



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
N. 154 DEL 28/12/2023**

**OGGETTO**

---

Progetto Unitario Convenzionato denominato "Via Benedetto Croce". Richiedente: Quattordici S.r.l. prot. n. 9802 del 18.02.2019. Approvazione ai sensi dell'art. 121 L.R.T. 65/2014 e s.m.i.

---

L'anno duemilaventitre, il giorno ventotto del mese di dicembre , in Campi Bisenzio nella sala delle adunanze posta nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale in seduta convocata per le ore 13:40 per trattare gli affari all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza ANDREA TAGLIAFERRI nella sua qualità di Sindaco.

Presenti n. 8 Assenti n. 0

TAGLIAFERRI ANDREA	Sindaco	Presente
PETTI FEDERICA	Vice Sindaco	Presente
BALDAZZI DAVIDE	Assessore	Presente
BALLERINI LORENZO	Assessore	Presente
DELLA GIOVAMPAOLA GIULIA	Assessore	Presente
LANDI TOMMASO	Assessore	Presente
MATTEINI DANIELE	Assessore	Presente
PIZZIRUSSO CONCETTA	Assessore	Presente

Partecipa alla seduta la dott.ssa GRAZIA RAZZINO, Segretario Generale del Comune.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.



## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTA** la seguente proposta di deliberazione del Settore 4 - "Programmazione e Gestione del Territorio" di seguito riportata:

**VISTO** il decreto del Sindaco in data 31/05/2023, n. 1, con il quale il sottoscritto è stato nominato Dirigente del Settore 4 "Programmazione e Gestione del Territorio";

### **RICHIAMATI:**

- Il D.Lgs. 267/2000 ed in particolare gli articoli 107 e 109;
- Lo Statuto Comunale;
- Il Regolamento sull'ordinamento dei servizi e degli uffici;
- Il Codice di comportamento del Comune di Campi Bisenzio, in particolare gli articoli 5,7 e 8;
- Il Regolamento di Contabilità dell'Ente;

**VISTO e RICHIAMATO** il Regolamento Europeo 679/2016, RGPD, sulla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati;

### **VISTE:**

- la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 27 del 29 dicembre 2022 dichiarata immediatamente eseguibile, con cui sono stati approvati il Documento Unico di Programmazione 2023-2025 ed il relativo aggiornamento e successive modifiche;
- la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 28 del 29 dicembre 2022 dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2023-2025 e successive modifiche;

### **RICHIAMATE:**

- la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 1 del 03/01/2023 dichiarata immediatamente eseguibile, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023/2025 e successive modifiche;
- la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 9 del 09.02.2023 dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025 e successive modifiche;

### **PREMESSO CHE:**

- in data 18/02/2019, con Prot. n. 9802 (e successive integrazioni), la Società Quattordici s.r.l., in qualità di proprietaria delle aree ubicate tra Via Benedetto Croce e Via Giordano Bruno, ha presentato un proposta di Progetto Unitario Convenzionato denominato "VIA BENEDETTO CROCE" nell'area ex Happy Land;

- ai sensi dell'art. 15 bis, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico Comunale vigente (RUC), nelle zone Bc di cui all'art. 118 è ammesso, in alternativa al piano attuativo, dare attuazione agli interventi mediante Progetto Unitario Convenzionato, da approvarsi ai sensi dell'art. 121 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i.;



- il Progetto Unitario Convenzionato in questione insiste sull'area dell'ex complesso denominato "Happy Land", attualmente in grave stato di abbandono e di degrado, e insiste su di una Superficie Fondiaria di 12.602,70 mq;

- tale progetto consiste nella "Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva" del complesso e prevede la demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di n. 25 unità residenziali e n. 1 unità direzionale per totali 2.780,20 mq di SUL, organizzate in n. 12 UMI di vario taglio lungo le due strade private di penetrazione; la SUL di Progetto risulta inferiore alla SUL esistente; il Progetto prevede inoltre, all'esterno del perimetro del PUC, la cessione a titolo gratuito di un'area al di là di Via Benedetto Croce, la realizzazione di un parcheggio pubblico, il completamento di Via Benedetto Croce, la rotonda finale per l'inversione di marcia e la cessione delle relative aree;

**EVIDENZIATO CHE** all'interno del perimetro del PUC sono ricomprese le seguenti particelle del Foglio 25: 1181 - 1182 - 1183 - 1184 - 1185 - 1186 - 1187 - 1188 - 1189 - 1190 - 1191 - 1192 - 1193 - 1194; all'esterno del PUC sono individuate le seguenti particelle del Foglio 25, da cedere al Comune e alla società Elettrica come meglio specificato all'elaborato E5: 1042 - 1043 - 1044 - 1047 - 1048 - 1049 - 1050 - 1170 - 1172 - 1175 - 1176 - 1177 - 1195. Tutte le particelle elencate sono nella disponibilità della società proponente;

