



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055 [www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

**COPIA**  
**IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

## **GIUNTA COMUNALE**

### **DELIBERAZIONE N. 220 DEL 13-12-2011**

**OGGETTO: Opere di Urbanizzazione Primaria previste dal Piano di Recupero Area ex - Longinotti con contestuale variante al RUC vigente, Via Lucchese. Approvazione progetto definitivo. Prop. n. 245 del 9/12/2011**

L'anno duemilaundici il giorno tredici del mese di dicembre alle ore 12,55, presso questa sede Comunale a seguito di apposito avviso diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

GIANASSI GIANNI	Sindaco	P
NICCOLI IVANA	Assessore	P
ANDORLINI MASSIMO	Assessore	P
APPELLA ERNESTO	Assessore	P
BANCHELLI ANDREA	Assessore	P
CAMARDO DOMENICO	Assessore	P
CONTI CATERINA	Assessore	P
DROVANDI ROBERTO	Assessore	P
MANNINI ANTONELLA	Assessore	P
SOLDI MAURIZIO ULIVO	Assessore	P

**PRESENTI N. 10 - ASSENTI N. 0**

**PARTECIPA** alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. 267/2000, il VICE SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa FARSI GABRIELLA.

**PRESIEDE** il Sindaco Sig. GIANASSI GIANNI.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 47 del 24.05.2011, ha approvato il Piano di Recupero dell'area ex Longinotti, Via Lucchese, con contestuale variante al RUC vigente, presentato dalla Società Donatello Real Estate s.r.l., con sede in Firenze, Viale Volta n. 101, proprietaria dell'intero compendio immobiliare;
- il Piano di Recupero approvato comprende sia gli elaborati relativi al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento e da cedere una volta realizzate all'Amministrazione Comunale, che la bozza di convenzione da stipulare per la realizzazione delle stesse opere;
- la bozza di convenzione proposta dai soggetti proponenti è stata redatta sulla base della convenzione-tipo approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 111 del 03/06/2009, in riferimento all'art. 67, c. 3 del RUC vigente;
- l'area ricompresa nel Piano di Recupero suddetto è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino al Foglio di mappa 59, particelle: 202, 267, 296, 305, 307;
- in data 23/05/2011 e successive integrazioni del 07/09/2011, del 15/09/2011, del 04/11/2011, del 21/11/2011, del 24/11/2011, del 06/12/2011 e del 09/12/2011, i soggetti proponenti, hanno presentato domanda di permesso di costruire (B.N. 44/2011), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel suddetto Piano di Recupero;
- la predetta domanda di permesso di costruire ha ad oggetto il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, redatto ai sensi dell'art. 93 del Codice dei Contratti Pubblici e del relativo Regolamento di esecuzione e della determinazione dirigenziale n. 808 del 13/07/2009;
- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere sottoposto alla approvazione della Giunta Comunale, affinché l'organo politico prenda atto delle opere di urbanizzazione di cui si prevede l'effettiva realizzazione, delle aree che, unitamente a tali opere, entreranno a far parte del patrimonio comunale e dell'effettivo valore delle opere da scomputare dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti;

### **CONSIDERATO** che:

- i soggetti proponenti il Piano di Recupero hanno predisposto la bozza di convenzione sulla base di quella approvata con deliberazione la Giunta Comunale, con deliberazione n. 111 del 03/06/2009, articolandola secondo le specifiche esigenze dello stesso Piano di Recupero, bozza approvata dal Consiglio Comunale con la stessa deliberazione di approvazione del Piano di Recupero n. 47 del 24.05.2011;
- per l'attuazione del Piano di Recupero, così come già emerso in fase di progettazione preliminare, è prevista anche l'estensione delle reti dell'acquedotto e del gas, al di fuori dell'area del P.d.R., ritenute necessarie dagli Enti gestori per poter servire l'area produttiva recuperata, di cui quella del gas dovrà raccordarsi a quella presente nel Comune di Campi Bisenzio e già gestita da Extraretigas, che dovrà eseguire direttamente la parte prevista nel territorio del comune confinante;

