



# COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

\*\*\*\*\*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemiladiciotto e questo giorno venti del mese di settembre, alle ore 21,55, in seconda convocazione, nella sala consiliare di Via Due Giugno, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione straordinaria, in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **55**

del

**20.09.2018**

OGGETTO: URBANISTICA – D.P.R. 160/2010 art. 8 e L.R. 65/2014 art. 35 – Proposta di variante urbanistica mediante sportello unico per le attività produttive relativa alla trasformazione da ambito <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita mediante un intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente della ex Tabaccaia loc. Avanella/Scafati – Pronuncia in merito all'osservazione pervenuta - Approvazione variante e schema di convenzione e concessione rateizzazione per monetizzazione aree da cedere.

Sono presenti, dei n. 16 consiglieri assegnati al Comune, n. 12 come segue:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
<i>Latini Denise</i>		X	<i>Biotti Margherita</i>	X	
<i>Furiosi Yuri</i>	X		<i>Ghelli Tiziano</i>	X	
<i>Neri Iury</i>		X	<i>Cibecchini Fabio</i>		X
<i>Arzilli Eliano</i>	X		<i>Chimenti Filomena</i>	X	
<i>Santini Moreno</i>	X		<i>Spera Franco</i>		X
<i>Lombardo Giuseppe</i>	X		<i>Masini Lucia</i>	X	
<i>Dogali Sara</i>	X		<i>Romano Giuseppe</i>	X	
<i>Renzi Romina</i>	X		<i>Palazzo Eliseo</i>	X	
			Ed il Sindaco <i>Cucini Giacomo</i>	X	

PRESIEDE il Sig. Lombardo Giuseppe

PARTECIPA il Segretario Generale Dott. Danilo D'Aco, incaricato della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Arzilli – Chimenti - Palazzo

ASSESSORI PRESENTI: Dei - Conforti – Pinochi – Arrigoni - Di Vita

OMISSIS

Sono presenti n. 13 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri Latini - Neri - Cibeccchini - Spera.

(N. 55)

OGGETTO: URBANISTICA – D.P.R. 160/2010 art. 8 e L.R. 65/2014 art. 35 – Proposta di variante urbanistica mediante sportello unico per le attività produttive relativa alla trasformazione da ambito <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita mediante un intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente della ex Tabaccaia loc. Avanella/Scafati – Pronuncia in merito all'osservazione pervenuta - Approvazione variante e schema di convenzione e concessione rateizzazione per monetizzazione aree da cedere.

-----  
IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto "URBANISTICA – D.P.R. 160/2010 art. 8 e L.R. 65/2014 art. 35 – Proposta di variante urbanistica mediante sportello unico per le attività produttive relativa alla trasformazione da ambito <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita mediante un intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente della ex Tabaccaia loc. Avanella/Scafati – Pronuncia in merito all'osservazione pervenuta - Approvazione variante e schema di convenzione e concessione rateizzazione per monetizzazione aree da cedere.";

VISTI gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi dell'Art. 49 del Decreto Legislativo N. 267 del 18.08.2000 dal Responsabile del Settore in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Finanziario e Interni in ordine alla regolarità contabile;

Dato atto dell'esito della seguente votazione, espressa per alzata di mano, relativa all'osservazione pervenuta ed alla successiva controdeduzione, così come riportato nel "Documento di controdeduzioni" allegato sotto la lettera B:

PRESENTI	n. 13
ASTENUTI	n. 4 (Chimenti – Masini – Romano – Palazzo)
VOTANTI	n. 9
VOTI FAVOREVOLI	n. 9
VOTI CONTRARI	nessuno

Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito, relativa all'intera proposta di deliberazione:

PRESENTI	n. 13
ASTENUTI	n. 4 (Chimenti – Masini – Romano – Palazzo)
VOTANTI	n. 9
VOTI FAVOREVOLI	n. 9
VOTI CONTRARI	nessuno

## DELIBERA

di approvare quanto di seguito riportato:

Premesso che in data 02/05/2017, prot. n. 8830 (prat. n. 138/2017) la soc. "ERRE.DI SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire per un intervento di trasformazione di ex tabaccaia in residenza per anziani ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014, ovvero con contestuale variante allo strumento urbanistico vigente per la trasformazione da ambito urbanistico <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita;

Dato atto che, ai sensi della normativa sopra richiamata, è stata avviata la Conferenza dei Servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della L. 241/90 i cui lavori risultano esauriti con esito favorevole, giusta determinazione dirigenziale n. 385 del 18/06/2018 che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO A);

Dato atto che:

- ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 della L.R. 65/14, con avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T. n. 26 del 27/06/2018) è stato reso noto l'avvenuto svolgimento della Conferenza dei Servizi ed il deposito della documentazione relativa al progetto descritto in premessa per la durata di 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione;

- contestualmente la notizia è stata diffusa anche tramite l'affissione di manifesti;

- tutta la documentazione è stata resa consultabile sul sito istituzionale del Comune di Certaldo nella sezione Amministrazione Trasparente;

Preso atto che entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT, e quindi entro il 26/07/2018, così come previsto dalla vigente normativa, è pervenuta n. 1 osservazione presentata da "Lucii Libanio eredi" (inviata per PEC in data 26/07/2018 e registrata al protocollo del Comune di Certaldo in data 27/07/2018 con il n. 16889);

Visto il documento di controdeduzioni, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO B), dal quale si evince che l'osservazione presentata è da ritenersi, a parere dell'Ufficio, "non pertinente" per le motivazioni in esso riportate;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 31/05/2018 in cui si prende atto della non assoggettabilità a VAS della proposta di variante urbanistica mediante SUAP;

Visto l'art. 104 della L.R. 65/14 avente ad oggetto "Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi. Regolamento" che prevede l'emanazione di un nuovo regolamento che disciplini, tra l'altro, il deposito delle indagini geologico tecniche;

Visto altresì l'art. 245 della medesima L.R. 65/14 in base al quale, fino all'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della nuova legge, restano in vigore quelli emanati in attuazione della precedente L.R. 1/05;

Preso atto che il deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05, delle indagini geologico-tecniche corredate dalle prescritte certificazioni è avvenuto in data 04/01/2018 (n. di deposito assegnato 3430 del 04/01/2018) e che per la pratica, soggetta a controllo obbligatorio, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha comunicato "l'esito positivo del controllo" con nota pervenuta tramite PEC in data 06/02/2018, prot. n. 3051;

Dato atto della certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche a firma del Geol. Andrea Petri e delle certificazioni di adeguatezza degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini a firma dell'Arch. Stefania Martini;

Considerato che l'intervento di che trattasi prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di aree per standard urbanistici mediante "monetizzazione" per cui il titolo abilitativo necessario per la sua attuazione assume la forma di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01;

Dato atto che si rende quindi necessario approvare la convenzione contenente gli obblighi che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio;

Visto lo schema di convenzione proposto dai richiedenti;

Vista la modifica proposta dal Settore Urbanistica così come recepita nella determinazione che approva gli esiti della conferenza dei servizi;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 433 del 09/07/2018 con cui è stato determinato l'importo dovuto a titolo di monetizzazione, ammontante a € 165.460,16;

Preso atto che i richiedenti, con nota prot. n. 16070 del 18/07/2018, hanno chiesto di poter rateizzare il versamento di quanto dovuto in 5 rate bimestrali a partire da 90° giorno successivo al rilascio del Permesso di Costruire previa presentazione di polizza fidejussoria a garanzia;

Ritenuto di accogliere la richiesta pervenuta trattandosi di un intervento consistente soggetto, tra l'altro, anche al versamento, in aggiunta agli oneri ordinari, del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/01 stabilendo, in analogia con quanto previsto in precedenti rateizzazioni concesse, le seguenti modalità:

- versamento di un acconto del 20% prima della stipula della convenzione;
- versamento del residuo in 4 rate bimestrali a partire dal 90° giorno successivo al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato con addebito dell'interesse legale e presentazione di polizza fidejussoria a garanzia da produrre prima della stipula della convenzione;

Dato atto che lo schema di convenzione in approvazione tiene conto della citata modifica proposta dal Settore Urbanistica e della modalità di pagamento rateizzata accordata per la monetizzazione;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 22/06/2018 che approva il Regolamento per la determinazione del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 312 del 23/05/2018 con cui è stato nominato il Garante dell'informazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014;

Visto l'art. 8 del D.P.R. 160/2010;

Visto l'art. 35 della L.R. 65/2014;

Visto l'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001

Vista la relazione del Garante della Comunicazione che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO C);

Vista la relazione del Responsabile del Procedimento che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO D);

## DELIBERA

1. di prendere atto dell'esito della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014;
2. di non accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni inserite nel documento di controdeduzioni" di cui all'ALLEGATO B;
3. di approvare, conseguentemente, la variante al Regolamento Urbanistico per la trasformazione da ambito urbanistico <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> in Loc. Avanella/Scafati per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita proposta in data 02/05/2017, prot. n. 8830 (prat. n. 138/2017) dalla soc. "ERRE.DI SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014 che si compone dei seguenti n. 3 elaborati:
  - ✓ Allegato\_1b\_Relazione Tecnica (ALLEGATO 1);
  - ✓ Allegato n. 3 – Elaborati Urbanistici-Variante R.U. (ALLEGATO 2) elaborato contenente:

- Norme tecniche di attuazione - stato vigente e stato di variante;
  - Estratto planimetrico R.U. tav. PR1- stato vigente e stato di variante;
  - Estratto planimetrico R.U. tav. PR5- stato vigente e stato di variante;
  - Scheda progetto Ambito <AIC.PR.sa>- stato di variante;
  - ✓ Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica (ALLEGATO 3);
4. di autorizzare la rateizzazione dell'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione con le seguenti modalità:
- versamento di un acconto del 20% prima della stipula della convenzione;
  - versamento del residuo in 4 rate bimestrali a partire dal 90° giorno successivo al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato con addebito dell'interesse legale e presentazione di polizza fidejussoria a garanzia da produrre prima della stipula della convenzione;
5. di approvare lo schema di convenzione per l'attuazione dell'intervento edilizio nel testo di seguito riportato:

SCHEMA DI CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 28-bis DEL D.P.R. 380/01, FRA IL COMUNE DI CERTALDO E LA "ERRE.DI SOCIETA'COOPERATIVA SOCIALE" LEGALE RAPPRESENTANTE ZINI GABRIELE PER L'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AMBITO "AIC.PR.sa" POSTO IN LOC. AVANELLA AVENTE AD OGGETTO LA TRASFORMAZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE EX TABACCAIA PER ADEGUAMENTO A RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE.

L'anno duemila \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ del giorno \_\_\_\_\_ avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ si costituiscono i Sigg.ri:

1) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile di P.O. del Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP del Comune di Certaldo (C.F. 01310860489);

2) Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_);

persone della cui identità io Dott. \_\_\_\_\_ sono personalmente certo, i quali avendone i requisiti di legge, rinunciano, d'accordo fra loro e con il mio consenso, alla assistenza dei testimoni per il presente atto.

Premesso che intervengono ed agiscono:

- il Sig. \_\_\_\_\_, Responsabile di P.O. del Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP, autorizzato ad intervenire in legittima rappresentanza del Comune di Certaldo;

- il Sig. \_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante della soc. " \_\_\_\_\_ " proprietaria dei terreni e degli immobili oggetto di intervento (in seguito denominati "soggetti attuatori");

Premesso inoltre che:

- 1) il Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Certaldo è stato adottato con delibera n. 49/CC del 22/04/2009, approvato e riadottato parzialmente con delibera n. 66/CC del 29/07/2010 e approvato in via definitiva con delibera n. 105/CC del 20/12/2010;

- 2) i soggetti attuatori hanno presentato in data 02/05/2017, prot. n. 8830 (prat. n. 138/2017), una richiesta di Permesso di Costruire per l'intervento di trasformazione di ex tabaccaia in residenza per anziani ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014, ovvero con contestuale variante allo strumento urbanistico vigente;
- 3) in data 30/05/2017 il Settore Urbanistica ha trasmesso ai proponenti una richiesta integrativa nella quale si evidenziava la necessità di provvedere ad una revisione progettuale della proposta presentata, anche allo scopo di prevedere un allargamento della strada comunale di accesso all'immobile in questione, da realizzarsi su area di proprietà del Comune di Certaldo, in conformità a quanto dettato dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 4) in data 11/08/2017 viene presentata la documentazione integrativa richiesta dal Settore Urbanistica comprensiva della soluzione progettuale per l'allargamento della strada pubblica che collega l'area interessata dall'intervento con la ex SR 429 via di Città;
- 5) di conseguenza, il progetto assume i connotati del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/01;
- 6) l'istanza presentata dai soggetti attuatori riguarda immobili ed aree poste nel Comune di Certaldo, via Avanella - Scafati, in zona AIC.PR.sa (già G2.PR) di R.U., in parte di proprietà dei soggetti attuatori, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 71, particella 35 sub 500 e sub 503, ed in parte di proprietà del Comune di Certaldo (strada Comunale Avanella Scafati).  
Le suddette complessive aree figurano distinte dai numeri particellari nella planimetria catastale allegata sotto la lettera..... che è riconosciuta conforme all'estratto autentico di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze Territorio;
- 7) con deliberazione n. \_\_\_\_/CC del \_\_\_\_\_ il Comune di Certaldo, preso atto dell'esito della conferenza dei servizi di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 ed all'art. 35 della L.R. 65/2014, si è pronunciato definitivamente sulla proposta di variante presentata dai soggetti attuatori approvando, contestualmente, il presente schema di convenzione;
- 8) l'attuazione della trasformazione urbanistica prevede i seguenti interventi:
1. realizzazione dell'ampliamento della strada pubblica che collega l'area interessata dall'intervento con la ex SR 429 via di Città;
  2. ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente mediante le seguenti addizioni:
    - aumento di SUL all'interno dell'involucro edilizio esistente fino al raggiungimento di una SUL massima totale di mq. 2398,30;
    - ampliamento del piano terra della costruzione, costituito di un nuovo manufatto in materiali "leggeri" e prevalentemente trasparenti, da realizzare in aderenza all'edificio, con una SUL massima di mq. 60,00 ed altezza interna  $h_{max}$  3,00 ml;
    - ampliamento finalizzato alla realizzazione di un ascensore esterno, da porre sul prospetto tergale della ex Tabaccaia con una Sul massima di mq. 10,00.
  3. realizzazione di nuova unità volumetrica, nelle aree di pertinenza dell'ambito <AIC.PR.sa>, per una SUL massima di mq. 100,00 ed altezza interna  $h_{max}$  3,00 ml, da destinarsi a servizi connessi all'attività di RSA.

