazione del nuovo PRG del Comune;
- con D.C.C. n° 35 del 28/11/2003, con presa d'atto di mancata presentazione d'osservazioni, veniva approvata detta variante;
- con la convenzione, rogito Notaio Lucia Periccioli stipulata il 15/4/2004 repertorio n° 20926 e raccolta numero 7697 registrata ad Empoli il 5/05/2004, il Comune di Montelupo Fiorentino, Colorobbia S.p.A., Industrie Bitossi S.p.A e Findue S.p.A., convenivano le modalità di esecuzione del piano attuativo sopraindicato;
- nella convenzione e nello specifico all'art. 7 si individuavano modalità sul trasferimento dello stabilimento di via Gramsci;
- la legge 98/2013, ed in particolare l'art. 30 comma 3 bis, stabilisce che il termine di validità delle convenzioni di lottizzazione, stipulate sino al 31/12/2012, sono prorogati di tre anni;
- l'Amministrazione Comunale, al fine di rendere operativa la legge 98/2013, ha predisposto ed approvato con D.G.M. n° 78 del 17/10/2013 un protocollo d'intesa, da stipularsi con gli operatori presenti sul territorio comunale, al fine di rilanciare e dare impulso all'economia locale mediante interventi strategici ed operativi conformi alla strumentazione urbanistica vigente;
- Colorobbia S.p.A. ha aderito al protocollo d'intesa presentando un intervento stralcio ricompreso in una proposta quadro di natura urbanistica inerente l'area Colorobbia in via Gramsci;

**FATTO PRESENTE CHE:**

- l'intervento nell'area Colorobbia di via Gramsci era disciplinata esclusivamente all'art. 7 della convenzione del 2004;
- la convenzione, era stato redatto sulla base del Regolamento Urbanistico 1998 e variante 2001 e prevedeva nell'area Colorobbia destinazione d'uso residenziale, commerciale, direzionale tramite un intervento di sostituzione con allontanamento delle attività produttive, consentendo solo “attività artigianali compatibili con la residenza” e prefigurando altresì il trasferimento delle attività produttive entro i termini di validità della convenzione medesima;
- la variante normativa 2006 al Regolamento Urbanistico, approvata con D.C.C. n° 50 del 20/12/2006 relativamente al comparto Colorobbia introduceva tra le destinazioni d'uso anche ....”la ricettiva culturale, di rappresentazione e formazione professionale inerenti le attività svolte negli originari opifici” non escludendo quindi l'ipotesi del mantenimento di alcune parti a carattere produttivo purché ne' nocive ne' moleste legate a attività ceramiche con chiara identità culturale venendo così a prevedere ulteriori ammissibilità che potevano portare ad una integrazione dell'art. 7 della convenzione del 15/04/2004;

- in data 3 marzo 2014 protocollo 2463 per conto della Colorobbia S.p.A. e Industrie Bitossi S.p.A. l'Amministratore delegato ha presentato una "proposta quadro" inerente l'area Colorobbia in via Gramsci per una riqualificazione dell'intera area;
- il Servizio Assetto del Territorio ha preventivamente effettuato un esame della fattibilità della "proposta quadro" constatando:
  - a) la congruità della stessa con le disposizioni della variante normativa 2006 inerenti l'area Colorobbia di via Gramsci in quanto si prevede un mix di funzioni a carattere non residenziale tra le quali un centro di formazione e aggiornamento professionale, atelier per artigiani ed artisti, centro archeologia ceramica, logge per eventi ecc, foresteria, laboratorio sperimentale design ecc. oltre ad una notevole entità di demolizioni con creazione di ampi spazi non edificati e a verde;
  - b) l'indispensabile attualizzazione dell'art. 7) dell'originaria convenzione e la conseguente necessaria modifica del suo testo al fine di rendere fattibile l'esecuzione della "proposta quadro";
  - c) l'opportunità di aggiornare il testo dell'art. 7) prima della scadenza originaria del 15 aprile 2014, allo scopo di renderlo del tutto conformi al Regolamento Urbanistico del 2006 in quanto successivo alla convenzione 2004;
  - d) di prendere atto che i termini previsti dalla convenzione 2004 sono prorogati al 2017, in esecuzione della legge 98 sopra citata, con conseguente necessaria modifica dell'art. 12 avente ad oggetto tali termini;
  - e) di ampliare il testo delle premesse della convenzione 2004 per renderla del tutto compatibile con la variante al Regolamento Urbanistico 2006 e alla "proposta quadro" presentata dalla proprietà;
- lo stesso Servizio, in ragione di quanto al capoverso precedente con nota del 10 marzo 2014, ha trasmesso al proponente un testo di un ipotesi di modifica completa e sostanziale dell'art. 7 al fine di rendere fattibile la "proposta quadro" sovracitata;
- l'Amministratore delegato di Colorobbia S.p.A., con nota del 14 marzo 2014 prot n° 2865), dava il proprio "formale assenso ai contenuti del testo proposto" dal Comune e avanzava richiesta "di integrazione riferita ai capannoni industriali lato ferrovia per i quali si richiede la conferma della previsione dello strumento urbanistico vigente e non più sussistenza dei presupposti di individuazione del corridoio infrastrutturale presente nel piazzale antistante";

CONSIDERATO CHE il Comune, prendendo atto della richiesta presentata, al fine di rendere fattibile la "proposta quadro" più volte richiamata, provvedeva:

- a) ad integrare le premesse della convenzione 2004;
- b) ad aggiornare il testo dell'art. 7 della convenzione 2004;
- c) a far propria la documentazione grafica costituita da:
  - Allegato grafico I) perimetrazione area Colorobbia via Gramsci oggetto dell'art. 7;
  - Allegato grafico II) individuazione delle demolizioni;
  - Allegato grafico III) proposta quadro
- d) a confermare il contenuto della convenzione 2004 fatta eccezione per quanto oggetto di modifica della presente convenzione
- e) ad adeguare il testo dell'art. 12) della convenzione ai disposti della legge 98/2013 (art. 30 comma 3 bis) inerenti la proroga dei tempi di validità della convenzione urbanistica al 2017;
- f) a dare mandato al Responsabile del Servizio Assetto del Territorio di sottoscrivere le modifiche alla convenzione 2004;

