



COMUNE DI EMPOLI

Proposta del Consiglio Comunale N. 38

Oggetto:

ATTO RICOGNITIVO E DI MODIFICA DEGLI IMPEGNI ASSUNTI NELLA CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA SOCIETÀ ZIGNAGO VETRO S.P.A. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO PRODUTTIVO POSTO IN EMPOLI, VIA DEL CASTELLUCCIO. APPROVAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- In data 23.10.2006 è stato approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 96, il Piano Attuativo PUA 12/1, all'interno del quale venivano ricompresi i terreni di proprietà della Società Conglobit S.p.a. posti in Empoli, Via del Castelluccio, come identificati nella documentazione catastale, allegata alla presente deliberazione (**Allegato C**);
- In data 20.12.2006 la società Conglobit s.p.a. ha sottoscritto con il Comune d Empoli la convenzione, rep. n. 208.038, raccolta n. 16.730, registrata ad Empoli il 9.1.2007 n. 231 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze il 10.1.2007 al n. 900, per l'attuazione del PUA 12/1;
- Nella della citata convenzione, la società Conglobit si impegnava, quale soggetto attuatore, contestualmente alla edificazione degli immobili a destinazione industriale:
 - Allo spostamento del Rio Pagnana, con realizzazione della nuova strada vicinale della Ceppa del nuovo tracciato del rio di Pagnana;
 - Alla realizzazione di un impianto per la raccolta e trattamento di acque di prima pioggia;
 - Alla realizzazione di una vasca di compensazione;

- Alle sistemazione di almeno il 50 % le aree in frangia ai corsi d'acqua e le zone umide con piantumazioni varie;
- Nell'art. 5, lett. a) della citata convenzione la società Conglobit si impegnava, altresì, in relazione alle opere di urbanizzazione ed agli standards compresi e previsti nel piano, alla realizzazione e cessione al Comune a titolo gratuito delle seguenti aree ed opere:
- Aree a verde pubblico per 1.208 mq;
 - Area a parcheggio per 1.204 mq;
 - Impianto di illuminazione del parcheggio pubblico e della strada di accesso;
 - tratto di strada in prolungamento della strada privata di uso pubblico, con il completamento di questa per la parte restante in tutti i suoi accessori;
 - Previa loro realizzazione, di tutto quanto necessario per l'installazione delle nuove canalizzazioni e delle fognature, con l'integrazione ed il completamento di quelle esistenti, l'allacciamento ai pubblici servizi, così come previsto nel piano di lottizzazione.
- Il soggetto attuatore Conglobit si impegnava infine a:
- Integrate la pubblica illuminazione, la segnaletica verticale e la toponomastica;
 - Ad acquisire l'area demaniale con le procedure e le tempistiche definite dall'Agenzia del Demanio;
 - Ad operare a propria cura e spese, per preservare le aree a vincolo speciale (aree di frangia) all'interno del piano di recupero per 20.613 (ventimilaseicentotredici) metri quadrati e a mantenerne la possibilità di accesso e di usufruibilità;
- In attuazione di quanto previsto nel piano attuativo, ed in ottemperanza agli obblighi assunti con la sottoscrizione della convenzione, Conglobit ha realizzato le seguenti opere:
- spostamento del tracciato del Rio Pagnana previo rilascio dell'autorizzazione prot. 12828 del 9.6.2005 con l'esecuzione delle opere di regimazione idraulica e di riduzione del rischio, come prescritto nell'art. 6 della Convenzione;
 - spostamento di via della Ceppa e sua definitiva sistemazione;
 - installazione delle nuove canalizzazioni e delle fognature con l'integrazione ed il completamento di quelle esistenti e l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - realizzazione della vasca di compensazione per la riduzione del rischio idraulico;
 - completamento dei servizi nella strada di accesso come fognature, linee elettriche, gas, telefono ed acqua potabile ed impianto di illuminazione pubblica;
 - realizzazione del tratto di strada in prolungamento della strada privata di uso pubblico con il completamento di questa per la parte restante in tutti i suoi accessori;
 - realizzazione di tutto quanto necessario per l'installazione delle nuove canalizzazioni e delle fognature, con l'integrazione ed il completamento di quelle esistenti, l'allacciamento ai pubblici servizi, come previsto nel PUA 12/1;

