



## **CONSIGLIO COMUNALE**

### ***Deliberazione***

N. 8

del 26/02/2020

**OGGETTO: CONFERMA DELLE MISURE CORRETTIVE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ED ESTENSIONE DELLA PERCENTUALE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AL COEF. MOLTIPLICATORE DEGLI ONERI DI URBANIZ. SECONDARIA IN CASO DI BONIFICHE**

L'anno 2020 il giorno 26 del mese di Febbraio 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° 23 con il Sindaco - Assenti n° 2

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.  
Scrutatori: GIACOMELLI LUCIANO, D'ANTUONO MARIA CIRA, PAVESE FEDERICO

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, dal 2014 ad oggi, ha intrapreso un percorso finalizzato al benessere abitativo e al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, formulando politiche a favore degli investimenti privati sul territorio, mediante misure anticrisi (vedi le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 72 del 3 novembre 2014 e n. 47 del 30 giugno 2016 e le successive proroghe approvate con le deliberazioni n. 58/2016 e 89/2017);

Che questa Amministrazione ha continuato il percorso intrapreso, individuando ulteriori criteri di incentivazione degli interventi privati, con particolare riferimento a quelli destinati all'edilizia convenzionata o Social Housing, nonché quelli subordinati alla preventiva bonifica di aree inquinate (vedi la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 09/03/2018);

Che la finalità dell'Amministrazione è chiaramente quella di aiutare la ripresa dell'economia locale dopo gli effetti dell'onda lunga della crisi, grazie a forme di incentivazione, che passano attraverso l'applicazione di misure correttive degli oneri di urbanizzazione e la previsione di elementi premianti a favore sia dei cittadini privati che degli imprenditori edili;

Rilevato :

Che il provvedimento relativo all'Edilizia convenzionata o Social Housing consente di dare piena attuazione all'art. 20 del Regolamento Urbanistico che stabilisce, che per gli interventi compresi nei Piani Urbanistici Attuativi residenziali, se il soggetto attuatore si impegna a destinare una quota non inferiore al 10% di superficie utile lorda alla residenza, nelle forme dell'affitto o in altra forma di edilizia convenzionata, l'Amministrazione Comunale prevede forme di incentivazione da stabilire con apposita deliberazione consiliare;

Che il provvedimento finalizzato a stimolare la bonifica delle aree inquinate ricomprese in comparti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati consente di risolvere situazioni di degrado ambientale esistenti, legate alla presenza sul territorio comunale di grosse aree industriali e produttive dismesse, inglobate nel tessuto urbano e necessitanti di bonifica e riqualificazione funzionale;

Rilevata l'intenzione di questa Amministrazione di continuare a dare attuazione a tutti i provvedimenti correttivi degli oneri di urbanizzazione giunti a scadenza, considerati utili ed opportuni per la ripresa economica e la valorizzazione del territorio comunale;



Preso atto che nei provvedimenti di approvazione delle sopra dette misure correttive è prevista la possibilità di rinnovare e confermare l'applicazione delle stesse;

Rilevata, nello specifico, la volontà:

1. di confermare interamente quanto disposto ed approvato con la deliberazione di Consiglio comunale n. 89 del 28 dicembre 2017 "*Contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti di destinazione d'uso*", che richiama a sua volta le deliberazioni n. 72 del 3 novembre 2014, n. 47 del 30 giugno 2016 e n. 58/2016;
2. di confermare, in via transitoria, in attesa della definizione con deliberazione di Giunta regionale delle modalità previste dall'art. 184, comma 5-bis per il calcolo e la ripartizione del contributo straordinario, la metodologia di calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett.d-ter) del DPR 380/2001 e i relativi ambiti di applicazione, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 9 marzo 2018;
3. di confermare l'applicazione delle misure correttive degli oneri di urbanizzazione a fronte di interventi di edilizia convenzionata e di bonifica delle aree inquinate approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 9 marzo 2018;
4. di aumentare la percentuale di riduzione del coefficiente moltiplicatore degli oneri di urbanizzazione secondaria in caso di bonifiche, specificata nell'all. D della DCC n. 16/2008, al fine di stimolare maggiormente il recupero delle aree industriali e produttive dismesse, inglobate nel tessuto urbano e necessitanti di bonifica e riqualificazione funzionale;

