



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055 | www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

COPIA
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 74 DEL 28-05-2013

OGGETTO: Opere di Urbanizzazione Primaria previste dalla Scheda n. 36 dell'Appendice 1 del RUC vigente relativa all'Ambito di Trasformazione posto Via Verga. Approvazione progetto definitivo.

L'anno duemilatredici il giorno ventotto del mese di maggio alle ore 16.05, 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 **SEGRETARIO GENERALE**, Dott.ssa LANDI PATRIZIA.

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:

- in data 25/10/2011 e successive integrazioni, i soggetti proprietari dell'area costituente l'Ambito di Trasformazione Via Verga - Scheda n. 36 dell'Appendice 1 del RUC vigente hanno presentato istanza, ai sensi dell'art. 67 "Progetti Unitari" delle Norme Generali del RUC vigente, per l'approvazione del relativo Progetto Unitario, registrato alla 6008/2011 con prot. n. 52108, contenente anche gli elaborati necessari per la redazione del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria previste nella scheda;
- l'area corrispondente all'Ambito di Trasformazione suddetto è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino al Foglio di mappa 43 dalle particelle 1921, 1922, 1924, oltre a porzione della particella n. 1923 di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
- i soggetti proponenti sono tutti proprietari dell'area individuata al Foglio di mappa 43 dalle particelle 1921, 1922 e 1924, oltre ad avere la disponibilità della particella n. 1923, per averne acquisito la potenzialità edificatoria, così come previsto dall'art. 67 del R.U.C. vigente;
- la suddetta Scheda n. 36 prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da cedere all'Amministrazione Comunale unitamente alle relative aree, per le quali dovrà essere presentata domanda di permesso di costruire;
- la Giunta Comunale con la deliberazione n. 118 del 10/07/2012 ha approvato il progetto unitario (B.N. 6008/2011) relativo all'Ambito di Trasformazione posto in Via Verga e disciplinato dalla scheda n. 36 dell'Appendice 1 del RUC vigente, con valenza di progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- in data 12/08/2011 i soggetti proponenti, in conformità alla determina dirigenziale n. 819 del 19.06.07, che dettava le disposizioni di attuazione dell'art. 67 delle Norme Generali del RUC vigente, hanno presentato domanda di permesso di costruire (B.N. 57/2012) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella suddetta Scheda n. 36;
- 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 così come previsto dalla determinazione dirigenziale n. 808 del 13/07/2009, con la quale erano state dettate le nuove disposizioni di attuazione dell'art. 67 del RUC vigente, funzionali a consentirne la concreta applicazione;
- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione depositato prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione in due lotti, senza specificare però le modalità ed i tempi di attuazione del secondo lotto. Il progetto è stato pertanto sospeso sia dalla Commissione Edilizia, nella seduta del 25/09/2012, che dalla Commissione di Validazione nella seduta del 20/09/2012, che non ha ritenuto approvabile la suddivisione in lotti delle opere di urbanizzazione, in quanto non prevista nel progetto unitario approvato dalla Giunta Comunale;
- in data 25/10/2012 i soggetti proponenti hanno presentato n. 2 nuove tavole contenenti una nuova proposta di Progetto Unitario di cui alla b.n. 6008/2011;

- in data 20/11/2012 la Commissione Edilizia, all'unanimità, ha espresso parere favorevole alla nuova proposta a condizione che “... *la nuova soluzione proposta costituisca variante al Progetto Unitario, già approvato dalla Giunta Comunale con del. n. 118 del 10/07/2012, e che sia comunque realizzato il percorso interno al verde, opportunamente pavimentato e illuminato. Fatte salve le eventuali richieste che potranno scaturire dall'esame in commissione di validazione.*”;
- la Giunta Comunale con la deliberazione n. 24 del 19.02.2013 ha approvato la Variante al progetto unitario (B.N. 6008/2011) relativo all'Ambito di Trasformazione posto in Via Verga e disciplinato dalla scheda n. 36 dell'Appendice 1 del RUC vigente, con valenza di progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- nella Determina Dirigenziale n. 808 del 13/07/2009 è stabilito che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dalle schede negli Ambiti di Trasformazione soggetti a Progetto Unitario sia sottoposto alla approvazione della Giunta Comunale, affinché l'organo politico prenda atto delle trasformazioni effettivamente progettate sul territorio in attuazione delle previsioni del RUC vigente, 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, del valore delle opere da scomputare dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- il comma 3 dell'art. 3 bis delle Norme Generali del Secondo Regolamento Urbanistico, adottato con la Deliberazione di C.C. n. 35 del 18/04/2013, fa salvi i Progetti Unitari in corso di approvazione, relativi agli Ambiti di Trasformazione individuati dal R.U. approvato con D.C.C. n. 71/2006, così come riportati nella Tavola 1, prevedendo il completamento del procedimento ed il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi, secondo le disposizioni di cui al R.U.C. vigente;

