



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 331 DEL 22/11/2022

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO AMBITO DI TRASFORMAZIONE SCHEDA NORMA "AT76 - VIA CIMABUE". APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 121, COMMA 5, DELLA L.R. N. 65/2014 E S.M.I..

L'anno duemilaventidue, il giorno ventidue del mese di Novembre, presso questa sede comunale, a seguito di apposita convocazione del Sindaco, alle ore 09:30 si è riunita la Giunta comunale in sessione Ordinaria per trattare gli argomenti all'ordine del giorno.

La seduta si svolge in "modalità *mista*" in conformità con le vigenti disposizioni di legge ed il "Regolamento della Giunta comunale", approvato con Deliberazione della G.C. n. 162 del 07.06.2022.

All'appello uninominale risulta:

	Pres.	Ass.	Modalità
FALCHI LORENZO	X		In sede
PECCHIOLI CLAUDIA	X		In sede
CORSI BEATRICE	X		In sede
LABANCA MASSIMO	X		In sede
MADAU JACOPO	X		In sede
MARTINI SARA	X		In video
SANQUERIN CAMILLA	X		In sede
SFORZI DAMIANO	X		In sede

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

Stante il carattere riservato della seduta e la presenza di più partecipanti in remoto ed in luogo diverso, gli stessi dichiarano di trovarsi collegati 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 (PS-i Comuni di Sesto Fiorentino e di 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 Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Regolamento Edilizio Unificato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 5 novembre 2019 e s.m.i;
- il vigente Regolamento urbanistico si attua anche mediante Progetti unitari Convenzionati di cui all'art. 70 delle Norme Generali, disciplinati da Schede norma che definiscono gli obiettivi, i parametri dimensionali e le destinazioni ammesse, nonché le dotazioni minime da soddisfare;
- l'Appendice I del vigente Regolamento urbanistico prevede la Scheda norma "AT 76 – Via Cimabue", da attuarsi secondo le disposizioni di cui all'art. 62 delle sue Norme Generali;
- le previsioni dei Progetti unitari convenzionati, contenute nel Regolamento urbanistico, 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;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 30 luglio 2020 è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.17 della L.R. n.65/2014;
- il comparto identificato dalla Scheda norma "AT 76 – Via Cimabue" è composto da due lotti di terreno antistanti, con interposta Via Cimabue, di cui uno destinato all'edificazione e l'altro da cedere al Comune per destinarlo ad attrezzature scolastiche;
- la Scheda norma "AT 76 – Via Cimabue" comprende anche un'area già di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino, contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino quale porzione della particella 2147, sub. 500 del Foglio 29 e avente una estensione catastale di mq. 264,00 c.a. (duecentosessantaquattro circa) che costituirà, unitamente alle particelle 2385 e 2387 di proprietà del Soggetto attuatore, l'intera area di futura destinazione ad attrezzature scolastiche, in attuazione della Scheda norma "AT 76 – Via Cimabue";
- per la sopradetta porzione di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino, il Soggetto attuatore ha acquistato, con atto Notaio Maurantonio del 21 luglio 2021 registrato a Firenze il 28 luglio 2021 maggio 1972 al n. 33395 Serie 1T Repertorio n.47624 e Raccolta n.15406, la potenzialità edificatoria della stessa;
- l'art. 70 delle Norme Generali del R.U. e l'art. 20 "Progetti Unitari Convenzionati" del vigente Regolamento Edilizio Unificato, richiamate anche le disposizioni dell'art. 121 della L.R.



n.65/2014 e s.m.i., stabiliscono i contenuti e le modalità di approvazione dei Progetti Unitari Convenzionati;

DATO ATTO che:

- con istanza protocollo n. 50137/2021 del 29.07.2021, la proprietà dei terreni ricadenti nel perimetro del Progetto unitario convenzionato Scheda norma “AT76 - Via Cimabue”, nella sua qualità di Soggetto Attuatore, ha richiesto l’approvazione del medesimo;
- l’istanza è stata registrata alla busta n. 6004/2021 e il Servizio Pianificazione del territorio, preso atto della richiesta, ha avviato l’iter istruttorio di valutazione della proposta progettuale come da comunicazione agli interessati prot. n. 51833/2021 del 5.08.2021;

VISTO il Progetto unitario convenzionato “AT76 - Via Cimabue”, composto dai seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera “A”:

QUADRO CONOSCITIVO

- QR_01 Localizzazione intervento;
- QR_02 Relazione e documentazione catastale;
- QR_03 Vincoli e servitù;
- QR_04 Rilievo piano altimetrico dello stato dei luoghi;
- QR_05 Profili dello stato dei luoghi;
- QR_06 Fascicolo fotografico dello stato dei luoghi;
- QR_07 Vincoli e fasce di rispetto;

PROPOSTA PROGETTUALE

- P_01 Norme tecniche di attuazione;
- P_02 Relazione illustrativa;
- P_03 Planimetria di progetto;
- P_04 Profili di progetto;
- P_05 Assetto planivolumetrico di progetto;
- P_06 Tavola di verifica dei parametri urbanistici;
- P_07 Fotosimulazione degli interventi;
- P_08 Relazioni indagini geologiche, idrauliche sismiche;
- P_09 Studio idraulico;
- P_10 indagini geologiche;
- P_11 Relazione valutazione effetti ambientali e monitoraggio;
- P_12 Valutazione previsionale del clima acustico;
- P_16 Planimetria e sezione di scavo.

