



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione

N. 13

del 21/02/2022

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC) DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 2.3 APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno 2022 il giorno 21 del mese di Febbraio alle ore 17:30 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Mantellassi Alessio nella Sua qualità di Presidente del Consiglio e così composto:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BARNINI BRENDA	X		D'ANTUONO MARIA CIRA		X
MANTELLASSI ALESSIO	X		PAGNI CHIARA	X	
ROVAI VIOLA	X		FABBRIZZI RICCARDO (collegato in videoconferenza)	X	
FLUVI SARA	X		POGGIANTI ANDREA	X	
FALORNI SIMONE	X		PAVESE FEDERICO	X	
MANNUCCI LAURA	X		DI ROSA SIMONA	X	
BAGNOLI ATHOS	X		PICCHIELLI ANDREA (collegato in videoconferenza)	X	
RAMAZZOTTI ROSSANO	X		CHIAVACCI GABRIELE		X
IALLORENZI ROBERTO	X		CIONI BEATRICE	X	
GIACOMELLI LUCIANO	X		MASI LEONARDO	X	
CAPORASO ROBERTO		X	BALDI ANNA		X
CIONI SIMONA	X		BATTINI VITTORIO (collegato in videoconferenza)	X	
FARAONI ANDREA	X				

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 21 - Assenti n° 4

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.

Scrutatori: IALLORENZI ROBERTO, GIACOMELLI LUCIANO, POGGIANTI ANDREA

Il Presidente del Consiglio riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.



IL CONSIGLIO COMUNALE,

Premesso che:

il Comune di Empoli è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale:

- Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale del 30 marzo 2000 n. 43, efficace a partire dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000;
- Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 137 del 21 dicembre 2004, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005;

Che con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il Secondo Regolamento Urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n°52 del 24 dicembre 2013;

Che la variante al PS e il secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli sono redatti ai sensi della L.R. n. 1/2005. In conformità ai disposti dell'art. 55, commi 5 e 6 della legge regionale Toscana 1/2005, le previsioni riguardanti la disciplina delle trasformazioni degli assetti urbanistici ed edilizi del territorio sono dimensionate sulla base di un quadro previsionale strategico quinquennale;

Che il 27 novembre 2014 è entrata in vigore la nuova legge regionale n. 65/2014 “Norme per il governo del territorio”, che ha sostituito, abrogandola, la legge regionale 1/2005;

Che il 24 dicembre 2018, in applicazione dei disposti di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della LR 1/2005, sono scaduti i termini di validità quinquennale delle previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti ambientali insediativi ed infrastrutturali, nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio;

Che al Regolamento Urbanistico vigente non risulta applicabile la proroga triennale di cui all'art. 95, comma 12 della LRT 65/2014, riferibile esclusivamente ai Piano Operativi e non anche ai Regolamenti Urbanistici, così come chiarito dalla Regione Toscana con comunicazione prot. n. 0103810/2017 del 31.08.2017;

Che nelle more di approvazione del Piano Operativo, sono consentite ai Comuni le varianti di cui all'art. 222 della LRT 65/2014 “Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamenti Urbanistici vigenti alla data del 27 novembre 2014”;

Che con deliberazione n. 122 del 25 novembre 2019, il Consiglio Comunale ha approvato una variante al Regolamento Urbanistico, in attesa dell'approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, che consente l'attuazione di alcune previsioni decadute, limitatamente ad interventi che rientrano all'interno del territorio urbanizzato, come individuato dall'art. 224 della LRT 65/2014, e non anticipano e/od ostacolano scelte strategiche di competenza della pianificazione urbanistica generale;



Che la variante sopra citata contiene alcune previsioni soggette a Scheda Norma che troveranno attuazione mediante la presentazione di Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati nei cinque anni di validità della variante medesima;

Che la procedura di Progetto Unitario Convenzionato costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al piano attuativo ed è approvato dal Comune mediante unico atto, secondo la vigente normativa nazionale e regionale di cui sopra;

Rilevato:

Che la Società Dorpé Immobiliare srl (Soggetto Attuatore) ha la piena disponibilità di un'area sita in Empoli, compresa nell'Utoe n. 2 "La città frangiata"; avente una superficie complessiva di 2.717,79 mq;

Che detta area nella sua attuale conformazione, rappresenta un'area ineditata, un vuoto urbano, destinato, per espressa volontà della Scheda Norma, alla realizzazione di residenza e l'incremento delle dotazioni di standard pubblici;

Che il Regolamento Urbanistico vigente, come modificato in conseguenza dell'approvazione della variante sopra citata, classifica tale area quale Zona territoriale omogenea di tipo C, da attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata di cui alla Scheda norma n.2.3 (di seguito indicato con il termine "PUC");

Che, con nota n. 55161 del 09.08.2021, il Soggetto Attuatore ha inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario Convenzionato relativo all'area di cui trattasi e lo schema della presente convenzione;

Considerato:

Che la Scheda Norma 2.3 prevede come obiettivo generale il completamento del tessuto esistente, con incremento delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici e la realizzazione di una area a verde pubblico;

Che le opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria) richieste dalla Scheda Norma per loro natura e consistenza, sono strettamente correlate al complesso edilizio da realizzare;

Che si tratta, pertanto, di un'area pianificata dallo strumento urbanistico, mediante una Scheda norma che definisce gli elementi prescrittivi (le c.d. invarianti di progetto);

Che il Progetto Unitario si inserisce in un contesto già dotato di opere di urbanizzazione primaria, dove, tuttavia, risulta necessario il raccordo delle medesime con quelle funzionali al comparto;

Che l'attuazione delle previsioni insediative necessita di una particolare attenzione nella progettazione e un accordo (convenzione) tra amministrazione comunale e privato per lo sviluppo del comparto;

Considerato che la convenzione:



- ha la funzione procipua di specificare gli obblighi assunti dal privato in funzione del soddisfacimento di un interesse pubblico e, dunque, gli impegni necessari al complemento delle urbanizzazioni di una determinata area o al soddisfacimento degli standard;
- accede ai titoli edilizi propriamente detti in quanto necessaria ai fini del loro conseguimento;

Dato atto che il Progetto Unitario e lo schema di convenzione debbono essere approvati dal Comune mediante un unico atto;

Che non sono previste forme di pubblicità dell'atto;

Che non è necessaria la procedura di Valutazione Ambientale Strategica del PUC, in quanto tale procedura, in base all'art. 5 bis della L. 10/2010, non è riservata agli strumenti attuativi comunque denominati, quando lo strumento sovraordinato (il regolamento urbanistico o sue varianti) sono state sottoposte a VAS o verifica di assoggettabilità a VAS, come nel caso in specie;

Che le opere di urbanizzazione primaria risultano dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 19 del 09.02.2022, al quale integralmente ci si riferisce;

Che le opere di urbanizzazione primaria che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare consistono, nello specifico, in mq 1650 di verde pubblico;

Che le stesse opere saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo che sarà successivamente redatto a cura del Soggetto Attuatore, sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal citato progetto definitivo e nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche;

Che il Soggetto Attuatore:

- è tenuto a presentare, in sede di stipula della convenzione, idonea garanzia inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- si impegna a realizzare dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
- è consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non saranno beneficiati di alcun risarcimento. Qualora, invece, si verificasse il caso contrario, dovrà provvedere ad un conguaglio monetario, in sede di rilascio dei titoli edilizi;

Che le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate su aree del Soggetto Attuatore, pertanto, non necessitano di procedure di esproprio;

Dato atto che in applicazione del paragrafo 3.11 del principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria (allegato n. 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011):



- le entrate concernenti i permessi di costruire destinati al finanziamento delle opere a scomputo di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR. 380/2001, sono accertate nell'esercizio in cui avviene il rilascio del permesso e imputate all'esercizio in cui la convenzione e gli accordi prevedono la consegna e il collaudo delle opere;
- la spesa per le opere a scomputo è registrata nell'esercizio in cui nasce l'obbligazione giuridica, ovvero nell'esercizio del rilascio del permesso e in cui sono formalizzati gli accordi e/o convenzioni che prevedono la realizzazione delle opere, con imputazione all'esercizio in cui le convenzioni e gli accordi prevedono la consegna del bene.
- la rappresentazione nel bilancio di previsione di entrate per permessi di costruire destinate al finanziamento di opere a scomputo è possibile solo nei casi in cui la consegna delle opere è prevista dai documenti di programmazione;

Rilevato:

Che l'utilizzazione edilizia del comparto potrà avvenire previo rilascio di un unico permesso di costruire, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla realizzazione dell'edificazione privata, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla Scheda Norma PUC 2.3, e secondo le modalità contenute negli elaborati di progetto allegati al PUC, nel Regolamento Urbanistico vigente e nel Regolamento Edilizio;

Che il rilascio del titolo abilitativo per l'attuazione delle opere previste nel PUC è subordinato alla sottoscrizione della convenzione;

Che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare ed ultimare gli interventi previsti nel entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute ovvero proroghe derivanti da provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del Soggetto Attuatore che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione;

Che la consegna delle opere di urbanizzazione primaria è prevista dopo il loro positivo collaudo da parte dell'A.C.;

Che le opere in oggetto saranno acquisite dal Comune ad avvenuto collaudo, previa opportuna rappresentazione negli atti di programmazione, in coerenza con quanto previsto dal D.Lgs 118/2011, allegato 4/2 paragrafo 1 per le transazioni non monetarie;

Rilevato, altresì, che è prevista la monetizzazione della superficie destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici, pari a complessivi mq 109,47, a scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria;