Viste le modifiche apportate alla convenzione del 15/04/2004;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, in ordine alla regolarità tecnica;

Visto il Decreto del Sindaco n°5 del 09/06/2009;

**PROPONE**

- 1) di approvare le integrazioni delle premesse della convenzione 2004 nel testo Allegato A)
- 2) di approvare la modifica dell'art. 7 della convenzione del 15/4/2004 (rep. 20926 e racc. 7697 ) costituita:
  - dal nuovo testo dell'art. 7 così come risulta dall'Allegato B) all'originale della presente deliberazione è riportato il confronto col testo precedente;
  - dalla documentazione grafica così come risulta dall'Allegato C) all'originale della presente deliberazione composta da:  
  
Allegato grafico I): perimetro comparto Colorobbia via Gramsci  
Allegato grafico II): individuazione delle demolizioni  
Allegato grafico III): proposta quadro
- 3) di approvare che quanto nella convenzione 2004 non è modificato con la presente deliberazione rimane valido ed efficace a tutti gli effetti di legge;
- 4) di prendere atto che in esecuzione dell'art. 30 comma 3 bis della L. 98/2013 i termini di validità della convenzione sono prorogati all'anno 2017 e conseguentemente di modificare in tal senso l'articolo 12 della stessa;
- 5) di riapprovare il testo della convenzione 2004 come risulta a seguito delle integrazioni e delle modifiche dal punto 20) al 29) e le modifiche apportate agli artt. 7 e 12 allegato all'originale della presente deliberazione - Allegato D);
- 6) di dare mandato al Responsabile del Servizio Assetto del Territorio di sottoscrivere l'adeguamento della convenzione di cui al punto 5 e di apportare alla stessa, in sede di stipula, le modifiche che si rendessero necessarie a condizione che queste non siano sostanzialmente in contrasto con la presente deliberazione.
- 7) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile;>>

*Udita la discussione, come da verbale della seduta.*

Acquisito il parere favorevole relativo alla regolarità tecnica del provvedimento rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 dal Responsabile del Servizio interessato;

Con votazione unanime, espressa in forma palese:

**DELIBERA**

1. di approvare la su estesa proposta del Responsabile del SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO;

Dopodiché, il Consiglio comunale, con separata votazione parimenti unanime, delibera di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
Fto Mori Rossana

IL SEGRETARIO GENERALE  
Fto Dott.ssa Anzilotta Paola

---

**ESEGUIBILITA'**

Ai sensi dell' art 134, comma 4°, del D.Lgs 267 del 18/08/2000 è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Montelupo Fiorentino lì, 01/04/2014

Il Segretario Generale  
Fto Dott.ssa Anzilotta Paola

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione è pubblicata all' Albo Pretorio del Comune dal \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell' art. 124 D.Lgs 18 Agosto 2000, n° 267.  
Registrato al n° \_\_\_\_\_

Montelupo Fiorentino lì, \_\_\_\_\_

Per il Segretario Generale  
L'incaricato dell'affissione  
Fto Manuela Scali

---

**ESECUTIVITA'**

La presente Deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_, per la decorrenza di giorni DIECI dalla sua pubblicazione all' Albo Pretorio, ai sensi dell' art 134, comma 3°, del D.Lgs 267 del 18/08/2000.

Montelupo Fiorentino lì, .....

Il Segretario Generale  
Fto Dott.ssa Anzilotta Paola

---

**Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.**

Montelupo Fiorentino,.....

Repertorio n. 51.965

Raccolta n. 14.808

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO ZONA INDUSTRIALE D2.1 LE PRATELLA A SE-  
GUITO DELL'APPROVAZIONE DEL NUOVO P.R.G. DEL COMUNE DI MONTELUPO  
FIORENTINO**

**INTEGRAZIONE E ATTUALIZZAZIONE ART. 7 E ART. 12 DELLA CONVENZIONE**

**- REPUBBLICA ITALIANA -**

Il giorno undici del mese di aprile duemilaquattordici  
(11/04/2014)

nel mio studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127.

Davanti a me dott. Vincenzo Vettori Notaio in Montelupo Fiorentino,  
iscritto nel ruolo del Collegio notarile dei distretti riuniti di  
Firenze, Pistoia e Prato,

**SI COSTITUISCONO I SIGG.RI**

Arch. MANETTI RICCARDO nato a Firenze il giorno 29 novembre 1956,  
residente a Firenze in Viale F.lli Rosselli n. 69, domiciliato per  
la carica presso la Casa Comunale, nella sua qualità di Responsabile  
del Servizio Assetto del Territorio, quindi in legale rappresentanza  
del COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO, con sede in Viale Centofiori n.  
34, codice fiscale 00614510485, il quale interviene al presente atto  
in virtù della qualifica di Responsabile del Servizio Assetto del  
Territorio, autorizzato alla stipula del presente atto con decreto  
del Sindaco n. 5 del 9 giugno 2009;

BITOSSI MARCO, nato a Montelupo Fiorentino (FI) il 17 giugno 1952,  
domiciliato per la carica presso la sede sociale, non in proprio ma  
nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione

e Consigliere Delegato delle società:

- "COLOROBBIA S.P.A.", con sede in Montelupo Fiorentino (FI) via A.  
Gramsci n. 14, capitale sociale Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola  
zero zero) i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione  
al Registro delle Imprese di Firenze 00383540481 ed al R.E.A. n.  
FI-16460

- "INDUSTRIE BITOSSI S.P.A.", con sede in Vinci (FI) via Pietramari-  
na n. 53, capitale sociale Euro 1.040.000,00 (unmilionequarantamila  
virgola zero zero) i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di i-  
scrizione al Registro delle Imprese di Firenze 03700310489 ed al  
R.E.A. n. FI-385945.