CONSIDERATO che:

- il [D.L. 6 dicembre 2011, n. 201](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 22 dicembre 2011, n. 214](#), ha riformato le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria “sotto soglia”, realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, rendendo pertanto necessario apportare le conseguenti modifiche sia alla relativa convenzione urbanistica, che alle disposizioni attuative dell'art. 67 del regolamento urbanistico comunale, precedentemente adottate;
- le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 28 del [D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163](#), possono essere eseguite direttamente dal soggetto privato, non dovendo più sottostare alle procedure degli appalti pubblici, e potendo addivenire all'affidamento diretto;
- sono in corso di valutazione da parte dell'Amministrazione sia le nuove procedure, che la nuova bozza di convenzione redatte dal Servizio Edilizia per l'approvazione ed attuazione dei Progetti Unitari, ma che, coinvolgendo anche altri uffici, non sono ancora state sottoposte all'approvazione della Giunta Comunale;
- la bozza di convenzione è stata adeguata ed estrapolata affinché potesse essere sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale, secondo le nuove norme e procedure in materia, dettate dalla normativa ad oggi vigente, per lo specifico progetto di cui al presente atto;

DATO ATTO che:

- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera g) dell'art. 37 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i. in fase istruttoria, ha ottenuto i seguenti pareri:
 - Commissione di Validazione interna del 22/03/2013, parere Favorevole, che ha recepito i pareri espressi dal Responsabile U.O.A. LL.PP. e Servizi a rete e dal Responsabile Servizio Mobilità, che ha verificato anche le integrazioni prodotte in data 23/04/2013 a seguito del parere di Publiacqua;
 - Commissione Edilizia del 05/02/2013, parere favorevole;
 - Publiacqua S.p.A. del 08/04/2013, parere favorevole a condizioni in merito al sistema idrico e fognario, già recepite nella soluzione progettuale in approvazione;
 - Quadrifoglio S.p.A. del 20/02/2013, parere favorevole a condizioni in merito al punto di raccolta dei rifiuti, già recepite nella soluzione progettuale in approvazione;
 - Il parere di ENEL non è pervenuto, in quanto era già stato comunicato, ai soggetti interessati, il preventivo per lo spostamento dell'elemento dell'impianto elettrico posto in Via Verga, preventivo trasmesso in data 08/05/2013 dai soggetti interessati;
 - Il consulente geologo in data 20/12/2011 aveva espresso parere favorevole sul Progetto Unitario, con valenza di preliminare dell'opera pubblica, dando atto che *“La relazione geologica si può considerare sufficiente in riferimento alle OO.UU.. Si ricorda che la richiesta di permesso a costruire per il nuovo edificio dovrà essere corredata da Relazione Geologica Geotecnica adeguata al DPGR36/R e al D.M.14/1/08.”*;
- in data 21.03.2011 la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, ha comunicato formale Nulla Osta a seguito delle indagini di archeologia preventiva;
- il presente progetto prevede:
 1. la realizzazione di un'area a verde pubblico di oltre mq.1.000, comprensiva della porzione della particella n.1923, di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino, della quale i soggetti attuatori hanno acquisito la potenzialità edificatoria. L'esatta superficie dell'area da cedere all'Amministrazione Comunale, scaturirà dal successivo frazionamento;
 2. la sistemazione del punto di raccolta dei rifiuti lungo la Via Verga, in parte fuori della perimetrazione della Ambito di Trasformazione;
 3. il raccordo tra la Via Berlinguer e la Via Verga, fuori della perimetrazione della Ambito di Trasformazione, ricadente in parte nella part. 1689, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, in parte nella part. 1921 ed in parte nella viabilità pubblica esistente;
 4. il completamento dell'area a verde pubblico nella porzione residuale dell'area privata, part. 1921, compresa tra il limite dell'Ambito di Trasformazione e la viabilità pubblica;
- l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione dei soggetti attuatori le aree di sua proprietà, interessate dal progetto complessivo ed individuate da porzione della particella 1932, come risultante dall'atto di cessione della potenzialità edificatoria, e da porzione della particella 1689, già utilizzata per attività pubblica, al fine di realizzare l'opera pubblica (verde pubblico e sistemazione viabilità esistente a margine) secondo le modalità stabilite in Convenzione;

