



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione

N. 73

del 27/07/2022

OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEGLI ARTT. 34 E 238 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA N. 65/2014 E S.M.I. MEDIANTE APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DENOMINATO "ECO-PARK" - RIGENERAZIONE URBANA FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA". ADOZIONE

L'anno 2022 il giorno 27 del mese di Luglio alle ore 18:25 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	X	
FLUVI SARA	X		POGGIANTI ANDREA	X	
FALORNI SIMONE	X		PAVESE FEDERICO	X	
MANNUCCI LAURA		X	DI ROSA SIMONA	X	
BAGNOLI ATHOS		X	CHIAVACCI GABRIELE	X	
RAMAZZOTTI ROSSANO	X		PICCHIELLI ANDREA	X	
IALLORENZI ROBERTO	X		CIONI BEATRICE	X	
GIACOMELLI LUCIANO	X		MASI LEONARDO	X	
CAPORASO ROBERTO	X		BALDI ANNA	X	
CIONI SIMONA	X		BATTINI VITTORIO		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: ROVAI VIOLA, RAMAZZOTTI ROSSANO, MASI LEONARDO

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 l'Amministrazione comunale intende procedere con un intervento di rigenerazione urbana di un immobile, e della relativa area di pertinenza, in evidente stato di degrado ubicato nel centro abitato della frazione di Ponte a Elsa nel comune di Empoli, dismesso ed abbandonato durante la costruzione da circa venti anni, a seguito, prima, di sequestro del cantiere da parte del Tribunale di Milano e quindi di dichiarazione di fallimento in data 28/05/2004 della ditta costruttrice;

che a tal proposito l'Amministrazione ha provveduto, mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare comma 1, ad acquistare dal curatore fallimentare in data 22/03/2021 contratto Notaio Avv. dr. Vincenzo Di Caprio Rep. n. 210.973, la proprietà di una consistente porzione dell'immobile (oltre il 70% della consistenza complessiva);

Che a seguito di quanto sopra, il Comune di Empoli ha provveduto a redigere uno studio di fattibilità approvato con delibera di G.C. n.39 del 09/03/2021, ed avente per oggetto la rigenerazione urbana del fabbricato dismesso;

Che tale intervento è stato inserito nel progetto *Home 2030* dell'Unione dei Comuni del Circordario Empolese-Valdelsa per la richiesta di finanziamento al bando "*Qualità dell'abitare*";

Che lo studio di fattibilità prevedeva un intervento di rigenerazione urbana consistente principalmente in una consistente riduzione volumetrica dell'immobile (di oltre circa il 60%), attraverso la demolizione di n.3 piani ed il mantenimento e completamento dei soli piano terra, piano primo ed interrato per i tre corpi principali;

Che il recupero dell'immobile e dell'area limitrofa, oltre a determinare una maggiore disponibilità di spazi aperti e di parcheggi, con la destinazione a parcheggio dell'intero piano interrato (con circa n.50 posti auto), consentiva anche l'individuazione di nuovi spazi e locali pubblici da destinare a vari servizi, eventualmente da mettere a disposizione di associazioni di volontariato o del terzo settore, il tutto al fine di garantire una riduzione del degrado sociale ed un miglioramento della qualità del tessuto sociale ed ambientale;



Che in data del 05/08/2021 con determinazione dirigenziale n.864 il Comune di Empoli ha provveduto all'affidamento dell'incarico per la "progettazione definitiva architettonica, strutturale e impiantistica del progetto "Ecopark – rigenerazione urbana del fabbricato dismesso nel centro abitato di Ponte a Elsa" alla società di ingegneria Studioprogetti srl di Castelfiorentino;

Dato atto che l'Amministrazione ha deciso di modificare la proposta progettuale e sviluppare un progetto definitivo che preveda:

- Intera demolizione di tutti i corpi di fabbrica;
- Demolizione delle travi e dei pilastri del piano interrato e mantenimento dei soli muri laterali;
- Realizzazione del nuovo fabbricato a forma U. all'interno della sagoma del perimetro del piano interrato dei corpi di fabbrica A, B e C di un solo piano fuori terra di altezza 4,00 ml.;
- Sistemazione delle aree esterne limitatamente al solo resede del lotto edificabile.
- Al piano interrato la realizzazione di un parcheggio pubblico con n.48 posti auto;
- Al piano terreno la realizzazione di zone distinte con destinazione a "servizi" per una superficie coperta di circa 1530 mq.