I costituiti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io  
Notaio sono certo, premettono quanto segue:

1) che tra il Comune di Montelupo Fiorentino e le società:

"COLOROBBIA S.P.A." e "INDUSTRIE BITOSSI S.P.A." è stata stipulata  
in data 15 aprile 2004 ai rogiti del Notaio Lucia Periccioli di Em-  
poli repertorio n. 20.926 raccolta n. 7.697 registrata ad Empoli il  
5 maggio 2004 al n. 961 serie I e trascritta a Firenze in data 6  
maggio 2004 al n. 10.310 di registro particolare, la convenzione a-  
vente ad oggetto "Variante al piano attuativo zona industriale D2.1  
Le Pratella a seguito dell'approvazione del nuovo PRG del Comune di  
Montelupo Fiorentino";

2) che la suddetta convenzione del 15 aprile 2004, era stata redatta  
sulla base del Regolamento Urbanistico dell'anno 1998 e variante



VINCENZO VETTORI  
NOTAIO



dell'anno 2001 e prevedeva nell'area Colorobbia destinazione d'uso residenziale, commerciale, direzionale tramite un intervento di sostituzione con allontanamento delle attività produttive, consentendo solo "attività artigianali compatibili con la residenza" e prefigurando altresì il trasferimento delle attività produttive entro i termini di validità della convenzione medesima;

3) che la variante normativa 2006 al Regolamento Urbanistico, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 20 dicembre 2006 relativamente al comparto Colorobbia introduceva tra le destinazioni d'uso anche "la ricettiva culturale, di rappresentazione e formazione professionale inerenti le attività svolte negli originari opifici" e non escludeva quindi l'ipotesi del mantenimento di alcune parti a carattere produttivo purché né nocive né moleste legate a attività ceramiche con chiara identità culturale, venendo così a prevedere ulteriori ammissibilità che potevano portare ad una integrazione dell'articolo 7 della convenzione ai rogiti del Notaio Lucia Periccioli in data 15 aprile 2004, sopracitata;

4) che la Legge 98/2013, ed in particolare l'articolo 30 comma 3 bis, stabilisce che il termine di validità delle convenzioni di lottizzazione, stipulate sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni;

5) che l'Amministrazione Comunale, al fine di rendere operativa la legge 98/2013 ha predisposto ed approvato, con D.G.M. n. 78 del 17 ottobre 2013, un protocollo d'intesa da stipularsi con gli operatori presenti sul territorio comunale al fine di rilanciare e dare impulso all'economia locale mediante interventi strategici ed operativi conformi alla strumentazione urbanistica vigente;

6) che la società "COLOROBIA S.P.A." ha aderito al protocollo d'intesa presentando un intervento stralcio ricompreso in una "proposta quadro" di natura urbanistica inerente l'area Colorobbia in via Gramsci;

7) che in data 3 marzo 2014 protocollo 2463 per conto della società COLOROBIA S.P.A. e della società INDUSTRIE BITOSSO S.P.A. l'Amministratore delegato ha presentato una "proposta quadro" inerente l'area Colorobbia in via Gramsci per una riqualificazione dell'intera area;

8) che il Servizio Assetto del Territorio ha preventivamente effettuato un esame della fattibilità della "proposta quadro" constatando:

a) la congruità della stessa con le disposizioni della variante normativa 2006 inerenti l'area Colorobbia di Via Gramsci in quanto si prevede un mix di funzioni a carattere non residenziale tra le quali un centro di formazione e aggiornamento professionale, atelier per artigiani ed artisti, centro archeologia ceramica, logge per eventi ecc., foresteria, laboratorio sperimentale design ecc. oltre ad una notevole entità di demolizioni con creazione di ampi spazi non edificati e a verde;

b) l'indispensabile attualizzazione dell'art. 7) dell'originaria convenzione e la conseguente necessaria modifica del suo testo al fine di rendere fattibile l'esecuzione della "proposta quadro";

c) l'opportunità di aggiornare il testo dell'art. 7) prima della

scadenza  
tutto c  
cessivo  
d) di  
sono pr  
con cor  
tali te  
9) che  
dente c  
testo  
colo 7  
tata;  
10) che  
con not  
"formale  
zava ri  
lato fe  
dello s  
supposti  
nel pia  
11) che  
ta, al  
chiamata  
a) ad i  
Lucia I  
dell'art  
b) a far  
Allegato  
getto de  
Allegato  
Allegato  
c) a co  
ta, fat  
convenzi  
d) ad a  
sposti  
proroga  
e) a da  
rio di s  
Premesse  
denziati  
sivament  
data 15  
mente ri  
e 12 de  
chiarezza



scadenza originaria del 15 aprile 2014, allo scopo di renderlo del tutto conforme al Regolamento Urbanistico del 2006, in quanto successivo alla convenzione 2004;

d) di prendere atto che i termini previsti dalla convenzione 2004 sono prorogati al 2017, in esecuzione della legge 98 sopra citata, con conseguente necessaria modifica dell'art. 12 avente ad oggetto tali termini;

9) che lo stesso Servizio, in ragione di quanto al capoverso precedente con nota del 10 marzo 2014, ha trasmesso al proponente un testo di un ipotesi di modifica completa e sostanziale dell'articolo 7, al fine di rendere fattibile la "proposta quadro" sopraccitata;

10) che l'Amministratore delegato della società COLOROBBIA S.P.A., con nota del 14 marzo 2014 protocollo n. 2865, dava il proprio "formale assenso ai contenuti del testo proposto" dal Comune e avanzava richiesta "di integrazione riferita ai capannoni industriali lato ferrovia per i quali si richiede la conferma della previsione dello strumento urbanistico vigente e non più sussistenza dei presupposti di individuazione del corridoio infrastrutturale presente nel piazzale antistante";

11) che pertanto il Comune, prendendo atto della richiesta presentata, al fine di rendere fattibile la "proposta quadro" più volte richiamata, provvedeva:

a) ad integrare le premesse della convenzione ai rogiti del Notaio Lucia Periccioli del 15 aprile 2004 ed ad aggiornare il testo dell'articolo 7;

b) a far propria la documentazione grafica costituita da:

Allegato grafico I) perimetrazione area Colorobbia via Gramsci oggetto dell'art. 7;

Allegato grafico II) individuazione delle demolizioni;

Allegato grafico III) proposta quadro;

c) a confermare il contenuto della convenzione del 2004, sopraccitata, fatta eccezione per quanto oggetto di modifica della presente convenzione;

d) ad adeguare il testo dell'articolo 12) della convenzione ai disposti della legge 98/2013 (articolo 30 comma 3 bis) inerenti la proroga dei tempi di validità della convenzione urbanistica, al 2017;

e) a dare mandato al Responsabile del Servizio Assetto del Territorio di sottoscrivere le modifiche alla convenzione 2004.