Che detta monetizzazione sarà effettuata, corrispondendo al Comune, al momento della sottoscrizione della convenzione, una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili e non cedute in rapporto alla Superficie Fondiaria (Sf) necessaria ad attuare gli interventi previsti;

Che per la valutazione della monetizzazione verrà preso in considerazione il costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a



ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute, ed è coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo a seguito di una trasformazione edilizia;

Rilevato, infine che, in applicazione al punto 6, lett. c) della scheda Norma, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla corresponsione al Comune una somma pari al costo di esproprio di un'area destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazioni secondarie nell'UTOE 2, per complessivi mq 177,88, da determinare prima della sottoscrizione della convenzione e da corrispondere al Comune al momento della sottoscrizione della medesima, a scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Vista la relazione di accompagnamento redatta Dirigente del Settore III Politiche Territoriali – Ing. Alessandro Annunziati, in qualità di Responsabile del Procedimento (**Allegato A**);

Preso atto che il Progetto Unitario si compone dei seguenti documenti (**Allegato B**):

- Richiesta di approvazione del PUC
- Alberature art. 6 scheda norma
- Dichiarazione di conformità alla legge 13/1989
- Norme tecniche di attuazione
- Computo metrico estimativo
- Parere preventivo SABAP
- Relazione tecnica
- Relazione geologica – geotecnica
- Relazione valutazione effetti ambientali
- Valutazione di clima acustico
- Tav. 1 – Inquadramento area d'intervento
- Tav. 2 – Stato attuale e rilievo quotato
- Tav. 3 – Verifiche parametri urbanistici e progetto urbanistico
- Tav. 3.1 – Stato sovrapposto
- Tav. 4 – Bozza di progetto architettonico dell'edificio ai fini della verifica dei parametri urbanistici
- Tav. 5 - Planivolumetrico
- Tav. 6 – Particolari costruttivi e verifiche della legge 13

Visto lo Schema di convenzione presentato (**Allegato C**);

Dato atto:

Che il PUC in oggetto è stato sottoposto all'attenzione della competente Commissione consigliare e che si sono formati i presupposti per poter procedere alla sua approvazione in consiglio Comunale;

Ritenuto quindi di poter approvare il Progetto Unitario e il relativo schema di convenzione;

Richiamate:

- La legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 smi;



- La legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;
- Gli articoli 20 bis e 21 del Regolamento Urbanistico vigente;
- La delibera del Consiglio Comunale n°90 del 19/11/2018 con la quale è approvata la “Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive”, ai sensi dell’art. 222 della LRT 65/2014;
- La deliberazione di Giunta comunale n. 19 del 09.02.2022 di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria

Visti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali” - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Politiche territoriali, Ing. Alessandro Annunziati, ed il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali” - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Sistemi Informatici, Dott.ssa Cristina Buti, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Preso atto della discussione consiliare e delle dichiarazioni di voto, legalmente rese dai Consiglieri presenti, riscontrati con l’ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta, nonché della votazione delle singole osservazioni pervenute a riguardo della variante in oggetto;

Con voti legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l’ausilio degli scrutatori:

Presenti al voto	n. 21
Favorevoli	n. 17
Contrari	n. 2 (Cioni B. Masi)
Astenuti	n. 2 (Picchielli, Battini)

d e l i b e r a

1. Di approvare le premesse sopra esposte quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di approvare il Progetto Unitario di cui alla Scheda Norma 2.3, composto dagli elaborati citati in narrativa e allegati alla presente deliberazione sotto la lettera “B”, redatti in formato digitale.pdf, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. Di approvare altresì lo schema di convenzione relativo al Progetto Unitario in oggetto, secondo il testo che entra a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera “C”;
4. Di prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Procedimento – Ing. Alessandro Annunziati (**Allegato A**);



5. Di autorizzare, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 il Soggetto Attuatore dell'intervento, all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria secondo il progetto presentato di cui sopra, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lettera e) e dall'art.36 comma 4, del D.Lgs 50/2016;
6. Di dare atto che le opere di urbanizzazione primaria saranno acquisite ad avvenuto collaudo, previa opportuna rappresentazione negli atti di programmazione, in coerenza con quanto previsto dal D.Lgs 118/2011, allegato 4/2 paragrafo 1 per le transazioni non monetarie
7. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile, di cui all'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
8. Di dare atto che la presente deliberazione comprensiva dei relativi allegati sarà pubblicata nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio";
9. Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;

Indi il Consiglio Comunale

In ragione della necessità di dare rapita attuazione alla richiesta presentata dai soggetti attuatori;

Con successiva votazione e con voti :

Presenti al voto n. 21

Favorevoli n. 16

Astenuti n. 5 (Poggianti, Pavese, Di Rosa, Picchielli, Battini)

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

d e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Mantellassi Alessio

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rita Ciardelli

=====