DATO ATTO che:

- 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. A1 – Documentazione generale (12/03/2013)
 - 2) Allegato "B" TAV. A2 – Documentazione fotografica (02/08/2012)
 - 3) Allegato "C" TAV. A3 – Piano quotato con capisaldo di riferimento (02/08/2012)
 - 4) Allegato "D" TAV. A4 – Stato attuale. Planimetria generale (02/08/2012)
 - 5) Allegato "E" TAV. A4a – Planimetria con individuazione particelle catastali oggetto di cessione (08/01/2013)
 - 6) Allegato "F" TAV. A5 – Stato di progetto. Planimetria generale (12/03/2013)
 - 7) Allegato "G" TAV. A5a – Stato sovrapposto. Planimetria generale (12/03/2013)
 - 8) Allegato "H" TAV. A6 – Stato di progetto. Planimetria con elementi di arredo urbano (12/03/2013)
 - 9) Allegato "I" TAV. A7 – Sezioni altimetriche. Stato attuale – Stato di progetto (12/03/2013)
 - 10) Allegato "J" TAV. A8 – Stato di progetto. Pianta e Sezioni 1-3 (12/03/2013)
 - 11) Allegato "K" TAV. A9 – Stato di progetto. Planimetria essenze arboree (12/03/2013)
 - 12) Allegato "L" TAV. A10 – Stato di progetto. Planimetria segnaletica stradale (12/03/2013)
 - 13) Allegato "M" TAV. A11 – Stato di progetto. Planimetria quotata (12/03/2013)
 - 14) Allegato "N" TAV. A12 – Stato di progetto. Sezioni stratigrafiche (12/03/2013)
 - 15) Allegato "O" TAV. A13 – Verifica dell'accessibilità degli spazi pubblici (12/03/2013)
 - 16) Allegato "P" TAV. EP – Elenco prezzi (23/04/2013)
 - 17) Allegato "Q" TAV. AP – Analisi prezzi (23/04/2013)
 - 18) Allegato "R" TAV. CME – Computo metrico estimativo (23/04/2013)
 - 19) Allegato "S" TAV. QE – Quadro economico (23/04/2013)
 - 20) Allegato "T" TAV. E1 – Impianti elettrici. Stato di progetto. Relazione tecnica (08/01/2013)
 - 21) Allegato "U" TAV. E2 – Impianti elettrici. Stato di progetto. Planimetria con disposizione impianto di illuminazione (08/01/2013)
 - 22) Allegato "V" TAV. M1 – Impianti meccanici. Relazione tecnica (08/01/2013)
 - 23) Allegato "W" TAV. M2 – Impianti meccanici. Planimetria rete fognaria acque meteoriche (23/04/2013)
 - 24) Allegato "X" TAV. M3 – Impianti meccanici. Planimetria impianto di irrigazione (08/01/2013)
- la bozza di convenzione, adeguata alle nuove norme e procedure in materia dettate dalla normativa ad oggi vigente, per l'attuazione dello specifico progetto di cui al presente atto, viene allegata sotto la lettera "Y";

PRESO ATTO che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione previste nel suddetto progetto definitivo (B.N. 79/2011) ammonta ad € **95.506,35** (euro novantacinquemilacinquecentosei/35), 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.;

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. 67 del RUC vigente;

VISTO il Secondo R.U.C. adottato con la Deliberazione di C.C. n. 35 del 18/04/2013;

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. 57/2012) delle Opere di Urbanizzazione Primaria previste dalla Scheda n. 36 dell'Appendice 1 del RUC vigente relativa all'Ambito di Trasformazione posto in Via Verga;

2) di stabilire che gli elaborati tecnico grafici di progetto, elencati in premessa e costituiti da numero 24 documenti/tavole, siano allegati alla presente deliberazione, della quale costituiscono parte integrante e sostanziale;

3) di approvare la bozza di convenzione che regola i rapporti tra i soggetti attuatori e l'amministrazione comunale per l'attuazione del Progetto Unitario e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri, allegata sotto la lettera "Y" al presente atto;

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 dalla Scheda n. 36 dell'Appendice 1 del RUC vigente relativa all'Ambito di Trasformazione posto Via Verga. Approvazione progetto definitivo.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile della U.O.A. 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, 24-05-2013

**IL RESPONSABILE DELLA U.O.A.
ASSETTO DEL TERRITORIO
f.to VENTURINI LORENZO**

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, 27-05-2013

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

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to GIANASSI GIANNI

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to LANDI PATRIZIA

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