- 9) il progetto in questione, redatto e firmato dal tecnico progettista \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, riguarda gli interventi di cui al precedente punto 8) ed è costituito dai seguenti elaborati:
- 10) la Commissione \_\_\_\_\_ del Comune di Certaldo ha esaminato il progetto nella seduta del \_\_\_\_\_ (verbale n. \_\_\_\_\_) ed ha espresso il seguente parere \_\_\_\_\_;
- 11) gli interessati hanno completato la presentazione di tutte le integrazioni richieste in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_;
- 12) il Permesso di Costruire convenzionato prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a cura del soggetto attuatore ed a scomputo degli oneri tra cui anche opere di potenziamento della rete idrica, mentre non sono previsti interventi di potenziamento della rete elettrica e della rete di distribuzione del gas metano;
- 13) le opere di urbanizzazione primaria di cui trattasi hanno importo inferiore alla soglia comunitaria e, pertanto, ai sensi del D.L. 201/2011 convertito nella L. 214/2011, non trova applicazione il D.Lgs. 50/2016;
- 14) il Permesso di Costruire oggetto della presente convenzione offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree interessate all'intervento, nel rispetto delle indicazioni del Regolamento Urbanistico e delle leggi vigenti;

Tutto ciò premesso e confermato i richiedenti, in esecuzione di quanto fin qui convenuto, mentre si impegnano a realizzare le opere di cui al Permesso di Costruire convenzionato nel pieno rispetto della presente convenzione e degli allegati che ne sono parte integrante, accettano, anche per i loro successori ed aventi causa, quanto di seguito viene precisato:

#### **ART. 1 – Premesse ed allegati**

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### **ART. 2 – Modalità attuative del Permesso di Costruire convenzionato**

La trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite i necessari titoli abilitativi da rilasciarsi in conformità alle indicazioni della scheda progetto del Regolamento Urbanistico relativa all'ambito AIC.PR.sa nonché in conformità al punto 8) della premessa ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

#### **ART. 3 – Opere di Urbanizzazione**

I soggetti attuatori si obbligano per sé e per i loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) eseguire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'allargamento stradale, come sommariamente indicato nella tav. \_\_\_\_\_ degli elaborati grafici allegati. A tal fine l'area di cui sopra, di proprietà del Comune di Certaldo, rimarrà in detenzione dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale delle opere ivi previste.

L'esecuzione dei suddetti lavori dovrà essere preventivamente concordata con il competente Settore Viabilità e non dovrà compromettere la funzionalità della viabilità esistente;

- b) realizzare un parcheggio da assoggettare ad uso pubblico per una superficie non inferiore a mq. 1027,32, come sommariamente indicato nella tav. \_\_\_\_\_ degli elaborati grafici allegati, con l'impegno ad esonerare il Comune di Certaldo da qualunque obbligo riguardante la sua manutenzione e conservazione;
- c) adempiere all'obbligo di cessione delle aree per standard urbanistici, per una superficie di mq. 2.054,64, mediante "monetizzazione" delle stesse secondo i criteri stabiliti dal Comune di Certaldo. L'importo di tale monetizzazione, stimato dal Responsabile di P.O. del Settore Urbanistica in € \_\_\_\_\_ con determinazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è corrisposto ratealmente con le modalità di cui alla deliberazione \_\_\_\_/CC del \_\_\_\_\_;
- d) realizzare le opere pubbliche di cui sopra secondo il progetto approvato e nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- e) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- f) far eseguire, a propria cura e spese, il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, come previsto dal successivo art. 10;
- g) versare gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, secondo gli importi risultanti dall'applicazione delle tariffe ai sensi della L.R. 65/2014 e della deliberazione n. 29/CC del 28/03/2000 e successivi aggiornamenti, al rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi previsti nel Permesso di Costruire convenzionato;
- h) versare il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001;
- i) assumere a proprio carico gli oneri necessari per allacciare la zona alla rete dei pubblici servizi;
- j) assumere a proprio carico le obbligazioni di garanzia dei diritti dei vicini e di ogni rischio e risarcimento per eventuali contestazioni relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- k) assumere a proprio carico ogni rischio e risarcimento per eventuali danni a persone o cose avvenuti durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