Specificato che le modifica di cui al punto 4 concerne esclusivamente la bonifica delle aree inquinate, vale a dire la soluzione individuata dalla A.C., in analogia con altre facilitazioni già disposte dalla Giunta Comunale, consistente in una riduzione forfettaria degli oneri di urbanizzazione secondaria, a fronte di interventi di bonifica documentati, approvati e quantificati secondo le procedure di legge, legati ad aree industriali e produttive dismesse, inglobate nel tessuto urbano e necessitanti di bonifica e riqualificazione funzionale, esistenti e non di futura individuazione, censite dallo strumento urbanistico vigente;

Preso atto:

Che il provvedimento che l'.A.C. intende riconfermare ed estendere si traduce non in uno scomputo, ma in una agevolazione a favore dei soggetti che sono in grado di documentare un intervento di bonifica che superi una determinata soglia di incidenza in termini di costo unitario;



Che la misura potrà essere adottata soltanto in presenza di un procedimento di bonifica ai sensi del Titolo V del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”, ed in particolare ad avvenuta approvazione del Progetto di Bonifica ai sensi dell’art. 242 del medesimo D. Lgs., con relativa determinazione degli oneri coperti da polizza fideiussoria.

Che la modifica proposta consiste nell’incrementare la casistica dell’Indice di incidenza dei costi di bonifica, ottenuto dividendo il costo al mq della bonifica, risultante dall’importo della fideiussione sottoscritta all’atto di approvazione del progetto di bonifica, per la superficie territoriale dell’area interessata dal PUA e determinare l’importo in misura variabile al crescere di tale costo unitario (vedi allegato D bis parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, in sostituzione dell’allegato D di cui alla DCC 16/2018);

Precisato che le modalità attuative dei sopra richiamati provvedimenti (ad eccezione dell’all. D, che qui viene sostituito con l’All. Dbis) sono definite nelle Deliberazioni di consiglio comunale richiamate e nei loro specifici allegati, cui interamente si rimanda;

Considerato, altresì che le misure correttive degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui alla deliberazione n. 16/2018 consentono di mitigare gli effetti prodotti dall’applicazione a carico dei soggetti privati del c.d. “Contributo straordinario” derivante dalla “ *Valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso*”;

Che il monitoraggio sugli esiti dell’applicazione di detti provvedimenti (metà 2018 – fine 2019) evidenzia al momento una modifica delle previsioni di entrata legate al pagamento del contributo straordinario (sono maggiori gli effetti “in aumento” rispetto a quelli “in diminuzione” prodotti dall’applicazione dei provvedimenti);

Che ciò è tuttavia dovuto alla particolare situazione in cui si trova la nostra strumentazione urbanistica. Il 24 dicembre 2018 sono infatti scaduti i termini di validità quinquennale delle previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti ambientali insediativi ed infrastrutturali, legate a piani attuativi di iniziativa privata, la cui perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d’obbligo a favore del comune;

Dato atto:

Che, in attesa dell’approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale il Consiglio Comunale nel 2019 ha approvato delle varianti al Regolamento Urbanistico, che consentono la riattivazione di molte previsioni decadute, legate ad interventi a



destinazione produttiva e/o che rientrano all'interno del territorio urbanizzato, come individuato dall'art. 224 della LRT 65/2014;

Che occorre attendere, pertanto, gli effetti che queste varianti produrranno sul territorio per monitorare pienamente gli effetti che l'applicazione delle misure incentivanti produrranno in termini di entrata e di uscita, in un orizzonte temporale di medio periodo (dodici mesi);

