

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
**del 05/07/2018 n. 71**

**ORIGINALE**

**Oggetto: *Area di Trasformazione Tr01c - Via di San Giusto - Progetto Unitario convenzionato. Approvazione.***

Il giorno 5/7/2018 in Scandicci nella Sala Consiliare "Orazio Barbieri", previa convocazione nei modi e forme di legge, statutarie e regolamentari, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza pubblica ordinaria di prima convocazione.

Il Presidente Simone Pedullà, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 18:03

Partecipa il Segretario Generale Marco Pandolfini.

Sono nominati scrutatori i consiglieri: M. Tognetti, P. Ciabattoni, I. Pecorini.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti i consiglieri:

**PRESENTI** i Sigg.ri:

- Fallani Sandro
- Pordfido Antonella
- Babazzi Alessio
- Graziani Francesco
- Trevisan Barbara
- Bambi Giulia
- De Lucia Chiara
- Marino Luca
- Pedullà Simone
- Landi Laura
- Ciabattoni Patrizia
- Mucè Umberto
- Cialdai Fabiani Enrica
- Marchi Alexander
- D'Andrea Laura
- Pacini Andrea
- Pecorini Ilaria
- Bencini Valerio
- Tognetti Massimiliano
- Batistini Leonardo
- Franchi Erica

**ASSENTI** i Sigg.ri:

- Lanini Daniele
- Nozzoli Cristina
- Calabri Carlo
- Fulici Fabiana

Risultano altresì presenti gli Assessori: Giorgi, Anichini, Toscano, Lombardini e Ndiaye.

Il Presidente mette ora in discussione l'argomento iscritto al punto n. 5 dell'ordine del giorno.

Il Presidente dà la parola all'Assessore Giorgi per la presentazione della delibera.

OMISSIS (l'intervento è riportato nel verbale integrale della seduta)

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- che il Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione C.C. n° 58 in data 08.07.2013, prevede l'Area di Trasformazione "TR01c - Via di San Giusto";
- che tale Area di Trasformazione interessa una superficie territoriale di circa 6700 mq, posta in fregio alla Via di San Giusto a poca distanza dall'ospedale di Torregalli, completamente inediticata, attualmente interessata da attività agricole residuali e quasi totalmente circondata da tessuti residenziali di recente origine;
- che la finalità perseguite dall'intervento sono:
  - la realizzazione di un modesto intervento di nuova edificazione residenziale finalizzato a integrare i tessuti insediativi del quartiere di San Giusto a Signano;
  - l'integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per futuri interventi di edilizi residenziale con finalità sociali;
- che, in linea con le finalità sopra richiamate, la "scheda normativa e di indirizzo progettuale" relativa all'Area di Trasformazione TR01c, di cui all'allegato B alle "*Norme per l'Attuazione*" del vigente Regolamento Urbanistico, prevede due Unità di Intervento:
  - l'Unità 1 destinata alla realizzazione, previa approvazione Progetto Unitario di iniziativa privata, di una nuova edificazione con superficie utile lorda massima edificabile pari a 1000 mq riguardo alla quale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
    - residenziale, per la quale è previsto un diritto di prelazione all'acquisto su almeno 4 alloggi con superficie utili abitabile pari o superiore a 80 mq a vantaggio del personale delle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale;
    - attività terziarie;
    - esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico

attività artigianali di servizio alla residenza, limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno degli edifici

- l'Unità 2 destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali il cui dimensionamento verrà stabilito dall'Amministrazione in fase di progettazione preliminare;
- che la sopra citata scheda normativa TR01c subordina l'intervento previsto nell'Unità di intervento 1 alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di intervento 2 di superficie pari a mq 3850 circa di proprietà del soggetto attuatore, nonché alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, correlate all'intervento, sia interne che esterne al perimetro dell'area di trasformazione;
- che i proprietari dei terreni ubicati entro il perimetro della detta Area di Trasformazione, con nota in data 24/01/2018 protocollo n. 4209, hanno inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario relativo all'Unità di Intervento 1;
- che il Progetto proposto prevede:
  - un modesto complesso edilizio a destinazione residenziale composto due edifici di due piani fuori terra di Superficie Utile Lorda complessiva pari a circa 998 mq comprensivo di spazi destinati a parcheggio e spazi condominiali;
  - opere di opere urbanizzazione sia interne che esterne all'Area di Trasformazione e più precisamente:
    - Opere Interne:
      - realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 400mq;
      - realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra la Via di San Giusto e l'unità di intervento 2;
    - Opere Esterne:
      - realizzazione di ulteriori spazi a parcheggio con relativa sistemazione della residua parte dell'area a verde pubblico già esistente, compresa tra la nuova viabilità di penetrazione e via Vittorio Emanuele Orlando;
      - riqualificazione del tratto di marciapiede esistente prospiciente l'area di trasformazione in fregio alla via di San Giusto.
    -

PRESO ATTO:

- che la Commissione Urbanistica ha esaminato la proposta di Progetto Unitario nelle sedute n°110 del 29/01/2018 esprimendo parere favorevole al riguardo;
- che con nota in data 26/04/2018 protocollo 19588 il Progetto Unitario è stato depositato (numero di deposito 3449 del 03/05/2018 presso il Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro, ai sensi del Regolamento 25 ottobre 2011 n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche) quale intervento soggetto al controllo a campione;
- che con nota in data 11/06/2018 prot. n. 29138 l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha trasmesso il verbale del sorteggio delle indagini geologico-tecniche di corredo agli strumenti urbanistici, poste a controllo con metodo a campione, comunicando che in data 11/05/2018 è stato effettuato il sorteggio e il Progetto Unitario di cui trattasi non è stato estratto;

VISTO il D.P.R. n° 445 del 28.12.2000 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*" riguardo alle specifiche determinazioni in merito ai documenti informatici delle pubbliche amministrazioni, alla loro forma ed efficacia, nonché alla firma digitale;

VISTO inoltre il D.Lgs. n° 82 del 7.03.2005 "*Codice dell'Amministrazione digitale*" e s.m.i. ed in particolare:

- il comma 2 dell'art. 21 che recita: "*Il documento informatico sottoscritto con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale, formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'art. 20 comma 3, che garantiscano l'identificabilità dell'autore, l'integrità e immodificabilità del documento, ha l'efficacia prevista dall'art. 2702 del codice civile. L'utilizzo del dispositivo di firma elettronica qualificata o digitale si presume riconducibile al titolare, salvo che questi dia prova contraria.*";
- il comma 1 dell'art. 23 ter che recita: "Gli atti formati dalle pubbliche amministrazioni con strumenti informatici, nonché i dati e i documenti informatici detenuti dalle stesse costituiscono informazione primaria ed originale da cui è possibile effettuare, su diversi o identici tipi di supporto, duplicazioni e copie per gli usi consentiti dalla legge";

CONSIDERATO come la versione originale degli elaborati costituenti il Progetto Unitario sia stata redatta come documento informatico;

VALUTATA pertanto l'inopportunità di produrre in versione cartacea tali elaborati;

VISTI i seguenti documenti informatici, in formato digitale .pdf, costituenti il Progetto Unitario relativo all'Area di Trasformazione "TR 01c - Via di San Giusto", debitamente sottoscritti con firma digitale, depositati in atti nel fascicolo d'ufficio:

- Album relativo al "Progetto Unitario";
- Rilievi fonometrici e valutazione di clima acustico;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione geologico tecnica;

- Norme tecniche di attuazione;
- Schema di convenzione;

PRECISATO:

- che la rappresentazione schematica delle opere di urbanizzazione contenuta negli elaborati tecnici del Progetto Unitario, costituisce riferimento orientativo per le ulteriori fasi di sviluppo progettuale di tali opere;
- che il regime giuridico dei suoli (aree oggetto di cessione al Comune e di asservimento ad uso pubblico) - schematicamente rappresentato nel Progetto Unitario - tiene conto dello schema progettuale indicativo delle opere di urbanizzazione, e che pertanto dovrà essere oggetto di puntuale verifica e di eventuale adeguamento a seguito dell'intervenuta approvazione del progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle opere e l'impegno dei Soggetti Attuatori alla cessione delle aree sulle quali le stesse insistono;

DATO ATTO che lo schema di Convenzione prevede in sintesi:

- la disciplina del regime giuridico dei suoli relativa:
  - alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno, compresa nell'Area di Trasformazione ed individuata come parte dell'Unità di Intervento 2, oggetto di realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali;
  - alla futura cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interne all'area di trasformazione interessate dalle opere di urbanizzazione comprensiva della residua porzione dell'Unità di Intervento 2 interessata dalla realizzazione della nuova viabilità;
  - alla costituzione con successivo atto, di una servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito e a tempo indeterminato, sui percorsi pedonali interni all'Area di trasformazione;
- la disciplina relativa alla riserva di 4 alloggi di superficie utile abitabile non inferiore a 80 mq in prelazione alle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale;
- l'impegno dei Soggetti Attuatori:
  - a realizzare le opere di urbanizzazione previste a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
  - ad assumersi eventuali oneri economici derivanti dall'acquisizione da parte dell'Amministrazione delle aree esterne all'area di Trasformazione interessate da opere di urbanizzazione.

- le garanzie fideiussorie relative agli impegni economici assunti dai Soggetti Attuatori;

RITENUTO che le voci di entrata e di spesa ai fini della contabilizzazione delle opere di urbanizzazione debbano essere previste nel Bilancio di Previsione con specifiche variazioni propedeutiche all'approvazione del relativo progetto esecutivo;

STABILITO che il Progetto Unitario abbia validità di dieci anni dalla sua approvazione;

RILEVATA la conformità del Progetto in approvazione con il vigente Regolamento Urbanistico;

RAVVISATA l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile in ragione della ravvicinata scadenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico;

DATO ATTO che a seguito dell'intervenuta approvazione del Progetto Unitario di cui al presente atto si provvederà alla pubblicazione della deliberazione e dei suoi allegati, ai fini dell'acquisizione d'efficacia, come previsto dall'articolo 39 comma 3 del Decreto Legislativo n.33 del 14.03.2013 VISTA la L.R. n° 65 del 10.11.2014 "Norme per il governo del territorio";