#### **ART. 4 – Progettazione delle opere di Urbanizzazione**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria elencate e descritte al precedente art. 3 dovrà avvenire nel rispetto degli elaborati e documenti allegati al titolo abilitativo presentato in data 02/05/2017 prot. n. 8830 (prat. n. 138/2017) che ha ottenuto il parere favorevole di tutti gli organismi competenti, compreso gli enti gestori dei servizi.

#### **ART. 5 – Esecuzione delle opere di Urbanizzazione**

Le opere dovranno essere eseguite conformemente al progetto approvato come indicato al precedente art. 4 nonché nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

L'inizio dei lavori è subordinato:

- al ritiro del Permesso di Costruire prat. n. \_\_\_\_\_;
- alla comunicazione dei dati del collaudatore.

I soggetti attuatori dovranno presentare al Comune di Certaldo comunicazione di inizio lavori utilizzando la modulistica a tal fine predisposta dall'ufficio.

Per l'esecuzione delle opere di cui sopra l'area dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri edili, secondo le disposizioni del Comune di Certaldo e della normativa vigente in materia.



In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile al pubblico dovrà essere installato a cura dei soggetti attuatori un cartello segnalatore indicante gli estremi del titolo abilitativo, il nominativo dei soggetti attuatori, del Progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in un'unica fase per tutte le opere previste nel Permesso di Costruire.

I soggetti attuatori dovranno produrre, entro quattro mesi dall'ultimazione dei lavori, il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

In tal sede dovranno essere fornite tutte le certificazioni di collaudo e di regolare esecuzione riguardanti sia le strutture portanti che gli impianti nonché il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti.

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria i soggetti attuatori hanno costituito polizza fidejussoria rilasciata da \_\_\_\_\_ per la somma di € \_\_\_\_\_ pari all'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali risulta dal computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo aumentato di 1/3.

Qualora in dipendenza della variazione dell'importo delle opere la fideiussione di cui sopra non garantisca la esecuzione delle opere cui è riferita, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una garanzia integrativa valutata sulla base dei costi aggiornati.

Nel caso in cui i soggetti attuatori non abbiano provveduto entro il termine individuato nel titolo abilitativo all'ultimazione delle opere, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di sostituirsi ai soggetti attuatori nella esecuzione delle opere non realizzate previa escussione della fidejussione anzidetta senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei soggetti attuatori e con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle spese eventualmente eccedenti la garanzia finanziaria, come sopra costituita.

Nel corso dei lavori il Comune potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto mediante sopralluoghi.

#### **ART. 6 – Varianti in corso d'opera alle opere di Urbanizzazione**

Eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione previste nel titolo abilitativo dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale di Certaldo.

Qualora tali varianti riguardino modifiche esecutive di dettaglio e non comportino sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare la presente convenzione. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione, nell'ambito della necessaria variante al progetto.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere apportate quelle modifiche e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei) senza che i soggetti attuatori acquistino il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi. Le modifiche di cui al presente comma sono autorizzate a seguito di semplice richiesta scritta.

#### **ART. 7 – Potenziamento rete idrica**

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di potenziamento della rete idrica così come previste dalla società Acque spa e come indicato nel computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo, con la precisazione che il relativo importo sarà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione del presente Permesso di Costruire Convenzionato.

La presa in carico da parte dell'Ente gestore costituirà collaudo finale.

#### **ART. 8 – Scomputo degli oneri**

Sulla base del computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo (redatto utilizzando il Prezzario per l'anno in corso del Bollettino degli Ingegneri edito dal Collegio Regionale degli Ingegneri della

Toscana con riferimento alla Provincia di Firenze oppure utilizzando il Prezzario regionale per la Provincia di Firenze redatto dall'Osservatorio della Regione Toscana integrato, per le parti mancanti, con il Prezzario ufficiale del Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Toscana al momento vigente) il Comune di Certaldo quantifica, in via provvisoria, gli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014. Tale quantificazione verrà verificata, a consuntivo, al momento del collaudo sulla base delle quantità dei lavori effettivamente eseguiti e fermi restando i prezzi già individuati. Qualora, in occasione di tale verifica, l'importo dei lavori effettivamente realizzati risulti inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati in base alle relative tabelle vigenti nel Comune di Certaldo, i soggetti attuatori saranno obbligati a corrispondere un conguaglio pari alla differenza tra l'importo tabellare e quello delle opere effettivamente realizzate. In tal caso l'A.C. provvederà a richiedere il conguaglio con semplice richiesta scritta ed i soggetti attuatori dovranno provvedere al pagamento nei termini e con le modalità in essa previste.

Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono tassativamente escluse dallo scampo.

#### **ART. 9 – Collaudo delle opere di Urbanizzazione**

Al termine delle opere, come indicato al precedente art. 5, dovrà essere eseguito il collaudo tecnico-amministrativo da parte di soggetto avente i necessari requisiti, con onere a carico dei soggetti attuatori, per verificare l'esecuzione a perfetta regola d'arte dei lavori previsti in progetto e quantificazione dell'importo da scomputare.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere approvato dall'A.C.

Le opere di urbanizzazione primaria passeranno in uso al Comune solo dopo l'approvazione del collaudo finale.

Fino a tale momento continueranno a far carico ai soggetti attuatori tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale.

Le opere dovranno passare al Comune libere da vincoli.

Il collaudo delle opere non solleva i soggetti attuatori ed i loro aventi causa dalla responsabilità per il riscontro di vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli art. 1667-1669 del Codice Civile. A tale scopo il Comune potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati da parte dei soggetti attuatori.

La polizza fidejussoria di cui all'art. 5 sarà svincolata contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo finale.

Nel caso di collaudo parziale lo svincolo sarà proporzionale alle opere collaudate.

#### **ART. 10 – Utilizzazione edilizia del lotto**

La realizzazione degli interventi riguardanti la RSA e individuati al punto 8) delle premesse potrà avvenire anche contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, previo versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, se dovuti, degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione.

La presentazione del primo certificato di agibilità dell'edificio è subordinata all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere di urbanizzazione primaria e alla sottoscrizione dell'atto notarile per l'assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio contenente l'impegno ad esonerare il Comune da qualunque obbligo riguardante la sua manutenzione e conservazione.

#### **ART. 11 – Sanzioni per inadempienze**

A garanzia del rispetto delle condizioni contenute nella presente convenzione i soggetti attuatori hanno costituito apposita polizza fidejussoria rilasciata da \_\_\_\_\_ per la somma di € \_\_\_\_\_ pari al 5% dell'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione quale risulta dal computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo.

Nel caso si verifichi un mancato rispetto di quanto pattuito, il Comune valuterà, in rapporto al tipo di inadempienza, l'entità della sanzione dovuta e procederà ad incamerare la garanzia per l'importo di detta sanzione. La presente polizza sarà svincolata solamente quando il Comune avrà accertato la completa realizzazione delle opere di cui al presente Permesso di Costruire convenzionato. Le obbligazioni nascenti dal presente atto sono a carico dei soggetti attuatori e si intendono indivisibili e solidali fra essi e loro successivi aventi causa.

#### **ART. 12 – Imprese costruttrici**

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, i soggetti attuatori si impegnano ad utilizzare imprese qualificate per la tipologia dei lavori da eseguire. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del soggetto attuatore restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

#### **ART. 13 – Obblighi in caso di trasferimento**

I soggetti attuatori si obbligano ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione negli eventuali rogiti di vendita delle aree oggetto del presente Progetto Unitario Convenzionato.

In ogni caso per eventuali inadempienze, i soggetti attuatori verranno ritenuti solidamente responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Gli aventi causa dei soggetti attuatori, a qualunque titolo, dovranno, entro sei mesi dal trasferimento, rendere edotta l'Amministrazione Comunale, indicando il proprio domicilio.

Qualora il trapasso di proprietà avvenga "inter vivos" tale obbligo spetta anche all'alienante.

#### **ART. 14 – Spese**

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e consequenziale, presente e futura, comprese quelle di una copia dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a totale carico dei soggetti attuatori che si impegnano a trasmettere entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Certaldo.

Sono a carico dei soggetti attuatori anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

#### **ART. 15 – Trascrizione dell'atto**

I soggetti attuatori dichiarano e riconoscono di stipulare la presente convenzione per se e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegnano a trasferire ai loro eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli obbligazioni ed oneri reali da essi portati, ne autorizzano la trascrizione a favore e contro il Comune di Certaldo ed a favore e contro di essi medesimi con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari di Volterra da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 16 – Salvaguardia diritti di terzi**

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune di Certaldo deve essere rilevato completamente indenne sia dalla parte dei soggetti attuatori che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di cui alla presente convenzione.