- con nota del 09/12/2011 prot. n. 59023, i soggetti proponenti, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 06/12/2011 n. 201 che prevede modifiche alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione (art. 45, c.1), hanno espresso la volontà di proseguire comunque l'iter procedurale intrapreso, al fine di giungere con rapidità alla stipula della convenzione ed all'attuazione degli interventi, senza dover addivenire alla redazione di una nuova bozza di convenzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
- i soggetti proprietari, assumendo pertanto in via diretta la realizzazione di tali opere a mezzo della stipula di convenzione urbanistica conforme allo schema tipo approvato, potranno acquisire la qualità di stazione appaltante *ex art. 3, comma 33 del D.Lgs. n. 163 del 12.04.2006 e s.m.i.*;
- con la suddetta convenzione i soggetti proprietari si obbligano ad affidare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal progetto definitivo in oggetto (B.N. 44/2011), ad un operatore economico selezionato mediante la procedura ad evidenza pubblica disciplinata dagli artt. 122, comma 8 e 57, comma 6 dello stesso D.Lgs. n. 163 del 12.04.2006 e s.m.i.;

**DATO ATTO** che:

- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera i) dell'art. 37 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i. in fase istruttoria, ha ottenuto i seguenti pareri:
  - Responsabile U.O.A. LL.PP. e Servizi a rete del 24/11/2011 favorevole a condizioni attestante la congruità dei prezzi, nel quale sono recepiti i pareri espressi nella Commissione di Validazione interna del 24/11/2011 dai servizi interni (Servizi a rete, Servizio Mobilità e Traffico). Parere integrato in data 01/12/2011 a seguito della documentazione trasmessa in data 21/11/2011 e 24/11/2011,
  - Enel Favorevole a condizioni del 05/09/2011,
  - Telecom Favorevole a condizioni del 23/09/2011,
  - Quadrifoglio: Favorevole del 29/08/2011, prescrivendo che i punti di deposito all'interno delle UMI, siano in prossimità degli accessi carrabili oppure siano facilmente raggiungibili dai veicoli addetti alla raccolta che devono transitare all'interno della proprietà privata,
  - Publiacqua (fognatura e acquedotto) Favorevole a condizioni del 17/11/2011,
  - Extraretigas Favorevole a condizioni del 01/08/2011,
  - Consorzio di Bonifica dell'Area Fiorentina parere favorevole a condizioni per la riapertura di un tratto del Colatore Sinistro a suo tempo intubato del 07/11/2011,
  - Consorzio di Bonifica dell'Area Fiorentina parere favorevole a condizioni per la formazione di due bacini di auto contenimento, sistemi di scarico delle acque reflue e meteoriche del 07/11/2011,
  - Provincia di Firenze parere vincolante a condizioni del 29/11/2011 per la riapertura di un tratto del Colatore Sinistro a suo tempo intubato,
  - Provincia di Firenze parere vincolante a condizioni del 29/11/2011 per la formazione di due bacini di auto contenimento, sistemi di scarico delle acque reflue e meteoriche,
  - Parere del Consulente Geologo Favorevole del 21/06/2011;
- il predetto progetto definitivo è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che, nella seduta del 29/11/2011, ha espresso parere favorevole, fatte salve le eventuali condizioni che potranno essere date dalla Commissione di Validazione;
- in data 05/12/2011 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 131, in quanto l'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico istituito con il D.M. 23/06/1967;

- in data 06/12/2011 ed in data 09/12/2011 i soggetti proponenti, hanno depositato gli elaborati tecnico-grafici aggiornati secondo le condizioni dettate dai pareri acquisiti nel corso dell'istruttoria, aggiornando, conseguentemente, il computo metrico estimativo ed i nuovi prezzi, valutati congrui in sede di riunione tra l'U.O.A. LL.PP. e Servizi a rete ed il Servizio Mobilità in data 07/12/2011 e dall'U.O.A. LL.PP. e Servizi a rete in data 09/12/2011;
- le opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate con il presente progetto prevedono la cessione di una superficie complessiva di mq. 31.402 circa e sono costituite dalle seguenti opere:

**OPERE INTERNE AL P.A.**

- a) realizzazione di nuova viabilità pubblica per mq. 15.630 (non quantificata nel PdR),
- b) formazione di parcheggi pubblici per mq. 6.144 (superiore al minimo richiesto dal piano di mq. 5.250),
- c) aree attrezzate per verde pubblico corredate di arredo vegetazionale per mq. 8.119, (superiore al minimo richiesto dal piano di mq. 7.150),
- d) stombamento del colatore sinistro per mq. 1.509 (non quantificato nel PdR);

