



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione

N. 75

del 27/07/2022

OGGETTO: ATTO INTEGRATIVO E DI MODIFICA DEGLI IMPEGNI ASSUNTI NELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA SOCIETA SAN MICHELE SRL ED ALTRI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 6.6. APPROVAZIONE

L'anno 2022 il giorno 27 del mese di Luglio 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	D'ANTUONO MARIA CIRA	X	
MANTELLASSI ALESSIO	X		PAGNI CHIARA	X	
ROVAI VIOLA	X		FABBRIZZI RICCARDO	X	
FLUVI SARA	X		POGGIANTI ANDREA	X	
FALORNI SIMONE	X		PAVESE FEDERICO	X	
MANNUCCI LAURA		X	DI ROSA SIMONA	X	
BAGNOLI ATHOS		X	CHIAVACCI GABRIELE	X	
RAMAZZOTTI ROSSANO	X		PICCHIELLI ANDREA	X	
IALLORENZI ROBERTO	X		CIONI BEATRICE	X	
GIACOMELLI LUCIANO	X		MASI LEONARDO	X	
CAPORASO ROBERTO	X		BALDI ANNA	X	
CIONI SIMONA	X		BATTINI VITTORIO	X	
FARAONI ANDREA		X			

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 21 - Assenti n° 4

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.
Scrutatori: ROVAI VIOLA, RAMAZZOTTI ROSSANO, MASI LEONARDO

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:

- In data 23.07.2015 è stato approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 57, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui alla scheda Norma 6.6 del Regolamento Urbanistico, compresi per intero all'interno dell'UTOE n. 6, identificabili nel complesso ex industriale denominato "Fabbricato Fiammiferi Angiolo Rosselli & F.lli", ubicato in Empoli, località Pontorme, tra via Pontorme, via Giro delle Mura nord e il torrente Orme, di proprietà della Società San Michele srl, Il Pontormo srl e della Sig.ra Rosselli Maria Carla;
- In data 03.11.2016 i soggetti sopra richiamati in qualità di SOGGETTO ATTUATORE hanno sottoscritto con il Comune di Empoli la convenzione per l'attuazione del PUA, ai rogiti del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI), rep. n. 46203, raccolta n. 21954, registrata a San Miniato l'11.11.2016 al n. 3032 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze l'11.11.2016 al n. 28557 e 28558 di reg. particolare;
- Con successivi atti, la società San Michele srl ha acquisito il 100% (cento per cento) della proprietà del comparto, divenendo l'unico SOGGETTO ATTUATORE, su cui ricadono gli impegni assunti con la Convenzione sopra citata;
- la zona oggetto del PUA approvato è inserita dal Piano regionale di Bonifica delle Aree Inquinata della regione Toscana, come "area industriale dismessa";
- il Piano di Caratterizzazione per la bonifica è stato presentato all'Ufficio Ambiente del Comune di Empoli in data 23.03.2011;
- La sopra richiamata convenzione prevede, tra l'altro, che il Soggetto Attuatore si impegni, tra l'altro:
 - al **punto a) dell'art. 2**, "*a realizzare, prioritariamente, gli interventi eventualmente necessari derivanti dall'attivazione delle procedure relative alla caratterizzazione ambientale ai sensi dell'art. 245 del Dlgs 152/2006*";
 - al **punto e) dell'art. 2**, "*ad ultimare le opere di urbanizzazione previste dal PIANO DI RECUPERO in oggetto entro e non oltre 3 (tre) anni dalla sottoscrizione della convenzione, salvo eventuali proroghe concesse dal COMUNE per motivate esigenze, e comunque entro 3 anni (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire e comunque fatte salve proroghe derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute*";
 - a garantire il pieno rispetto **dell'articolo 4 – Utilizzazione edilizia dell'area**, come di seguito riportato:

"L'utilizzazione edilizia del comparto è subordinata alla certificazione di



conclusione delle procedure derivanti dall'attivazione dalla caratterizzazione ambientale ai sensi dell'art. 245 del D.Lvo 152/2006, e potrà avvenire previo rilascio di più titoli edilizi, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO DI RECUPERO, delle unità minime di intervento stabilite dalle Norme tecniche del PIANO DI RECUPERO ad esso allegate. Nelle more di attuazione del PIANO DI RECUPERO, sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti esclusivamente finalizzati ad evitare pericoli di crollo o comunque grave deterioramento delle unità edilizie che possano creare pregiudizio alla sicurezza. Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica e demolizione selettiva delle strutture edilizie esistenti.”

Rilevato che il SOGGETTO ATTUATORE:

- ha confermato, con nota del 12.07.2022, prot. n. 48920, la volontà di procedere all'attuazione del PUA 6.6 e alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nella relativa Scheda Norma e definite nella Convenzione ai rogiti del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI);
- ha richiesto di procedere, consensualmente con il Comune, alla integrazione e modifica degli impegni assunti, al fine, tra l'altro, di prendere atto di quanto nel frattempo intervenuto in relazione al procedimento di bonifica e, precisamente, che:
 - il Piano di Caratterizzazione, presentato all'Ufficio Ambiente del Comune di Empoli in data 23.03.2011, è stato approvato con determina dirigenziale n. 564 del 06.07.2015;
 - le indagini di caratterizzazione sono state condotte a partire dal 26.04.2016;
 - in data 19.04.2018 (nostri prot. 27124, 27126, 27128, 27129) è pervenuta via pec la documentazione tecnica inerente gli esiti del Piano di Caratterizzazione;
 - in data 11.10.2018, con nota assunta al nostro prot. al n. 70151, ARPAT ha espresso parere favorevole alla proposta di deperimetrazione del sito, attestando la non necessità di bonifica per la particella n. 150, foglio di mappa n. 2 del N.C.E.U. del comune di Empoli, e ha approvato il Piano di Indagine supplementare per la particella n. 2359, foglio di mappa n. 2;
 - con determina dirigenziale n. 1480 del 23.11.2018 si è attestato che le indagini eseguite secondo il Piano di Caratterizzazione approvato con D.D. 564/2015, verificate dalle analisi di controllo effettuate dal Dipartimento ARPAT del Circondario Empolese Area Vasta Centro, hanno accertato la fruibilità della particella 150 F.M.2 del N.C.E.U. del Comune di Empoli, secondo quanto previsto per l'utilizzazione ad uso residenziale nel rispetto dei valori limite riportati nella colonna A della Tabella 1 di cui all'Allegato 5 alla Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006, e di conseguenza, approvato la nuova perimetrazione del sito FICEV – 084*, scorporando la particella 150 Foglio di mappa 2, che non necessita di bonifica;



- l'area attualmente inserita nell'anagrafe dei siti da bonificare con codice SISBON FICEV-084*, ai fini dei successivi adempimenti di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. 152/06, risulta individuata unicamente dalla particella 2359 F.M. 2 del N.C.E.U. del Comune di Empoli;
- con la medesima determinazione n. 1480 del 23.11.2018 sono state autorizzate le indagini previste nel piano supplementare di indagine, con riferimento alla particella 2359 F.M. 2 del N.C.E.U. del Comune di Empoli;

Dato atto che:

- ad oggi, dette indagini non sono state eseguite, a causa della presenza sulla particella n. 2359 di una cabina ENEL a servizio dell'intero abitato, che dovrebbe essere demolita;
- con riferimento al punto e) dell'art. 2, il SOGGETTO ATTUATORE, per motivazioni legate sia alla bonifica che all'emergenza sanitaria "Covid" non ha provveduto ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria, né a presentare il permesso di costruire per la loro realizzazione entro il termine di 3 (tre) anni previsti;
- non è possibile applicare le proroghe dei termini di inizio e fine lavori dei permessi di costruire previste dalla L. 11 settembre 2020, n. 120, art. 10, c. 4, in quanto il permesso di costruire non è stato presentato;

Rilevato che, alla luce di quanto evidenziato, il SOGGETTO ATTUATORE ha chiesto all'Amministrazione:

1. di prendere atto che non è stato rispettato il termine indicato al **punto e) dell'art. 2** della Convenzione agli atti del Notaio Roberto Rosselli, in quanto le OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste dal PIANO DI RECUPERO non sono state realizzate, ma di essere ancora intenzionato a procedere all'attuazione del PUA 6.6 e alla esecuzione di dette opere, previste nella relativa scheda norma e definite nella Convenzione e, come tale, richiede la definizione consensuale di un nuovo termine;
2. di integrare l'**articolo 4 – Utilizzazione edilizia dell'area** della Convenzione, ai rogiti del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato stipulata in data 03.11.2016, dando atto che nella particella 2359, Foglio di mappa del N.C.E.U. del Comune di Empoli insiste una cabina ENEL a servizio dell'intero abitato di Pontorme, che per poter procedere nella bonifica dell'area dovrà essere demolita. Nelle more del procedimento di bonifica, al fine di poter continuare a garantire all'intero abitato di Pontorme la distribuzione dell'energia elettrica, la società San Michele chiede di poter presentare la domanda per la realizzazione della nuova cabina ENEL, corredata di tutta la documentazione e di idoneo parere ENEL;

Considerato, infine, che occorre correggere un mero errore materiale contenuto



all'art. 1, punto 1.7, della convenzione, in quanto non corrispondente ai dettami legislativi regionali in materia di corresponsione del contributo concessorio e, precisamente:

3. occorre sostituire il punto 1.7 dell'art. 1 che prevede che il contributo concessorio, comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione debba essere corrisposto (fatto salvo lo scomputo) dal Soggetto Attuatore, al momento della presentazione degli atti abilitativi, mentre la legge regionale n. 65/2014, all'art. 190 comma 1, prevede che la corresponsione debba avvenire *all'atto del ritiro del permesso di costruire*

Tutto quanto premesso e considerato,

Preso atto che la presente variante rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 112 "Particolari varianti ai piani attuativi" di cui alla LRT 65/2014, in quanto non modifica la superficie edificabile, i volumi degli edifici, il perimetro del piano Urbanistico Attuativo approvato, non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel PUA nè superamento delle altezze massime previste nel PUA;

