



## **CONSIGLIO COMUNALE**

### ***Deliberazione***

**N. 32**

**del 10/04/2019**

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 14.4. APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE.**

L'anno 2019 il giorno 10 del mese di Aprile alle ore 15:30 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Roberto Bagnoli nella Sua qualità di Presidente del Consiglio e così composto:

|                     | Pres. | Ass. |                       | Pres. | Ass. |
|---------------------|-------|------|-----------------------|-------|------|
| BARNINI BRENDA      |       | X    | RAMAZZOTTI ROSSANO    | X     |      |
| MAZZANTINI JACOPO   | X     |      | ANCILLOTTI LORENZO    |       | X    |
| TORRIGIANI FILIPPO  | X     |      | FARAONI ANDREA        |       | X    |
| MANTELLASSI ALESSIO | X     |      | MORELLI DAMASCO       |       | X    |
| BERGAMINI MARTA     |       | X    | CIONI BEATRICE        |       | X    |
| BAGNOLI ROBERTO     | X     |      | BORGHERINI ALESSANDRO | X     |      |
| PETRONI LUDOVICA    |       | X    | CIOLLI SABRINA        | X     |      |
| TORRINI VALENTINA   | X     |      | CINOTTI FRANCESCO     |       | X    |
| BALDUCCI NICCOLÒ    | X     |      | VACCHIANO UMBERTO     |       | X    |
| FALORNI SIMONE      | X     |      | BARTOLI DUSCA         | X     |      |
| BACCHI FRANCESCO    | X     |      | MARCONCINI SAMUELA    | X     |      |
| CAPPELLI BEATRICE   | X     |      | POGGIANTI ANDREA      | X     |      |
| DEL ROSSO CLAUDIO   |       | X    |                       |       |      |

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 15 - Assenti n° 10

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.  
Scrutatori: FALORNI SIMONE, MARCONCINI SAMUELA

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:

il Comune di Empoli è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale:

- 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;
- 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;

Che con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il Secondo Regolamento Urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n°52 del 24 dicembre 2013;

Che la variante al PS e il secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli sono redatti ai sensi della L.R. n. 1/2005. In conformità ai disposti dell'art. 55, commi 5 e 6 della legge regionale Toscana 1/2005, le previsioni riguardanti la disciplina delle trasformazioni degli assetti urbanistici ed edilizi del territorio sono dimensionate sulla base di un quadro previsionale strategico quinquennale;

Che con delibera del Consiglio Comunale n°90 del 19/11/2018 è stata approvata la "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive", ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/2014;

Che la variante sopra citata contiene alcune previsioni soggette a Scheda Norma che troveranno attuazione mediante la presentazione di Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati nei cinque anni di validità della variante medesima;

Che la procedura di Progetto Unitario Convenzionato costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al piano attuativo per cui è approvato dal Comune mediante unico atto, secondo la vigente normativa nazionale e regionale di cui sopra;

Rilevato :

Che i Soggetti Attuatori hanno la piena disponibilità di un'area sita in Empoli, in località Villanuova, compresa nell'UTOE 14 "La piana agricola", avente superficie territoriale di circa mq. 96.400;



Che detta area nella sua attuale conformazione, rappresenta un complesso produttivo e direzionale in attività, esistente da lungo tempo, su cui insistono fabbricati e manufatti tutti realizzati in ossequio ai titoli edificatori di volta in volta rilasciati;

Che il Regolamento Urbanistico vigente, come modificato in conseguenza dell'approvazione della variante relativa alle attività produttive sopra citata, classifica tale area quale D, sottozona D6 – “Ambito del parco tecnologico”, da attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata di cui alla Scheda norma n.14.4 ( di seguito indicato con il termine “PUC”);

Che i Soggetti Attuatori hanno inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario Convenzionato relativo all'area di cui trattasi e lo schema della presente convenzione;

Considerato:

Che la Scheda Norma 14.4 prevede come obiettivo generale la riorganizzazione dell'esistente, consentendo lo sviluppo e l'espansione dell'attività, mediante la realizzazione di opere pubbliche funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

Che le opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria ) richieste dalla Scheda Norma per loro natura e consistenza, sono strettamente correlate al complesso edilizio da realizzare;

Che si tratta, pertanto, di un'area pianificata dallo strumento urbanistico, mediante una Scheda norma che definisce gli elementi prescrittivi (le c.d. invarianti di progetto);

Che l'attuazione delle previsioni insediative necessita di una particolare attenzione nella progettazione e un accordo (convenzione) tra amministrazione comunale e privato per lo sviluppo del comparto;

Considerato che la convenzione:

- ha la funzione precipua di specificare gli obblighi assunti dal privato in funzione del soddisfacimento di un interesse pubblico e, dunque, gli impegni necessari al complemento delle urbanizzazioni di una determinata area o al soddisfacimento degli standard;
- accede ai titoli edilizi propriamente detti in quanto necessaria ai fini del loro conseguimento;

Dato atto che il Progetto Unitario e lo schema di convenzione debbono essere approvati dal Comune mediante un unico atto;



Che non sono previste forme di pubblicità dell'atto;

Che non è necessaria la procedura di Valutazione Ambientale Strategica del PUC, in quanto tale procedura, in base all'art. 5 bis della L. 10/2010, non è riservata agli strumenti attuativi comunque denominati, quando lo strumento sovraordinato ( il regolamento urbanistico o sue varianti) sono state sottoposte a VAS o verifica di assoggettabilità a VAS, come nel caso in specie;

Che le opere di urbanizzazione primaria risultano dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo, approvato con deliberazione della Giunta comunale, al quale integralmente ci si riferisce;

Che le opere di urbanizzazione primaria che i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare consistono, nello specifico, in aree:

- strade pubbliche per circa mq 6080;
- parcheggi pubblici per circa mq 17603;
- verde pubblico per circa mq 9.712.

Che le stesse opere saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo che sarà successivamente redatto a cura dei Soggetti Attuatori, sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal citato progetto definitivo e nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche;

Che i Soggetti Attuatori:

- non sono soggetti alla corresponsione al Comune di Empoli del Contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d ter), del DPR 380/0, in base alle risultanze del calcolo effettuato con le modalità di cui all'allegato A e B della deliberazione n. 16 del 9 marzo 2018;
- sono tenuti a presentare, in sede di stipula della convenzione, idonea garanzia inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- si impegnano a realizzare dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
- sono consapevoli che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non saranno beneficiati di alcun risarcimento. Qualora, invece, si verificasse il caso contrario, dovranno provvedere ad un conguaglio monetario, in sede di rilascio dei titoli edilizi;



Che le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate su aree dei Soggetti Attuatori e, pertanto, non necessitano di procedure di esproprio;

Dato atto che in applicazione del paragrafo 3.11 del principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria (allegato n. 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011):

- le entrate concernenti i permessi di costruire destinati al finanziamento delle opere a scomputo di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR. 380/2001, sono accertate nell'esercizio in cui avviene il rilascio del permesso e imputate all'esercizio in cui la convenzione e gli accordi prevedono la consegna e il collaudo delle opere;
- la spesa per le opere a scomputo è registrata nell'esercizio in cui nasce l'obbligazione giuridica, ovvero nell'esercizio del rilascio del permesso e in cui sono formalizzati gli accordi e/o convenzioni che prevedono la realizzazione delle opere, con imputazione all'esercizio in cui le convenzioni e gli accordi prevedono la consegna del bene.
- La rappresentazione nel bilancio di previsione di entrate per permessi di costruire destinate al finanziamento di opere a scomputo è possibile solo nei casi in cui la consegna delle opere è prevista dai documenti di programmazione;

Rilevato che il Progetto Unitario è articolato in n. 4 lotti urbanistici e che il medesimo si attuerà per stralci funzionali di intervento, tutti descritti nello schema di convenzione allegato e negli elaborati tecnici di cui il PUC si compone;

Che all'interno di ciascun lotto sono previste sia opere di urbanizzazione primaria che di interesse privato;

Che ciascun stralcio funzionale verrà realizzato ed ultimato entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, ed il primo titolo edilizio verrà rilasciato solo dopo la stipula della convenzione;

Che la consegna delle opere di urbanizzazione primaria, afferenti i rispettivi lotti urbanistici, è prevista al termine di ciascun stralcio funzionale;