**VISTA** la relazione del Responsabile del Procedimento, Ing. Luciano Fabiano, in data 19/12/2023, allegato 1) al presente atto onde formarne parte integrante e sostanziale, dalla quale si evince che:

- sono stati acquisiti i pareri istruttori degli uffici competenti direttamente e mediante conferenza istruttoria interna, durante il procedimento di formazione del PUC;

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R.T. n. 65/2014, il Progetto Unitario Convenzionato:

- è conforme al Piano Strutturale vigente;
- è conforme al RUC vigente in quanto ricompreso all'interno dell'area precedentemente denominata PMU 5.3, ai sensi dell'art. 11, comma 9, l'intervento può essere attuato mediante PUC. Inoltre rispetta il disegno del lotto originario del complesso ex Happy Land a destinazione "Aree residenziali di nuova definizione (zona C)" art. 131 delle NTA;
- è conforme al PIT/PPR approvato con Delibera C.R.T. n. 72 del 24/07/2007 della Regione Toscana e successivo Atto di integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico approvato con Delibera C.R. 37/2015;
- è conforme al PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FIRENZE (il PTCP) Revisione approvata con delibera C.P. n. 1 del 10/01/2013;
- è conforme al PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE approvato in data 03/03/2016 dal Comitato Istituzionale Integrato dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno con Deliberazione n. 235;
- ricade parzialmente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, lettera c), Fiumi, torrenti e corsi d'acqua. A seguito della richiesta di parere al Settore Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Toscana, è stato chiarito che i PUC disciplinati dall'art. 121 della L.R.T. n. 65/2014 non rientrano tra i piani attuativi e relative varianti, pertanto non sono assoggettati alla disciplina di cui all'art. 23, comma 3, del PIT/PPR. In seguito i titoli abilitativi delle Opere Pubbliche e dei fabbricati privati saranno invece assoggettati alle propedeutiche Autorizzazioni Paesaggistiche;



- il disegno della viabilità e del parcheggio pubblico, da realizzarsi esternamente al perimetro del PUC, non è perfettamente allineato al disegno della viabilità del RUC vigente, pertanto è in corso il procedimento per l'approvazione di una variante semplificata allo strumento per la rettifica del tracciato; tale variante verrà approvata prima dell'approvazione del progetto dell'Opera Pubblica;

**VISTO** il Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione del 20/12/2023;

**RITENUTO** che il procedimento finalizzato all'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato denominato "VIA BENEDETTO CROCE" possa, pertanto, essere definito con riferimento a tutti i suoi contenuti, e risulta composto dai seguenti elaborati, integrati in corso d'istruttoria, allegati quale parte integrante alla presente deliberazione:

1. A1\_R2 RICOMPOSIZIONE CATASTALE
2. A2\_R2 SOVRAPPOSIZIONE CATASTO RUC
3. A2 B SOVRAPPOSIZIONE PFTE E RUC
4. A3\_R1 DATI CATASTALI DELLE PROPRIETA
5. B1 R2 ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO
6. B2 FOTO AEREA
7. B3 R1 RILIEVO STRUMENTALE
8. B4 RILIEVO COSTRUZIONI
9. B4 B SOVRAPPOSTO LEGITTIMATO E PUC
10. B5 R2 RILIEVO EMERGENZE
11. B6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
12. C1 R2 ESTRATTI PIANO
13. C2 R2 ESTRATTI PIANO
14. D1 R1 CALCOLO SUP. TERRITORIALI
15. D2 R2 PARAMETRI URBANISTICI
16. D2\_B R2 PLANIMETRIA SISTEMAZIONI ESTERNE E AREE SOSTA
17. E1 R2 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
18. E2 R1 TAVOLA COERENZA TESSUTO CIRCOSTANTE
19. E3 R1 PLANIMETRIA GENERALE INTERVENTO
20. E4 R1 INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI - AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE
21. E5 R2 AREE DA CEDERE AL COMUNE



