

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
**del 05/07/2018 n. 72**

**ORIGINALE**

**Oggetto: *Area di Trasformazione TR12c - San Vincenzo a Torri - 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:

**ASSENTI** 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
- Fulci Fabiana
- Bencini Valerio
- Tognetti Massimiliano
- Batistini Leonardo
- Franchi Erica

- Lanini Daniele
- Nozzoli Cristina
- Calabri Carlo

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

Il Presidente mette ora in discussione l'argomento iscritto al punto n. 6 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 "TR 12c - Via di San Vincenzo a Torri";
- che tale Area di Trasformazione interessa una superficie territoriale di circa 11.000 mq, posta lungo la S.P. 12 Empolese ai margini dell'abitato di San Vincenzo a Torri, completamente ineditata, attualmente interessata da attività agricole residuali;
- che la finalità perseguite dall'intervento sono:
  - la realizzazione di un modesto intervento di nuova edificazione residenziale finalizzato a determinare continuità insediativa tra l'abitato di San Vincenzo a Torri e l'Area dell'ex Centro Zootecnico "Le Palle";
  - l'integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali;
- che, in linea con le finalità sopra richiamate, la "scheda normativa e di indirizzo progettuale" relativa all'Area di Trasformazione TR012c, 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 di Progetto Unitario di iniziativa privata, di una nuova edificazione residenziale, con superficie utile lorda massima edificabile pari a 1150 mq;
  - l'Unità 2 destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali il cui dimensionamento verrà stabilito dall'Amministrazione in fase di progettazione dell'intervento;
- che la sopra citata scheda normativa TR012c prevede:
  - la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di intervento 2 di superficie pari a circa mq 2846 di proprietà del soggetto attuatore;

- la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, correlate all'intervento e più precisamente:
    - spazi per parcheggio pubblico all'interno del perimetro dell'Area di trasformazione nella misura minima di 400 mq
    - percorsi pedonali di collegamento tra l'abitato di San Vincenzo a Torri e l'area del centro Zootecnico delle Palle;
    - opere di completamento dell'intervento di riqualificazione di Piazza Vezzosi;
- che riguardo la riqualificazione di Piazza Vezzosi, l'Amministrazione Comunale:
  - ha ritenuto di procedere direttamente alla progettazione e attuazione dell'intervento di riqualificazione della Piazza medesima;
  - ha provveduto ad approvare, con deliberazione della Giunta Comunale n. 99 del 31/05/2011, il progetto preliminare di predetto intervento articolato in 3 stralci due dei quali sono stati previsti negli atti di programmazione Economico Finanziaria dell'Ente, mentre il terzo, riguardante le opere di completamento stimate in € 96,000,00, non risulta ancora finanziato;
  - decide pertanto di porre a carico dei Soggetti Attuatori l'onere economico di predette opere di completamento fino alla concorrenza massima dell'importo stimato pari a€ 96.000,00 oltre iva di legge, che gli stessi provvederanno a pagare in relazione ai singoli stati di avanzamento dei lavori ed alle singole spese documentate in atti ufficialmente approvati dall'Amministrazione Comunale ;
  - precisa altresì che le ulteriori fasi di sviluppo progettuale dovranno essere svolte nei limiti della spesa stimata nel quadro economico dell'opera allegato parte integrante e sostanziale alla citata deliberazione G.C. n. 99/2011.
- che i proprietari dei terreni ubicati entro il perimetro della detta Area di Trasformazione, con nota in data 23/02/2017 prot. n. 3289 hanno inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario;
- che il Progetto proposto prevede:
  - la realizzazione di complesso edilizio articolato in sei edifici singoli composti da unità bifamiliari di due piani fuori terra, oltre un piano seminterrato destinato a garage, con superficie utile lorda complessiva pari a mq1150;
  - la realizzazione di opere di urbanizzazione correlate all'intervento quali:

- Parcheggio pubblico in fregio alla via Empolese di circa 840 mq con sistemazioni a verde di corredo per un totale di circa 1770 mq;
- Percorsi pedonali di collegamento tra l'abitato di San Vincenzo a Torri e l'area del centro Zootecnico delle Palle;

PRESO ATTO:

- che la Commissione Urbanistica ha esaminato la proposta di Progetto Unitario nelle sedute n° 108 del 03/05/2017 e n. 109 del 02/10/2017, esprimendo in ultimo parere favorevole al riguardo;
- che in data 09/02/2018 protocollo 6990 il Progetto Unitario è stato depositato (numero di deposito 3437 del 16/02/2018 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);
- che con nota pervenuta in data 11/06/2018 protocollo 29140 dal Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro ha comunicato l'esito positivo del controllo effettuato sul Progetto Unitario formulando alcune prescrizioni al riguardo.