Che l'Ufficio competente ha predisposto la modifica dei documenti di programmazione (DUP e Piano delle opere pubbliche), anche ai fini della corretta rappresentazione nel bilancio di previsione delle entrate derivanti dai permessi da costruire destinate al finanziamento di opere a scomputo, una volta definita con certezza la tempistica di attuazione del PUC;



Preso atto, pertanto, della modifica del Documento Unico di Programmazione, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale;

Preso atto, altresì:

Che la superficie di verde pubblico da realizzare indicata nella scheda Norma 14.4. e pari a mq 9.700, è superiore alla complessiva dotazione di verde pubblico, pari a 6.912,20, richiesta dal PUC, applicando i parametri urbanistici indicati dalla medesima scheda in riferimento alle funzioni insediabili in ciascun lotto urbanistico;

Che non vi sono, di conseguenza, dotazioni di standard a verde pubblico da monetizzazione in luogo della loro realizzazione e cessione;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Vista la relazione di accompagnamento redatta Dirigente del Settore III Politiche Territoriali - Arch. Paolo Pinarelli, in qualità di Responsabile del Procedimento (**Allegato A**);

Preso atto che il Progetto Unitario si compone, oltre che del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria approvate dalla Giunta comunale e qui non allegate, dei seguenti documenti:

**Allegato B:**

- Relazione tecnica generale
- Relazione sulla valutazione degli effetti ambientali;
- TAV. 1- inquadramento su estratto di R.U. / CATASTALE con individuazione delle proprietà scala 1:1000
- TAV. 2- rilievo aree con quote altimetriche
- TAV. 3- perimetrazione area PUC con conteggio analitico superficie - scala 1:1000
- TAV. 4- perimetrazione aree distinte per destinazione con conteggio analitico superfici - scale 1:2000/1:1000/1:500
- TAV. 5- disposizione planimetrica ed in sezione ingombri di progetto, verifica parametri e destinazioni urbanistiche scala - 1:500
- TAV. 18- individuazione stralci funzionali attuazione PUC
- Calcolo del contributo straordinario

**Allegato C:**

- Schema di convenzione;

Dato atto:



Che il PUC in oggetto è stato sottoposto all'attenzione della competente Commissione consiliare e che si sono formati i presupposti per poter procedere alla sua approvazione in consiglio Comunale;

Ritenuto quindi di poter approvare il Progetto Unitario e il relativo schema di convenzione;

Richiamate:

- La legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 smi;
- La legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;
- Gli articoli 20 bis e 21 del Regolamento Urbanistico vigente;
- La delibera del Consiglio Comunale n°90 del 19/11/2018 con la quale è approvata la "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive", ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/2014;
- La deliberazione di Giunta comunale di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, con i relativi allegati;

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, nonché della votazione delle singole osservazioni pervenute a riguardo della variante in oggetto;

Con voti:

|            |  |
|------------|--|
| Presenti   | 15   |
| Favorevoli | 10   |
| Contrari   | 4 (Ciolli, Bartoli, Marconcini, Poggianti) |
| Astenuti   | 1 (Borgherini)                             |



### **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 approvare il Progetto Unitario di cui alla Scheda Norma 14.4, composto dagli elaborati citati in narrativa e allegati alla presente deliberazione sotto la lettera "B", quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. Di approvare altresì lo schema di convenzione relativo al Progetto Unitario in oggetto, secondo il testo che entra a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "C";
4. Di prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Procedimento - arch. Paolo Pinarelli (**Allegato A**);
5. 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;
6. Di dare atto che la presente deliberazione comprensiva dei relativi allegati sarà pubblicata nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio".

### **Indi il Consiglio Comunale**

In ragione della necessità di dare rapita attuazione alla richiesta presentata dai soggetti attuatori;

Con successiva votazione e con voti :

|            |               |
|------------|---------------|
| Votanti    | 15            |
| Favorevoli | 14            |
| Contrari   | 1 (Poggianti) |

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.





**COMUNE DI EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze

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**  
Roberto Bagnoli

**Il Segretario Generale**  
Dott.ssa Rita Ciardelli

