

Repertorio n.

Raccolta n.

**MODIFICA PARZIALE DI CONVENZIONE URBANISTICA COMUNE DI  
MONTECATINI TERME**

(Provincia di Pistoia)

per l'attuazione di un PIANO ATTUATIVO in Comune di Montecatini Terme su ambito territoriale posto tra l'autostrada A-11 Firenze Mare, a sud, e gli impianti sportivi comunali/Via Gentile a nord, per la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere commerciale.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventi, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ 2020

In Montecatini Terme presso la sede Comunale posta in Viale Verdi n. 46.

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto nel Collegio Notarile \_\_\_\_,  
si sono costituiti:

- il \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_/\_\_/\_\_\_\_, il quale interviene in nome e per conto e nell'interesse esclusivo del COMUNE DI MONTECATINI TERME con sede in Montecatini Terme, Viale Verdi, 46 (codice fiscale 00181660473) che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Area Governo del Territorio, a c i ò autorizzato ai sensi del Decreto del Sindaco n. \_\_ del \_\_/\_\_/20\_\_ e giusta Delibera del Consiglio Comunale n.

- il \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_/\_\_/\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di procuratore speciale della società':

- "ESSELUNGA S.P.A.", società per azioni con unico socio con sede in Milano (MI) Via Vittor Pisani n. 20, capitale sociale, interamente versato, Euro 100.000.000,00 (centomilioni virgola zero centesimi), Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano Monza, Brianza, Lodi, 01255720169, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Milano, Monza, Brianza Lodi con il numero Repertorio Economico Amministrativo 1063068, autorizzato alla firma del presente atto giusta procura speciale ai rogiti Notaio Giovanni Nai di Milano in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_

che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo

premesse:

- che la Società "Esselunga S.p.a." con pratica n. 2008/0871 ha proposto all'Amministrazione Comunale l'approvazione di un Piano Attuativo, costituente variante al PRG previgente, anticipatoria del Regolamento Urbanistico ed in conformità alle indicazioni contenute nel Piano Strutturale, per la realizzazione di edificio a destinazione commerciale, organizzata in forma di Grande Struttura di Vendita alimentare;

- che nel rispetto di quanto disposto dall'art. 69 della legge regionale

Toscana n. 52/2012 in data 28 novembre 2013 è stata approvata, in sede di Conferenza di Pianificazione la localizzazione, nell'area di cui trattasi, di una Grande Struttura di Vendita;

- che l'Amministrazione del Comune di Montecatini Terme, con delibera di C.C. n° 23 del 24 marzo 2014, in accoglimento della proposta presentata dalla Società "Esselunga S.p.a.", ha adottato il Piano Attuativo con contestuale variante al PRG previgente, anticipatoria dei contenuti del Regolamento Urbanistico;

- che con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 29 giugno 2015 è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo sopra richiamato e la contestuale variante al PRG;

- che la Società "Esselunga S.p.a" è l'unica ed esclusiva proprietaria del complesso immobiliare tra la Via Gentile e l'autostrada Firenze Mare costituito da un supermercato, cabina elettrica e aree circostanti, confinante con Via Gentile, Autostrada A/1 Firenze Mare, Via Machiavelli, Via del Gallo, salvo se altri, catastalmente censito al Catasto del Comune di Montecatini Terme come in appresso:

a)al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- in giusta ditta, nel Foglio di mappa 27, particella 1072, subalterno 2, indirizzo: Via Niccolo' Machiavelli n. 2/A, Piano S2-S1-T-1, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 61.461,40;

- in giusta ditta, nel Foglio di mappa 27, particella 1091, indirizzo: Via Niccolo' Machiavelli n. CM, Piano S1, categoria area urbana, consistenza metri quadri 926;

- in giusta ditta, nel Foglio di mappa 27, particella 1092, indirizzo: Via Niccolo' Machiavelli n. CM, Piano S1, categoria area urbana, consistenza metri quadri 420;

- in giusta ditta, nel Foglio di mappa 27, particella 1093, indirizzo: Via Niccolo' Machiavelli n. CM, Piano S1, categoria area urbana, consistenza metri quadri 9;

- in giusta ditta, nel Foglio di mappa 27, particella 1094, indirizzo: Via Niccolo' Machiavelli n. CM, Piano S1, categoria area urbana, consistenza metri quadri 1;

derivate dalla soppressione della particella 1072 sub 1 cat. F/1 area urbana consistenza 20.439 mq, come da Tipo Mappale n.18131/2020 del 23 giugno 2020 e successiva Denuncia di Variazione Prot. PT0019767/2020 del 9 luglio 2020.