**OPERE ESTERNE AL P.A.**

- e) estensione della rete del pubblico acquedotto su Via Lucchese,
- f) estensione della rete del metanodotto su Via Lucchese;
- nel parere vincolante del Soprintendente è espressamente richiesto che in considerazione dell'importante valenza delle aree a verde nell'ambito del progetto generale, l'approvazione è condizionata alla stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione, al fine di garantire la conservazione delle stesse nel tempo;
- nel parere della Commissione di Validazione del 24/11/2011, tra le condizioni del parere favorevole, è richiesto che nella convenzione sia aggiunto che spesa di manutenzione necessaria per l'intero tratto dei muri a perimetro del lotto A, rimanga a intero carico dei privati;
- nel parere della Commissione di Validazione del 01/12/2011, tra le condizioni del parere favorevole, è richiesto che nella convenzione siano chiaramente indicati gli oneri a carico dei privati per il verde che non ricade nelle aree da cedere all'amministrazione comunale;
- l'isola ecologica, prevista nel PdR, non è stata più richiesta dalla Società Quadrifoglio, pertanto ai sensi dell'art. 23.6, l'area, a seguito del parere della CE, viene utilizzata parte come area a parcheggio, e parte come area a verde, per quelle porzioni che, per le loro caratteristiche quali vicinanza agli incroci stradali o eccessiva profondità, non possono essere attuabili come aree di sosta, senza costituire variante al PdR;
- le opere di urbanizzazione individuate ai punti e) e f), rappresentate negli elaborati I05 e I08 del progetto definitivo, di estensione della rete idrica esistente e della rete del metanodotto su la Via Lucchese, erano già contemplate nel piano attuativo come necessarie, benché non esplicitate in una soluzione progettuale e nel costo complessivo, pertanto l'approvazione del presente progetto definitivo costituisce estrinsecazione ed attuazione della delibera consiliare di approvazione del piano attuativo;
- per la redazione della stima sommaria delle opere, approvata con il PdR, non furono valutati i costi relativi alle opere strutturali connesse con il rialzamento del piano di campagna per raggiungere la quota di sicurezza idraulica definita successivamente con il Genio Civile ed il Consorzio di Bonifica, definibili quindi solo nel progetto definitivo, pertanto l'approvazione del presente progetto definitivo costituisce estrinsecazione ed attuazione della delibera consiliare di approvazione del piano attuativo;