Che si provvederà ad un ulteriore monitoraggio degli esiti del presente provvedimento entro la scadenza dell'esercizio finanziario e in tale sede se ne valuterà l'eventuale effetto sulle previsioni di entrata del bilancio comunale;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Preso atto della modifica dell'all. D "*Bonifiche – modalità di calcolo del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunale delle urbanizzazioni secondarie indicati nelle tabelle C1, C1 bis, C2, C2 bis, C3, C3 bis, C4 e C4 bis* ad oggi vigenti", allegata alla presente deliberazione a sostituzione dell'All. D di cui alla deliberazione CC n. 16/2018;

Preso atto il presente provvedimento, come proposta, è stato sottoposto all'esame della competente commissione consigliare;

Richiamati:

- l'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", introdotto dal D.L. n. 133 del 12 luglio 2014, convertito con modificazione nella L. n. 164 dell'11 luglio 2014;
- l'art. 184, comma 5-bis della LRT 65/2014 "*Determinazione degli oneri di urbanizzazione*";
- la nota interpretativa della Regione Toscana, del 5 dicembre 2016;
- l'art. 20 del Regolamento Urbanistico vigente,
- Il D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 " *Norme in materia ambientale*"
- le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 72 del 3 novembre 2014, n. 47 del 30 giugno 2016 e le successive proroghe approvate con le deliberazioni n. 58/2016 e 89/2017;

Visto 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, dalla Dirigente ad Interim del Settore Edilizia Privata e Suap Ing. Roberta Scardigli (Decreto Sindacale n. 31/2020), che entra a far parte del presente provvedimento;



Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, 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, in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come certificato nell'Allegato del presente deliberato dal Responsabile della Ragioneria, che entra a far parte del presente provvedimento;

Con voti:

Presenti        23  
Favorevoli    21  
Contrari        2 (Cioni B., Masi)

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

### **d e l i b e r a**

1. Di confermare integralmente, per le motivazioni citate in premessa, quanto disposto ed approvato con la deliberazione di Consiglio comunale n. 89 del 28 dicembre 2017 "*Contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti di destinazione d'uso*", che richiama a sua volta le deliberazioni n. 72 del 3 novembre 2014, n. 47 del 30 giugno 2016 e n. 58/2016;
2. Di confermare, per le motivazioni citate in premessa, in via transitoria, in attesa della definizione con deliberazione di Giunta regionale delle modalità previste dall'art. 184, comma 5-bis per il calcolo e la ripartizione del contributo straordinario, la metodologia di calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett.d-ter) del DPR 380/2001e i relativi ambiti di applicazione, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 9 marzo 2018;
3. Di confermare, per le motivazioni citate in premessa, l'applicazione delle misure correttive degli oneri di urbanizzazione a fronte di interventi di edilizia convenzionata e di bonifica delle aree inquinate approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 9 marzo 2018, con la precisione disposta al punto 4;
4. Di aumentare, per le motivazioni citate in premessa, la percentuale di riduzione del coefficiente moltiplicatore degli oneri di urbanizzazione secondaria in caso di bonifiche, come specificato nell'all. Dbis, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, in sostituzione dell'all. D di cui alla DCC n. 16/2008;
5. Di applicare tutte le misure correttive degli oneri di urbanizzazione confermate ed estese con il presente provvedimento (punti 1,2,3 e 4) dal 1 gennaio 2020 al 30 giugno 2021;



6. Di disporre un monitoraggio degli esiti prodotti dall'applicazione delle misure correttive alla scadenza dell'esercizio finanziario 2020, al fine di valutarne l'eventuale effetto sulle previsioni di entrata del bilancio comunale;
7. Di dare atto che il responsabile della procedura e della sua attuazione, ai sensi della legge 241/1990 è l'Ing. Alessandro Annunziati – Dirigente di settore;
8. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, il solo parere di regolarità tecnica 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, nonché la certificazione del Responsabile della Ragioneria circa la non implicazione di riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

### **Indi il Consiglio Comunale**

In ragione della necessità di dare tempestiva attuazione alle misure incentivanti previste;

Con successiva votazione e con voti:

Votanti 23

Favorevoli 20

Astenuti 3 (Picchielli, Battini, Chiavacci)

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

