



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE** **DELIBERA N° 31 del 27/02/2025**

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (ART.121 L.R. 65/2014) PER INTERVENTO DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE E RESEDE DI PERTINENZA NEL SISTEMA AMBIENTALE ASCIANO VALLE – ALL.5 NTA DEL POC – SCHEDATURA REGESTO EDIFICIO N.173, CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventicinque il giorno ventisette del mese di Febbraio alle ore 14:00 presso questa sede comunale a seguito di apposito invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

**Al momento della trattazione del presente argomento (la cui votazione viene verbalizzata in calce) risultano presenti i Signori:**

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	CECHELLI MATTEO	X	
2	Vice Sindaco	CORUCCI FRANCESCO	X	
3	Assessore	BALATRESI MARCO	X	
4	Assessora	COLI FABIANA		X
5	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	X	
6	Assessora	PAOLICCHI ROBERTA	X	
7	Assessora	PISANO ANGELA	X	
8	Assessora	PUGLIESE CANDIDA		X

**Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato dal D.lgs. 18/08/2000 n°267, il Segretario Generale Dott.ssa Norida Di Maio, con funzioni di verbalizzante.**

**Presiede il Sig. Matteo Cecchelli, Sindaco**

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano strutturale comunale (PSC) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 21 del PIT/PPR con contestuale avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

### **Premesso, altresì, che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato approvato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Piano operativo comunale (POC), con contestuale adozione delle nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni e conclusione del processo di Valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato pubblicato sul BURT n. 2 del 08/01/2020 e dalla data del 06/02/2020 le previsioni sono divenute efficaci ad esclusione delle parti poste in nuova adozione;
- in data 18/12/2019 si è conclusa la Conferenza Paesaggistica, tenutasi ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR presso la Regione Toscana, ritenendo il POC conforme al PIT-PPR con le integrazioni e le modifiche riportate nei pareri allegati alla suddetta Conferenza e depositati in atti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020, sono state approvate, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., le previsioni poste in adozione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019;
- l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020 è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 17/06/2020 e alla data del 10/06/2020 le previsioni approvate ma non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR sono divenute efficaci;
- in data 30/06/2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR per l'esame delle sopra dette previsioni;
- in data 02/09/2020, con pubblicazione sul BURT n. 36, a seguito dell'esito favorevole della Conferenza Paesaggistica, si è conclusa la pubblicazione relativa alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020;

### **Premesso, infine, che :**

- con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020, n. 76 del 30/11/2021, n.13 del 16/03/2022 e n. 114 del 21/12/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021, novembre 2022, dicembre 2023 del quadro conoscitivo con rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

**Vista** la Delibera di Giunta Comunale n. 103 del 26.05.2020 avente ad oggetto: “Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) di cui all'art.121 della Legge Regionale Toscana n.65/2014 – Approvazione Procedimento e modulistica. Integrazione alla Delibera G.C. N. 339 del 23/11/2011 Revisione delle tariffe dei diritti di segreteria per pratiche edilizie, urbanistiche e di tipo ambientale” con cui è stato approvato il procedimento per l'approvazione dei PUC e relativa modulistica;

### **Atteso**

- che in data 28/06/2023 con protocollo n. 28788 è pervenuta l'istanza, successivamente integrata, in ultimo in data 17/12/2024 con prot. 58879, da parte della proprietà, avente titolo, relativa alla

proposta di “Progetto Unitario Convenzionato per intervento nel Sistema Ambientale ASCIANO VALLE P.E. 224/2023 – Allegato 5 NTA del POC Schedatura e Regesto - Edificio n.173 (zona omogenea “E5”, art. 26 NTA del POC), con monetizzazione di aree a standard”, composta dai seguenti elaborati, tutti depositati presso l’ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

**01/05 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:**

- e
- 1. Introduzione Inquadramento Generale** con tavole Vista Aerea da geoscopio regionale  
Tav. 1 sovrapposizione su aereofotogrammetrico;
  - 2. Inquadramento Urbanistico e Territoriale** - estratti cartografici – Scheda Norma – regesto edifici e vincoli;
  - 3. Individuazione catastale;**
    - visura;
    - estratto di mappa catastale con individuazione dell’area interessata e planimetrie catastali delle unità immobiliari;
  - 4. Stato attuale dei luoghi:**
    - Tav. 2 - Planimetria generale su vista aerea;
    - Tav. 3 – Area esterna – ambito di intervento;
    - Tav.4 - Stato Originario del fabbricato – Piante, prospetti, sezione;
    - Tav.5 - Stato Attuale del fabbricato – Piante, prospetti, sezione;
  - 5. Stato di Progetto:**
    - 5.1. Assetto generale;
    - Tav.6 - Stato di progetto del fabbricato – Piante, Prospetti, Sezione;
    - Relazione descrittiva dell’intervento;
  - 6. Verifica standard:**
    - Descrizione e verifica;
    - Tav. 7 – Planimetria Generale di Progetto e Legge 122/1990 – dotazione di parcheggi privati;
  - 7. Verifica permeabilità**
  - 8. Coerenza del progetto con i vigenti piani e programmi;**
  - 9. Analisi dei rischi e pericolosità;**
  - 10. Verifica della compatibilità ambientale;**
  - 11. Impianto di smaltimento reflui**
    - Tav.8 – Impianto smaltimento reflui – Stato Attuale;
    - Tav.9 - Impianto smaltimento reflui – Stato di Progetto;
    - Tav.10 - Impianto smaltimento reflui – Stato di Progetto – Vasca fitodepurazione;
  - 12. Sistemazioni esterne**
    - Tav.11 – Sistemazioni esterne;

**02/05 Documentazione Fotografica**

**03/05 Relazione Tecnico-descrittiva del progetto**

**04/05 Norme Tecniche di Attuazione;**

**05/05 Relazione Tecnico-Agronomica del verde;**

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dal Progetto Unitario in oggetto, ricadenti nel Sistema Ambientale, in Frazione Asciano Valle nel sub sistema del monte, in zona omogenea “E” sottozona “E5”, (Zone agricole di interesse paesaggistico) disciplinata dall’art.26 e segg. delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;

- che il complesso immobiliare in oggetto è assoggettato alla disciplina di dettaglio contenuta nell’Allegato 5 alle NTA del Piano Operativo Comunale “Stratificazione storica dell’edificato – edifici presenti al 1832 – Tavola 17 – Schedatura edificio n.173 del regesto degli edifici extraurbani:

- categoria d'intervento D2.3 – Conservazione delle caratteristiche formali e tipologiche di pregio, possibilità di nuove aperture coerenti al tipo edilizio; pertinenza da valorizzare.

- che l'immobile e l'area di pertinenza ricadono nelle Aree naturali di interesse locale ANPIL istituite ai sensi della L.R. 49/95, pertanto risultano assoggettati anche alla disciplina dell' Art. 37 delle NTA del POC: "Disciplina delle Invarianti Strutturali di Piano Strutturale", definita dal regolamento di gestione delle ANPIL Monte Castellare e valle delle fonti approvato con delibera CC n.3/2005 che prevede:

*"All'interno delle ANPIL è ammesso il recupero di strutture edilizie degradate derivanti da interventi precedentemente autorizzati e rimasti incompiuti.*

.....

*Tutti gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, che definisca anche le funzioni previste e le relative modalità di gestione.*

*Unitamente al permesso di costruire dovrà essere redatto specifico studio di incidenza ai sensi della L.56/2000, in quanto l'area ANPIL ricade nel SIR Monte Pisano".*

- che pertanto, l'attuazione dell'intervento in oggetto avverrà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente (POC) e dell'art.121 della Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.mi. ;

- che l'immobile in oggetto è stato oggetto di intervento di ristrutturazione risalente agli inizi degli anni 2000 da parte del Comune di San Giuliano Terme in forza del contratto di comodato stipulato con l'allora società proprietaria, nell'ambito del "progetto all'interno delle aree ANPIL per il recupero del fabbricato stesso da destinare a "Uffici/centro conferenze". Di fatto, con le delibere del Consiglio Comunale n. 51/2001 e 67/2001, successivamente rettificata con la Delibera di CC n. 14/2002, sono stati rispettivamente approvati il progetto preliminare ed il progetto esecutivo per la ristrutturazione dell'edificio di che trattasi.

- che allo scadere del contratto ventennale di comodato il bene oggetto del presente atto è tornato nella piena disponibilità dell'attuale proprietà;

- che la proposta riguarda sommariamente la riqualificazione urbanistica dell'area e dell'edificato esistente attraverso la riconversione della destinazione d'uso attuale del fabbricato all'originaria destinazione residenziale e la sistemazione e riqualificazione delle aree esterne limitrofe al fabbricato, oltre al mantenimento del terrazzamento recuperato con finanziamento regionale nell'ambito del "progetto all'interno delle aree ANPIL per il recupero del fabbricato stesso da destinare a Uffici/centro conferenze" a cura del Comune di San Giuliano Terme;;

- che il Progetto Unitario prevede la monetizzazione delle aree a standard in luogo della loro realizzazione e cessione al Comune, secondo quanto disposto dal "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Deliberazione C.C. n.30 del 13/06/2017 e modificato, in ultimo con Deliberazione di C.C.n.79 del 29/09/2022 ed in particolare il capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici";

**Visto:**

il suddetto “Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard”;

**Preso atto** che per l'intervento in oggetto, viene fatta richiesta di monetizzare le aree a standard derivanti dalle funzioni introdotte in quanto sia le particolari caratteristiche dimensionali dell'area in oggetto che la sua ubicazione, ne rendono inopportuna l'integrazione con i servizi esistenti e le aree pubbliche al contorno;

**Atteso** che la cessione di aree a standard eventualmente derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 61,5, non risulterebbe conveniente per l'A.C., in relazione sia alla conformazione che alla localizzazione dell'area in oggetto, in quanto non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione e pertanto non idonee per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;

**Stabilito** pertanto di ricorrere alla monetizzazione delle aree individuate sulla base di un valore unitario di €.190,00 (centoottonovanta/00) al metro quadrato, costo stabilito nella Delibera di G.C. n.24 del 07.02.2007 quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona ;

**Stabilito** altresì di utilizzare i proventi della monetizzazione in oggetto, ammontanti a complessivi €. **11.685,00** (undicimilaseicentoottantacinque/00), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno delle 'UTOE 27 e 28 della frazione di Asciano e/o di aree limitrofe;

**Visto il** procedimento di “Valutazione appropriata di incidenza” a cui è stato sottoposto l'intervento in oggetto, svoltosi presso la Regione Toscana, sfociato nel decreto Dirigenziale n. 23583 del 24/10/2024, pubblicato in pari data, con cui è stata rilasciata la Valutazione di incidenza ambientale relativa all'intervento proposto;

**Preso atto** che il suddetto decreto ha ritenuto che l'intervento di “sistemazione del verde nell'area di pertinenza di un fabbricato” non determinerà incidenza significativa ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità del sito con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie, a patto che siano rispettate le prescrizioni riportate nel decreto stesso;

**Preso altresì atto** delle suddette prescrizioni di tipo ambientale;

**Visto** il parere “favorevole a condizione” del Servizio comunale Ambiente e Protezione Civile in atti dal 05/07/2024 prot. Int.32543, in merito merito al sistema di smaltimento autonomo ed ai contenuti della relazione tecnico-agronomica riguardanti gli interventi di sistemazione del verde;

**Visti:**

- la relazione del Responsabile del Procedimento, **allegato A**, al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nella quale vengono descritti nello specifico gli interventi oggetto di

convenzionamento tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore dell'intervento in oggetto;

- lo Schema di Convenzione da stipulare tra il Comune e gli Attuatori dell'intervento, **allegato B**, al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dalle parti e le modalità di attuazione delle opere oggetto di convenzionamento;

Visto:

- l'art.6 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;
- l'art.26 e segg. delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;
- l'art. 121, Titolo V, Capo II, della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i.
- L'art.134, Titolo VI, Capo II della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i.
- il "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017 modificato, in ultimo, con Deliberazione di C.C.n.79 del 29/09/2022 ;

Visto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del d.lgs 267/2000 e ss.mm.ii. risultante dal prospetto allegato al presente atto;

Con voti unanimi;

## **DELIBERA**

**1.** Di approvare, ai sensi dell'art.121 della LR 65/2014 il "Progetto Unitario Convenzionato per intervento nel Sistema Ambientale ASCIANO VALLE P.E. 224/2023 – Allegato 5 NTA del POC Schedatura e Regesto - Edificio n.173 (zona omogenea "E5", art. 26 NTA del POC), con monetizzazione di aree a standard" presentato dagli aventi titolo in data 28/06/2023 con protocollo n. 28788 e successivamente integrato, in ultimo in data 17/12/2024 con prot. 58879, così composto:  
**01/05 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:**