#### **ART. 17 – Validità del Permesso di Costruire Convenzionato**

La validità del Permesso di Costruire Convenzionato è quella prevista dall'art. 133 della L.R. 65/2014.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti.



6. di dare conferire al Responsabile di P.O. del Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP tutti i poteri necessari per la sottoscrizione della convenzione ivi compreso quello di meglio descrivere i beni nella loro ubicazione, consistenza, confini e dati catastali anche ad integrazione e rettifica dei dati sopra indicati, pattuire eventuali prezzi o valori da dichiarare ai fini fiscali, determinare patti e condizioni di contenuto reale ed obbligatorio e consentire volture e trascrizioni con conseguente rinuncia alle eventuali ipoteche legali;
7. di porre a carico dei richiedenti il Permesso di Costruire convenzionato tutte le spese catastali, notarili e conseguenziali dell'atto di convenzione e degli ulteriori atti che dovranno essere stipulati in esecuzione di quanto convenuto;
8. di trasmettere alla Regione Toscana ed alla Città Metropolitana di Firenze la presente deliberazione completa dei suoi allegati, come previsto dall'art. 35, comma 4, della L.R. 65/2014;
9. di pubblicare l'avviso di avvenuta approvazione della variante sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. 65/14 precisando che la variante diventa efficace a seguito di tale pubblicazione.

Quindi:

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata la necessità che la presente deliberazione acquisti immediata efficacia giuridica, con votazione dal seguente esito:

PRESENTI	n. 13
ASTENUTI	n. 4 (Chimenti – Masini – Romano – Palazzo)
VOTANTI	n. 9
VOTI FAVOREVOLI	n. 9
VOTI CONTRARI	nessuno

#### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

---



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

Gli allegati alla presente deliberazione sono a disposizione, per la visione, presso l'ufficio Urbanistica.

UFFICIO SEGRETERIA



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

\*\*\*\*\*  
PARERI resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale:

avente il seguente oggetto:

URBANISTICA – D.P.R. 160/2010 art. 8 e L.R. 65/2014 art. 35 – Proposta di variante urbanistica mediante sportello unico per le attività produttive relativa alla trasformazione da ambito <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita mediante un intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente della ex Tabaccaia loc. Avanella/Scafati – Pronuncia in merito all'osservazione pervenuta - Approvazione variante e schema di convenzione e concessione rateizzazione per monetizzazione aree da cedere.

\*\*\*\*\*

Visto l'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 esprimo parere favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA** del presente schema di deliberazione.

*Vedi sul retro eventuale parere contrario.*

Certaldo, 10.09.2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Arch. Carlo Vanni

\*\*\*\*\*

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto e rilevato che la stessa non presenta aspetti di natura contabile, non esprime alcun parere in merito in quanto non ricorrono gli estremi per l'espressione del parere di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Certaldo, 11.09.2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Dott.ssa Tania Frediani

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

(F.to Dott. Giuseppe Lombardo)

IL SEGRETARIO GENERALE

(F.to Dott. Danilo D'Aco)

---

---

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di giorni DIECI dalla sua pubblicazione all'albo pretorio il 25 Settembre 2018 (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Certaldo, \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

La presente deliberazione è stata:

- Revocata con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Modificata con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Certaldo, \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Certaldo, 25 Settembre 2018

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

( F.to Dott. Danilo D'Aco )



# COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

\*\*\*\*\*

**SETTORE SUAP - SUE - SVILUPPO ECONOMICO**

**DETERMINAZIONE N. 385 del 18/06/2018**

**ORIGINALE**

**Oggetto :**

PROGETTO PRESENTATO DALLA DITTA ERREDI COOPERATIVA SOCIALE - DOMANDA PROT. N. 8830 DEL 02/05/2017 PER “TRASFORMAZIONE DI EX TABACCAIA IN RESIDENZA PER ANZIANI E REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA”, COMPORTANTE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON PROCEDURA PREVISTA DALL’ ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 E ART.35 DELLA L.R.T. 65/2014.  
DETERMINAZIONE DELL’ESITO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI

## **IL RESPONSABILE DELL’AREA**

### **Testo Proposta:**

La sottoscritta Geometra Stefania Caciagli, nella sua qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata e Attività produttive/S.U.A.P;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 19 Febbraio 2018, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2018/2020;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 41 del 20 Febbraio 2018, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il P.E.G. finanziario 2018/2020 ed assegnato ai responsabili dei settori i capitoli di entrata e di spesa;

Visto il Decreto Sindacale n. 05 del 13/04/2018, con il quale la sottoscritta è stata nominata Responsabile di p.o. del predetto Settore;