- le opere di urbanizzazione da cedere al Demanio Regionale, riapertura del colatore sinistro ora tombato, il cui costo ammonta ad €. 75.336,04 non devono essere scomputate dagli oneri così come previsto dall'art. 23.1 della Norme Tecniche di Attuazione del PdR approvate, così come l'estensione della rete del gas extra territorio comunale il cui costo ammonta ad €. 64.200,00;
- l'intervento non determina il cambiamento della destinazione d'uso a fini ambientali di un sito precedentemente ad "uso produttivo", di cui alla Parte IV del D.Lgs. 152/06 e suoi Allegati, pertanto, ai sensi del D.Lgs. 152/06, del DPGR Toscana 14/R del 2004 e del Piano Provinciale dei rifiuti III stralcio, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Firenze n. 46 del 05/04/04, non è necessario che sia eseguito il Piano di Investigazione Ambientale, antecedentemente alla realizzazione delle opere;
- il progetto è costituito dai seguenti elaborati tecnico-grafici che individuano e descrivono le opere di urbanizzazione previste e che vengono allegati al presente provvedimento, di cui costituiscono parte integrante e sostanziale:
  - 1) Allegato "A" - Tav. A01 - Relazione tecnica descrittiva (21/11/2011)
  - 2) Allegato "B" - Tav. A01/a - Relazione integrativa (09/12/2011)
  - 3) Allegato "C" - Tav. Aa1 - Distinta delle finiture (24/11/2011)
  - 4) Allegato "D" - Tav. A02 - Documentazione fotografica
  - 5) Allegato "E" - Tav. A03 - Planimetria catastale con elenco proprietà
  - 6) Allegato "F" - Tav. A04 - Estratto RU
  - 7) Allegato "G" - Tav. A05 - Inquadramento territoriale
  - 8) Allegato "H" - Tav. A06 - Rilievo planimetrico
  - 9) Allegato "I" - Tav. A07 - Planimetria generale dell'intervento (06/12/2011)
  - 10) Allegato "J" - Tav. A08 - Distinta delle opere di urbanizzazione (24/11/2011)
  - 11) Allegato "K" - Tav. A09 - Dimostrazione aree pubbliche (24/11/2011)
  - 12) Allegato "L" - Tav. A10 - Viabilità - Tavola delle misure (24/11/2011)
  - 13) Allegato "M" - Tav. A11 - Viabilità - Geometria della circolazione (24/11/2011)
  - 14) Allegato "N" - Tav. A12 - Viabilità - Planimetria delle sezioni stradali (24/11/2011)
  - 15) Allegato "O" - Tav. A13 - Viabilità - Profili stradali
  - 16) Allegato "P" - Tav. A14 - Viabilità - Sezioni stradali
  - 17) Allegato "R" - Tav. A15 - Viabilità - Segnaletica stradale (24/11/2011)
  - 18) Allegato "S" - Tav. A16 - Calcolo idraulico (04/11/2011)
  - 19) Allegato "T" - Tav. A17 - Planimetria rete fognaria - Acque bianche (04/11/2011)
  - 20) Allegato "U" - Tav. A18 - Fognature Acque bianche - Tratto A4/B1; Tratto A4/C1 (04/11/2011)
  - 21) Allegato "V" - Tav. A19 - Fognature Acque bianche - Tratto A5/A1; Tratto D3/D1 (04/11/2011)
  - 22) Allegato "W" - Tav. A20 - Fognature Acque bianche - Tratto D2/E1; Tratto D3/F1 (04/11/2011)
  - 23) Allegato "X" - Tav. A21 - Planimetria rete fognaria - Acque nere (04/11/2011)
  - 24) Allegato "Y" - Tav. A22 - Fognature Acque nere - Tratto N1-e/N1-a; Tratto N1-a/N2-a (04/11/2011)
  - 25) Allegato "Z" - Tav. A23 - Fognature Acque nere - Tratto N1-a/N3-a; Tratto N1-b/N4-a (04/11/2011)
  - 26) Allegato "AA" - Tav. A24 - Fognature Acque nere - Tratto N1-d/N6-a; Tratto N1-c/N7-a (04/11/2011)
  - 27) Allegato "AB" - Tav. A25 - Risagomatura colatore sinistro - Planimetria e sezioni (04/11/2011)
  - 28) Allegato "AC" - Tav. A26 - Particolari costruttivi delle sezioni stradali (06/12/2011)
  - 29) Allegato "AD" - Tav. A27 - Sistemazione verde pubblico (24/11/2011)
  - 30) Allegato "AE" - Tav. D01 - Dichiarazione ai sensi del DPGR 41/R
  - 31) Allegato "AF" - Tav. D02 - Planimetria verifica del DPGR 41/R (24/11/2011)
  - 32) Allegato "AG" - Tav. D03 - Analisi dei prezzi (09/12/2011)
  - 33) Allegato "AH" - Tav. D04 - Elenco prezzi unitari (06/12/2011)
  - 34) Allegato "AI" - Tav. D05 - Computo metrico estimativo (09/12/2011)
  - 35) Allegato "AJ" - Tav. D06 - Quadro economico (09/12/2011)
  - 36) Allegato "AK" - Tav. D07 - Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici (21/11/2011)
  - 37) Allegato "AL" - Tav. D08.1 - Relazione geologica
  - 38) Allegato "AM" - Tav. D08.2 - Relazione illustrativa indagini geotecniche
  - 39) Allegato "AN" - Tav. D08.3 - Relazione tecnica - Indagine geofisica
  - 40) Allegato "AO" - Tav. D09 - Relazione geologica per gli aspetti idraulici
  - 41) Allegato "AP" - Tav. D10 - Prime indicazioni per la stesura del progetto definitivo
  - 42) Allegato "AR" - Tav. D11 - Schemi grafici esplicativi del computo metrico (09/12/2011)
  - 43) Allegato "AS" - Tav. I01 - Calcolo illuminotecnico
  - 44) Allegato "AT" - Tav. I02 - Rete illuminazione pubblica (24/11/2011)

