



COMUNE DI EMPOLI



CENTRO DI RESPONSABILITA': III

Settore III - Politiche Territoriali

Servizio Urbanistica

DETERMINAZIONE N

775 del 28/06/2022

Oggetto:

DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA PROPOSTA DI APPROVAZIONE DI UNA UNITA MINIMA DI INTERVENTO PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN IMMOBILE ESISTENTE INSERITO ALL'INTERNO DEL COMPARTO SOGGETTO A PUA DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 6.2

IL DIRIGENTE

VISTI:

- il D. lgs. 267/2000, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, successive modifiche e integrazioni, Tuel;
- il D. lgs. 118/2011, successive modifiche e integrazioni, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti Locali e dei loro Organismi;
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000, secondo cui spettano ai dirigenti tutti i compiti, compresi l'adozione degli atti amministrativi che impegnano l'Ente verso l'esterno, di attuazione degli obiettivi e dei programmi adottati dagli organi politici, secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai Regolamenti comunali.
- lo Statuto Comunale ed i seguenti vigenti Regolamenti Comunali: Regolamento degli uffici-servizi; Regolamento sui controlli interni; Regolamento di Contabilità; Regolamento per la disciplina dei contratti;
- il decreto del Sindaco n. 75 del 02.09.2019 con cui è stato conferito al sottoscritto l'incarico di direzione del Settore "Politiche territoriali";

Richiamate:

- la deliberazione consiliare n. 130 del 30/12/2021 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2022-2024;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 264 del 30/12/2021 avente ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione 2022-2024 – Assegnazione risorse ai Dirigenti";

PREMESSO che

- il Comune di Empoli è dotato di 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 e di 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;
- il Piano Strutturale è stato modificato da due Varianti di minima entità, contestualmente alle modifiche del Regolamento Urbanistico e precisamente dalle varianti:
- **Variante di minima entità al Piano Strutturale, contestualmente al 2° Regolamento Urbanistico** del Comune di Empoli, approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/ 2013;
- **Variante al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale, relativa alle aree produttive denominato #EMPOLIFAIMPRESA**, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.90 del 19/11/2018 e redatta in conformità alla L.R. n.65/2014;
- in data 24 dicembre 2018 sono decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e, pertanto, i vincoli preordinati all'espropriazione e gli interventi di trasformazione subordinati alla previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (di iniziativa pubblica o privata) contenuti nel Regolamento urbanistico e per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione, hanno perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale previsto dall'art. 55, commi 4, 5 e 6 della l.r. n. 1/2005 che, per quanto abrogato dalla l.r. n. 65/2014, ritrova applicazione ultrattiva in forza della disciplina transitoria di cui agli artt. 222 e seguenti della l.r. 65/2014;
- nelle more di approvazione dei nuovi strumenti urbanistici (PSI e POC), 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” e, in applicazione di detto articolo, è stato variato il solo Regolamento Urbanistico con la **Variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014**, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 25/11/2019;

- con Delibera G.C. n.185 del 12.11.2018 e con Deliberazione G.C. n. 213 del 24.11.2021 sono stati, infine, avviati, rispettivamente, i procedimenti per la redazione del **Piano Strutturale Intercomunale** tra i comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino e Vinci, con Empoli quale Comune capofila e il Piano Operativo Comunale del comune di Empoli;

Dato atto che:

- con la deliberazione n. 122 del 25 novembre 2019 sopra citata, 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;
- la variante sopra citata contiene alcune previsioni soggette a Scheda Norma da attuare mediante la presentazione di Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati nei cinque anni di validità della variante medesima;
- la variante ha riattivato anche la previsione di cui alla Scheda Norma 6.2, che il Regolamento Urbanistico classifica quale Zona Territoriale Omogenea C, da attuare mediante PUA nell'ambito dell'Utoe n. 6 “la città nuova progettata” (di seguito indicato anche con il termine “PUA”);

Considerato che:

- la Scheda Norma ha come obbiettivo generale quello di utilizzare la nuova edificazione per ricomporre e completare i tessuti edilizi dell'abitato esistente, con tipologie adatte ai luoghi e di incrementare le dotazioni di attrezzature e spazi pubblici, nonché garantire la realizzazione di una area a verde;
- Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, che preveda la contestuale realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area, nonché il raccordo tra le urbanizzazioni di nuova realizzazione e quelle esistenti;
- Detti interventi di nuovo impianto non sono suddivisibili in unità minime d'intervento, ma è fatta salva la possibilità di consentire sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE, da intendersi non come totale demolizione e fedele ricostruzione, bensì come eliminazione delle volumetrie incongrue con recupero della Superficie utile lorda (Sul) e accorpamento dei nuovi volumi all'edificio principale;

Rilevato che:

- In data 3 dicembre 2021 con prot. n. 84732 i soggetti proprietari del comparto urbanistico di cui alla Scheda Norma 6.2 hanno presentato una proposta di approvazione di una unità minima di intervento per la ristrutturazione edilizia di un immobile esistente di loro proprietà inserito all'interno dell'area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo;
- La proposta è finalizzata esclusivamente a consentire:
 1. l'eliminazione, in accordo con le modalità attuative della Scheda norma 6.2, di tutte le volumetrie esistenti incongrue tergalì e la ricostruzione di un nuovo volume ad un piano fuori terra in adiacenza al fronte posteriore dell'immobile principale, ad una distanza di 5 m dal confine tergalì;

2. il recupero solo in parte della S.u.I. della porzione demolita che, pertanto, come meglio evidenziato nella tavola 8 degli elaborati grafici presentati, risulterà ampiamente inferiore a quella dello stato attuale;
- La proposta presentata non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione, in quanto non necessarie e funzionali all'intervento di ristrutturazione edilizia richiesto;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Preso atto della documentazione prodotta dal tecnico incaricato – Ing. Alessandro Scappini, depositata agli atti e qui semplicemente richiamata;

Preso atto altresì che:

- In data 04.03.2022 con prot 14986 è stata richiesta alla Città Metropolitana la verifica semplificata di assoggettabilità a V.A.S., in quanto la proposta presentata risulta ricadere nell'ambito di applicazione dell'art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010 vigente;
- In data 11.03.2022 con prot. 16881 la Città Metropolitana ha dichiarato escluso dal procedimento di VAS il procedimento in oggetto, confermando che trattasi di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS, in quanto la proposta non comporta impatti sull'ambiente;

Valutato che, alla luce della documentazione prodotta, del parere della Città Metropolitana e dell'istruttoria condotta dall'ufficio:

- l'intervento di ristrutturazione proposto, data la demolizione dei corpi tergalì, riduce la superficie coperta, il volume e Sul e prevede al massimo due unità immobiliari residenziali;
- i sottoservizi (acqua, luce, gas, telecomunicazioni) già presenti risultano sufficienti e non necessitano di potenziamento;
- i consumi di risorse e la produzione di rifiuti risultano già consolidati e non vedranno un incremento;
- per lo smaltimento dei reflui domestici risulta già presente una subirrigazione, sovrabbondante rispetto alla diminuzione di Sul e di volume;
- la subirrigazione sarà utilizzata solo in via transitoria, in attesa di potersi allacciare alla nuova infrastruttura pubblica di collegamento tra la SS67 e la zona sportiva, in via di definizione;

Valutata altresì la situazione di fatto dell'area su cui si andrebbe ad intervenire;

Verificata la concreta urbanizzazione della medesima;

Accertata la sussistenza di uno stato di fatto sufficiente di urbanizzazione e pertanto la compatibilità effettiva dell'intervento edilizio proposto rispetto allo stato di urbanizzazione della zona;

Preso atto che, in conformità all'art. 8 della Legge 765 del 1967, la convenzione urbanistica di lottizzazione di un'area dovrebbe rispettare il seguente modello legale, ossia nello specifico dovrebbe prevedere come contenuto minimo necessario:

1) la cessione gratuita in favore del comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, indicate all'art. 4, 1. 29.9.1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 44, 1. 22.10.1971, n. 865;

2) l'assunzione a carico del lottizzante degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi. Ai sensi della disciplina introdotta dalla l. 28.1.1977, n. 10, che ha introdotto il principio dell'onerosità della concessione edilizia prevedendo la monetizzazione sia degli oneri di urbanizzazione che del costo di costruzione, il privato può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, concordate con il comune, scomputando i relativi costi dagli oneri monetari altrimenti dovuti: nella prassi è questa la soluzione più frequente, che presenta tra l'altro il duplice vantaggio di vedere realizzate - eventualmente in concomitanza con le varie fasi di edificazione dei lotti - le necessarie opere infrastrutturali, e di consentire al lottizzante un risparmio sugli oneri dovuti, provvedendo direttamente alla realizzazione ed alla cessione al comune delle aree già urbanizzate;

3) i termini di esecuzione della convenzione, che non possono superare i dieci anni;

4) la previsione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Ribadito che l'intervento richiesto non prevede la realizzazione a carico del privato di opere di urbanizzazione né primarie né secondarie, né di conseguenza la cessione gratuita delle stesse;

Rilevato che non ricorrono i presupposti per concedere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione né per poter richiedere la presentazione a garanzia di polizze fideiussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

Ravvisata quindi la mancanza dei contenuti minimi necessari di cui all'art. 8 della L. 765 del 1967, richiesti per poter sottoporre all'approvazione del consiglio comunale la bozza di convenzione di cui all'intervento proposto;

Accertata la mancanza di interesse pubblico, di utilità e di oggetto dello strumento urbanistico attuativo (UMI1) proposto;

Richiamate:

la legge regionale Toscana 65/2014;

l'art. 8 della L. 765/1967;

Dato atto che, per quanto detto sopra, la presente determinazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

DETERMINA

Per quanto sopra premesso che qui si richiama e si approva

1. Alla luce delle risultanze istruttorie e delle valutazioni effettuate citate in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, che l' intervento edilizio proposto, consistente in un intervento di ristrutturazione edilizia, finalizzato all'eliminazione, in accordo con le modalità attuative della Scheda norma 6.2, di tutte le volumetrie esistenti incongrue tergalì e la ricostruzione di un nuovo volume ad un piano fuori terra in adiacenza al fronte posteriore dell'immobile principale, ad una distanza di 5 m dal confine tergalì, possa essere assentito mediante presentazione di idoneo titolo edilizio, non risultando, per le motivazioni espresse, necessaria la previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (UMI1), in quanto privo di utilità e di oggetto essendo già pienamente raggiunto il risultato (e cioè l'adeguata dotazione di infrastrutture, primarie e secondarie) cui avrebbe dovuto essere finalizzato.
2. Di attestare, 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, che la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e che non sussistono per il sottoscritto situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della stessa L. 241/1990 ;
3. di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito web istituzionale, sotto sezione "provvedimenti" di "Amministrazione Trasparente", in relazione agli obblighi di pubblicazione previsti dagli articoli 23 del D.Lgs. n. 33/2013;

di trasmettere il presente atto al Servizio Ragioneria e, per conoscenza, alla Giunta comunale.

Anno	Num.	Capitolo	Anno Comp.	Piano Fin	Descrizione	Soggetto	CIG	Importo

Empoli, 28/06/2022

Il Dirigente del Settore

ANNUNZIATI ALESSANDRO / ArubaPEC S.p.A.