



ALLEGATO LETT. A)

**OGGETTO: PIANO DI MASSIMA UNITARIO N. 7.2 – RICHIEDENTE
EDILSANMARTINO S.R.L. – MODIFICA CONVENZIONE.**

Relazione del Responsabile del Procedimento.

Il Piano di Massima Unitario n. 7.2 relativo al comparto a destinazione prevalentemente residenziale in località San Giusto proposto dalla società EDILSANMARTINO s.r.l, adottato con deliberazione G.C. n. 64 del 19/04/2017 ed approvato con deliberazione G.C. n. 124 del 12/09/2017, è divenuto efficace a partire dalla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - parte II - n. 39 del 27/09/2017.

Il piano è stato convenzionato con atto rep. 158521 rogito Notaio De Luca di Prato, registrato a Prato il 30/10/2017 al n. 12130 serie 1T e trascritto a Firenze il 30/10/2017 al n. 31038 R.P.

Detto piano interessa un'area, inedificata e di forma regolare, che ha un'estensione di circa 9.307 mq (Superficie territoriale), individuata nel RUC vigente come "Piano di Massima Unitario 7.2", destinato ad *"Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale"* di cui all'art. 128 delle NTA del RUC e avente le seguenti destinazioni urbanistiche:

- *"aree residenziali di nuova definizione (zona C)"* di cui all'art. 131 delle N.T.A. del R.U.C.
- *"parcheggi pubblici"* di cui all'art. 138 delle N.T.A. del R.U.C.
- *"viabilità urbana e territoriale secondaria"* di cui all'art. 89 delle N.T.A. del R.U.C.;

Con nota pervenuta il 28/09/2018 prot. 51338 la società proponente richiede modifica della convenzione in ordine allo *"scomputo integrale degli oneri d'urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione dell'opera pubblica realizzata totalmente a carico del proponente su terreni della stessa proprietà che saranno ceduti gratuitamente all'amministrazione pubblica"*

La convenzione stipulata prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali al piano, come da progetto esecutivo dell'opera pubblica approvato con deliberazione G.C. n. 139 del 17/10/2017, esecutiva, più esattamente consistente in:

1) opere di urbanizzazione interne al comparto costituite da:

- viabilità pubblica diramantesi da via San Giusto
- parcheggio pubblico
- verde pubblico

2) opere esterne al comparto finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico costituite da

- vasca di autocontenimento all'interno dell'area di laminazione esistente di proprietà comunale lungo il fosso Reale (area AC2 della tav.10.15 del Piano Strutturale)
- realizzazione del sottopasso idraulico su via Palagetta per collegare i fossi di guardia lungo la Circonvallazione sud.

In merito alle opere finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico è stato approvato con deliberazione G.C. 143 del 17/10/2017, esecutiva, lo schema di ripartizione della spesa per l'area con funzione di Volano idraulico denominata AC2.

Visto il Codice dei contratti pubblici (D.Lgs 50/2016) e il suo decreto correttivo (D.Lgs. 56/2017), si rende necessario individuare esplicitamente le opere di urbanizzazione primaria funzionali al piano che possono essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria.

La medesima convenzione disciplina all'art. 7 il regime per il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione privata, in particolare il comma 3 che recita:



“Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e di mitigazione idraulica, oltrechè al pagamento del contributo di costruzione, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso”.

Per le opere di urbanizzazione primaria, previste dalla citata deliberazione G.C. 139/2017, si rileva che le stesse sono funzionali all'intervento e pertanto ne è prevista l'esecuzione diretta da parte del titolare dell'intervento (art. 16, comma 2 bis, DPR 380/2001) in quanto dal computo metrico e dal quadro economico approvato esse risultano “sotto soglia”, come definita all'art. 35, comma 1, lett. a) e calcolata secondo le disposizioni di cui all'art. 35 comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016, con conseguente applicazione dell'art. 36, comma 4 del medesimo decreto e dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

Si propone di modificare coerentemente la convenzione citata con la previsione esplicita dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei permessi di costruire di edificazione privata a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali al piano come approvate nel progetto esecutivo dell'opera pubblica di cui alla deliberazione G.C. n. 139 del 10/10/2017, in applicazione del principio dello scomputo applicato nelle convenzioni urbanistiche recentemente approvate.

Restano a carico del proponente, senza scomputo, la realizzazione delle reti di adduzione e scarico necessarie all'edificazione dell'area, oltre le opere di mitigazione idraulica.

A fronte del computo metrico delle opere approvato con la citata deliberazione G.C. n. 139 del 17/10/2017 è stato presentato in data 12/11/2018 prot. 60229 il computo "epurato dei costi dei collegamenti delle reti e delle opere di mitigazione idraulica ai fini della quantificazione dello scomputo degli oneri", in conformità con quanto sopra riportato.