La particella 1072 sub 1 categoria F/1 deriva, a sua volta, dalla soppressione della particella 1072 categoria F/1 area urbana consistenza 20.466 mq, come da Tipo Mappale del 18 ottobre 2019 protocollo n. PT0046030 e successiva Denuncia di Variazione 29 ottobre 2019 protocollo n. PT0048146 del 30 ottobre 2019;

b)al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- in giusta ditta, nel Foglio di mappa 27, particella 1087, subalterno 1, Zona Censuaria 2, indirizzo: Via Niccolo' Machiavelli SNC, Piano T, categoria D/1, Rendita Euro 105,00;

- in giusta ditta, nel Foglio di mappa 27, particella 1087, subalterno 2, Zona Censuaria 2, indirizzo: Via Niccolo' Machiavelli SNC, Piano T, categoria D/1, Rendita Euro 24,00;

- in giusta ditta, nel Foglio di mappa 27, particella 1087, subalterno 3, Zona Censuaria 2, indirizzo: Via Niccolo' Machiavelli SNC, Piano T, categoria D/1, Rendita Euro 33,00;  
- in giusta ditta, nel Foglio di mappa 27, particella 1087, subalterno 4, Zona Censuaria 2, indirizzo: Via Niccolo' Machiavelli SNC, Piano T, categoria D/1, Rendita Euro 33,00;  
Tutte e quattro derivanti da tipo Mappale del 18 ottobre 2019 protocollo n. 46030 e da successiva denuncia di variazione del 29 ottobre 2019 con Protocollo n. PT0048146 in atti dal 30 ottobre 2019, classamento e rendita rettificati con variazione del 18 agosto 2020, protocollo PT0023286 in atti dal 18 luglio 2020 n. 9921.1/2020;

c) al Catasto Terreni di detto Comune:

- in giusta ditta, nel Foglio di mappa 27, particella 920, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie are 03, centiare 02, Reddito Dominicale Euro 1,93, Reddito Agrario Euro 1,87 derivante da frazionamento del 7 febbraio 1998 in atti dal 7 febbraio 1998 (n. 270.1/1998);

Al fine della continuità storico-catastale, si precisa che la citata soppressa particella 1072 Catasto Fabbricati Categoria F/1 Area Urbana di consistenza 20.466 mq, derivava dalle originarie particelle oggetto della precedente Convenzione ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Montecatini Terme Dott. Aniello Striano in data 10 aprile 2017, Repertorio numero 5047, registrata a Pescia il 19 aprile 2017 al numero 4 serie 1 e trascritta a Pescia il 20 aprile 2017 al numero 1217 R.P. (giusta tipo Mappale del 13 settembre 2018 protocollo n. 38980 e da successive Denunce di variazione del 13 novembre 2018 con Protocollo n. PT0049018), di seguito descritte:

1. Al Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 27, particelle:

- 180, sub 2, graffato alla particella 444, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, superficie catastale 141 mq, Rendita Catastale Euro 335,70;
- 180, sub 3, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, superficie catastale 127 mq, rendita Catastale Euro 335,70;
- 180, sub 4, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadri 24, superficie catastale 29 mq, Rendita Catastale Euro 76,85;
- 180, sub 5, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadri 4, superficie catastale 7 mq, rendita catastale Euro 14,05;
- 675 e 896, quali beni comuni non censibili a comune ai subalterni 2, 3 e 4 della particella 180;
- 181, sub 1, categoria A/4, classe 1, vani 9,5, superficie catastale 251 mq, rendita catastale Euro 289,47;
- 181, sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadri 140, superficie catastale 173 mq, Rendita Catastale Euro 375,98;
- 181, sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadri 32, superficie catastale 40 mq, Rendita Catastale Euro 74,37;
- 183, sub 4, categoria A/7, classe 6, vani 12,5, superficie 231 mq, Rendita Catastale Euro 1.097,47 ;

2. Al Catasto Terreni, Foglio di mappa 27, particelle:

- 182, qualità seminativo arborato, Classe 1, superficie 10449 mq;