Premesso quanto sopra, le parti, dando attuazione agli accordi evidenziati in premessa ed ai fatti e disposizioni sopraggiunti successivamente alla convenzione ricevuta dal Notaio Lucia Periccioli in data 15 aprile 2004 più volte citata, cui le parti fanno espressamente riferimento anche per i dati catastali, modificano gli artt. 7 e 12 dell'indicata convenzione, il cui testo, ai fini di una miglior chiarezza, viene integralmente ripetuto nella sua versione aggiornata

#### ART. 1

#### OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione completa e la sistemazione definitiva di un'area di proprietà delle società "COLOROBBIA S.P.A." ed "INDUSTRIE BITOSSO S.P.A." e sita in località "Le Pratel-la" nel Comune di Montelupo Fiorentino e costituente un comparto d'intervento, individuato dal vigente P.R.G. con la sigla D2.1.

#### ART. 2

##### ACCETTAZIONE ED IMPEGNI

Le società "COLOROBBIA S.P.A." ed "INDUSTRIE BITOSSO S.P.A." quali proprietarie dei terreni e titolari della richiesta della Variante al Piano Attuativo, mentre s'impegnano in solido a realizzare la lottizzazione nel pieno rispetto della presente convenzione, accettano in proprio ed anche per i loro successori od aventi causa quanto di seguito viene precisato:

- a) esecuzione a propria cura e spesa della parte ancora da eseguire delle opere di urbanizzazione primaria previste di massima dalla variante del Piano Attuativo;
- b) cessione gratuita del Comune di Montelupo Fiorentino delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria;
- c) cessione gratuita al Comune di Montelupo Fiorentino di un'area destinata a verde pubblico/sportivo;
- d) cessione gratuita dell'immobile posto in Montelupo Fiorentino, via Giro delle Mura, ex fabbrica di ceramica e del piccolo edificio a due piani fuori terra confinante;
- e) versamento al Comune di Montelupo Fiorentino degli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi della legge n. 10/1977 e L.R. 52/99, i quali verranno versati presso la Tesoreria Comunale al momento del rilascio delle concessioni edilizie per i singoli fabbricati previsti nella lottizzazione e verranno calcolati di volta in volta sulla base della superficie di calpestio prevista per il fabbricato in questione e sulla base degli oneri di urbanizzazione secondaria sopra indicati al punto e).

#### ART. 3

##### URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le società "COLOROBBIA S.P.A." ed "INDUSTRIE BITOSSO S.P.A." hanno già provveduto a realizzare, le opere di urbanizzazione primaria, nonchè a cedere le stesse al Comune di Montelupo Fiorentino, previo collaudo.

#### ART. 4

##### AREE NON IN PROPRIETA'

Relativamente alle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione, le stesse sono state prima d'ora cedute, come sopra già specificato.

#### ART. 5

##### GARANZIE ATTUATIVE

Le parti si danno atto che a seguito dell'integrale esecuzione delle opere previste dalla convenzione originaria, sono state ad oggi già svincolate le fidejussioni allora prestate dalle società COLOROBBIA S.P.A. e INDUSTRIE BITOSSO S.P.A. nei confronti del Comune, con nota del Servizio Assetto del Territorio del 9 settembre 2008 prot. n. 8076.

**ART. 6**

**CESSIONE DI AREE ED IMMOBILI AL COMUNE**

Le parti si danno altresì atto che sono stati integralmente eseguiti gli obblighi di cessione delle aree e degli immobili contenuti nell'originaria convenzione.

**ART. 7**

**UTILIZZAZIONE DELL'AREA COLOROBIA IN VIA GRAMSCI**

Le parti concordano la seguente attualizzazione di quanto specificato all'articolo 7 della convenzione ai rogiti del Notaio Lucia Periccioli del 15 aprile 2004, più volte citata, "trasferimento dello stabilimento di via Gramsci" in riferimento a quanto indicato nella variante normativa 2006 del Regolamento Urbanistico e nella proposta quadro presentata dai rappresentanti delle società all'Amministrazione Comunale in data 3 marzo 2014, prot. 2463, i cui estratti costituiscono parte integrante della presente convenzione.

**7.1 Individuazione del perimetro dell'area Colorobia di Via Gramsci normata dall'articolo 7.**

Le parti concordano l'individuazione del perimetro dell'area Colorobia in Via Gramsci rappresentato nell'ALLEGATO GRAFICO I della presente convenzione.

Nell'area che ricomprende gli edifici A e B sono confermate le indicazioni del Regolamento Urbanistico vigente e viene eliminata l'indicazione di corridoio infrastrutturale nel piazzale, in quanto la soluzione infrastrutturale non è più nei piani dell'Amministrazione Comunale.