Vista la richiesta formulata dalla società San Michele srl in data 12.07.2022, prot. n. 48920;

Ravvisato l'interesse pubblico alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PIANO di RECUPERO (PUA) di cui alla scheda Norma 6.6, sebbene in ritardo;

Visto, altresì, lo schema di convenzione (**allegato A**), predisposto ad integrazione e modifica degli impegni assunti con la convenzione stipulata in data 3.11.2016 con atto del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI), rep. n. 46203, raccolta n. 21954, registrata a San Miniato l'11.11.2016 al n. 3032 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze l'11.11.2016 al n. 28557 e 28558 di reg. particolare, per l'attuazione del PUA scheda norma 6.6;

Ravvisata la opportunità di accogliere tutte le richieste avanzate dalla società San Michele srl e di correggere l'errore materiale contenuto al punto 1.7 dell'art. 1 della sopra richiamata Convenzione;

Presto atto:

Che la variante in oggetto è stata sottoposta all'attenzione delle competenti Commissioni consiliari;

Che si sono formati i presupposti per la sua approvazione, in conformità ai disposti di cui all'art. 112 della LRT 65/2014;



Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'approvazione della proposta di variante in oggetto;

Richiamati

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- la legge regionale Toscana sul governo del territorio n. 65/2014;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m. e i., dal Dirigente del Settore Politiche Territoriali – Ing. Alessandro Annunziati, che si allega alla presente deliberazione a costituire parte integrante e sostanziale;

Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, 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, in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come certificato nell'Allegato del presente deliberato dal Responsabile della Ragioneria, che entra a far parte 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 al voto	n 21
Favorevoli	n. 21 unanimità

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 per le ragioni indicate in premessa:
 - la richiesta di definizione consensuale di un nuovo termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano di recupero, stabilendo che le opere di urbanizzazione previste nel PIANO DI RECUPERO dovranno essere realizzate entro i termini di validità dello stesso, indicati all'art. 17 della Convenzione, salvo proroghe derivanti dall'applicazione di norme di rango superiore sopravvenute. La scadenza del Piano di Recupero non produrrà effetti



- sui titoli abilitativi ancora validi;
- l'integrazione dell'art. 4 – Utilizzazione edilizia dell'area della Convenzione ai rogiti del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato stipulata in data 03.11.2016, nel modo che segue: *“La parti, concordemente, danno atto che nella particella 2359, Foglio di mappa del N.C.E.U. del Comune di Empoli insiste una cabina ENEL a servizio dell'intero abitato di Pontorme, che per poter procedere nella bonifica dell'area dovrà essere demolita. Nelle more del procedimento di bonifica, al fine di poter continuare a garantire all'intero abitato di Pontorme la distribuzione dell'energia elettrica, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a presentare la richiesta per la realizzazione della nuova cabina ENEL, corredata di tutta la documentazione e di idoneo parere ENEL, entro 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione del presente atto e non oltre 6 (sei) mesi dall'approvazione del medesimo da parte del Consiglio Comunale. Il comune di Empoli acconsente alla presentazione del titolo abilitativo nelle more del procedimento di bonifica e si impegna a rilasciare, entro i termini previsti per legge, i titoli abilitativi necessari per la realizzazione della nuova cabina ENEL e delle opere connesse di raccordo con la rete esistente, come da progetto”*.
 3. Di correggere l'errore materiale contenuto **all'art. 1, punto 1.7**, della convenzione più volte citata, in quanto non corrispondente ai dettami legislativi regionali in materia di corresponsione del contributo concessorio e, quindi la modifica del punto 1.7 dell'art. 1 CONTRIBUTO CONCESSIONARIO, che così recita: *“il contributo, comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione che dovrà essere corrisposto dal Soggetto Attuatore al momento della presentazione degli atti abilitativi per l'esecuzione del PIANO DI RECUPERO”*, nel seguente modo: *“CONTRIBUTO CONCESSIONARIO: il contributo, comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione che dovrà essere corrisposto dal Soggetto Attuatore all'atto del ritiro degli atti abilitativi per l'esecuzione del PIANO DI RECUPERO”*;
 4. Di approvare, in conseguenza del punto 2. e 3, la presente variante, redatta ai sensi dell'art. 112 della LRT 65/2014;
 5. Di approvare lo schema di convenzione, a parziale integrazione e modifica degli impegni assunti con Convenzione stipulata 3.11.2016 con atto del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI), rep. n. 46203, raccolta n. 21954, registrata a San Miniato l'11.11.2016 al n. 3032 serie 1T e trascritta nei RR.II. di Firenze l'11.11.2016 al n. 28557 e 28558 di reg. particolare (**all. A**);
 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”;
 7. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, il solo parere di regolarità tecnica, di cui all'art. 49 comma 1 del “Testo Unico delle leggi



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

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 1.2;

Con successiva votazione e con voti :

Presenti al voto n 21

Favorevoli n. 21 unanimità

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

