



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione

N. 85

del 27/09/2019

OGGETTO: **PROPOSTA DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DEGLI IMPEGNI ASSUNTI NELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA SCHEDA NORMA 1.2, SOTTOSCRITTA IN DATA 16 GENNAIO 2018 TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA SOCIETÀ RICASOLI (OGGI SOC. VITRUM SRL). APPROVAZIONE**

L'anno 2019 il giorno 27 del mese di Settembre 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	FARAONI ANDREA	X	
MANTELLASSI ALESSIO	X		D'ANTUONO MARIA CIRA	X	
ROVAI VIOLA	X		PAGNI CHIARA	X	
FLUVI SARA	X		POGGIANTI ANDREA	X	
FALORNI SIMONE	X		PAVESE FEDERICO	X	
MANNUCCI LAURA		X	PICCHIELLI ANDREA	X	
BAGNOLI ATHOS	X		BATTINI VITTORIO	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		DI ROSA SIMONA	X	
ANCILLOTTI LORENZO		X			

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 22 - Assenti n° 3 **con il Sindaco**

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.
Scrutatori: ROVAI VIOLA, FARAONI ANDREA, CHIAVACCI GABRIELE

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:

- In data 21.07.2014 è stato approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 43, il Piano Attuativo PUA 1.2, all'interno del quale sono ricompresi i terreni di proprietà della Società Cooperativa Edificatrice Ricasoli Soc. Coop. A r.l. ("Soggetto Attuatore"), posti in Empoli in Via G. Da Empoli, via Curtatone e Montanara, Via Tripoli e via Ricasoli, come identificati nella documentazione catastale, allegata alla suddetta deliberazione;
- In data 16.01.2018 la società Cooperativa Edificatrice Ricasoli Soc. Coop. A r.l. ha sottoscritto con il Comune di Empoli, ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, la convenzione per l'attuazione del PUA, rep. n. 50235, raccolta n. 25758, registrata ad Prato il 29.01.2018 al n. 1017 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze il 29.01.2018 al n. 2690 di reg. particolare;
- In data 25.09.2018 la società Vitrum srl ha acquistato dalla società Cooperativa Edificatrice Ricasoli Soc. Coop. A r.l., l'area oggetto del PUA 1.2, in forza del contratto di acquisto, registrato a Prato il 02.10.2018 al n. 10683;
- In virtù del detto atto di acquisto la società Vitrum srl è subentrata a pieno titolo nei diritti e negli impegni assunti dal precedente Soggetto Attuatore;

Rilevato che la convenzione tra il comune di Empoli e il Soggetto Attuatore, ricevuta con il menzionato atto ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, prevede:

- **all'art. 7 "Vigilanza e collaudo delle opere di manutenzione"**, che il collaudo in linea tecnica delle Urbanizzazioni Primarie venga effettuato dall'Ufficio tecnico comunale, non prima di nove mesi dalla data di certificazione di fine lavori di tutte le urbanizzazioni primarie;
- **all'art. 12 "Monetizzazione"**, la monetizzazione di aree da destinare a verde pubblico, consentita dalla Scheda Norma, per mq 707,13; monetizzazione che si è concretizzata con il versamento in sede di stipula della convenzione a favore del Comune di € 106.111,93, corrispondenti al valore venale dell'area al mq (euro/mq 150,06) per la superficie da monetizzare (mq 707,13);
- sempre **all'art. 12, ultimo comma**, l'impegno per il Soggetto Attuatore a mantenere gli impegni di manutenzione del parcheggio pubblico su via Ricasoli, estesi anche agli impianti di parcheggio, anche dopo la cessione del medesimo al comune;

Dato atto che, con nota del 12.08.2019 prot. n. 57759, la società Vitrum srl ha confermato la volontà di procedere all'attuazione del PUA 1.2 e provvedere alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella relativa scheda norma e definite nella convenzione ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, e, al contempo, ha richiesto alla presente amministrazione di procedere, consensualmente, alla modifica di parte degli impegni assunti;



Nello specifico la Società Vitrum srl richiede:

- la modifica dell'art. 7 della convenzione, nel comma che prevede il collaudo in linea tecnica di tutte le Urbanizzazioni Primarie comunale, non prima di nove mesi dalla data di certificazione di fine lavori delle medesime, proponendo, a variazione, che il comune proceda mediante **collaudi parziali e definitive cessioni delle opere di urbanizzazione realizzate al termine di ciascun stralcio funzionale, assumendosi conseguentemente anche i relativi oneri di sorveglianza e manutenzione;**
- al fine di evitare il posizionamento delle fosse biologiche nel piano interrato, con messa in opera di pompe di sollevamento, e conseguenti problematiche legate sia al funzionamento delle fosse biologiche che alla loro manutenzione, nel rispetto dello standard previsto nella Scheda norma Pua 1.2, **di aumentare la superficie da monetizzare di verde pubblico**, passando dall' attuale superficie monetizzata di mq 707,13, prevista in convenzione e già monetizzata, a mq.944,24, con un incremento della superficie da monetizzare di mq. 236,96. Da ciò ne conseguirebbe l'obbligo per la società di corrispondere al comune una cifra a integrazione di quanto già corrisposto, alla sottoscrizione dell'atto di modifica. Sulla fascia di 1,80 ml la società si impegnerebbe altresì a garantire l'uso pubblico;
- la modifica dell'art. 12, nel comma che prevede l'impegno per il Soggetto Attuatore a mantenere la manutenzione, estesa anche agli impianti di parcheggio, del parcheggio pubblico dell'area collocata su via Ricasoli, anche dopo la cessione del parcheggio a favore del comune, proponendo al contrario che la manutenzione passi a carico del comune al momento della cessione del medesimo, al pari di tutte le altre opere di urbanizzazione.