**7.2 Strumenti per la riqualificazione del comparto Colorobia di via Gramsci**

Le parti concordano, sulla base della proposta quadro, che la proprietà predisporrà

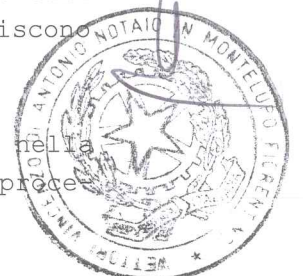
- a) un Progetto di Fattibilità, secondo la tempistica individuata al punto 7.9.3, nel quale saranno approfondite e dettagliate tutte le varie funzioni individuate nella "proposta quadro" (vedi ALLEGATO GRAFICO III). Per l'area che ricomprende gli edifici A e B lato ferrovia si potrà procedere anche con un progetto di fattibilità distinto da quello della restante parte dell'area Colorobia;
- b) un Piano di Recupero, secondo la tempistica individuata al punto 7.9.5, di riqualificazione dell'area Colorobia con annessa nuova convenzione che dettaglierà le modalità per l'attuazione degli interventi. L'obbligatorietà del Piano di Recupero è relativa esclusivamente all'area a monte di via Gramsci.

**7.3 Realizzazione del centro di formazione ed aggiornamento professionale per le attività ceramiche, realizzazione di locali per il commercio di prodotti ed attrezzature per la ceramica, recinzioni esterne.**

Le parti concordano di effettuare gli interventi relativi indicati con il n. 4, 2A e 14 nell'ALLEGATO GRAFICO III, che costituiscono il primo stralcio del progetto di qualificazione complessiva.

**7.4 Eliminazione delle coperture in eternit sugli edifici**

Le parti concordano, in riferimento alle demolizioni previste nella "proposta quadro" indicate nell'ALLEGATO GRAFICO II, che si proce



derà in via prioritaria all'eliminazione dell'eternit su tutte le coperture degli edifici per i quali la stessa proposta non prevede le demolizioni, compresi quelli lato ferrovia.

Per gli edifici, per i quali è prevista la demolizione, al posto dell'eliminazione dell'eternit potrà essere ammesso il mantenimento della copertura in eternit subordinato però ad una scrupolosa verifica dello stato di conservazione dello stesso e di eventuali interventi, fino a quando non saranno effettuate le demolizioni degli edifici.

#### **7.5 Demolizione degli edifici**

Le parti concordano sulle demolizioni individuate nella "proposta quadro" (vedi ALLEGATO GRAFICO II). Il Progetto di Fattibilità, di cui al punto 7.2 della presente convenzione, specificherà le tempistiche delle demolizioni sulla base del cronoprogramma degli interventi di cui al punto 7.9.

#### **7.6 Storicizzazione della Azienda Ceramica ex Flavia ora Bitossi Ceramiche.**

Al fine di rendere l'attuale Bitossi Ceramiche (contrassegnata con il n. 2 nell'allegato grafico III) una manifattura congruente con il contesto urbano, le parti concordano di adeguare tale attività ai disposti dell'articolo 2 bis delle L. 112/2013 che modifica l'articolo 52 del Codice dei beni culturali del paesaggio. A seguito di specifici adeguamenti che saranno individuati nel Progetto di Fattibilità, la Bitossi Ceramiche verrà individuata quale attività di artigiano tradizionale, riconosciuta quale espressione dell'identità culturale collettiva ai sensi delle convenzioni UNESCO al fine di assicurarne apposite forme di promozione e salvaguardia.

A seguito della riqualificazione in tal senso, la Bitossi Ceramiche effettuerà una trasformazione dei locali in maniera da rendere possibile un percorso di visita a fini didattici e turistici con percorso storico e produttivo attuale.

#### **7.7 Disponibilità all'Amministrazione Comunale, nelle forme che questa riterrà più opportune (cessione o concessione in uso) a titolo gratuito dell'edificio contrassegnato con numero 7 al fine della realizzazione del Centro Comunale per l'archeologia ceramica**

A seguito della ristrutturazione del comparto Colorobbia le parti concordano la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale dell'edificio contrassegnato con n. 7 nella "proposta quadro" (vedi ALLEGATO GRAFICO III). Per tale edificio è individuata la realizzazione del Centro comunale per l'archeologia ceramica nel quale insisteranno le funzioni di laboratorio di restauro dei reperti archeologici, archivio espositivo delle ceramiche restaurate, deposito del materiale archeologico, centro operativo degli scavi archeologici, sede del gruppo archeologico. Le modalità di tale disponibilità saranno individuate nella convenzione che accompagnerà il Piano di recupero di cui al punto 7.2.

#### **7.8 Temporanea messa a disposizione, a titolo gratuito, dell'Amministrazione Comunale del magazzino Colorobbia lato ferrovia contrassegnato con la lettera B (vedi allegato grafico III).**

Nelle more della ristrutturazione del comparto Colorobbia e della

conv  
nell  
nale  
7,  
dell  
prop  
B, p  
guam  
ta)  
nazi  
come  
avrà  
dell  
7.9  
7.9.  
del  
B ne  
Le p  
to,  
vori  
dell  
lette  
non  
il n.  
7.9.2  
fessi  
comme  
sterr  
rere  
atto.  
7.9.3  
Proge  
prese  
dell  
quale  
stina  
7.9.4  
che  
delle  
quadr  
stato  
terni  
demol  
7.9.5  
Grams  
guent  
Recup  
predi  
dalit  
7.9.6

convenzione che accompagnerà il Piano di Recupero e nello specifico nell'attesa della messa in disponibilità dell'Amministrazione Comunale dell'edificio contrassegnato nella proposta quadro col numero 7, le parti concordano l'immediata temporanea messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito, dell'edificio di proprietà Colorobbia lato ferrovia, contrassegnato con la lettera B, previa sostituzione del tetto in eternit e piccoli lavori di adeguamento (sistemazione dei servizi igienici ed apertura di una porta) a carico della proprietà. In tale edificio è prevista la destinazione temporanea del "Centro Comunale per l'archeologia ceramica" come meglio esplicitato al punto 7.7. La disponibilità temporanea avrà durata fino alla piena funzionalità dell'edificio 7 a seguito delle attigue demolizioni.

#### **7.9 Tempistiche-crono programma**

##### **7.9.1 Temporanea messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale del magazzino Colorobbia lato ferrovia contrassegnato con la lettera B nell'ALLEGATO GRAFICO III.**

Le parti concordano che entro tre mesi dalla firma del presente atto, previa eliminazione della copertura in eternit e di piccoli lavori di adeguamento sopracitati, Colorobbia metterà a disposizione dell'Amministrazione Comunale il magazzino contrassegnato con la lettera B. Tale temporanea messa a disposizione durerà fino a quando non vi sarà la piena funzionalità dell'edificio contrassegnato con il n. 7.

