



GIUNTA COMUNALE

Deliberazione

N. 161

del 23/09/2019

OGGETTO: PROPOSTA DI MODIFICA E DI 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). PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno 2019 il giorno ventitre del mese di Settembre alle ore 12:40, in apposita sala della sede municipale di Empoli, convocata nei modi di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE composta dai signori :

(Omissis il verbale)

Nome	Funzione	P	A
BARNINI BRENDA	Sindaco		X
BARSOTTINI FABIO	Vice Sindaco	X	
BELLUCCI ADOLFO	Assessore	X	
BIUZZI FABRIZIO	Assessore	X	
MARCONCINI MASSIMO	Assessore		X
PONZO ANTONIO	Assessore	X	
TERRENI GIULIA	Assessore	X	
TORRINI VALENTINA	Assessore	X	

Il Vice Sindaco **Fabio Barsottini** assume la Presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti dichiara valida la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato, con la partecipazione del Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.



LA GIUNTA 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 ad 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 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 “....”

- 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/interativo 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 ;

Ritenuto pertanto di proporre al Consiglio Comunale:

- il non accoglimento della richiesta di modifica di cui all'art. 7 della convenzione sottoscritta dalle parti, in accordo con quanto formulato dall'ufficio, proponendo pertanto il mantenimento della vigente formulazione, capace di garantire maggiormente l'interesse generale e di evitare assunzioni di responsabilità a carico dell'Amministrazione, prima del completamento di tutte le opere di urbanizzazioni previste;
- l'approvazione della restanti richieste di modifica degli impegni convezionativi;

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;

A voti unanimi, resi nei modi e forme di legge;



delibera

1. - Di approvare le premesse sopra esposte quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. - Di proporre al Consiglio Comunale l'accoglimento della 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 (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 “....”

3. - Di proporre al Consiglio Comunale 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 proporre di conseguenza il mantenimento della 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 proporre al Consiglio Comunale l'approvazione e l'accoglimento delle restanti richieste formulate dalla società Vitrum srl, come di seguito sintetizzabili:

Testo vigente	[OMISSIS...]	Testo modificato
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. (...)	Art. 12 – Monetizzazione (...) Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli, [OMISSIS...] (...)	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 “...”.

6. - Di proporre al Consiglio Comunale 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;

8. - Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 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, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi la Giunta Comunale

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



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

A voti unanimi, resi nei modi e forme di legge;

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 Vice Sindaco
Fabio Barsottini

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rita Ciardelli

=====