Rilevato che:

- rispetto alla prima modifica proposta relativa all'art. 7, l'ufficio ha proposto il non accoglimento della richiesta, e di mantenere l'attuale formulazione, convenuta e sottoscritta tra le parti, e qui di seguito riportata, in quanto capace di assicurare maggiormente l'interesse generale, evitando l'assunzione di responsabilità a carico della Amministrazione, prima del completamento di tutte le opere di urbanizzazioni previste:
art. 7 - Vigilanza e collaudo delle opere di manutenzione
“ (...) Il collaudo in linea tecnica delle URBANIZZAZIONI PRIMARIA, a seguito di specifica richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE, sarà effettuato dall'Ufficio tecnico Comunale, non prima di 9 (nove) mesi dalla data di certificazione di fine lavori di tutte le URBANIZZAZIONI PRIMARIE. (...)”
- la società Vitrum srl chiede la possibilità di modificare, integrandoli, gli impegni previsti all'art. 12 “Monetizzazione” della convenzione ai



rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, in relazione al verde pubblico. L'ufficio propone l'accoglimento della richiesta proponendo la seguente formulazione:

art. --- Monetizzazione verde pubblico – integrazione

*“Al fine di evitare il posizionamento delle fosse biologiche nel piano interrato, con messa in opera di pompe di sollevamento, e conseguenti problematiche legate sia al funzionamento delle fosse biologiche, che alla loro manutenzione, nel rispetto dello standard previsto nella Scheda norma Pua 1.2, le parti concordano **di aumentare la superficie da monetizzare di verde pubblico**, passando dall'attuale superficie di mq 707,13, già prevista in convenzione e monetizzata, a mq. 944,24, con un incremento della superficie da monetizzare di mq. 236,96.*

Il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al COMUNE una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito al suolo a seguito di una trasformazione edilizia.

Tale valore viene accertato mediante stima del valore venale ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, predisposto a cure del proponente, prima della stipula dell'atto integrativo della convenzione;

MONETIZZAZIONE verde pubblico:

valore venale area a mq. euro/mq 150,06 (centocinquanta virgola zero sei) x mq 236,96 (duecentotrentasei virgola novantasei) = euro 35.558,22 (trentacinquemilacinquecentocinquanotto virgola ventidue).

*Il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al COMUNE la somma omnicomprensiva di **euro 35.558,22** da destinarsi alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico).*

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno..... al Capitolo in entrata

Detta somma è pagata secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione comunale. A prova dell'avvenuto versamento il SOGGETTO ATTUATORE esibisce relativa quietanza n°..... del....., che si allega alla presente sotto la lettera “....”

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a garantire l'uso pubblico su tutta la superficie necessaria al posizionamento delle fosse biologiche, lungo le strade di Via Curtatone e Montanara, via Giovanni da Empoli e Via Tripoli, come meglio rappresentata nella tavola A, che si allega alla presente sotto la lettera “....”

- la società Vitrum srl chiede, altresì, di modificare **l'ultimo comma dell'art. 12** “Monetizzazione” della Convenzione sopra citata, che così recita: “Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli, e ad assumersi i conseguenti impegni di manutenzione estesi anche agli impianti del parcheggio”. L'ufficio propone di accogliere la richiesta



sostituendo l'attuale formulazione con la seguente: *“Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli. Il SOGGETTO ATTUATORE assolve l'obbligo manutentivo previsto attraverso la monetizzazione dell'onere stesso, quantificato dall'ufficio competente in euro 3.000 (tremila). Detta somma è pagata dal SOGGETTO ATTUATORE secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione comunale. A prova dell'avvenuto versamento il SOGGETTO ATTUATORE esibisce relativa quietanza n°..... del..... , che si allega alla presente sotto la lettera “....”*

Tutto quanto premesso e considerato,

Vista la richiesta formulata dalla società Vitrum;

Preso atto della documentazione prodotta e sopra richiamata (**All. A.**);

Visto, altresì, lo schema di atto modificativo/interattivo della convenzione (**allegato B**), predisposto a variazione degli impegni assunti con la convenzione stipulata in data 16.01.2018, rep. n. 50235, raccolta n. 25758, registrata ad Prato il 29.01.2018 al n. 1017 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze il 29.01.2018 al n. 2690 di reg. particolare ;

Richiamata la deliberazione con la quale la Giunta propone l'approvazione di detto atto e degli impegni originariamente sottoscritti;

Preso atto che tutta la documentazione allegata alla presente deliberazione è stata sottoposta all'esame delle competenti commissioni consiliari;

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 Urbanistica, 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;

Con voti:

Presenti 22
Favorevoli 13



Contrari 4 (B.Cioni, Masi, Baldi, Di Rosa)
Astenuiti 5 (Picchielli, Battini, Chiavacci, Poggianti, Pavese)

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

delibera

1. Di approvare le premesse sopra esposte quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di accogliere la richiesta di monetizzazione integrativa delle dotazioni a verde pubblico per metri quadrati mq. 236,96, e la conseguente formulazione da inserire nell'atto modificativo/integrativo della convenzione ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato:

Art. (...) Monetizzazione verde pubblico – integrazione

“Al fine di evitare il posizionamento delle fosse biologiche nel piano interrato, con messa in opera di pompe di sollevamento, e conseguenti problematiche legate sia al funzionamento delle fosse biologiche che alla loro manutenzione, nel rispetto dello standard previsto nella Scheda norma Pua 1.2, le parti concordano **di aumentare la superficie da monetizzare di verde pubblico**, passando dall'attuale superficie di mq 707,13, già prevista in convenzione e monetizzata, a mq. 944,24, con un incremento della superficie da monetizzare di mq. 236,96.

Il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al COMUNE una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito al suolo a seguito di una trasformazione edilizia.

Tale valore viene accertato mediante stima del valore venale ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, predisposto a cure del proponente, prima della stipula dell'atto integrativo della convenzione;

MONETIZZAZIONE verde pubblico:

valore venale area a mq. euro/mq 150,06 (centocinquanta virgola zero sei) x mq 236,96 (duecentotrentasei virgola novantasei) = euro 35.558,22 (trentacinquemilacinquecentocinquantotto virgola ventidue).

Il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al COMUNE la somma onnicomprensiva di **euro 35.558,22** da destinarsi alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico).

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno..... al Capitolo in entrata

Detta somma è pagata secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione comunale. A prova dell'avvenuto versamento il SOGGETTO ATTUATORE esibisce relativa quietanza n°..... del....., che si allega alla presente sotto la lettera “....”

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a garantire l'uso pubblico su tutta la superficie necessaria al posizionamento delle fosse biologiche, lungo le strade di Via Curtatone e Montanara, via Giovanni da Empoli e Via Tripoli, come meglio rappresentata nella tavola A, che si allega alla presente sotto la lettera “....”

3. Di respingere, in accordo con la proposta formulata dall'ufficio competente e per le motivazioni espresse in premessa, la richiesta di modifica relativa all'art. 7 della Convenzione;



4. Di mantenere pertanto la formulazione dell'art. 7, già convenuta e sottoscritta tra le parti e qui di seguito, per chiarezza, riportata:

Art. 7 - Vigilanza e collaudo delle opere di manutenzione

“ (...) Il collaudo in linea tecnica delle URBANIZZAZIONI PRIMARIA, a seguito di specifica richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE, sarà effettuato dall'Ufficio tecnico Comunale, non prima di 9 (nove) mesi dalla data di certificazione di fine lavori di tutte le URBANIZZAZIONI PRIMARIE. (...)”

5. Di approvare e accogliere le restanti richieste formulate dalla società Vitrum srl, come di seguito sintetizzabili:

Testo vigente	[OMISSIS...]	Testo modificato
<p>Art. 12 – Monetizzazione (...) Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli, e ad assumersi i conseguenti impegni di manutenzione estesi anche agli impianti del parcheggio. (...)</p>	<p>Art. 12 – Monetizzazione (...) Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli, [OMISSIS...] (...)</p>	<p>Art. 12 – Monetizzazione (...) Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli. Il SOGGETTO ATTUATORE assolve l'obbligo manutentivo previsto attraverso la monetizzazione dell'onere stesso, quantificato dall'ufficio competente in euro 3.000 (tremila). Detta somma è pagata dal SOGGETTO ATTUATORE secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione comunale. A prova dell'avvenuto versamento il SOGGETTO ATTUATORE esibisce relativa quietanza n°..... del....., che si allega alla presente sotto la lettera “...”.</p>

6. Di approvare lo schema di atto modificativo/integrativo della convenzione sottoscritta in data 16.01.2018, ai rogiti del Notaio Francesca D'Ambrosi di Prato, (**all. B**) ed il relativo allegato (**all. A**);

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.

Quindi il Consiglio Comunale



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

In ragione della necessità di sottoscrivere quanto prima la convenzione a modifica e consentire la piena attuazione del PUA 1.2;

Con successiva votazione e con voti :

Presenti	22
Favorevoli	15
Contrari	2 (Baldi, Di Rosa)
Astenuti	5 (Picchielli, Battini, Chiavacci, Poggianti, Pavese)

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.

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