45) Allegato "AU" - Tav. I03 – Rete elettrica	(06/12/2011)
46) Allegato "AV" - Tav. I04 – Particolare cabina elettrica	(04/11/2011)
47) Allegato "AW" - Tav. I05 – Allacciamento rete metanodotto	
48) Allegato "AX" - Tav. I06 – Rete metanodotto	(24/11/2011)
49) Allegato "AY" - Tav. I07 – Allacciamento rete acquedotto	(04/11/2011)
50) Allegato "AZ" - Tav. I08 – Rete acquedotto	(24/11/2011)
51) Allegato "BA" - Tav. I09 – Rete telefonica	(06/12/2011)
52) Allegato "BB" - Tav. I10 – Impianto di irrigazione	(06/12/2011)
53) Allegato "BC" - Tav. S01 – Relazione tecnica e calcolo preliminare delle strutture in elevazione	
54) Allegato "BD" - Tav. S02 – Strutture in elevazione – Viabilità e parcheggi	(24/11/2011)

**PRESO ATTO** che:

- l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione previste nel suddetto progetto definitivo (B.N. 44/2011) ammonta ad € 3.886.858,69 (tremilioni ottocentottanteseimila ottocentocinquantaotto/69), valore inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 122, comma 8 del D. Lgs. 12.04.2006, n. 163 e s.m.i., e che, ad oggi, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per le SUL di progetto, ammonta ad € 2.773.750,62;

**PRECISATO** che:

- la presente deliberazione non costituisce titolo abilitante all'esecuzione di alcuna trasformazioni urbanistico-edilizie;

**VISTI** i pareri rilasciati ai sensi dell'art. 49, comma primo, del D.Lgs. n. 267/2000;

**VISTO** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

**VISTA** la L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i.;

**VISTO** l'art. 65 del RUC vigente;

**VISTO** il D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.;

**VISTO** il D. Lgs. n. 267/2000;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**CON** votazione unanime, palese e favorevole,

**DELIBERA**

1) di approvare il progetto definitivo (B.N. 44/2011) delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal Piano di Recupero Area ex – Longinotti del RUC vigente, posto in Via Lucchese e soggetto al Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. n. 47 del 24.05.2011;

2) di stabilire che gli elaborati tecnico grafici di progetto elencati in premessa e costituiti da numero 54 documenti/tavole siano allegati alla presente deliberazione, della quale costituiscono parte integrante e sostanziale;

3) di stabilire che la bozza di Convenzione approvata con il P.d.R. sia integrata con le condizioni dettate dalla Soprintendenza nel parere vincolante del 22/11/2011, per la conservazione delle aree a verde, e con le condizioni dettate nei pareri della Commissione di Validazione del 24/11/2011 nel quale è espressamente richiesto che in convenzione sia aggiunto che la spesa di manutenzione, necessaria per l'intero tratto dei muri a perimetro del lotto A, rimanga a intero carico dei privati e del 01/12/2011 nel quale è richiesto che nella convenzione siano chiaramente indicati gli oneri a carico dei privati per il verde che non ricade nelle aree da cedere all'amministrazione comunale;

**DELIBERA altresì**

con votazione unanime, palese e favorevole, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. n. 267/2000.

**PARERI SU DELIBERAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. 18.8.2000 N. 267 e ss.mm.ii.**

**OGGETTO: Opere di Urbanizzazione Primaria previste dal Piano di Recupero Area ex - Longinotti con contestuale variante al RUC vigente, Via Lucchese. Approvazione progetto definitivo. Prop. n. 245 del 9/12/2011**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il sottoscritto Dirigente del SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO, esprime sulla delibera in oggetto, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 parere **Favorevole**, in ordine alla REGOLARITA' TECNICA.

Sesto Fiorentino, 09-12-2011

**IL DIRIGENTE DEL  
ETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO  
f.to LANDI PATRIZIA**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il sottoscritto Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. 18.8.2000 n. 267, esprime parere **Favorevole**, in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE.

Sesto Fiorentino, 12-12-2011

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
SERVIZI FINANZIARI  
f.to AMODEI GIUSEPPE**



=====  
=====  
Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
f.to GIANASSI GIANNI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
f.to FARSI GABRIELLA

=====  
=====  
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Sesto Fiorentino,

IL SERVIZIO SEGRETERIA GENERALE

=====  
=====  
**PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è pubblicata in copia all'Albo Pretorio del Comune di Sesto Fiorentino dal \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Registrato al n. \_\_\_\_\_

=====  
=====  
**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_, undicesimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

Sesto Fiorentino,

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to LANDI PATRIZIA