- integrazione della illuminazione pubblica, della segnaletica sia orizzontale che verticale sia della toponomastica.
 - Per quanto relativo all'impianto di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia, il sopravvenire della vigente legge regionale LR 20/2006 e DPGR 46/R del 2008 ne hanno resa di fatto non necessaria la realizzazione in ragione delle mutate condizioni di rischio,
- Le opere che rimangono pertanto da completare sono:
- La sistemazione di almeno il 50 % le aree in frangia ai corsi d'acqua e le zone umide con piantumazioni varie;
 - La realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico per 1.208 mq;
 - La realizzazione e cessione dell'area a parcheggio per 1.204 mq;
 - Impianto di illuminazione del parcheggio pubblico e della strada di accesso;

Dato atto, altresì, che:

- Nelle more dell'attuazione del suddetto piano attuativo, in data 29.12.2015, con atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio Francesco Favilli di Siena rep n. 12544, racc. 6361, registrato a Siena il 12.01.2016 al n. 128, Serie IT, la società Conglobit S.p.a. ha venduto alla Zignago Vetro S.p.a. tutti i fabbricati e le aree ricompresi nel PUA 12/1;
- Nel suddetto atto di compravendita sono stati trascritti tutti gli impegni, i vincoli, le clausole e le condizioni descritte ed indicate nella Convenzione sottoscritta con il Comune di Empoli il 20.12.2006, rep. n. 208.038, raccolta n. 16.730;
- La Società Zignago Vetro S.p.a. è, pertanto, subentrata a Conglobit in tutti i diritti e gli obblighi ad facenti capo alla società venditrice compresi quelli indicati nella citata Convenzione;
- In adempimento a quanto prescritto nella Convenzione, in data 26.7.2016 la Zignago Vetro s.p.a. si è aggiudicata dall'Agenzia del Demanio l'acquisto delle particelle identificate catastalmente al NCT del Comune di Empoli al Foglio n. 1, n. 472, 473 e 474 (ex alveo del Rio Pagnana), partecipando alla procedura di gara indetta dall'Agenzia con avviso di vendita prot. n. 2016/710/RI del 18.4.2016;
- In data 26 luglio 2016, con apposito atto di cessione a rogito dal Notaio Francesco Favilli rep. n. 12812, raccolta n. 6574, registrato a Siena il 09.08.2016 al n.4929, Serie IT, la Zignago Vetro S.p.a. ha acquistato dall'Agenzia del Demanio le particelle n. 472, 473 e 474 (ex alveo del Rio Pagnana);
- Con deliberazione n. 74 del 1.6.2016 la Giunta Comunale di Empoli ha provveduto sia

allo “sclassamento” del tratto stradale originario della Via Vicinale della Ceppa Padule identificato al CT di Empoli al Foglio n. 21, particella n. 470 - su cui è venuta a cessare la funzione di strada di uso pubblico, quale relitto stradale – sia a classificare come strada vicinale di uso pubblico della Ceppa Padule, il nuovo tracciato stradale individuato al CT del Comune di Empoli al Foglio di Mappa 21 particella 500, 505, 503, 498, 459, 508 e 502;

- In data 7.7.2016 la Zignago Vetro ha effettuato presso l’Agenzia delle Entrate le necessarie rettifiche catastali della particella catastale di cui al CT del Comune di Empoli Foglio 21 particella n. 470 occupata dalla ex strada vicinale della Ceppa Padule, oggi intestata alla Zignago Vetro S.p.a. e classificata come “seminativo arborato”;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 143 del 14/09/2016, a seguito di formale richiesta inoltrata dalla società Zignago spa l’Amministrazione ha prorogato di tre anni il termine di scadenza del PUA e pertanto la validità della convenzione è stata prorogata fino al 20.12.2019;

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;

Richiamata, in particolar modo:

- La variante a carattere redazionale delle Norme Tecniche Attuative del II° RU, approvata con deliberazione 20 giugno 2017, n. 49, efficace dal 25 agosto 2017, con la quale sono state apportate a detto strumento modifiche di carattere redazionale finalizzate alla semplificazione ed allo snellimento di molti procedimenti urbanistici ed edilizi;

Dato atto che:

- con l’approvazione della suddetta variante è stato abrogato l’art. 32 delle NTA, vigenti alla data in cui è stata sottoscritta la convenzione fra il Comune di Empoli e la Società Conglobit, che per la zona 7/2, con classe di fattibilità idraulica 4/3, prevedeva “*la possibilità di estendere il Piano di Protezione Civile alle previsioni industriali*”;
- con l’approvazione della suddetta variante è stata introdotta, altresì, una modifica all’art. 65 delle NTA del Regolamento Urbanistico. Detto articolo, ad oggi, ammette che nelle

zone di completamento (D1/C) “*su proposta motivata, previa verifica delle dotazioni a livello di comparto e di U.T.O.E., e con parere favorevole della Giunta*”, le dotazioni a parcheggio pubblico ed a verde prescritte nel piano attuativo “*potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute nelle zone di completamento*” (c.d. monetizzazione);