**7.9.2 Realizzazione del centro di formazione ed aggiornamento professionale per le attività ceramiche, realizzazione di locali per il commercio di prodotti ed attrezzature per la ceramica, recinzioni esterne.** Le parti concordano la presentazione delle richieste di parere e degli specifici atti entro tre mesi dalla firma del presente atto.

**7.9.3 Predisposizione, per la parte a monte di via Gramsci, di un Progetto di Fattibilità:** Le parti concordano che entro sei mesi dal presente atto sarà presentato all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 5 comma 8 del R.U. vigente, un progetto di fattibilità nel quale saranno dettagliate tutte le demolizioni, le funzioni e le destinazioni già indicate nella proposta quadro.

**7.9.4 Eliminazione delle coperture in eternit:** Le parti concordano che entro un anno dal presente atto, si procederà all'eliminazione delle coperture in eternit sugli edifici per i quali la proposta quadro prefigura il mantenimento degli stessi e alle verifiche sullo stato di conservazione ed eventuali interventi sulle coperture in eternit che riguardano gli edifici che saranno oggetto di successiva demolizione.

**7.9.5 Predisposizione Piano di Recupero per la parte a monte di via Gramsci:** Le parti concordano che entro due anni dalla firma del seguente atto sia presentato all'Amministrazione Comunale il Piano di Recupero che dettaglia tutte le funzioni del comparto Colorobbia con predisposizione di specifica bozza di convenzione che regoli le modalità d'intervento.

**7.9.6 Demolizioni:** Le parti concordano che entro tre anni dal pre-

sente atto, dovrà essere effettuata necessariamente la demolizione dell'edificio antistante quello indicato col numero 7 (vedi allegato grafico II). Gli strumenti di cui al punto 7.2 dettaglieranno le tempistiche delle altre demolizioni.

**7.9.7 Storicizzazione con conseguenti lavori di adeguamento delle Bitossi ceramiche (edificio n. 2 dell'allegato grafico III):** Le parti concordano che entro tre anni, dal presente atto, si dovrà procedere all'adeguamento della Bitossi Ceramiche al fine di renderla congruente con i disposti di cui all'articolo 2 bis (attività di artigiano tradizionale e quale espressione dell'identità culturale collettiva) della L. 112/2013 prevedendo tra l'altro un percorso di visita a fini didattici e turistici con percorso storico e produttivo attuale.

**7.9.8 Disponibilità all'Amministrazione Comunale, nelle forme che questa riterrà più opportune (cessione o concessione in uso) a titolo gratuito dell'edificio contrassegnato con numero 7, nell'ALLEGATO GRAFICO III, al fine della realizzazione del Centro Comunale per l'archeologia ceramica.**

La disponibilità all'Amministrazione Comunale sarà successiva alla demolizione dell'edificio antistante a quello contrassegnato con il n. 7. Le modalità di tale disponibilità saranno individuate nella convenzione che accompagnerà il Piano di Recupero (vedi punto 7.2).

#### **7.10 Garanzie attuative**

A garanzia dell'esatta, conforme e piena esecuzione degli interventi Colorobbia ha presentato fideiussione rilasciata dalla Banca CR Firenze spa in data 9 aprile 2014 n. 00370/8200/17577 e precisamente:

**7.10.1 fidejussione di Euro 146.997,00 (centoquarantaseimilanovecentonovantasette virgola zero zero),** con escussione a prima richiesta senza possibilità di opposizione, pari all'importo della rimozione delle coperture in eternit per gli edifici per i quali non è prevista la demolizione e/o per interventi di messa in sicurezza per le coperture in eternit relative agli edifici che saranno successivamente demoliti. L'importo di tale fideiussione è pari alla stima dei costi maggiorato del 50% (cinquanta per cento) come da computo metrico fornito dalla proprietà e validato dall'Ufficio Tecnico comunale.

**7.10.2 fidejussione di Euro 56.700,00 (cinquantaseimilasettecento virgola zero zero),** con le stesse caratteristiche di cui al punto precedente, pari all'importo degli interventi di demolizione maggiorato del 50% (cinquanta per cento) come da computo metrico fornito dalla proprietà e validato dall'Ufficio Tecnico comunale.

#### **7.11 Scomputo oneri di urbanizzazione primaria**

Le parti concordano di confermare quanto già precedentemente previsto nella originaria convenzione ai rogiti del Notaio Lucia Pericoli del 15 aprile 2004 circa lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di cui alla L.R. 1/2005 e s.m.i., fino all'importo relativo alla "riqualificazione urbanistica di via Gramsci con formazione di marciapiede" inerente le opere già completate e collaudate effettuate da Colorobbia, come da contabilità fornita dalla stessa e da stima delle opere effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Si allegano al presente atto, in un unico plico, sotto la lettera "A", i tre allegati grafici sopra citati.

#### ART. 8

##### UTILIZZAZIONE DELL'AREA

L'utilizzazione edilizia del terreno edificabile dovrà avvenire secondo singoli progetti esecutivi da approvarsi dal Comune e soggetti alle condizioni contenute nei relativi provvedimenti autorizzativi.

#### ART. 9

##### SERVITU' DI PUBBLICO TRANSITO

Le parti si danno atto che i lottizzanti hanno già ottemperato ai presupposti che giustificavano la costituzione di servitù di uso pubblico.

#### ART. 10

##### TRASFERIMENTO DEI LOTTI E ADESIONE DEI LOTTISTI ALLA CONVENZIONE

Le società "COLOROBRIA S.P.A." ed "INDUSTRIE BITOSSO S.P.A." s'impegnano ad inserire in eventuali futuri atti di trasferimento la clausola seguente, debitamente completata da riportare nelle relative note di trascrizione inviando, poi, al Comune di Montelupo Fiorentino, a mezzo raccomandata, copia autentica della nota stessa:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Montelupo Fiorentino in data 15 aprile 2004 con atto ai rogiti notaio Periccioli Repertorio n. 20926 Raccolta n. 7697 registrato a Empoli il 5 maggio 2004 al n. 961 serie I così come modificata con l'atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Vettori in data 11 aprile 2014 Repertorio n.