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;



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'art. 62 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, tecnica - amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente;
- in data 27.08.2021 è stata convocata la conferenza dei servizi, in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'articolo 14 comma 2 della legge n. 241/1990, finalizzata ad acquisire tutti i pareri di fattibilità, gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati, nonché quelli dei Servizi tecnici comunali. La conferenza dei servizi si è conclusa il 4 ottobre 2021 con l'acquisizione dei pareri ai fini di una determinazione finale positiva. Tali pareri, opportunamente integrati, sono stati utilizzati nell'istruttoria dell'istanza e ad essi il Soggetto attuatore dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva;
- in data 28.09.2021, con nota prot. 62361/2021 è stato acquisito il parere del consulente geologo del Comune per i procedimenti edilizi e urbanistici attuativi;
- in data 18.10.2021 con nota prot. n. 67181/2021 è stata acquisita l'istanza dei proponenti per ottenere la deroga, ex articolo 43 "Distanze dai confini e tra gli edifici" del vigente Regolamento Edilizio unificato (REU), alla distanza dai confini di proprietà tra il lotto edificatorio e l'adiacente parcheggio pubblico di proprietà comunale;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 29 settembre 2022 è stata concessa la deroga prevista dall'art. 43 del vigente Regolamento Edilizio unificato, relativamente alla distanza da osservare tra fabbricati rispetto al confine lato est dell'Ambito di Trasformazione Scheda "AT 76 – Via Cimabue", con relativa limitazione imposta all'area di proprietà comunale destinata a parcheggio pubblico e identificata al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino nel Foglio 29 particella 2031, previo il versamento di corrispettivo economico "una tantum" a ristoro della servitù imposta all'area di proprietà comunale, da perfezionarsi con atto notarile;
- in data 27.10.2022 il Progetto Unitario è stato esaminato dalla Commissione Edilizia comunale che ha espresso parere favorevole;
- la documentazione progettuale finale acquisita, comprensiva degli adeguamenti richiesti durante l'iter istruttorio, è stata valutata al livello urbanistico e, pertanto, sono state fatte salve le ulteriori valutazioni dei profili di compatibilità edilizia delle successive fasi di progettazione di dettaglio per l'attuazione dell'intervento;
- le prescrizioni riferibili al Progetto Unitario in oggetto, unitamente a quelle derivanti dall'iter istruttorio, sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso, al fine di costituirne il quadro di riferimento per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti;

PRESO ATTO che, per i progetti unitari convenzionati, l'art. 36 della l.r. 65/2014 e 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. 34/2018, non prevedono specifiche



forme di informazione e partecipazione, rinviando comunque ai comuni l'individuazione delle forme più appropriate;

RILEVATO che:

- l'istruttoria tecnico-giuridica ed amministrativa, condotta dal Responsabile del procedimento, relativa alla documentazione a corredo del Progetto unitario convenzionato Scheda norma "AT 76 – Via Cimabue", si è conclusa ed è stata stabilita la sussistenza delle condizioni per la fattibilità delle opere previste dallo stesso;
- la proposta di Progetto unitario convenzionato opera all'interno delle condizioni riportate nella Scheda norma, secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico;
- il Progetto unitario convenzionato non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942, nonché del comma 2 dell'art. 5-bis della L.R. n. 10/2010 e non sono stati introdotti ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati in ambito di valutazione del Regolamento Urbanistico;
- 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";
- l'area interessata dal Progetto unitario convenzionato ricade in aree soggette al vincolo archeologico di cui alla "Dichiarazione di importante interesse archeologico" del 27 maggio 1988 e pertanto è stato acquisito dal Comune, con lettera prot. n. 55851/2021 del 31 agosto 2021, il nulla osta preventivo della Soprintendenza archeologica della Toscana, fermo restando gli adempimenti derivanti dalla normativa in materia e gli obblighi previsti di cui all'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- il Progetto unitario convenzionato è stato sottoposto a valutazione ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione aerea, e per tale fattispecie è stata effettuata la preventiva verifica conclusasi con parere ENAC/ENAV, acquisito con prot. 59940/2021 del 16.09.2021, sulla non sussistenza di un interesse di carattere aeronautico;
- il Progetto unitario convenzionato ricade al di fuori delle zone di tutela di cui al Regolamento ENAC del 20 ottobre 2011 e pertanto non risultano cogenti le norme relative al Piano di Rischio Aeroportuale Comunale;

CONSIDERATO che:

- il Progetto unitario prevede la trasformazione urbanistica di un'area urbana non edificata, mediante la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale per una Superficie utile lorda (SUL) massima di 600 mq;
- la proposta di Progetto unitario convenzionato, conformemente a quanto prescritto dalla Scheda norma "AT 76 – Via Cimabue", non prevede la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria;