Rilevato che la nuova soluzione risulta senz'altro migliorativa dal punto funzionale rispetto a quella dello studio di fattibilità con una notevole riduzione degli spazi di disimpegno, un migliore utilizzo degli spazi, locali di dimensioni più ampie e sviluppo su un solo piano;

Preso atto:

Che nel R.U. vigente, l'edificio ricade in ambito B2, *Ambiti suscettibili di completamento (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale)*, disciplinati dall' art. 55 delle N.T.A. del R.U. - ovvero zone B ai sensi del D.M. 1444/1968, e l'area è interna ad Ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi attuati, ai sensi dell' art. 56 delle N.T.A. del R.U.. Sono ambiti di formazione recente, discendenti da PUA completati;

Che la nuova destinazione urbanistica, necessaria in base alle funzioni che il progetto intende insediare, è quella degli ambiti per attrezzature e servizi di quartiere (ambiti



di attrezzature e servizi) – artt. 80, 81, 84 delle N.T.A. del R.U., attualmente non prevista;

Che trattasi, pertanto, di previsioni non conformi all'attuale strumentazione urbanistica, in variante al Regolamento Urbanistico;

Che la variante urbanistica si rende necessaria per conformare le previsioni urbanistiche degli atti di governo del territorio comunali alle nuove esigenze della programmazione delle opere pubbliche, finalizzate in questo caso alla rigenerazione di un immobile dismesso e fonte di degrado per il centro abitato di Ponte ad Elsa/Osteria Bianca;

Che la variante in oggetto quindi riguarda, nello specifico, una modifica alla Carta dell' Uso del Suolo del Regolamento Urbanistico – quadrante n. 22, e non modifica invece l'aspetto normativo del R.U. (Norme tecniche di attuazione);

Tutto quanto premesso e rilevato,

Visti e richiamati i vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Empoli e, precisamente:

- Il Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000;
- La variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento urbanistico approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 e divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- Il Regolamento Urbanistico, da ultimo variato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 25/11/2019 “Variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014”, sottoposta Valutazione Ambientale Strategica, con parere favorevole espresso dall'autorità competente in data 13.11.2019. In occasione di questa variante è stato definito il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dall'art. 224 della L.R. 65/2014;
- la Delibera G.C. n. 213 del 24/11/2021 con la quale è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, la procedura di VAS ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010 e la procedura di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT;



Dato atto:

Che in questa fase transitoria verso il nuovo Piano Operativo, il Comune può approvare varianti per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 238 della L.R. n. 65/2014, a norma del quale viene redatta la presente variante;

Che la procedura di approvazione della variante è dettata dall'art. 34 della L.R.10 Novembre 2014 n. 65;

Che, trattandosi di variante al Regolamento Urbanistico, conseguente l'approvazione di progetto di un'opera pubblica attraverso variante semplificata ex art. 34 della L.R. 65/2014, ai fini della verifica di assoggettabilità della variante alla Valutazione Ambientale Strategica ricorre la condizione di cui all'art. 6 comma 1 bis della L.R. 10/2010 e s.m.i, in base alla quale *“Per le modifiche di piani o programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani o programmi, la procedura di VAS non è necessaria per la localizzazione delle opere”*;

Atteso:

Che il progetto dell'opera pubblica non prevede interventi su aree di proprietà privata e non è pertanto necessario attivare il procedimento di esproprio;

Che sull'area non insistono vincoli ambientali e paesaggistici o particolari salvaguardie che interessano l'intervento in oggetto;

Che l'area oggetto della variante così costituita è interna al centro abitato come definito dal Codice della Strada, e all'interno del territorio urbanizzato definito dal R.U. ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014;

Che la proposta di variante risulta coerente con gli obiettivi dell'art. 62 della L.R.10 Novembre 2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio" in quanto persegue la finalità di migliorare le dotazioni di servizi pubblici del quartiere, e di riqualificare un'area dismessa da lungo tempo, migliorando la qualità architettonica del lotto e quindi del contesto urbano;

Che non risulta in contrasto né con la variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013, né con gli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relativi alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, né con gli obiettivi generali e disposizioni del PIT/PPR, in quanto trattasi di variante puntuale nelle cui aree non risultano operanti vincoli relativi a:



- gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera a) e dell’art. 136 del Codice;
- “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del Codice;
- beni sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell’art. 157 del Codice, oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo;
- Aree riconosciute quali zone di interesse archeologico;
- aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, in siti classificati come SIC o siti della Rete Natura 2000.

Che l’area risulta già urbanizzata e quindi dotata dei principali servizi a rete necessari all’intervento (fognatura, energia elettrica, acqua), all’interno del centro abitato di Osteria Bianca;

Che è stata verificata la coerenza interna con il Piano Strutturale comunale, con il quale non sono stati rilevati contrasti;

Richiamato pertanto l’art. 34 della LRT 65/2014, che definisce la procedura per le “varianti mediante approvazione del progetto”, e dispone che *“nei casi in cui la legge preveda che l’approvazione del progetto di un’opera pubblica o di pubblica utilità, costituisca variante allo strumento urbanistico di pianificazione territoriale del Comune (..) l’amministrazione competente pubblica sul BURT l’avviso dell’approvazione del progetto, rende accessibili gli atti in via telematica e da contestuale comunicazione a Regione e Provincia. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, sulle quali si pronuncia l’amministrazione. In assenza di osservazioni la variante diventa efficace dopo la pubblicazione sul BURT dell’avviso che ne dà atto”*;

Visto il progetto definitivo denominato “ECO-PARK” - RIGENERAZIONE URBANA FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA”, redatto dalla società di ingegneria Studioprogetti srl, composto dai seguenti documenti:

GENERALI

- 01 D-EG-REL-0 - RELAZIONE GENERALE – ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI
- 02 D-EG-ABA-0 - RELAZIONE E DICHIARAZIONE - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- 03 D-EG-VCA-0 - VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO
- 04 D-EG-CAM-0 - RELAZIONE SUI CRITERI AMBIENTALI MINIMI
- 05 D-EG-RAP-0 - STUDIO PREVISIONALE DEI REQUISITI ACUSTICI PASSIVI



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

- 06 D-EG-EPG-0 - ELENCO PREZZI GENERALE
- 07 D-EG-CME-0 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO GENERALE
- 08 D-EG-AP-0 - ANALISI DEI PREZZI
- 09 D-EG-QTE-0 - QUADRO ECONOMICO
- 10 D-EG-DT-0 - DISCIPLINARE TECNICO
- 11 D-EG-IMD-0 - INCIDENZA MANODOPERA

ARCHITETTONICO

- 12 D-AR-TAV-01-0 – INQUADRAMENTO AREA INTERVENTO E DOC. FOTOGRAFICA
- 13 D-AR-TAV-02-0 – INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO
- 14 D-AR-TAV-03-0 – STATO ATTUALE - RILIEVO PLANOALTIMETRICO - SCALA 1:200
- 15 D-AR-TAV-04-0 – STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE - SCALA 1:250
- 16 D-AR-TAV-05-0 – STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO INTRRRATO PARCHEGGIO PUBBLICO - SCALA 1:100
- 17 D-AR-TAV-06-0 – STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:100
- 18 D-AR-TAV-07-0 - STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO PRIMO - SCALA 1:100
- 19 D-AR-TAV-08-0 - STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO COPERTURA - SCALA 1:100
- 20 D-AR-TAV-09-0 - STATO DI PROGETTO - PROSPETTI/SEZIONI AA / BB / CC - SCALA 1:100
- 21 D-AR-TAV-10-0 - STATO DI PROGETTO - PROSPETTI/SEZIONI EE / FF / GG - SCALA 1:100
- 22 D-AR-TAV-11-0 - STATO DI PROGETTO - VERIFICHE URBANISTICHE - SCALA 1:200
- 23 D-AR-TAV-12-0 - STATO DI PROGETTO - VERIFICA DM 236/1989 E DPR 503/96 PIANO TERRA - SCALA 1:100
- 24 D-AR-TAV-13-0 - STATO DI PROGETTO - VERIFICA DM 236/1989 E DPR 503/96 P. INT. E COPERTURA - SCALA 1:100
- 25 D-AR-TAV-14-0 - STATO DI PROGETTO - SCARICHI REFLUI E ACQUE METEORICHE PIANO TERRA - SCALA 1:100
- 26 D-AR-TAV-15-0 - STATO DI PROGETTO - SCARICHI REFLUI E ACQUE METEORICHE P. INTERRATO - SCALA 1:100
- 27 D-AR-TAV-16-0 - STATO DI PROGETTO - VISTE PROSPETTICHE
- 28 D-AR-TAV-17-0 - STATO DI PROGETTO – VERIFICHE URBANISTICHE 2