Rilevato che, alla luce delle abrogazioni e modifiche intervenute alle NTA e in ragione delle mutate esigenze produttive, la società Zignago ha presentato specifica istanza, chiedendo al Comune:

- di poter estendere gli effetti delle abrogazioni e modifiche di cui agli articoli 32 e 65 delle NTA, intervenute con l’approvazione della Variante formale a carattere redazionale al Regolamento Urbanistico, al proprio comparto, ossia nello specifico:
1. la società Zignago spa chiede la possibilità di modificare **l’art. 6** “*Opere idrauliche e rischio idraulico*” della Convenzione, sottoscritta in data 20.12.2006, rep. n. 208.038, raccolta n. 16.730, registrata ad Empoli il 9.1.2007 n. 231 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze il 10.1.2007 al n. 900, per l’attuazione del PUA 12/1, in conseguenza della abrogazione dell’art. 32 delle NTA, in quanto non più necessaria la redazione del Piano di Protezione Civile in estensione alle previsioni industriali per quanto concerne il rischio idraulico. Con tale richiesta la società Zignago chiede che venga eliminato dall’art. 6 il seguente periodo: “*predisporre, o a far predisporre da chi ne abbia titolo, prima del rilascio delle concessioni edilizie per la costruzione dei singoli edifici, un singolo dettagliato piano di sicurezza per il rischio idraulico, tarato sull’effettiva organizzazione dello stabilimento, in modo da definire le procedure operative, in funzione del tempo oggi dichiarato sufficiente per garantire la sicurezza delle cose e persone ed a depositare detto piano al Comune*”, e di conseguenza chiede di essere esonerata dal produrre il suddetto piano di sicurezza per il rischio idraulico;
 2. la società Zignago spa chiede, altresì, di modificare **l’art. 5** “*Obblighi del Soggetto Attuatore*”, punto a. della Convenzione sopra citata, che così recita: “*Ad eseguire direttamente, a propria cura e spese ed entro i termini di 18 (diciotto) mesi dall’avvenuta installazione e messa in esercizio dell’impianto di produzione, le opere di urbanizzazione primaria e gli standard compresi e previsti nel Piano; a cedere a titolo gratuito al Comune, secondo le modalità previste dal successivo articolo 15, le aree e le opere di seguito indicate: - aree a verde pubblico per metri quadri 1.208 (milleduecentootto); - area a parcheggio per metri quadrati 1.204 (milleduecentoquattro)*”, sostituendolo l’impegno a realizzare e cedere il parcheggio pubblico di 1204 metri quadrati e l’area a verde attrezzato di 1208 metri quadrati, con la corresponsione a favore del comune di somma commisurata al valore delle medesime, da stabilire ad opera del Comune. Con tale richiesta la società Zignago

spa chiede di potersi avvalere della monetizzazione prevista dall'art. 65 delle NTA vigenti, come modificato in conseguenza della variante formale a carattere redazionale, che nelle zone di completamento (D1/C) recita *“su proposta motivata, previa verifica delle dotazioni a livello di comparto e di U.T.O.E., e con parere favorevole della Giunta”*, le dotazioni a parcheggio pubblico ed a verde prescritte nel piano attuativo *“potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute nelle zone di completamento”* (c.d. monetizzazione);

Che la società Zignago Vetro S.p.a. ha presentato, in allegato all'istanza sopra citata, degli elaborati progettuali ricognitivi, a firma dell'Architetto Zeno Pucci, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 3507, consistenti in :

- **Allegato A** - Relazione Stato di Fatto
- **Allegato B** - Relazione Tecnica Illustrativa
- **Allegato C** - Documentazioni Catastali (Visure Catastali, Estratto di Mappa)
- **Indagini Idrauliche** (Ing. Pozzolini) -
- **Elaborato Grafico 001** - Estratto di R.U. Estratto di
- **Elaborato Grafico 002** - Rappresentazione Catastale Proprietà Zignago Vetro
- **Elaborato Grafico 003**- Planimetria Generale, Stato Convenzionato Stato Attuale/Realizzato
- **Elaborato Grafico 004** - Rappresentazione Fotografica dell'esistente