VISTO l'art. 21 "Interventi convenzionati con progetto unitario" delle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico;

VISTO i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

Presenti in aula	= 22
Non partecipano al voto	= 0
Partecipano al voto	= 22
Astenuti	= 3
Votanti	=19
Favorevoli	=18
Contrari	= 1

Esito: Approvato

\*\*\*\*\*

Favorevoli = 18 [Fallani Sandro Porfido Antonella Babazzi Alessio Trevisan Barbara Marino Luca Pedulla' Simone Landi Laura Ciabattoni Patrizia Muce' Umberto Cialdai Fabiani Enrica Marchi Alexander D'andrea Laura Graziani

Francesco Pacini Andrea Pecorini Ilaria Bencini Valerio Tognetti Massimiliano Fulici Fabiana]  
Contrari = 1 [Franchi Erica]  
Astenuiti = 3 [Bambi Giulia, De Lucia Chiara, Batistini Leonardo]

## DELIBERA

1. Di approvare il Progetto Unitario di iniziativa privata relativo all'Area di Trasformazione "TR 01c - Via di San Giusto", costituito dai seguenti documenti informatici, in formato digitale .pdf, debitamente sottoscritti con firma digitale, depositati in atti nel fascicolo d'ufficio:
  - Album relativo al "Progetto Unitario"
  - Rilievi fonometrici e valutazione di clima acustico
  - Relazione tecnica illustrativa
  - Relazione geologico tecnica
  - Norme tecniche di attuazione
  - Schema di convenzione
2. Di prendere atto che.
  - la rappresentazione schematica delle opere di urbanizzazione, contenuta negli elaborati del Progetto Unitario, costituisce riferimento orientativo per le ulteriori fasi di sviluppo progettuale di tali opere;
  - il regime giuridico dei suoli (aree oggetto di cessione al Comune) - schematicamente rappresentato nel Progetto Unitario - tiene conto dello schema progettuale indicativo delle opere di urbanizzazione, e che pertanto dovrà essere oggetto di puntuale verifica e di eventuale adeguamento a seguito dell'intervenuta approvazione del progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle opere e l'impegno dei Soggetti Attuatori alla cessione delle aree sulle quali le stesse insistono;
3. Di prendere atto dei contenuti dello schema di convenzione quali in particolare:
  - la disciplina del regime giuridico dei suoli relativa:
    - alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno, compresa nell'Area di Trasformazione ed individuata come parte dell'Unità di Intervento 2, oggetto di realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali;
    - alla futura cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interne all'area di trasformazione interessate dalle opere di urbanizzazione comprensiva dell'ulteriore porzione dell'area dell'Unità di Intervento 2 interessata dalla realizzazione della nuova viabilità;

- alla costituzione con successivo atto, di una servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito e a tempo indeterminato, sui percorsi pedonali interni all'Area di trasformazione;
  - la regolamentazione riguardante la riserva di 4 alloggi di superficie utile abitabile non inferiore a 80 mq in prelazione d'acquisto alle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale;
  - l'impegno dei Soggetti Attuatori:
    - a realizzare le opere di urbanizzazione previste a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
    - ad assumersi eventuali oneri economici derivanti dall'acquisizione delle aree esterne all'area di Trasformazione interessate da opere di urbanizzazione di cui non abbiano la proprietà.
  - le garanzie fideiussorie relative agli impegni economici assunti dai Soggetti Attuatori;
4. di stabilire che le voci di entrata e di spesa ai fini della contabilizzazione delle opere di urbanizzazione debbano essere previste nel Bilancio di Previsione con specifiche variazioni propedeutiche all'approvazione del relativo progetto esecutivo;
  5. di stabilire altresì che il Progetto Unitario abbia validità di dieci anni decorrenti dalla sua approvazione;
  6. Di disporre che il Servizio "Pianificazione Territoriale e Urbanistica/Edilizia Pubblica" provveda ad attivare l'iter procedurale di legge successivo all'approvazione del Progetto Unitario, dando adeguata pubblicità al presente provvedimento;

Quindi,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza del presente provvedimento in ragione della ravvicinata scadenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico

Con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

Presenti in aula	= 22
Non partecipano al voto	= 0
Partecipano al voto	= 22
Astenuti	= 3
Votanti	=19
Favorevoli	=18
Contrari	= 1

Esito: Approvato

\*\*\*\*\*

Favorevoli = 18 [Fallani Sandro Porfido Antonella Babazzi Alessio Trevisan Barbara Marino Luca Pedulla' Simone Landi Laura Ciabattoni Patrizia Muce' Umberto Cialdai Fabiani Enrica Marchi Alexander D'andrea Laura Graziani Francesco Pacini Andrea Pecorini Ilaria Bencini Valerio Tognetti Massimiliano Fulci Fabiana]

Contrari = 1 [Franchi Erica]

Astenuti = 3 [Bambi Giulia, De Lucia Chiara, Batistini Leonardo]

#### DELIBERA

7. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE  
***Marco Pandolfini***

IL PRESIDENTE  
***Simone Pedullà***

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ a seguito della decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì