



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 249 DEL 17/11/2020

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO AMBITO DI TRASFORMAZIONE SCHEDA “AT 52 -VIA TEVERE”. APPROVAZIONE AI SENSI DELL’ART. 121, COMMA 5, DELLA L.R. N. 65/2014 E S.M.I..

L'anno duemilaventi, il giorno diciassette del mese di Novembre, presso questa sede comunale, a seguito di apposita convocazione del Sindaco, alle ore 09:50 si è riunita la Giunta comunale in sessione Ordinaria per trattare gli argomenti all'ordine del giorno.

Visto il protrarsi dell'emergenza sanitaria e preso atto della Circolare del Ministero dell'Interno - Dipartimento per gli Affari interni e Territoriali - Direzione Centrale per le Autonomie del 27.10.2020 (prot. n. 14553 del 27/10/2020), la seduta si svolge in “modalità *parzialmente* telematica a distanza” in conformità alla normativa vigente ed al Decreto del Sindaco n. 8 del 18/03/2020 con cui, in applicazione diretta e provvisoria dell'art. 73 comma 1 del D.L. n. 18/2020, sono stati approvati i “criteri per il funzionamento delle sedute della Giunta comunale in modalità a distanza”.

All'appello uninominale risulta:

	Pres.	Ass.	Modalità
FALCHI LORENZO	X		In sede
SFORZI DAMIANO	X		In sede
BICCHI SILVIA	X		In sede
BRUSCHI GABRIELLA	X		In sede.
GOLINI DONATELLA	X		Videocoll.
KALMETA MASSIMILIANO	X		In sede
KAPO DIANA	X		In sede
SANQUERIN CAMILLA	X		In sede

Con la partecipazione IN SEDE del SEGRETARIO COMUNALE, Paola Anzilotta.

Stante il carattere riservato della seduta e la presenza di alcuni partecipanti in remoto ed in luoghi diversi, gli stessi dichiarano di trovarsi collegati ciascuno in via riservata e da soli e di non effettuare alcuna forma di registrazione e/o riproduzione audio/video/fotografica della seduta.

Assume la Presidenza Lorenzo Falchi nella sua qualità di SINDACO e riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Il Presidente chiede alla Giunta di deliberare sull'oggetto sopra indicato.



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e Calenzano, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 11.04.2019, pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 19.06.2019;
- il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Secondo Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 12 del 26.03.2014, e sue successive varianti;
- il Regolamento Urbanistico si attua anche mediante Progetti Unitari Convenzionati, disciplinati da schede che definiscono gli obiettivi, i parametri dimensionali e le destinazioni ammesse, nonché le dotazioni minime da soddisfare;

DATO ATTO che:

- con istanza prot. n. 72135 dell'08.11.2019, registrata alla busta n. 6004/2019, il Soggetto Attuatore, proprietario dei terreni ed immobili costituenti l'intera consistenza della proprietà compresa nel perimetro del Progetto Unitario Convenzionato "AT52 – Via Tevere", ha richiesto al Comune l'approvazione del medesimo ai sensi dell'art. 121 della l.r. n.65/2014 e s.m.i.;
- l'art. 70 delle Norme Generali del Regolamento Urbanistico vigente e l'art. 20 "Progetti Unitari Convenzionati e permessi di costruire convenzionati" del vigente Regolamento Edilizio, stabiliscono i contenuti e le modalità di approvazione dei Progetti Unitari Convenzionati;
- con riferimento alla Scheda "AT 52-Via Tevere", con Deliberazione della Giunta Comunale n.89 del 13.05.2014, è stato approvato un primo Progetto Unitario Convenzionato, comprensivo delle opere di urbanizzazione primaria, cui ha fatto seguito la stipula, in data 19.11.2014, della relativa Convenzione urbanistica tra il Comune di Sesto Fiorentino e il Soggetto Attuatore;
- la Convenzione sopra detta prevedeva una durata massima del Progetto Unitario pari a cinque anni e, pertanto, sino alla data del 19.11.2019;
- il progetto definitivo relativo alle opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario di cui sopra, è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 205 del 23.10.2014;
- le opere di urbanizzazione sono state realizzate con Permesso di Costruire n. 113 del 10.12.2014, mentre con Permesso di Costruire n. 5 del 16.01.2015, è stato realizzato il fabbricato a destinazione commerciale, senza saturazione della SUL disponibile della Scheda norma;
- il Progetto Unitario, approvato con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 13.05.2014 di cui sopra, risulta completato in ogni sua parte ed, in particolare, sono stati assolti tutti gli obblighi a carico del Soggetto Attuatore previste dalla Convenzione con riferimento alle opere di urbanizzazione e relativi oneri finanziari;



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

DATO ATTO, altresì, che:

- il Soggetto Attuatore, con la nuova istanza prot. n. 72135 dell'08.11.2019, registrata alla busta n. 6004/2019, ha richiesto una modifica all'ingombro dell'edificio, con ampliamenti contenuti nel limite della Superficie Utile Lorda massima ammessa dalla Scheda norma "AT52 - Via Tevere", superficie non interamente utilizzata in attuazione del Progetto Unitario precedentemente approvato;
- la nuova istanza è finalizzata alla realizzazione di interventi volti all'ottimizzazione delle attività che si svolgono all'interno e all'esterno dell'edificio commerciale esistente, sinteticamente riconducibili all'adeguamento e ampliamento della struttura di vendita per circa 96 metri quadri di SUL, da collocarsi in aderenza dell'esistente, alla realizzazione di due tettoie, con conseguente modifica di una parte della viabilità del parcheggio, di un'aiuola verde e di alcuni stalli di sosta per i veicoli;
- l'obiettivo dell'intervento è l'adeguamento funzionale dell'area tramite un intervento di nuova edificazione in uno spazio già dotato di standard, con le modalità attuative previste dalla Scheda norma e con l'attuazione della previsione urbanistica ed edilizia tramite un intervento diretto, da eseguirsi successivamente all'approvazione del Progetto unitario;
- il Progetto Unitario prevede l'attuazione di opere a completamento della parte privata del comparto, senza necessità alcuna di intervenire per la modifica o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione o la cessione di opere pubbliche;

RILEVATO che:

- la potenzialità edificatoria massima concessa dalla vigente Scheda "AT52 - Via Tevere", pari a 9.300 metri quadri di Superficie utile lorda (SUL), non è stata completamente utilizzata nel periodo di validità del Progetto Unitario;
- le previsioni dei Progetti Unitari Convenzionati, contenute nel Secondo Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione Consiliare n. 6 del 28.01.2014, divenuto efficace in data 26.03.2014, non hanno perso efficacia per decorso del termine quinquennale previsto dall'art. 55, comma 4, 5 e 6 della legge n.1/2005, il quale, per quanto abrogato dalla l.r. n. 65/2014, trova ancora applicazione ultrattiva in forza della disciplina transitoria di cui agli artt. 222 e seguenti della l.r. n. 65/2014;
- gli interventi richiesti dal Soggetto Attuatore non possono essere attuati nell'ambito di un intervento edilizio diretto, per cui è necessaria la preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato;

VISTO il Progetto Unitario Convenzionato "AT 52 - Via Tevere", costituito dai seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A":

- Doc. A-Relazione illustrativa;
- Doc. B-Documentazione fotografica;
- Doc. C-Relazione catastale;
- Doc. D-Relazione geologico-geotecnica-sismica;
- Doc. E-Relazione idraulica;



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- Doc. F-Norme Tecniche di Attuazione;
- Doc. G-Valutazione effetti ambientali;
- Doc. H-Documento di Monitoraggio;
- Tav. 01-Inquadramento;
- Tav. 02-Planimetria generale Sdf;
- Tav. 03-Planimetria d'indirizzo;
- Tav. 04-Schemi descrittivi 1;
- Tav. 05-Schemi descrittivi 2;
- Tav. 06-Sezioni ambientali Sdf;
- Tav. 07-Sezioni ambientali Sdp;
- Tav. 08-Dettaglio intervento;
- Tav. 09-Verifica parametri urbanistici;
- Tav. 10-Fotosimulazione intervento;
- Tav. 11a-Verifica parcheggi media;
- Tav. 11b-Verifica parcheggi vicinato;
- Tav. 11c-Verifica Standard;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 4, comma 10, della l.r. n.65/2014 e s.m.i., la proposta di Progetto Unitario Convenzionato verifica le condizioni di fattibilità, assicurando comunque:

- la sicurezza idrogeologica;
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- la disponibilità di energia;
- l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
- un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'art. 60 della legge regionale sopra citata;
- la gestione delle diverse tipologie dei rifiuti;

DATO ATTO, inoltre, che:

- la proposta di Progetto Unitario Convenzionato è stata sottoposta ad iter procedurale al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnico - amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente;
- per la proposta di Progetto Unitario Convenzionato sono stati acquisiti pareri, nulla osta od altri atti di assenso necessari per l'approvazione;
- la documentazione progettuale finale acquisita contiene gli adeguamenti richiesti durante l'iter istruttorio, considerato comunque il livello di dettaglio necessario per questa fase di valutazione del progetto urbanistico;
- l'istruttoria tecnico-giuridica ed amministrativa, condotta dal Responsabile del procedimento, relativa alla documentazione a corredo del Progetto Unitario Convenzionato, è stata conclusa ed



è stata stabilita la sussistenza delle condizioni per la fattibilità delle opere previste nel Progetto Unitario;

- la proposta di Progetto Unitario Convenzionato opera all'interno delle dotazioni riportate nella Scheda "AT 52 – Via Tevere", secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico;
- il Progetto Unitario Convenzionato è previsto in attuazione del Secondo Regolamento urbanistico, già sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui alla decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento stesso, ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014;
- in virtù del combinato disposto del comma 2 dell'art. 5-bis e del comma 4-bis dell'art. 5 della l.r. n.10/2010, con specifico rinvio all'art. 12, comma 6, del D.Lgs. n.152/2006, sono stati sottoposti a verifica i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati;
- l'area interessata dal Progetto Unitario Convenzionato non ricade nell'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

CONSIDERATO che:

- la proposta di un nuovo Progetto Unitario non richiede una preventiva rinnovazione della previsione urbanistica in quanto, per il principio di ultrattività delle previsioni inerenti i Progetti unitari, nel vigente Regolamento urbanistico rimangono efficaci le previsioni della Scheda norma "AT 52 – Via Tevere";
- in virtù del citato principio di ultrattività, conservano efficacia le previsioni del Progetto Unitario inerenti gli allineamenti pubblico-privato dettagliati nel Progetto approvato, nonché i parametri di dimensionamento previsti dalla Scheda e tutti gli altri elementi prescrittivi della disciplina urbanistica generale applicabili;
- il Progetto Unitario in approvazione rappresenta un assetto particolare e di dettaglio, elevato per espressa intenzione del competente pianificatore comunale, a parte integrante del regime generale del Regolamento urbanistico;
- non sussiste, per le aree completate in oggetto, una disciplina d'uso urbanistica sufficientemente dettagliata, desumibile dal vigente Regolamento urbanistico, tale da escludere la possibilità di presentare un nuovo Progetto Unitario di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificazione esistente;

CONSIDERATO, inoltre, che:

- ai sensi dell'art. 121 della l.r. n. 65/2014, nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che richiedono un adeguato coordinamento della progettazione si attuano previa sottoscrizione di una Convenzione, finalizzata a disciplinare le opere o benefici pubblici correlati all'intervento, oltre alla regolamentazione degli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico che il Soggetto Attuatore assume ai fini del rilascio del titolo edilizio;
- il Progetto Unitario in oggetto prevede, oltre alle opere di adeguamento e completamento degli edifici presenti nel comparto, l'attuazione di opere coerenti con quanto stabilito dall'art. 52 del



vigente Regolamento Edilizio, denominate “opere a verde”, concordemente stimate come di pubblica utilità e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica esterne al perimetro del Progetto unitario, consistenti nella integrazione del corredo vegetazionale dell'isola spartitraffico destinata a verde pertinenziale privato lungo Via del Cantone, finalizzata alla mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine;

- il Soggetto Attuatore, mediante la sottoscrizione della Convenzione, assumerà lo specifico obbligo di integrare il corredo vegetazionale dell'isola spartitraffico sopradetta, a proprio totale carico e senza che da ciò possa derivare il diritto allo scomputo dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 191, comma 11, della l.r. n. 65/2014;
- nell'ambito della richiesta di rilascio degli atti abilitativi per l'attuazione del Progetto unitario, il Soggetto Attuatore dovrà presentare uno specifico progetto relativo alla piantumazione di specie arboree nell'area sopra detta, garantendo la dotazione di un numero esemplari pari almeno a quello previsto nel Progetto Unitario Convenzionato approvato con Delibera Giunta Comunale n. 89 del 13.05.2014, con il ripristino degli esemplari che presentano uno stato vegetativo compromesso con esemplari arborei capaci di fornire maggiori risultati in termini di miglioramento della qualità dell'aria;
- mediante la sottoscrizione della Convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore si obbligherà altresì a farsi carico delle spese relative alle operazioni di collaudo delle opere a verde, di quelle relative al programma di monitoraggio nonché, ove richiesto, di quelle relative alla conduzione di piani di investigazione archeologica, delle eventuali indagini per la individuazione di ordigni bellici e delle eventuali conseguenti operazioni di disattivazione;
- gli adempimenti relativi a ciascuna delle obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore del Progetto Unitario saranno finanziariamente garantiti mediante polizza fideiussoria prodotta dallo stesso, secondo quanto previsto dalla Convenzione urbanistica;

VISTO lo schema di Convenzione urbanistica, denominato “Schema di Convenzione”, allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera “B”;

RILEVATO che:

- il Progetto Unitario in oggetto prevede il reperimento delle quantità di dotazioni di spazi pubblici richieste dall'articolo 63 bis delle Norme generali del vigente Regolamento urbanistico, corrispondenti a complessivi 26,65 metri quadri, in conseguenza delle nuove superfici utili da realizzare e a completamento delle dotazioni già reperite;
- il Soggetto Attuatore ha richiesto l'applicazione dell'istituto della monetizzazione sostitutiva della cessione delle opere di urbanizzazione e spazi pubblici non realizzabili, richiamando a tal fine l'applicabilità dell'articolo 5, comma 2, delle “Disposizioni attuative relative alla monetizzazione degli interventi”, di cui alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 34 del 08.04.2014;
- il valore della monetizzazione richiesta, in luogo della cessione gratuita nei confronti del Comune, ammonta ad Euro 692,90, importo calcolato in base alla Deliberazione del Commissario Straordinario n. 104 del 28.04.2016;



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

RITENUTO che la monetizzazione richiesta risulti ammissibile, ricorrendo la fattispecie di cui all'articolo 5, comma 2, delle "Disposizioni attuative relative alla monetizzazione degli interventi", di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 08.04.2014, a condizione che tale importo venga versato a favore dell'Amministrazione con esclusiva destinazione delle relative somme, secondo quanto previsto dall'art. 7 delle citate "Disposizioni attuative", finalizzata al reperimento di risorse per gli interventi di mitigazione del rischio idraulico e delle aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico non cedute, di cui all'Allegato 1 della D.C.C. n. 34 del 08.04.2014;

PRECISATO che la presente deliberazione non costituisce titolo abilitante all'esecuzione di alcuna trasformazione urbanistico-edilizia;

PRESO ATTO che, ai sensi degli artt. 5 e ss. della Legge 7.8.1990, n. 241 e s.m.i., il Responsabile del procedimento è l'arch. Andrea Bonatti del Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale, nonché del contenuto della relazione accompagnatoria dal medesimo predisposta, che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera "C", per formarne parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere favorevole della Commissione Edilizia, espresso all'unanimità nella seduta del 16.10.2020;

PRECISATO che gli strumenti di programmazione dell'Ente, con particolare riferimento al Bilancio di Previsione e al Piano Triennale delle Opere Pubbliche, saranno adeguati nell'esercizio in cui è previsto il rilascio del permesso di costruire, con rilevazione contestuale delle poste di entrata e di spesa tra loro correlate;

VISTI:

- il D.Lgs. n.267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa";
- il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- il D.Lgs n.82 del 07.03.2005 e s.m.i. "Codice dell'amministrazione digitale";
- la l.r. n.65 del 10.11.2014 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio";
- la l.r. n.68 del 27.12.2011 e s.m.i. "Norme sul sistema delle autonomie locali";
- il D.Lgs. n.152 del 03.04.2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale";



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- la l.r. n.10 del 12.02.2010 e s.m.i. “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”;
- la l.r. n.41 del 24.07.2018 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49”;
- il Secondo R.U., approvato con la Deliberazione C.C. n. 6 del 28.01.2014 e sue successive varianti;
- lo Statuto Comunale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 30.12.2019, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Pluriennale 2020/2022 e relativi allegati;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 11 del 21.01.2020, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo della Gestione Finanziaria per gli anni 2020/2022, nonché la deliberazione n. 111 del 26.06.2020, di approvazione della variazione PEG 2020/2022;
- il Regolamento comunale per la disciplina dell’informazione e della partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio, approvato con D.C.C. n. 34 del 22.03.18;

VISTI gli allegati pareri rilasciati ai sensi dell’art. 49, comma primo, del D. Lgs. n. 267/2000 s.m.i.;

CON votazione unanime, palese e favorevole

DELIBERA

1. per quanto rappresentato in premessa, di approvare, ai sensi dell’art. 121, comma 5, della l.r. n.65/2014 e s.m.i., il Progetto Unitario Convenzionato “AT 52 – Via Tevere”, costituito dagli elaborati elencati in narrativa e allegati alla presente, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera “A”;
2. di approvare lo schema di Convenzione urbanistica “Schema di Convenzione”, allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera “B”, contenente le specifiche relative all’assunzione degli obblighi, impegni, condizioni, prescrizioni e loro eventuale trasferimento, che il Soggetto Attuatore assumerà con la sottoscrizione;
3. di dare mandato al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio a sottoscrivere l’atto di cui al punto che precede in rappresentanza del Comune, ai sensi e per gli effetti dell’art. 66 del vigente Statuto Comunale;
4. di consentire che l’ufficiale rogante possa apportare alla convenzione le modifiche di carattere non sostanziale che si rendessero comunque necessarie al fine di perfezionare l’atto in sede di sottoscrizione

DELIBERA altresì



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

con votazione unanime, palese e favorevole di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs. n. 267/2000 s.m.i..

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Paola Anzilotta

*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*

IL SINDACO
Lorenzo Falchi

*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*