- 1. Introduzione Inquadramento Generale** con tavole Vista Aerea da geoscopio regionale e Tav. 1 sovrapposizione su aereofotogrammetrico;
- 2. Inquadramento Urbanistico e Territoriale** - estratti cartografici – Scheda Norma – regesto edifici e vincoli;
- 3. Individuazione catastale;**
  - visura;
  - estratto di mappa catastale con individuazione dell'area interessata e planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- 4. Stato attuale dei luoghi:**
  - Tav. 2 - Planimetria generale su vista aerea;
  - Tav. 3 – Area esterna – ambito di intervento;
  - Tav.4 - Stato Originario del fabbricato – Piante, prospetti, sezione;
  - Tav.5 - Stato Attuale del fabbricato – Piante, prospetti, sezione;
- 5. Stato di Progetto:**
  - 5.1. Assetto generale;
  - Tav.6 - Stato di progetto del fabbricato – Piante, Prospetti, Sezione;
  - Relazione descrittiva dell'intervento;
- 6. Verifica standard:**
  - Descrizione e verifica;
  - Tav. 7 – Planimetria Generale di Progetto e Legge 122/1990 – dotazione di parcheggi privati;
- 7. Verifica permeabilità**

**8. Coerenza del progetto con i vigenti piani e programmi;**

**9. Analisi dei rischi e pericolosità;**

**10. Verifica della compatibilità ambientale;**

**11. Impianto di smaltimento reflui**

-Tav.8 – Impianto smaltimento reflui – Stato Attuale;

-Tav.9 - Impianto smaltimento reflui – Stato di Progetto;

-Tav.10 - Impianto smaltimento reflui – Stato di Progetto – Vasca fitodepurazione;

**12. Sistemazioni esterne**

-Tav.11 – Sistemazioni esterne;

**02/05 Documentazione Fotografica**

**03/05 Relazione Tecnico-descrittiva del progetto**

**04/05 Norme Tecniche di Attuazione;**

**05/05 Relazione Tecnico-Agronomica del verde;**

2. Di approvare lo Schema di Convenzione relativo all'oggetto del convenzionamento, **allegato B**, al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dalle parti;

3. Di dare atto che la superficie complessiva delle aree a standard afferenti all'intervento in oggetto dimensionata secondo quanto riportato nella relazione del Responsabile del Procedimento, e ricavata dagli elaborati progettuali facenti parte della richiesta di Progetto Unitario Convenzionato, corrisponde a mq. 61,5;

4. Di dare atto non esserci la possibilità di reperire in loco gli spazi per la realizzazione delle opere suddette, in relazione alla conformazione e alla localizzazione di dette superfici poiché non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, di conseguenza non idonee per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;

5. Di ricorrere pertanto alla monetizzazione delle aree individuate, così come previsto dal "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Deliberazione C.C. n.30 del 13/06/2017, modificato in ultimo con con Deliberazione C.C.n.79 del 29/09/2022 ed in particolare dal capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici" sulla base di un valore unitario di €.190,00 (centonovanta/00) al metro quadrato, costo stabilito nella Delibera di G.C. n.24 del 07.02.2007 quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona;

6. di stabilire che i proventi della monetizzazione in oggetto, ammontanti a complessivi **€. 11.685,00** (undicimilaseicentoottantacinque/00), vengano utilizzati per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno delle UTOE 27 e 28 - Asciano e/o di aree limitrofe;

7. Di dare atto che la presente Delibera non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, nè riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente pertanto non è richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'art.49 D.lgs . 267/2000 e smi;

8. Di incaricare il Dirigente del Settore Tecnico della stipula della Convenzione in oggetto e dell'assunzione dell'accertamento di entrata, relativamente alla monetizzazione delle aree a standard.

9. Dato atto della necessità di stipulare nel più breve tempo possibile la Convenzione Urbanistica a seguito del presente atto di approvazione del Progetto Unitario, per i proventi derivanti dalla Monetizzazione di Aree a standard afferenti all'intervento, utili per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno delle UTOE 27 e 28 - Asciano e/o di aree limitrofe, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, con separata votazione, con voti unanimi ai sensi dell'art.134 c.4 del Dlgs 18/08/2000 n.267.



Letto, confermato e sottoscritto

Il Il Sindaco  
Matteo Cecchelli

Il Il Segretario Generale  
Dott.ssa Norida Di Maio

(atto sottoscritto digitalmente)