STRUTTURALI

- 28 D-ST-REL-0 - RELAZIONE TECNICA OPERE IN C.A.
- 29 D-ST-RDC-0 - RELAZIONE DI CALCOLO
- 30 D-ST-RMG-0 - RELAZIONE DEI MATERIALI E GEOTECNICA
- 31 D-ST-TAV-01-0 - PIANTA FONDAZIONI
- 32 D-ST-TAV-02-0 - PIANTA PIANO TERRENO
- 33 D-ST-TAV-03-0 - PIANTA LIVELLO CONTROSOFFITTO
- 34 D-ST-TAV-04-0 - PIANTA LIVELLO CONTROSOFFITTO

IMPIANTI ELETTRICI

- 35 D-IE-REL-01-0 - RELAZIONE TECNICA IMPIANTI ELETTRICI E CALCOLI ILLUMINOTECNICI;
- 36 D-IE-SCH-02-0 - SCHEMI ELETTRICI UNIFILARI E CALCOLI DI VERIFICA;



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

- 37 D-IE-CME-03-0 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPIANTI ELETTRICI;
- 38 D-IE-API-04-0 - ANALISI DEI PREZZI IMPIANTI ELETTRICI;
- 39 D-IE-EPU-05-0 - ELENCO PREZZI UNITARI IMPIANTI ELETTRICI;
- 40 D-IE-DDP-06-0 - DISCIPLINARE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE IMPIANTI ELETTRICI;
- 41 D-IE-TAV-01-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTI ELETTRICI PIANO INTERRATO;
- 42 D-IE-TAV-02-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTI ELETTRICI PIANO TERRA;
- 43 D-IE-TAV-03-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTI ELETTRICI PIANO PRIMO;
- 44 D-IE-TAV-04-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTO FOTOVOLTAICO.

IMPIANTI MECCANICI

- 45 D-IM-REL-01-0 - RELAZIONE TECNICA IMPIANTI MECCANICI;
- 46 D-IM-REL-02-0 - RELAZIONE TECNICA DI L.10 E CALCOLI DI VERIFICA;
- 47 D-IM-CME-03-0 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPIANTI MECCANICI;
- 48 D-IM-API-04-0 - ANALISI DEI PREZZI IMPIANTI MECCANICI;
- 49 D-IM-EPU-05-0 - ELENCO PREZZI UNITARI IMPIANTI MECCANICI;
- 50 D-IM-DDP-06-0 - DISCIPLINARE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE IMPIANTI MECCANICI;
- 51 D-IM-TAV-01-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTO DI RISC/CONDIZIONAMENTO E SCARICHI CONDENSE;
- 52 D-IM-TAV-02-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTO DI IDRICO-SANITARIO E SCARICHI;
- 53 D-IM-TAV-03-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTO DI IRRIGAZIONE.

IMPIANTI IDRICO-ANTINCENDIO

- 54 D-IA-REL-01-0 - RELAZIONE TECNICA IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO;
- 55 D-IA-CME-02-0 - COMPUTO METRICO IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO;
- 56 D-IA-API-03-0 - ANALISI DEI PREZZI IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO;
- 57 D-IA-EPU-04-0 - ELENCO PREZZI UNITARI IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO;
- 58 D-IA-TAV-01-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO.

PRATICA VVFF - PREVENZIONE INCENDI

- 59 D-PI-REL-01-0 - RELAZIONE PREVENZIONE INCENDI;
- 60 D-PI-TAV-01-0 - PLANIMETRIA LAYOUT GENERALE COMPARTIMENTI;
- 61 D-PI-TAV-02-0 - PLANIMETRIA LAYOUT PIANO INTERRATO E TERRA;
- 62 D-PI-TAV-03-0 - PLANIMETRIA LAYOUT PROSPETTI E SEZIONI;

D-EG-SIC-01_COSTI_SICUREZZA
D-EG-SIC-01_PRIME_INDICAZIONI_SICUREZZA
D-EG-CRP-01_CRONOPROGRAMMA

VERBALE DI VERIFICA

per l'importo complessivo di € 5.400.000,00 = così suddiviso:

LAVORI A BASE D'ASTA		
A) IMPORTO TOTALE DEI LAVORI		€ 3.991.682,08



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

di cui ONERI PER LA SICUREZZA	€ 78. 268,28	
IMPORTO LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 3. 913. 413,80	
B) IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 1.408 317,92
b1) Incentivi per le funzioni tecniche ex art.113 D.Lgs. 50/2016 2,00%	€ 79. 833,64	
b2) Acquisizione di aree o immobili	€ 600.000,00	
b3) Spese tecniche per progettazione esecutiva, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in esecuzione (compreso CNPAIA)	€ 208.000,00	
b4) Spese per collaudi (compreso CNPAIA)	€ 35.568,00	
b5) Imprevisti, allacciamenti e arrotondamenti	€ 32.163,11	
b6) I.V.A. sui lavori 10,00%	€ 399.168,21	
b7) I.V.A. su spese tecniche 22,00%	€ 53.584,96	
C) IMPORTO COMPLESSIVO (A+B)		€ 5.400 000,00

Preso atto che il progetto risulta rappresentato nel bilancio dell'Ente ai capitoli:

Capitolo	Valore (€)	Annualità			
		2022	2023	2024	2025
E 565432 CONTRIBUTO MINISTERIALE PER RIQUALIFICAZIONE AREA PONTE A ELSA - ECOPARK - S 2784005 - 2784006	200.000,00	200.000,00			
E 542204 CONTRIBUTO PINQUA PER RIQUALIFICAZIONE AREA PONTE A ELSA - ECOPARK - S 2784008	1.800.000,00	810.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00
E 594005 MUTUO CDP PER RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ECOPARK - S 2784007 - 2933320	3.400.000,00	3.400.000,00			
TOTALE ENTRATE	5.400.000,00	4.410.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00
U 2784006 INCARICHI DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI ECOPARK AREA PONTE A ELSA - CONTRIB. PINQUA E 542205	200.000,00	200.000,00			
U 2784008 RISTRUTTURAZIONE RIQUALIFICAZIONE ECOPARK CONTRIB. PINQUA - E 542204	1.800.000,00	810.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00
U 2922320	3.400.000,00	3.400.000,00			



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

FPV - RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ECOPARK MUTUO CDP - E 594005					
TOTALE USCITE	5.400.000,00	4.410.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00

Che il progetto è stato inserito all'interno del più ampio progetto dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa “*HOME in midsize cities [housing opportunities for metropolitan empowerment]*” che è stato proposto per il bando del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Dipartimento delle Infrastrutture, i Sistemi Informativi e Statistici, Direzione Generale per l'Edilizia Statale e gli Interventi Speciali, all'interno del “programma innovativo nazionale della Qualità dell'Abitare” PINQuA;

Considerato che:

- in data 21/07/2021 è stata pubblicata dal MIT la graduatoria del bando PINQuA, nella quale il progetto complessivo del Circondario Empolese Valdelsa è risultato tra quelli selezionati;
- il Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili (MIMS), in data 05.11.2021, ha pubblicato il Decreto n. 383 del 07.10.2021 di approvazione della graduatoria di cui al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) ed il progetto proposto dall'Unione dei Comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa è risultato valutato dall'Alta Commissione e inserito nell'elenco dei progetti ammessi a finanziamento (Allegato1) per la totalità della quota richiesta, ovvero 15.000.000,00 complessivi;
- il medesimo atto ha decretato che le risorse per il programma PINQUA fanno capo ai fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza M5C2 Intervento 2.3. Pertanto, diversamente da quanto stabilito nel Decreto Interministeriale n. 395 del 16.09.2020 e coerentemente con le tempistiche stabilite dal PNRR, gli interventi ammessi a finanziamento dovranno essere collaudati e rendicontati entro il 31.03.2026;
- il MIMS ha individuato la Città Metropolitana di Firenze come soggetto aggregatore del finanziamento;
- in data 30 maggio 2022 è stato sottoscritto tra il Comune di Empoli e la stessa Città Metropolitana di Firenze l'accordo attuativo per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi alla proposta approvata e con il quale risultano definiti gli obblighi, le procedure di rendicontazione e di pagamento.



- Con determinazione n. 872 del 12.07.2022 è stata accertata, a seguito del finanziamento concesso con il Decreto Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili (MIMS) n. 383/2021 di approvazione della graduatoria di cui al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQUA), la complessiva somma di € 2.000.000,00;

Preso atto che la variante urbanistica in oggetto si compone del seguente documento:

Estratto dalla tavola “Usi del suolo e modalità di intervento” n. 1.22 (nei due stati: Vigente – Modificato).

Che ai sensi del Regolamento Regionale 5/R/2020 del 30.01.2020, le indagini geologiche, idrauliche e sismiche sono state depositate alla Regione Toscana, Ufficio Genio Civile di Firenze, che ha assegnato all’istanza, in data 20.07.2022 il numero 3734 di deposito;

Che Responsabile del presente Procedimento è il dirigente del settore III Politiche territoriali – Ing. Alessandro Annunziati;

Che si sono formati i presupposti per l’adozione della variante in oggetto, in conseguenza delle verifiche condotte e agli effetti da essa indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;

Che tutta la documentazione allegata alla presente deliberazione è stata sottoposta all’esame della competente commissione consiliare;

Vista la relazione del Responsabile del Procedimento (All. A.),

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 Buti Cristina, 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,

Con il seguente esito delle votazioni:



Presenti al voto	n. 21
Favorevoli	n. 15
Contrari	n. 4 (Poggianti, Pavese, Di Rosa, Chiavacci)
Astenuti	n. 2 (Picchielli, Baldi)

voti 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

1. Di approvare le premesse sopra esposte quali parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Di approvare il progetto definitivo per la "ECO-PARK" - RIGENERAZIONE URBANA FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA", composto dai seguenti elaborati:

GENERALI

- 01 D-EG-REL-0 - RELAZIONE GENERALE – ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI
- 02 D-EG-ABA-0 - RELAZIONE E DICHIARAZIONE - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- 03 D-EG-VCA-0 - VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO
- 04 D-EG-CAM-0 - RELAZIONE SUI CRITERI AMBIENTALI MINIMI
- 05 D-EG-RAP-0 - STUDIO PREVISIONALE DEI REQUISITI ACUSTICI PASSIVI
- 06 D-EG-EPG-0 - ELENCO PREZZI GENERALE
- 07 D-EG-CME-0 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO GENERALE
- 08 D-EG-AP-0 - ANALISI DEI PREZZI
- 09 D-EG-QTE-0 - QUADRO ECONOMICO
- 10 D-EG-DT-0 - DISCIPLINARE TECNICO
- 11 D-EG-IMD-0 - INCIDENZA MANODOPERA

ARCHITETTONICO

- 12 D-AR-TAV-01-0 – INQUADRAMENTO AREA INTERVENTO E DOC. FOTOGRAFICA
- 13 D-AR-TAV-02-0 – INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO
- 14 D-AR-TAV-03-0 – STATO ATTUALE - RILIEVO PLANOALTIMETRICO - SCALA 1:200
- 15 D-AR-TAV-04-0 – STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE - SCALA 1:250
- 16 D-AR-TAV-05-0 – STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO INTRRRRATO PARCHEGGIO PUBBLICO - SCALA 1:100
- 17 D-AR-TAV-06-0 – STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:100
- 18 D-AR-TAV-07-0 - STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO PRIMO - SCALA 1:100
- 19 D-AR-TAV-08-0 - STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO COPERTURA - SCALA 1:100
- 20 D-AR-TAV-09-0 - STATO DI PROGETTO - PROSPETTI/SEZIONI AA / BB / CC - SCALA 1:100
- 21 D-AR-TAV-10-0 - STATO DI PROGETTO - PROSPETTI/SEZIONI EE / FF / GG - SCALA 1:100
- 22 D-AR-TAV-11-0 - STATO DI PROGETTO - VERIFICHE URBANISTICHE - SCALA 1:200
- 23 D-AR-TAV-12-0 - STATO DI PROGETTO - VERIFICA DM 236/1989 E DPR 503/96 PIANO TERRA - SCALA 1:100



24 D-AR-TAV-13-0 - STATO DI PROGETTO - VERIFICA DM 236/1989 E DPR 503/96 P. INT. E COPERTURA - SCALA 1:100

25 D-AR-TAV-14-0 - STATO DI PROGETTO - SCARICHI REFLUI E ACQUE METEORICHE PIANO TERRA - SCALA 1:100

26 D-AR-TAV-15-0 - STATO DI PROGETTO - SCARICHI REFLUI E ACQUE METEORICHE P. INTERRATO - SCALA 1:100

27 D-AR-TAV-16-0 - STATO DI PROGETTO - VISTE PROSPETTICHE

28 D-AR-TAV-17-0 - STATO DI PROGETTO – VERIFICHE URBANISTICHE 2

STRUTTURALI

28 D-ST-REL-0 - RELAZIONE TECNICA OPERE IN C.A.

29 D-ST-RDC-0 - RELAZIONE DI CALCOLO

30 D-ST-RMG-0 - RELAZIONE DEI MATERIALI E GEOTECNICA

31 D-ST-TAV-01-0 - PIANTA FONDAZIONI

32 D-ST-TAV-02-0 - PIANTA PIANO TERRENO

33 D-ST-TAV-03-0 - PIANTA LIVELLO CONTROSOFFITTO

34 D-ST-TAV-04-0 - PIANTA LIVELLO CONTROSOFFITTO

IMPIANTI ELETTRICI

35 D-IE-REL-01-0 - RELAZIONE TECNICA IMPIANTI ELETTRICI E CALCOLI ILLUMINOTECNICI;

36 D-IE-SCH-02-0 - SCHEMI ELETTRICI UNIFILARI E CALCOLI DI VERIFICA;

37 D-IE-CME-03-0 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPIANTI ELETTRICI;

38 D-IE-API-04-0 - ANALISI DEI PREZZI IMPIANTI ELETTRICI;

39 D-IE-EPU-05-0 - ELENCO PREZZI UNITARI IMPIANTI ELETTRICI;

40 D-IE-DDP-06-0 - DISCIPLINARE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE IMPIANTI ELETTRICI;

41 D-IE-TAV-01-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTI ELETTRICI PIANO INTERRATO;

42 D-IE-TAV-02-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTI ELETTRICI PIANO TERRA;

43 D-IE-TAV-03-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTI ELETTRICI PIANO PRIMO;

44 D-IE-TAV-04-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTO FOTOVOLTAICO.

IMPIANTI MECCANICI

45 D-IM-REL-01-0 - RELAZIONE TECNICA IMPIANTI MECCANICI;

46 D-IM-REL-02-0 - RELAZIONE TECNICA DI L.10 E CALCOLI DI VERIFICA;

47 D-IM-CME-03-0 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPIANTI MECCANICI;

48 D-IM-API-04-0 - ANALISI DEI PREZZI IMPIANTI MECCANICI;

49 D-IM-EPU-05-0 - ELENCO PREZZI UNITARI IMPIANTI MECCANICI;

50 D-IM-DDP-06-0 - DISCIPLINARE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE IMPIANTI MECCANICI;

51 D-IM-TAV-01-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTO DI RISC/CONDIZIONAMENTO E SCARICHI CONDENSE;

52 D-IM-TAV-02-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTO DI IDRICO-SANITARIO E SCARICHI;

53 D-IM-TAV-03-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTO DI IRRIGAZIONE.

IMPIANTI IDRICO-ANTINCENDIO

54 D-IA-REL-01-0 - RELAZIONE TECNICA IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO;

55 D-IA-CME-02-0 - COMPUTO METRICO IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO;



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

- 56 D-IA-API-03-0 - ANALISI DEI PREZZI IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO;
57 D-IA-EPU-04-0 - ELENCO PREZZI UNITARI IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO;
58 D-IA-TAV-01-0 - PLANIMETRIA LAY-OUT IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO.

PRATICA VVFF - PREVENZIONE INCENDI

- 59 D-PI-REL-01-0 - RELAZIONE PREVENZIONE INCENDI;
60 D-PI-TAV-01-0 - PLANIMETRIA LAYOUT GENERALE COMPARTIMENTI;
61 D-PI-TAV-02-0 - PLANIMETRIA LAYOUT PIANO INTERRATO E TERRA;
62 D-PI-TAV-03-0 - PLANIMETRIA LAYOUT PROSPETTI E SEZIONI;

D-EG-SIC-01_COSTI_SICUREZZA
D-EG-SIC-01_PRIME_INDICAZIONI_SICUREZZA
D-EG-CRP-01_CRONOPROGRAMMA

VERBALE DI VERIFICA

3. Di approvare la spesa di € 5.400.000,00 =, come da quadro economico di seguito specificato:

LAVORI A BASE D'ASTA		
A) IMPORTO TOTALE DEI LAVORI		€ 3.991.682,08
di cui ONERI PER LA SICUREZZA	€ 78. 268,28	
IMPORTO LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 3. 913. 413,80	
B) IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 1.408 317,92
b1) Incentivi per le funzioni tecniche ex art.113 D.Lgs. 50/2016 2,00%	€ 79. 833,64	
b2) Acquisizione di aree o immobili	€ 600.000,00	
b3) Spese tecniche per progettazione esecutiva, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in esecuzione (compreso CNPAIA)	€ 208.000,00	
b4) Spese per collaudi (compreso CNPAIA)	€ 35.568,00	
b5) Imprevisti, allacciamenti e arrotondamenti	€ 32.163,11	
b6) I.V.A. sui lavori 10,00%	€ 399.168,21	
b7) I.V.A. su spese tecniche 22,00%	€ 53.584,96	
	C) IMPORTO COMPLESSIVO (A+B)	€ 5.400 000,00

4. Di dare atto che il progetto di cui sopra trova copertura finanziaria ai capitoli:

Capitolo	Valore (€)	Annualità			
		2022	2023	2024	2025
E 565432 CONTRIBUTO MINISTERIALE PER RIQUALIFICAZIONE AREA PONTE A ELSA - ECOPARK - S 2784005 - 2784006	200.000,00	200.000,00			



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

E 542204 CONTRIBUTO PINQUA PER RIQUALIFICAZIONE AREA PONTE A ELSA - ECOPARK - S 2784008	1.800.000,00	810.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00
E 594005 MUTUO CDP PER RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ECOPARK - S 2784007 - 2933320	3.400.000,00	3.400.000,00			
TOTALE ENTRATE	5.400.000,00	4.410.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00
U 2784006 INCARICHI DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI ECOPARK AREA PONTE A ELSA - CONTRIB. PINQUA E 542205	200.000,00	200.000,00			
U 2784008 RISTRUTTURAZIONE RIQUALIFICAZIONE ECOPARK CONTRIB. PINQUA - E 542204	1.800.000,00	810.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00
U 2922320 FPV - RISTRUTTURAZIONE RIQUALIFICAZIONE ECOPARK MUTUO CDP - E 594005	3.400.000,00	3.400.000,00			
TOTALE USCITE	5.400.000,00	4.410.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00

5. Di dare atto che si provvederà con separata determinazione dirigenziale di approvazione del progetto esecutivo all'impegno di spesa e alla definizione del cronoprogramma;

6. Di dare atto che il progetto della infrastruttura è finalizzato a garantire la conformità urbanistica in quanto, sommato al progetto di ristrutturazione dell'asilo nido, completa la previsione urbanistica, oggetto della presente variante;

7. Di dare atto che il progetto di cui al punto 6. non è rappresentato nel bilancio dell'Ente e si provvederà ad inserirlo negli atti di programmazione e di bilancio dell'Ente, quando l'Amministrazione deciderà di procedere alla realizzazione della suddetta previsione;

8. Di adottare, a tal fine, contestualmente, ai sensi dell'art. 34 della LRT 65/2014, la variante al Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli interventi previsti nei sopra detti progetti definitivi, descritti e rappresentati oltre che nei sopra citati documenti, nel seguente elaborato che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:



Estratto dalla tavola “Usi del suolo e modalità di intervento” n. 1.22 del RU (nei due stati: Vigente – Modificato).

9. Di dare atto che la variante di cui al punto precedente seguirà le procedure di cui all’art. 34 della LRT 65/2014;

10. Di dare atto che il Responsabile del Procedimento della procedura urbanistica è l’Ing. Alessandro Annunziati;

11. Di disporre la trasmissione del presente atto di adozione della variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell’art. 34 della L.R.T. 65/2014, completo di tutti gli allegati, alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze;

12. Di dare atto che la presente deliberazione comprensiva dei relativi allegati sarà pubblicata nella sezione “Amministrazione trasparente”, sotto-sezione “Pianificazione e governo del territorio”;

13. Di prendere atto, che per quanto previsto dall’art. 39 del D.Lgs 33/2013 e s.m.i., gli atti relativi all’adozione in oggetto sono pubblicati nel sito web del Comune di Empoli nell’apposita sezione “Amministrazione Trasparente”;

14. 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.

Indi il Consiglio Comunale

In ragione della necessità di concludere quanto prima la procedura di approvazione della variante di cui all’oggetto;

Con successiva votazione e con voti :

Presenti al voto	n. 21
Favorevoli	n. 15
Contrari	n. 4 (Poggianti, Pavese, Di Rosa, Chiavacci)
Astenuti	n. 2 (Picchielli, Baldi)

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



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

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.

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



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Mantellassi Alessio

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rita Ciardelli