Considerato che l'art. 65 delle NTA del Regolamento Urbanistico, ammette ad oggi, che nelle zone di completamento (D1/C) *“su proposta motivata, previa verifica delle dotazioni a livello di comparto e di U.T.O.E., e con parere favorevole della Giunta”*, le dotazioni a parcheggio pubblico ed a verde prescritte nel piano attuativo *“potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute nelle zone di completamento”* (c.d. monetizzazione);

Che gran parte delle opere di urbanizzazione previste nel PUA 12/1 sono state realizzate e la dotazione degli standard per UTOE risulta già soddisfatta;

Che per poter dare piena attuazione a quanto previsto nell'art. 65 occorre che la Giunta Comunale esprima il proprio parere favorevole alle c.d. monetizzazione ” delle dotazioni a parcheggio pubblico ed a verde prescritte nel piano attuativo;

Tutto quanto premesso e considerato,

Vista la richiesta formulata dalla società Zignago;

Preso atto della documentazione prodotta e sopra richiamata (All. A, B, C, Indagini

idrauliche, tav. 1, 2,3 e 4);

Visto, altresì, lo schema di convenzione (allegato D), predisposto a modifica degli impegni assunti con la convenzione stipulata in data 20.12.2006, rep. n. 208.038, raccolta n. 16.730, registrata ad Empoli il 9.1.2007 n. 231 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze il 10.1.2007 al n. 900 di reg. part. ;

Richiamata la deliberazione n. **** del ***** con la quale la Giunta comunale esprime il proprio assenso alla monetizzazione dell'area a verde e del parcheggio e propone l'approvazione dello schema di convenzione a modifica della convenzione originaria, sopra richiamata;

Ravvisata la opportunità di accogliere le richieste avanzate dalla società Zignago spa in merito agli articoli 5 e 6 della sopra richiamata Convenzione e procedere all'approvazione dello schema di convenzione a modifica degli impegni di cui all'allegato D;

Preso atto che tutta la documentazione allegata alla presente deliberazione è stata sottoposta all'esame della competente commissione consiliare;

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 Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, Arch. Paolo Pinarelli, 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 Anna Tani, 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
Favorevoli
Contrari
Astenuti

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 accogliere la richiesta di monetizzazione delle dotazioni a parcheggio pubblico e a verde prescritte nel piano attuativo, relative, nello specifico, all'area a verde pubblico per metri quadrati 1.208 (milleduecentootto) e all'area a parcheggio per metri quadrati 1.204 (milleduecentoquattro), in attuazione dei disposti di cui all'art. 65 delle NTA del Ru vigente;
3. Di approvare e accogliere le complessive richieste formulate dalla società Zignago spa, come di seguito sintetizzabili:

- Modifica dell'**art. 6** "*Opere idrauliche e rischio idraulico*" della Convenzione, sottoscritta in data 20.12.2006, rep. n. 208.038, raccolta n. 16.730, con eliminazione del seguente periodo: "*predisporre, o a far predisporre da chi ne abbia titolo, prima del rilascio delle concessioni edilizie per la costruzione dei singoli edifici, un singolo dettagliato piano di sicurezza per il rischio idraulico, tarato sull'effettiva organizzazione dello stabilimento, in modo da definire le procedure operative, in funzione del tempo oggi dichiarato sufficiente per garantire la sicurezza delle cose e persone ed a depositare detto piano al Comune*".

In conseguenza di tale modifica la società Zignago è esonerata dal produrre il suddetto piano di sicurezza per il rischio idraulico;

- Modifica dell'**art. 5** "*Obblighi del Soggetto Attuatore* ", della Convenzione sopra citata, sostituendolo l'impegno a realizzare e cedere il parcheggio pubblico di 1204 metri quadrati e l'area a verde attrezzato di 1208 metri quadrati, con la corresponsione a favore del comune di somma commisurata al valore delle medesime, da stabilire ad opera del Comune.

In conseguenza di tale modifica la società Zignago spa corrisponderà al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute nelle zone di completamento .

1. Di approvare, in conseguenza del punto 3.:
 - lo schema di convenzione, a modifica degli impegni assunti con Convenzione stipulata il 20.12.2006 rep. n. 208.038, raccolta n. 16.730 (**all. D**);
 - tutta la documentazione allegata alla presente deliberazione (**All. A,B,C, indagini idrauliche, tav. 1,2,3 e 4**)
1. 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 sottoscrivere quanto prima la convenzione a modifica e consentire la piena attuazione del PUA 12/1;

Con successiva votazione e con voti :

Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

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.