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 immutabilità 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 012c – San Vincenzo a Torri", debitamente sottoscritti con firma digitale, depositati in atti nel fascicolo d'ufficio:

- Tav. R – Relazione Tecnica Generale;
- Tav. 1 – Planimetria Generale Stato Attuale – Piano Quotato 1/500;
- Tav. 2 – Planimetria Generale Stato Attuale - Piano Quotato 1/500 con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b;
- Tav. 3 – Planimetria Generale Stato di Progetto 1/500;
- Tav. 4 – Planimetria Generale Stato di Progetto 1/500 con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b;
- Tav. 5 – Planivolumetrico;
- Tav. 6 – Planimetria Generale – Sovrapposizione Mappa Catastale 1/500 Elenco Ditte;
- Tav. 7 – Planimetria Generale–Sezioni Ambientali– Distanze dai Confini 1/500;
- Tav. 8 – Schema indicativo delle Opere di Urbanizzazione;
- Tav. 9 – Schema Indicativo delle Opere di Urbanizzazione con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b;
- Tav. 10 – Schema servizi a rete;
- Tav. 11 – Schema servizi a rete Con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b;
- Tav. Ab – Abaco delle Finiture;
- Tav. N -Tavola Numerica – Schema Tipologie;
- Tav. E – Soluzioni Impiantistiche – Energie Rinnovabili;
- Tav. RI – Relazione Integrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione di Fattibilità geologica (febbraio 2017);
- Nota integrativa alla relazione di Fattibilità geologica (maggio 2018);
- Relazione idrologica-idraulica (settembre 2017);
- Relazione idraulica (gennaio 2018);
- Relazione idraulica integrazioni (maggio 2018);
- Verifica Clima Acustico Esterno;
- 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) - 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 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;
- l'impegno dei Soggetti Attuatori a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste a scampo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
- l'impegno dei Soggetti Attuatori a sostenere l'onere economico delle opere di completamento dell'intervento di riqualificazione di Piazza Vezzosi nei limiti dell'importo stimato in € 96.000,00 oltre Iva di legge, provvedendo a pagare, entro 15 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione, quanto risultante in relazione ai singoli stati di avanzamento dei lavori ed alle singole spese documentate in atti ufficialmente approvati;
- le garanzie fideiussorie relative agli impegni economici assunti dai Soggetti Attuatori;

STABILITO:

- 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;
- che le predette opere di urbanizzazione relative al 3 stralcio dell'intervento di riqualificazione di Piazza Vezzosi, il cui onere

economico viene posto a carico dei Soggetti Attuatori, saranno previste nel Piano triennale delle Opere Pubbliche, nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e nel Bilancio di Previsione con specifica variazione propedeutica all'approvazione del progetto esecutivo

STABILITO altresì 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" ed inseriti nel presente provvedimento a costituirne parte integrale e sostanziale;

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 =17

Contrari = 2

Esito: Approvato

\*\*\*\*\*

Favorevoli = 17 [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 Tognetti Massimiliano Fulici Fabiana]  
Contrari = 2 [Franchi Erica Bencini Valerio]  
Astenuti = 3 [Bambi Giulia De Lucia Chiara Batistini Leonardo]

## DELIBERA

1. Di approvare il Progetto Unitario di iniziativa privata relativo all'Area di Trasformazione "TR12c - San Vincenzo a Torri", costituito dai seguenti documenti informatici, in formato digitale .pdf, debitamente sottoscritti con firma digitale, depositati in atti nel fascicolo d'ufficio:
  - Tav. R – Relazione Tecnica Generale;
  - Tav. 1 – Planimetria Generale Stato Attuale – Piano Quotato 1/500;
  - Tav. 2 – Planimetria Generale Stato Attuale - Piano Quotato 1/500 con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b;
  - Tav. 3 – Planimetria Generale Stato di Progetto 1/500;
  - Tav. 4 – Planimetria Generale Stato di Progetto 1/500 con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b;
  - Tav. 5 – Planivolumetrico;
  - Tav. 6 – Planimetria Generale – Sovrapposizione Mappa Catastale 1/500 Elenco Ditte;
  - Tav. 7 – Planimetria Generale–Sezioni Ambientali– Distanze dai Confini 1/500;
  - Tav. 8 – Schema indicativo delle Opere di Urbanizzazione;
  - Tav. 9 – Schema Indicativo delle Opere di Urbanizzazione con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b;
  - Tav. 10 – Schema servizi a rete;
  - Tav. 11 – Schema servizi a rete Con inserimento variante alla provinciale e intervento RQ12b;
  - Tav. Ab – Abaco delle Finiture;
  - Tav. N -Tavola Numerica – Schema Tipologie;
  - Tav. E – Soluzioni Impiantistiche – Energie Rinnovabili;
  - Tav. RI – Relazione Integrativa;
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Relazione di Fattibilità geologica (febbraio 2017);
  - Nota integrativa alla relazione di Fattibilità geologica (maggio 2018);
  - Relazione idrologica-idraulica (settembre 2017);
  - Relazione idraulica (gennaio 2018);
  - Relazione idraulica integrazioni (maggio 2018);
  - Verifica Clima Acustico Esterno;
  - Schema di convenzione.

2. Di stabilire, per le ragioni espresse in narrativa che qui si intendono integralmente richiamate, che i Soggetti Attuatori si assumano l'onere economico delle opere di completamento relative al terzo stralcio dell'intervento di riqualificazione di Piazza Vezzosi, il cui progetto preliminare è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale, n. 99 del 31/05/2011, nei limiti della spesa prevista per le stesse nel quadro economico dell'opera parte integrante e sostanziale di predetta deliberazione, stimata in € 96.000,00 oltre Iva di legge;
3. Di precisare che le ulteriori fasi di sviluppo progettuale dell'intervento di riqualificazione di Piazza Vezzosi dovranno essere svolte nei limiti della spesa stimata nel quadro economico dell'opera allegato parte integrante e sostanziale alla deliberazione della Giunta Comunale n. 99 del 31/05/2011;
4. 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;
5. che 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;
6. Di prendere atto dei contenuti dello schema di convenzione quali in particolare:
  - la disciplina del regime giuridico dei suoli relativa:
    - alla cessione della porzione di terreno, compresa nell'Area di Trasformazione ed individuata come Unità di Intervento 2, oggetto di realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali;
    - alla futura cessione delle aree interne all'area di trasformazione interessate delle opere di urbanizzazione;
  - l'impegno del Soggetto Attuatore a realizzare le opere di urbanizzazione previste a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
  - l'impegno dei Soggetti Attuatori a sostenere l'onere economico delle opere di completamento dell'intervento di riqualificazione di

Piazza Vezzosi nei limiti dell'importo stimato in € 96.000,00 oltre Iva di legge, provvedendo a pagare entro 15 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione quanto risultante, in relazione ai singoli stati di avanzamento dei lavori ed alle singole spese documentate, in atti ufficialmente approvati;

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

7. 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;
- che le predette opere di urbanizzazione relative al 3 stralcio dell'intervento di riqualificazione di Piazza Vezzosi, il cui onere economico viene posto a carico dei Soggetti Attuatori, saranno previste nel Piano triennale delle Opere Pubbliche, nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e nel Bilancio di Previsione con specifica variazione propedeutica all'approvazione del progetto esecutivo

8. Di stabilire che il Progetto Unitario abbia validità di dieci anni decorrenti dalla sua approvazione

9. 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

Prima della votazione il Consigliere Bencini esce dall'aula.

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

Presenti in aula = 21

Non partecipano al voto = 0

Partecipano al voto = 21

Astenuti = 3

Votanti = 18

Favorevoli = 17

Contrari = 1

Esito: Approvato

\*\*\*\*\*

Favorevoli = 17 [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 Tognetti Massimiliano Fulici Fabiana]

Contrari = 1 [Franchi Erica]

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

#### DELIBERA

9. 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