- 184, qualità seminativo arborato, Classe 1, superficie 680 mq;
- 185, qualità seminativo arborato, Classe 1, superficie 6.350 mq;
- 918, qualità seminativo arborato, Classe 1, superficie 620 mq;
- che la superficie catastale complessiva delle particelle di cui alle precedenti lettere a), b) e c) è pari a mq. 20.768,00;
- che in data 10 aprile 2017 è stata stipulata tra il Comune di Montecatini Terme e la società Esselunga s.p.a. CONVENZIONE URBANISTICA per l'attuazione di un PIANO ATTUATIVO in Comune di Montecatini Terme su ambito territoriale posto tra l'autostrada A-11 Firenze Mare, a sud, e gli impianti sportivi comunali/Via Gentile a nord, per la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere commerciale di cui alla Convenzione ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Montecatini Terme Dott. Aniello Striano in data 10 aprile 2017, Repertorio numero 5047, registrata a Pescia il 19 aprile 2017 al numero 4 serie 1 e trascritta a Pescia il 20 aprile 2017 al numero 1217 R.P. (di seguito la "Convenzione del 10 aprile 2017").
- che successivamente alla stipula della Convenzione del 10 aprile 2017, il Comune ha ritenuto che non vi fosse più interesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione originariamente disciplinate al punto 4) dell'articolo 3, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ed ha previsto quindi la loro sostituzione con altre opere, costituite da lavori di ripavimentazione delle vie del Salsero, del Gallo, dei Colombi e via Nazario Sauro – Tripoli, fermo restando l'impegno di Esselunga di realizzare tali nuove suddette opere sino alla concorrenza massima dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria quantificati in euro 371.107,33 (trecentosettantunomilacentosette virgola trentatrè);
- che per dare seguito a quanto definito al punto precedente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 10 aprile 2019, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il testo definitivo della convenzione parzialmente modificativa della Convenzione del 10 aprile 2017, che comunque continuava ad avere effetto e piena efficacia per tutto quanto non modificato espressamente dalla convenzione modificativa e non in contrasto con essa;
- che nelle more della stipula della convenzione parzialmente modificativa, di cui al punto precedente, il Comune di Montecatini Terme ed Esselunga s.p.a. hanno convenuto che, in luogo della realizzazione delle opere ivi citate all'art. 2, la società Esselunga s.p.a. corrispondesse direttamente al Comune di Montecatini Terme l'importo di Euro 410.000,00 (quattrocentodiecimila virgola zero zero) a titolo di monetizzazione delle suddette opere di ripavimentazione stradale, pari ad Euro 393.000,00 (trecentonovantatremila virgola zero zero), come desumibili dal quadro economico di spesa e comunque da intendersi sempre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, maggiorato dell'importo di Euro 17.000,00 (diciassettemila virgola zero zero) a disposizione del Comune di Montecatini Terme per spese varie collegate;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

2020, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato pertanto approvato il testo definitivo della presente convenzione, parzialmente modificativa della convenzione urbanistica del 10 aprile 2017, che comunque continua ad avere effetto e piena efficacia per tutto quanto non modificato espressamente dal presente atto e non in contrasto con esso.

Tutto ciò premesso,

tra il Signor \_\_\_\_\_ in rappresentanza del Comune di Montecatini Terme, in seguito denominato nel presente atto "Comune", ed il Signor \_\_\_\_\_, in rappresentanza della Società "Esselunga S.p.a.", in seguito denominata nel presente atto "Esselunga", si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1 PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

#### ART. 2 PARZIALI MODIFICHE ALL'ARTICOLO 3 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 10 APRILE 2017

L'elenco delle opere di urbanizzazione indicate all'articolo 3, punto 4) della Convenzione del 10 aprile 2017 viene interamente soppresso e, pertanto, con la sottoscrizione del presente atto, viene meno a tutti gli effetti l'impegno a carico di Esselunga di realizzare tali opere di urbanizzazione, sopprimendo di conseguenza tutta la parte relativa alla tempistica di realizzazione delle opere suddette ed a quanto riferito a tali opere.

In totale sostituzione della realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate all'articolo 3, punto 4) della Convenzione urbanistica del 10 aprile 2017, così come da intendersi successivamente modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 10 aprile 2019, Esselunga corrisponde al Comune l'importo onnicomprensivo di Euro 410.000,00 (quattrocentodiecimila virgola zero zero) a titolo di monetizzazione forfettaria per la mancata realizzazione delle opere suddette, pari alla somma dell'importo di Euro 393.000,00 (trecentonovantatremila virgola zero zero) quale costo complessivo dei lavori di realizzazione delle opere inizialmente dovute e così modificate e individuate nello studio di fattibilità tecnico-economico allegato alla sopra citata delibera di consiglio comunale n° 31 del 10 aprile 2019, da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria come detto in premessa, maggiorato dell'importo di Euro 17.000,00 (diciassettemila virgola zero zero) a disposizione del Comune di Montecatini Terme per spese varie collegate.

L'importo totale di Euro 410.000,00 (quattrocentodiecimila virgola zero zero) viene corrisposto da Esselunga in data odierna, contestualmente alla stipula del presente atto, mediante consegna di assegno circolare numero \_\_\_\_\_ di pari importo, intestato al Comune di Montecatini Terme ed emesso dalla banca \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

Con tale avvenuto versamento della somma di Euro 410.000,00 (quattrocentodiecimila virgola zero zero) a favore del Comune,

Esselunga viene liberata, a tutti gli effetti di legge e per ogni conseguente effetto, dall'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione descritte all'articolo 3, punto 4) della convenzione urbanistica del 10 aprile 2017 sopra citata, così come anche modificate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 10 aprile 2019.

Tutto quanto sopra a valere quale integrale e completa sostituzione degli obblighi stabiliti all'articolo 3, punto 4 della convenzione urbanistica del 10 aprile 2017 e ad esso collegati o riferiti.

Il Comune dichiara di aver ricevuto la predetta somma e rilascia corrispondente quietanza a saldo di quanto dovuto con la sottoscrizione del presente atto.

#### ART. 3 – MODIFICA ART. 12 DELLA CONVENZIONE DEL 10 APRILE 2017 E VARIE

Parimenti, all'articolo 12 della sopracitata convenzione urbanistica del 10 aprile 2017 si intende soppresso il riferimento alla realizzazione della rotatoria in prossimità dell'incrocio tra via Foscolo, via Gentile, via della Nievoletta e via Cividale, in quanto sostituito integralmente con la corresponsione dell'importo come sopra detto. Resta inteso che ogni riferimento alla suddetta opera deve considerarsi automaticamente espunto dalla Convenzione urbanistica del 10 aprile 2017.

Resta pure inteso ed accettato dalle parti che con la sottoscrizione del presente atto si intende superato e non più valido ed operante quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 10 aprile 2019 citata nelle premesse con riferimento alle opere di urbanizzazione indicate all'articolo 3, punto 4) della convenzione urbanistica del 10 aprile 2017.

Resta fermo, invariato ed inalterato tutto quanto previsto nella originaria convenzione urbanistica del 10 aprile 2017, repertorio n° 5047 che non ha formato oggetto di modifiche e che non sia in contrasto con il presente atto.

In riferimento al primo capoverso dell'articolo 16 della convenzione urbanistica del 10 aprile 2017 le parti contraenti si rendono comunque sin d'ora disponibili a valutare, entro i termini di efficacia della convenzione medesima, soluzioni progettuali ed atti modificativi di quanto ivi previsto, alla luce della più recente legislazione e delle intervenute esigenze di carattere urbanistico.

#### ART. 4 APPROVAZIONE ESPRESSA

La Società dichiara di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma Codice Civile, le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli del presente atto.

#### ART. 5 AUTORITA' GIUDIZIARIA COMPETENTE

La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana.

#### ART. 6 SPESE ED ONERI DEL PRESENTE ATTO

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto saranno a totale carico della Società richiedente che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni previste dalle vigenti leggi in materia.

Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le prestazioni dedotte nel presente atto, essendo parzialmente modificative rispetto a quanto statuito nella precedente Convenzione del 10 aprile 2017 non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, trovando applicazione, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342.

Ai sensi dell'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s. m. e i., nonché dell'art. 32 del D.P.R. n. 601/73, il presente atto e' soggetto ad l'imposta di registro in misura fissa.

I comparenti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D. LGS. 30 giugno 2003 n. 196 e successive modifiche e integrazioni; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalita' ed effetti fiscali connessi.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al presente atto, dichiarando di averne già esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno, e da me letto ai Comparenti che lo approvano.  
Sottoscritto alle ore Consta di fogli