



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DELIBERA N° 36 del 24/02/2022

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (ART.121 L.R. 65/2014) PER RIQUALIFICAZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE NEL SISTEMA AMBIENTALE – GELLO – VIA CAMPOLUNGO ZONA E1 - CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemilaventidue il giorno ventiquattro 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
<u>1</u>	Sindaco	DI MAIO SERGIO	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	SCATENA LUCIA	X	
<u>3</u>	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	X	
<u>4</u>	Assessore	CECHELLI MATTEO	X	
<u>5</u>	Assessore	MEUCCI GABRIELE	X	
<u>6</u>	Assessore	PAOLICCHI ROBERTA	X	
<u>7</u>	Assessora	CECCARELLI LARA	X	
<u>8</u>	Assessore	CORUCCI FRANCESCO	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 Paola Maria La Franca, con funzioni di verbalizzante.

Presiede il Sig. Sergio Di Maio, 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 deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020 e n. 56 del 30/11/2020 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente al mese di maggio e novembre 2020 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.;
- con delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 30 novembre 2021 è stato approvato l'ultimo aggiornamento del POC ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 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 12/10/2020 con protocollo n. 36010 è pervenuta l'istanza, successivamente integrata, in ultimo in data 25/01/2022 con prot. 2989, con cui il Soggetto Attuatore rappresentato dalla

“**Società 4 srl**” con sede in Genova, Via Fieschi n.3/20 CF e P.IVA 02145200990 nella persona di Schiaffino Emanuela nata Genova (GE) il 14/02/1970 e residente a Genova (GE) via Dodecaneso n.26 int.5, CF MNL 70B54 D969A in qualità di legale Rappresentante della suddetta società, ha presentato proposta di “Progetto Unitario Convenzionato per Riqualficazione di complesso immobiliare nel Sistema Ambientale di Gello, Via Campolungo con monetizzazione di aree a standard”, composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/09 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione – Relazione tecnico descrittiva;
 - vista aerea
2. Inquadramento Urbanistico;
 - estratti POC
3. Individuazione catastale;
 - identificazione delle Unità immobiliari esistenti;
 - Sovrapposizione con mappa catastale e carta dei vincoli;
4. Stato attuale dei luoghi ;
 - Planimetria Generale;
 - Piante, Prospetti, Sezioni dei fabbricati;
5. Progetto:
 - Assetto generale;
 - Piante dei fabbricati Stato Attuale e di Progetto – calcolo della SUL;
 - Individuazione del lotto di pertinenza e sovrapposizione catastale;
 - Particolare degli accessi;
 - Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati;
6. Verifica degli standard;
7. Verifica Permeabilità;
 - Verifica superficie permeabile;
8. Coerenza del progetto con i piani vigenti e programmi;
9. Verifica del rischio idraulico;
10. suddivisione in UMI;
 - planimetria suddivisione in UMI;
11. Verifica della compatibilità ambientale;

02/09 Norme Tecniche di Attuazione;

03/09 Norme Tecniche di Attuazione relative agli interventi di restauro;

04/09 Computo metrico estimativo delle opere di miglioramento ambientale;

05/09 Documentazione fotografica;

06/09 Impianto di smaltimento ;

07/09 Rendering degli interventi;

08/09 Relazione geologica e allegati;

09/09 Relazione agronomica sulle sistemazioni a verde.

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dal Progetto Unitario in oggetto, ricadenti nel Sistema Ambientale di Gello, in zona omogena E sottozona E1 “Zone agricole ordinarie” disciplinata dall’art.26 e seguenti delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;

- che i fabbricati interessati risultano individuati all’interno dell’Allegato 5 alle NTA del POC - “schedatura e Registro del Sistema ambientale” con il n.230 il fabbricato principale e con il n. 414 il fabbricato accessorio;

- che i suddetti fabbricati sono assoggettati alla seguente disciplina di dettaglio contenuta nella schede di registro:

Fabbricato principale a destinazione residenziale: scheda di registro n.230, “edificio rurale a corte – residenza” prescrizioni: **Miglioramento delle caratteristiche tipologiche e formali, possibilità di nuove aperture coerenti col tipo edilizio – tipologia: rurale a corte** – categoria di intervento D2.3 “Cambio di destinazione d’uso di locali e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione d’uso residenziale”;

Fabbricato accessorio: scheda di registro n.414 , “annesso rurale”con destinazione Magazzino, prescrizioni: **Mantenimento del rapporto con l’edificio principale attraverso un sistema di relazioni fortemente identificato e che determini un valore architettonico e paesaggistico d’insieme. Intervento subordinato a PUC unitamente all’edificio 230** – categoria di intervento E2 “Sostituzione edilizia – demolizione e ricostruzione anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d’uso.