22. E8 A R2 PROGETTO - PIANTE PT
23. E8 B R2 PROGETTO PIANTE - PIANO PRIMO
24. E8 C R1 PROGETTO-PIANTA PIANO COPERTURE
25. E8 D R1 PROGETTO - PROSPETTI
26. E8 E R1 PROGETTO – PROSPETTI DETTAGLIO
27. E8 F R1 PROGETTO - SEZIONI
28. E8 G R2 PROGETTO - SEZIONI AMB.
29. E8 H PROGETTO - DETT. LOTTO 01
30. E8 I PROGETTO - DETT. LOTTO 02
31. E8 L PROGETTO - DETT. LOTTO 03
32. E8 M PROGETTO - DETT. LOTTO 04
33. E8 N PROGETTO - DETT. LOTTO 05
34. E8 O PROGETTO - DETT. LOTTO 06
35. E8 P PROGETTO - DETT. LOTTO 07
36. E8 Q PROGETTO - DETT. LOTTO 08
37. E8 R PROGETTO - DETT. LOTTO 09
38. E8 S PROGETTO - DETT. LOTTO 10
39. E8 T PROGETTO - DETT. LOTTO 11
40. E8 U PROGETTO - DETT. LOTTO 12
41. E10A R1 PROGETTO DEL VERDE
42. E10B R1 RILIEVO VEGETAZIONE
43. E10C R1 RELAZIONE AGRONOMICA
44. E11 R1 FOTOINSERIMENTI
45. F R2 NTA
46. G R2 SCHEMA DI CONVENZIONE
47. H1 A R1 RELAZIONE FATTIBILITA TECNICO ECONOMICA
48. H1 A2 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
49. H3A R1 SCHEMA RETI
50. H3B R1 SCHEMA RACCOLTA RSU



51. H3C ILLUMINAZIONE PUBBLICA
52. I1 I2 BAL
53. L2 PARERI AZIENDE EROGATRICI
54. N1 R1 RELAZIONE GEOLOGICA
55. N5 R1 RELAZIONE IDRAULICA
56. N5B SCHEMA COMPENSAZIONE IDRAULICA

**VISTA** la L.R.T. n. 65 del 10 novembre 2014 e s.m.i.;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi, rispettivamente, dal Dirigente del Settore 4 "Programmazione e Gestione del Territorio" e dal Dirigente del Settore 3 "Risorse" sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

### **PROPONE**

- 1) di prendere atto della relazione del Responsabile del Procedimento, Allegato 1), e del Rapporto del Garante dell'Informazione e Partecipazione, Allegato 2), entrambi parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 121 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., il Progetto Unitario Convenzionato denominato "VIA BENEDETTO CROCE", di cui alla proposta presentata in data 18/02/2019, con Prot. n. 9802, dalla Società Quattordici s.r.l., dando atto che lo stesso è composto dagli elaborati, meglio descritti in premessa ed allegati al presente atto onde formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare atto che gli elaborati costituenti il Progetto Unitario Convenzionato in oggetto sono visionabili, in formato digitale, sul sito istituzionale del Comune;
- 4) di individuare il responsabile del procedimento nella persona dell'Ing. Luciano Fabiano, Elevata Qualificazione della U.O. 4.7 "Edilizia e Strumenti Attuativi";
- 5) di dare atto che la presente delibera è composta da n. 58 allegati;
- 6) di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato all'Albo pretorio, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267/2000 e sul sito istituzionale dell'Ente, nella pertinente Sezione di Amministrazione Trasparente e, contestualmente, dare comunicazione dell'adozione dell'atto ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000;
- 7) di informare che, ai sensi dell'art. 3, comma 4, L. 7 agosto 1990, n. 241, avverso il presente provvedimento è ammesso:



Comune di Campi Bisenzio  
Città Metropolitana di Firenze

- ricorso giurisdizionale al T.A.R. ai sensi degli articoli 29 e 41 del D.Lgs. 2/7/2010, n. 104 e ss. mm. entro il termine di 60 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione ovvero da quello in cui l'interessato ne abbia ricevuta la notifica o ne abbia comunque avuta piena conoscenza;
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per i motivi di legittimità entro 120 giorni decorrenti dal medesimo termine di cui sopra ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24/1/1971, n. 119.



Visti i pareri resi in ordine alla regolarità della proposta sopra riportata ed inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e degli articoli 7 e 9 del regolamento comunale sui controlli interni, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 20.02.2013 e aggiornato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 23.03.2017, allegati;

con voti favorevoli unanimi e palesi,

### **DELIBERA**

di approvare, nel suo complesso ed in ogni sua parte, la proposta di deliberazione sopra riportata.

Letto, approvato e sottoscritto,

**IL PRESIDENTE**

Il Sindaco Andrea Tagliaferri

**IL SEGRETARIO GENERALE**

dott.ssa Grazia Razzino

DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL T.U. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E RISPETTIVE NORME COLLEGATE, IL QUALE SOSTITUISCE IL DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFA