



## CONSIGLIO COMUNALE

### *Deliberazione*

N. 84

del 27/09/2019

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 13.1. APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno 2019 il giorno 27 del mese di Settembre 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° 22 - Assenti n° 3 **con il Sindaco**

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.  
Scrutatori: ROVAI VIOLA, FARAONI ANDREA, CHIAVACCI GABRIELE

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 le società Etruria In srl (Soggetto Attuatore) ha la piena disponibilità di un'area sita in Empoli, in località Molin Nuovo, compresa nell'UTOE 13 "La collina", avente superficie territoriale di circa mq. 37.990;



Che detta area nella sua attuale conformazione, rappresenta un complesso produttivo 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 D3/RC, da attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata di cui alla Scheda norma n.13.1 (di seguito indicato con il termine "PUC");

Che, con nota n. 17231 del 13/03/2019, il Soggetto Attuatore ha 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 13.1 prevede come obbiettivo generale l'ampliamento dell'area produttiva esistente corredata da un'area di sosta per i mezzi pesanti;

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 propria 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 il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare consistono, nello specifico, in aree:

- parcheggi pubblici, per mq 1.437, a cui vanno aggiunti mq 710 di parcheggi già realizzati, per un totale di mq 2.147, da cedere totalmente all'A.C. ;
- verde pubblico, per mq 535;

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

Che il Soggetto Attuatore:

- è tenuto a presentare, in sede di stipula della convenzione, idonea garanzia inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- si impegna a realizzare dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
- è consapevole 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 del Soggetto Attuatore, 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. 5 lotti urbanistici, tutti descritti nello schema di convenzione allegato e negli elaborati tecnici di cui il PUC si compone;

Che le opere di urbanizzazione primaria sono tutte previste nel lotto urbanistico n. 1 e che la numerazione dei lotti successivi al primo è meramente indicativa e la loro realizzazione, fermo l'obbligo dell'ottenimento preventivo dei relativi permessi di costruire, potrà essere effettuata dal Soggetto Attuatore senza il vincolo del rispetto dell'ordine numerico di identificazione indicato in convenzione;

Che ciascun lotto 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 il lotto urbanistico n. 1, è prevista dopo il loro positivo collaudo da parte dell'A.C.;

Che le opere in oggetto saranno acquisite dal Comune ad avvenuto collaudo, previa opportuna rappresentazione negli atti di programmazione, in coerenza con quanto previsto dal D.Lgs 118/2011, allegato 4/2 paragrafo 1 per le transazioni non monetarie;

Preso atto:



Che la superficie di verde pubblico da realizzare indicata nella scheda Norma 13.1. e pari a mq 535 risulta inferiore alla superficie minima di dotazione a verde prevista dalla Scheda Norma 13.1 e pari a mq 1.723;

Che vi sono, di conseguenza, dotazioni di standard a verde pubblico da monetizzazione in luogo della loro realizzazione e cessione per un totale di mq 1.188;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Vista la relazione di accompagnamento redatta Dirigente del Settore III Politiche Territoriali, in qualità di Responsabile del Procedimento (**Allegato 1**);

Preso atto che il Progetto Unitario si compone dei seguenti documenti:

**Allegato 2:**

- All A Relazione stato di fatto;
- All. B relazione di progetto;
- All. C Attività di valutazione Ambientale
- All. D Calcolo del contributo straordinario
- All. E opere di urbanizzazione
- Tav. 1, 2,3,4,5,5bis,6,7,7bis.7ter

**Allegato 3:**

- 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

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 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;

Con voti:

Presenti	22
Favorevoli	15
Contrari	4 (B.Cioni, Masi, Baldi, Di Rosa)
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**

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 13.1, composto dagli elaborati citati in narrativa e allegati alla presente deliberazione sotto la lettera “2”, redatti in formato digitale.pdf, 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 “3”;
4. Di prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Procedimento (**Allegato A**);



5. Di dare atto che le opere di urbanizzazione saranno acquisite ad avvenuto collaudo, previa opportuna rappresentazione negli atti di programmazione, in coerenza con quanto previsto dal D.Lgs 118/2011, allegato 4/2 paragrafo 1 per le transazioni non monetarie
6. 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;
7. Di dare atto che la presente deliberazione comprensiva dei relativi allegati sarà pubblicata nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio".

### **Quindi il Consiglio Comunale**

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

Con successiva votazione e con voti :

Presenti	22
Favorevoli	17
Contrari	2 (Baldi, Di Rosa)
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