Le modifiche proposte riguardano esclusivamente la previsione di scomputo di oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione a carico del soggetto attuatore dell'opera pubblica funzionale al piano, approvata con la citata deliberazione G.C. n. 139 del 10/10/2017 e non attiene ad aspetti inerenti il paesaggio, rimanendo inalterate le previsioni per le quali è stata svolta Conferenza dei Servizi per la verifica del rispetto della disciplina paesaggistica conclusasi in data 29/04/2015 con parere favorevole.

Ricorrono pertanto le condizioni di cui all'art. 112 della L.R.T. 65/2014 per l'approvazione di variante al piano attuativo in unico atto in quanto:

- la variante proposta non comporta aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti, né modifiche delle altezze;
- la variante proposta, pur essendo bene soggetto alla tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e PIT-PPR., non rientra in tale casistica trattandosi di modifica non attinente ad aspetti inerenti il paesaggio ma a questione economica relativa allo scomputo di oneri di urbanizzazione, inalterate le previsioni per le quali è stata svolta Conferenza dei Servizi per la verifica del rispetto della disciplina paesaggistica conclusasi in data 29/04/2015 con parere favorevole.

Si propone pertanto di modificare gli articoli 3 - 4 e 7 della convenzione stipulata in data 23/10/2017 secondo la tabella di raffronto di seguito allegata.

Campi Bisenzio, 10 gennaio 2019



Il Responsabile del procedimento

Arch. Letizia Nieri

CONVENZIONE STIPULATA E APPROVATA	CONVENZIONE – STATO SOVRAPPONTO
Art. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE 1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del P.M.U. n.7.2 nel Comune di Campi Bisenzio, compresa in tale attuazione, salvo quanto meglio di seguito specificato: a) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere di urbanizzazione così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano e costituite da: 1) opere di urbanizzazione interne al comparto costituite da: - viabilità pubblica diramantesi da via San Giusto; - parcheggio pubblico; - verde pubblico; 2) opere esterne al comparto finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico costituite da: - vasca di autocontenimento all'interno dell'area di laminazione esistente di proprietà comunale lungo il fosso Reale (area AC2 della tav.10.15 del Piano Strutturale); - realizzazione del sottopasso idraulico su via Palagetta per collegare i fossi di guardia lungo la Circonvallazione sud; b) l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere pubbliche di collegamento alle reti esistenti; c) la cessione gratuita da parte del Proponente al Comune di Campi Bisenzio delle aree tal quali specificate nel documento che si allega al presente atto sotto la lettera "D"; d) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato. Il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie previsti in prosieguo.	Art. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE 1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del P.M.U. n.7.2 nel Comune di Campi Bisenzio, compresa in tale attuazione, salvo quanto meglio di seguito specificato: a) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere di urbanizzazione così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano e costituite da: 1) opere di urbanizzazione funzionali interne al comparto costituite da: - viabilità pubblica diramantesi da via San Giusto; - parcheggio pubblico; - verde pubblico; 2) opere esterne al comparto finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico costituite da: - vasca di autocontenimento all'interno dell'area di laminazione esistente di proprietà comunale lungo il fosso Reale (area AC2 della tav.10.15 del Piano Strutturale); - realizzazione del sottopasso idraulico su via Palagetta per collegare i fossi di guardia lungo la Circonvallazione sud; b) l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere pubbliche di collegamento alle reti esistenti; c) la cessione gratuita da parte del Proponente al Comune di Campi Bisenzio delle aree tal quali specificate nel documento che si allega al presente atto sotto la lettera "D"; d) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato. Il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie previsti in prosieguo.
Art. 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 1. Le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione saranno eseguite a cura e spese del Proponente o suoi aventi causa, in conformità al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 139 del 10 ottobre 2017 redatto sulla base del progetto preliminare allegato al piano approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune; 2. La redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne, così come le relative opere, sono a completo carico del Proponente;	Art. 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 1. Le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione saranno eseguite a cura e spese del Proponente o suoi aventi causa, in conformità al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 139 del 10 ottobre 2017 redatto sulla base del progetto preliminare allegato al piano approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune; 2. La redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne, così come le relative opere, sono a completo carico del Proponente;

3. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese del Proponente o suoi aventi causa, senza nulla pretendere dal Comune; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi, con particolare riferimento, per le opere che coinvolgono il servizio idrico integrato, alle linee guida approvate con la deliberazione del 29 luglio 2008 dell'Assemblea consortile dell'Autorità di Ambito Ottimale (A.T.O.) n. 3 "Medio Valdarno";

4. Il Proponente o suoi aventi causa si impegna a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima o contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili, e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per la loro precisa individuazione ai fini delle cessioni gratuite al Comune;

5. Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico previste dalla presente convenzione sono fin d'ora messe a disposizione del Proponente, dando atto, ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del d.lgs 15 novembre 1993 n. 507, e successive modifiche e integrazioni, che il Proponente occuperà temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti dalla presente convenzione.

3. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese del Proponente o suoi aventi causa, senza nulla pretendere dal Comune; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi, con particolare riferimento, per le opere che coinvolgono il servizio idrico integrato, alle linee guida approvate con la deliberazione del 29 luglio 2008 dell'Assemblea consortile dell'Autorità di Ambito Ottimale (A.T.O.) n. 3 "Medio Valdarno";

4. Le parti si danno reciprocamente atto che:

- i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano, comunque ad esso funzionali, sono computabili dagli oneri di urbanizzazione primaria dei permessi di costruire per l'edificazione privata;

- l'importo delle opere di urbanizzazione è stato quantificato in € 670.000,00 secondo il computo allegato al progetto esecutivo approvato con deliberazione G.C. 139/2017, e precisamente determinato in € 402.312,80 per le opere comunque ad esso funzionali secondo il computo presentato in data 12/11/2018 prot. 60229 al netto dei costi dei collegamenti delle reti e delle opere di mitigazione idraulica, quest'ultimo importo utile ai fini della quantificazione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'edificazione privata;

- che la spesa per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione è comunque inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a), calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 36, comma 4 del medesimo decreto e dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001;

4 5. Il Proponente o suoi aventi causa si impegna a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima o contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili, e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per la loro precisa individuazione ai fini delle cessioni gratuite al Comune;

5 6. Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico previste dalla presente convenzione sono fin d'ora messe a disposizione del Proponente,

	dando atto, ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del d.lgs 15 novembre 1993 n. 507, e successive modifiche e integrazioni, che il Proponente occuperà temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti dalla presente convenzione.
Art.7 - PERMESSI DI COSTRUIRE 1. Il piano attuativo denominato P.M.U. 7.2 è attuato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire, relativi a ciascun lotto, nonché alle opere di urbanizzazione. 2. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione. 3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e di mitigazione idraulica, oltreché al pagamento del contributo di costruzione, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso. 4. I permessi di Costruire relativi ai lotti 1 e 2 non possono essere rilasciati se non previo esplicito accordo tra i confinanti, risultante da atto pubblico, in base al quale si accettano distanze inferiori alla distanza minima di ml. 7,50 (sette virgola cinquanta) dai confini di proprietà e in base al quale sia comunque assicurato il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici interessati in funzione della presenza o meno di finestre nelle pareti frontistanti. 5. Essendo l'accessibilità carrabile al LOTTO 1 subordinata alla realizzazione del LOTTO 2, in quanto in essa ricadente, il Proponente o suoi aventi causa si impegnano a iniziare i lavori del LOTTO 1 solo successivamente o contestualmente all'inizio dei lavori del LOTTO 2. 6. Il Proponente dichiara di possedere il diritto di scaricare le acque meteoriche di autocontenimento provenienti dal PMU 7.2, come da progetto preliminare dell'opera di urbanizzazione, nei fossi campestri ricadenti nelle aree di altra proprietà individuate catastalmente dalle particelle 222, 368, 372, e 377 del foglio di mappa 27.	Art.7 - PERMESSI DI COSTRUIRE 1. Il piano attuativo denominato P.M.U. 7.2 è attuato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire, relativi a ciascun lotto, nonché alle opere di urbanizzazione. 2. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione. 3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e di mitigazione idraulica, oltreché al pagamento del contributo di costruzione, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso, salvo quanto espressamente disciplinato dalla convenzione in merito allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. 4. I permessi di Costruire relativi ai lotti 1 e 2 non possono essere rilasciati se non previo esplicito accordo tra i confinanti, risultante da atto pubblico, in base al quale si accettano distanze inferiori alla distanza minima di ml. 7,50 (sette virgola cinquanta) dai confini di proprietà e in base al quale sia comunque assicurato il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici interessati in funzione della presenza o meno di finestre nelle pareti frontistanti. 5. Essendo l'accessibilità carrabile al LOTTO 1 subordinata alla realizzazione del LOTTO 2, in quanto in essa ricadente, il Proponente o suoi aventi causa si impegnano a iniziare i lavori del LOTTO 1 solo successivamente o contestualmente all'inizio dei lavori del LOTTO 2. 6. Il Proponente dichiara di possedere il diritto di scaricare le acque meteoriche di autocontenimento provenienti dal PMU 7.2, come da progetto preliminare dell'opera di urbanizzazione, nei fossi campestri ricadenti nelle aree di altra proprietà individuate catastalmente dalle particelle 222, 368, 372, e 377 del foglio di mappa 27.