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- la Scheda norma “AT 76 – Via Cimabue” prevede la cessione gratuita al Comune di un’area da destinarsi ad attrezzature scolastiche;
- il Progetto unitario prevede, inoltre, la realizzazione di opere a servizio del complesso edilizio, consistenti nel potenziamento della rete idrica su Via Cimabue di competenza dell’ambito di trasformazione, finalizzate a garantire la specifica e non ordinaria idro esigenza del nuovo insediamento di cui alla nota di Publiacqua S.p.A acquisita al protocollo del Comune n. 63400/2021 del 29.09.2021;
- per le suddette opere di potenziamento della rete idrica, il Soggetto attuatore si obbligherà, con la sottoscrizione della convenzione del Progetto unitario nei confronti del Comune di Sesto Fiorentino, a realizzarle in esecuzione diretta a sua totale cura e spesa, senza alcun onere a carico del Comune, anche relativamente alle spese relative alla progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo;
- le opere di potenziamento della rete idrica su Via Cimabue realizzate in via diretta dal Soggetto Attuatore, in quanto insistenti sulla viabilità pubblica, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, per accessione al momento del loro collaudo;

DATO ATTO che con la sottoscrizione della convenzione il Soggetto Attuatore del Progetto unitario si obbligherà:

- a realizzare direttamente a proprio totale carico le opere di potenziamento della rete idrica da realizzarsi su Via Cimabue senza richiedere per queste, in sede di presentazione degli atti abilitativi relativi ai fabbricati, lo scomputo dei costi sostenuti dagli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, di cui all’art. 183 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;
- sostenere le spese relative al programma di monitoraggio nonché, ove necessarie, di quelle relative alla conduzione di piani di investigazione archeologica, le eventuali indagini per la individuazione di ordigni bellici e alle eventuali conseguenti operazioni di disattivazione;
- a cedere le aree di proprietà del Soggetto attuatore, individuate al Foglio 29, particelle 2385 e 2387 del Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino, che, unitamente alla porzione della particella 2147, sub. 500 del Foglio 29 già in proprietà al Comune di Sesto Fiorentino, costituiranno l’intera consistenza dell’area di futura destinazione ad attrezzature scolastiche prevista della Scheda norma “AT 76 – Via Cimabue”;
- la cessione delle aree di proprietà del Soggetto attuatore come sopra identificate avverrà in forma gratuita a favore del Comune a tutti gli effetti, con la stipula della convenzione;
- gli adempimenti relativi a specifiche obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore saranno finanziariamente garantiti mediante adeguata garanzia prodotta dallo stesso, secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica;

VISTO lo schema di convenzione urbanistica sopra citata, allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera “**B**”;

PRECISATO che la presente deliberazione non costituisce titolo abilitante all’esecuzione di alcuna trasformazione urbanistico-edilizia e per la sua attuazione sarà necessario richiedere gli atti abilitativi edilizi prescritti;



PRESO ATTO che il Responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 5 e ss. della Legge 7.8.1990, n. 241 e s.m.i., è l'arch. Andrea Bonatti, responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale - Settore Sviluppo del Territorio;

VISTO il contenuto della relazione del Responsabile del procedimento, che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera "C", per formarne parte integrante e sostanziale;

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" e i regolamenti di attuazione;
- la L.R. n. 68 del 27.12.2011 e s.m.i. "Norme sul sistema delle autonomie locali";
- il D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"
- il D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale";
- 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), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";
- 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 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014."
- il Secondo R.U., approvato con la Deliberazione C.C. n. 6 del 28.01.2014 e sue successive varianti;
- il Regolamento Edilizio Unificato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 5 novembre 2019 e s.m.i;
- lo Statuto Comunale;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 03.03.2022, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) per il triennio 2022/2024;



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 03.03.2022, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per il triennio 2022/2024;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 08.03.2022, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione - Piano Dettagliato degli Obiettivi per il triennio 2022/2024;
- 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. di approvare, ai sensi dell'art. 121, comma 5, della L.R. n.65/2014 e s.m.i., dell'art. 70 del vigente Regolamento urbanistico e dell'art. 20 del Regolamento Edilizio Unificato, il Progetto unitario convenzionato Scheda norma "AT 76 – Via Cimabue", costituito dagli elaborati sopraelencati e allegati alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A";
2. di approvare lo schema di convenzione urbanistica, 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 prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, che si allega alla presente deliberazione, a costituirne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "C";
4. di dare mandato al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio per la sottoscrizione delle convenzioni di cui ai precedenti punti 2 e 3, in rappresentanza del Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 66 del vigente Statuto Comunale;
5. 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 gli atti in sede di sottoscrizione;
6. di dare atto che la presente deliberazione è soggetta a pubblicazione in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i. e che la stessa, comprensiva dei relativi allegati, sarà resa accessibile, tramite il sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente".

DELIBERA altresì

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

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Paola Anzilotta

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

Lorenzo Falchi

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