Raccolta n. (a cui farà seguito gli estremi di registrazione) accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

#### ART. 11

##### CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero insorgere circa l'interpretazione e l'esecuzione delle clausole della presente convenzione saranno decise, con le modalità stabilite dal Codice di procedura Civile da un collegio arbitrale composto da un magistrato con funzione di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Firenze, e da tre arbitri, nominati rispettivamente dal Comune di Montelupo Fiorentino e dai lottizzanti.

In deroga a quanto sopra la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma delle disposizioni del Codice di Procedura Civile.

La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà, a sua volta, di escludere la competenza arbitrale.

A questo fine, entro sessanta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, deve notificare la sua determinazione all'altra parte la quale, ove intenda proseguire il giudizio, deve proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.

#### ART. 12

**VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

In riferimento alla Legge 98/2013, ed in particolare all'art. 30 comma 3 bis relativo alla proroga dei termini di validità delle convenzioni urbanistiche, si dà atto che il nuovo termine della presente convenzione è il 15 aprile 2017 fermo tutto il resto.

Si omette la lettura dell'allegato per espressa volontà dei costituiti.

Questo atto scritto da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano su pagine venti di sei fogli, viene letto da me Notaio ai comparenti che lo approvano e sottoscrivono come per legge alle ore tredici e minuti trenta.

Firmati:

RICCARDO MANETTI

MARCO BITOSI

VINCENZO VETTORI NOTAIO

VI È IL SIGILLO

Certifico io sottoscritto Dr. Vincenzo Vettori Notaio in Montelupo Fiorentino, che la presente copia contenuta in tre fogli è conforme al suo originale, che si rilascia in carta libera, per gli usi consentiti dalla legge.

Montelupo Fiorentino, *20 OTTOBRE 2014*

Registrato a Empoli il 24 aprile 2014 al n. 2113 Serie 1T

Esatti Euro 355,00



oglio

mar



# ALLEGATO GRAFICO I

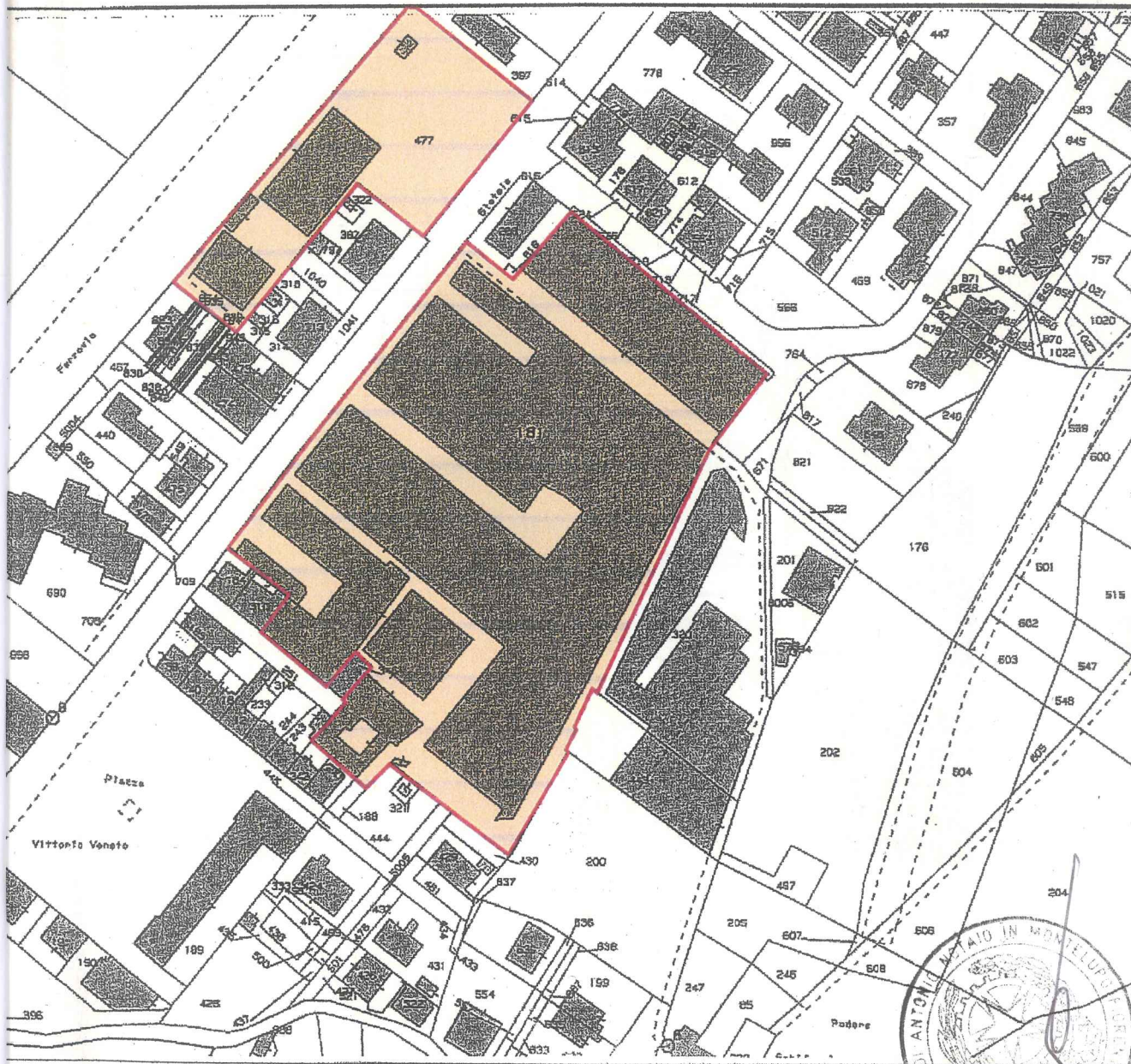
## PERIMETRO COMPARTO COLOROBIA

ALLEGATO "A" DEL  
REP. N. 51965  
RACC. N. 14808



Perimetro comparto Colorobbia

Scala 1:2000



foglio n.5 p.lle 181-477



*Marco Bittori*

*Roberto Meatti*



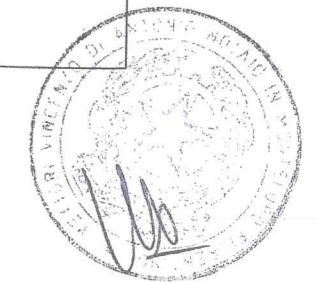
# ALLEGATO GRAFICO II

## PROPOSTA DI DEMOLIZIONI ESEMPLIFICATIVA



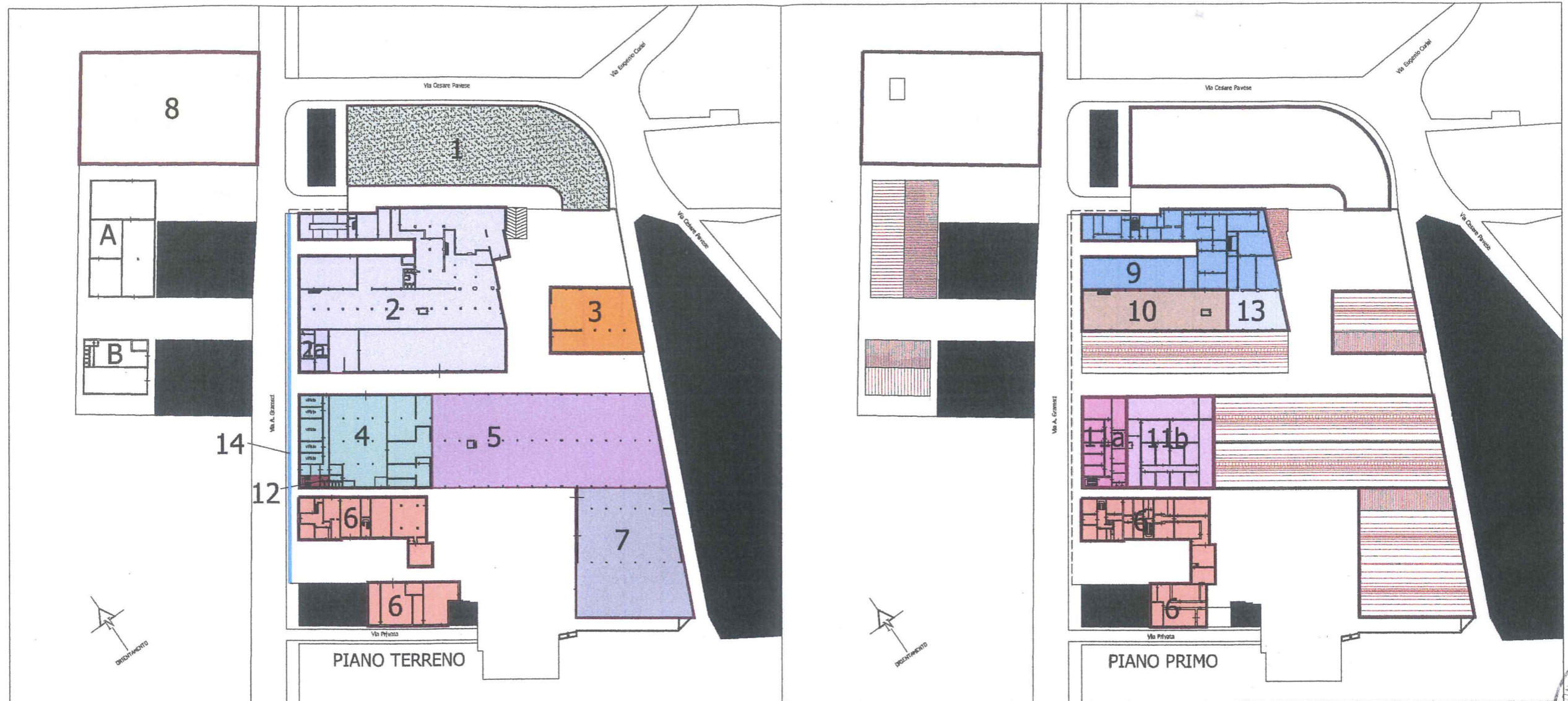
- LEGENDA**
- COSTRUITO
  - DEMOLITO

*Manrico Bittola*      *Paolo Mucchi*



# ALLEGATO GRAFICO III

## PROPOSTA QUADRO RIUSO COLOROBIA



### LEGENDA

- GIARDINO ESPOSITIVO
- BITOSSI CERAMICHE
- COMMERCIO, PRODOTTI E ATTREZZATURE PER LA CERAMICA
- ATELIER PER ARTIGIANI E ARTISTI
- CENTRO FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE PER ATTIVITA' CERAMICHE
- LOGGE EVENTI - SPAZI ESPOSITIVI APERTI
- FORESTERIA E SERVIZI
- CENTRO COMUNALE PER L'ARCHEOLOGIA CERAMICA/ ARCHIVIO ESPOSITIVO CERAMICA ANTICA

- PARCHEGGI
- UFFICI FONDAZIONE BITOSSI-MAIB-ARCHIVIO-CERAMICA '900
- ARCHIVIO CAMPIONARI, ARCHIVIO GESSI
- CENTRO CONVEGNI/DIDATTICA
- CENTRO MOSTRE DESIGN
- INGRESSO CENTRO FORMAZIONE E CENTRO MOSTRE, DESIGN, ETC.
- LABORATORIO SPERIMENTALE DESIGN - MODELLISTICA 3D
- RECINZIONE RIQUALIFICAZIONE

*Marco Biondi* *Rui Menti*