- che l’attuazione del suddetto intervento 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 ;

- che la suddetta proposta riguarda un complesso immobiliare rappresentato attualmente da due fabbricati principali, originariamente facenti parte di una più ampia azienda agricola per i quali è stata presentata istanza di deruralizzazione alla Provincia di Pisa in data 05/09/1992, e prevede la riqualificazione dell’intero complesso edilizio attraverso:

- interventi di ristrutturazione e frazionamento del fabbricato principale con la creazione di n. 3 unità immobiliari disposte su due piani;
- interventi di sostituzione edilizia del fabbricato accessorio con cambio d’uso a residenziale e creazione di un’abitazione unifamiliare;
- individuazione della pertinenza relativa al mutamento di destinazione d’uso da fabbricati agricoli a residenziali con realizzazione di opere di miglioramento ambientale.

- che il Progetto Unitario prevede l’attuazione dell’intervento secondo 2 Unità Minime di Intervento corrispondenti a:

UMI 1

- Recupero del fabbricato principale con creazione di n.3 unità immobiliari residenziali;
- Sistemazione dell’area di pertinenza comune alle due UMI e della viabilità di accesso;

UMI 2

- Demolizione e ricostruzione del fabbricato secondario con realizzazione di edificio residenziale unifamiliare;
- Realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale riguardanti l’area di pertinenza e la viabilità di accesso;

- che il Progetto Unitario di che trattasi non prevede la realizzazione di opere pubbliche di cui si preveda la cessione gratuita al Comune di san Giuliano Terme;

Visto:

il “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 con con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021 ed in particolare il capo III “Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici”;

Dato atto che la monetizzazione di aree a standard è attuabile ai sensi dell'art.10 del suddetto regolamento a condizione che ricorrano le condizioni stabilite nel capo III, per aree con superficie non superiore a mq. 250;

Preso atto che per l'intervento in oggetto, viene fatta richiesta di monetizzare le aree a standard derivanti dalle funzioni introdotte in quanto sia per le particolari caratteristiche dimensionali dell'area in oggetto che per la sua ubicazione all'interno di una zona a vocazione prettamente agricola e relativamente distante da centri abitati, 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. 215,25 come indicato negli elaborati di progetto, non risulterebbe conveniente per l'A.C. proprio in relazione alla loro conformazione e localizzazione dell'area in oggetto non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, di conseguenza 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 € 230,00 (duecentotrenta/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 € **49.507,50** (quarantanovemilacinquecentosette/50), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 24 Gello e/o di aree limitrofe;

Visto:

- il parere “favorevole” del Servizio Ambiente in data 23/02/2022 relativamente a :

□ le sistemazioni ambientali previste in progetto per un importo derivante dal Computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale pari a € 11.760,03 (undicimilasettecentosessanta/03)

□ l'impianto di smaltimento autonomo, coerente con le disposizioni del D.Lgs. 152/2006, della L.R.T. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R del 2008 e del vigente POC.

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 i soggetti Attuatori del Comparto 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 con con Delibera C.C. n.35 del 09/06/2021;

Visto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del d.lgs 267/2000 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 la Riqualificazione di complesso immobiliare nel Sistema Ambientale di Gello, Via Campolungo con monetizzazione di aree a standard” presentato in data 12/10/2020 con protocollo n.36010, successivamente integrato, in ultimo in data 25/01/2022 con prot. 2989, e così composto:

01/09 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione – Relazione tecnico descrittiva;
 - vista aerea
2. Inquadramento Urbanistico;
 - estratti POC
3. Individuazione catastale;
 - identificazione delle Unità immobiliari esistenti;
 - Sovrapposizione con mappa catastale e carta dei vincoli;
4. Stato attuale dei luoghi ;
 - Planimetria Generale;
 - Piante, Prospetti, Sezioni dei fabbricati;
5. Progetto:
 - Assetto generale;
 - Piante dei fabbricati Stato Attuale e di Progetto – calcolo della SUL;
 - Individuazione del lotto di pertinenza e sovrapposizione catastale;
 - Particolare degli accessi;
 - Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati;
6. Verifica degli standard;
7. Verifica Permeabilità;
 - Verifica superficie permeabile;
8. Coerenza del progetto con i piani vigenti e programmi;
9. Verificadel rischio idraulico;
10. suddivisione in UMI;
 - planimetria suddivisione in UMI;
11. Verifica della compatibilità ambientale;

02/09 Norme Tecniche di Attuazione;

03/09 Norme Tecniche di Attuazione relative agli interventi di restauro;

04/09 Computo metrico estimativo delle opere di miglioramento ambientale;

05/09 Documentazione fotografica;

06/09 Impianto di smaltimento ;

07/09 Rendering degli interventi;

08/09 Relazione geologica e allegati;

09/09 Relazione agronomica sulle sistemazioni a 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. 215,25;

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 con con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021 ed in particolare dal capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici" sulla base di un valore unitario di € 230 (duecentotrenta) 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 €. 49.507,50 (quarantanovemilacinquecentosette/50), siano utilizzati per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno dell'UTOE 24 Gello 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, nonché dell'assunzione del relativo accertamento di entrata.

9. **Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Sergio Di Maio

Il Segretario Generale
Dott.ssa Paola Maria La Franca

(atto sottoscritto digitalmente)