Vista l’istanza presentata tramite pec dalla Società “ERRE.DI COOPERATIVA SOCIALE” a questo Ente in data 02/05/2017 (prot. N. 8830), tramite pec riguardante il seguente procedimento:

- Richiesta di permesso di costruire ai sensi della L.R.T. 65/2014 e del D.P.R. 380/2001, con conseguente proposta di variante SUAP ai sensi dall’art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dall’art. 35 della L.R.T. 65/2014 al fine di eseguire l’intervento di “trasformazione di ex tabaccaia in residenza per anziani e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria”, relativamente all’immobile situato a



Certaldo, Loc. Avanella (catastalmente identificato al catasto fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 71, particella 35, sub. 500 e 553); con richiesta di variante al Regolamento Urbanistico con procedura prevista dall' art. 8 del D.P.R. 160/2010 e art.35 della L.R.T. 65/2014;

Richiamata la seguente corrispondenza:

- Prot. n. 9886 del 15/05/2017 con cui il Settore Edilizia Privata e Attività Produttive/S.U.A.P. ha trasmesso l'istanza al Settore Urbanistica del Comune;
- Prot. n. 11106 del 30/05/2017 con cui il Settore Urbanistica chiede all'interessato, tramite il S.U.A.P., integrazioni rispetto al progetto presentato;
- Pec prot. n. 17270 del 11/08/2017, con cui l'impresa richiedente ha trasmesso al Comune le integrazioni richieste dal Settore Urbanistica;
- Prot. n. 18474 del 06/09/2017, con cui il Settore Urbanistica ha trasmesso l'istanza alla Città Metropolitana di Firenze, chiedendo la verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- Prot. n. 22247 del 25/10/2017, con cui il Settore Urbanistica trasmette al S.U.A.P. il provvedimento della Città Metropolitana relativo all'esclusione da V.A.S. dell'istanza;
- Pec prot. n. 23255 e seguenti del 08/11/2017 (trasmessa dal S.U.A.P. alle seguenti Amministrazioni: Regione Toscana-Settore Pianificazione del territorio-Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio; Genio Civile; Città Metropolitana di Firenze-A.P. Pianificazione territoriale strategica e Sviluppo economico; Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa-Ufficio Vincolo idrogeologico e Ufficio Politiche Sociali; Arpat; Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze; Azienda USL Toscana Centro; Alia S.p.A.; Enel Distribuzione S.p.A.; Toscana Energia S.p.A.; Acque S.p.A.; Telecom Italia; Snam S.p.A.; Uffici Edilizia Privata, Urbanistica, Viabilità, Ambiente, Politiche Sociali del Comune di Certaldo), con cui è stata convocata la conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona;
- Richieste di integrazioni pervenute dalle Amministrazioni coinvolte nella conferenza, pervenute con pec prot. n.:
  - 23542 del 13/11/2017, pervenuta da parte dell'Ufficio Ambiente (Settore Manutenzioni) di questo Comune;
  - 23650 del 14/11/2017 pervenuta da parte della Toscana Energia;
  - 23959 del 17/11/2017 pervenuta da parte dell'Unione dei Comuni Empolese Valdelsa – Vincolo Idrogeologico;
  - 24324 del 22/11/2017 pervenuta da parte dell'Ufficio Edilizia Privata di questo Comune;
  - 24349 del 23/11/2017 pervenuta da parte di Acque S.p.A.;
  - 24522 del 25/11/2017 pervenuta da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze;
  - 25651 del 11/12/2017 pervenuta da parte dell'Ufficio Urbanistica di questo Comune;
- Prot n. 3152, 3344 e 3354 del 07/02/2018 (trasmissione mediante portale regionale SUAP), con cui l'impresa richiedente ha trasmesso documentazione integrativa in risposta alle richieste/osservazioni dei vari Enti sopra indicate;
- Pec prot. n. 3544 e seguenti del 13/02/2018, con cui la suddetta documentazione è stata trasmessa agli Enti ed Uffici invitati alla conferenza dei Servizi e sopra elencati;
- Richieste di integrazioni pervenute dalle Amministrazioni coinvolte nella conferenza, pervenute con pec prot. n.:
  - 4304 del 22/02/2018 pervenuta da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze;
  - 4353 del 22/02/2018 pervenuta da parte di Arpat;

- 5262 del 07/03/2018 pervenuta da parte dell'Unione dei Comuni Empolese Valdelsa – Vincolo Idrogeologico;
- 6151 del 15/03/2018 pervenuta da parte dell'Ufficio Edilizia di questo Comune;
- 6265 del 16/03/2018 pervenuta da parte dell'Ufficio Urbanistica di questo Comune;
- Prot. n. 10163 e 10177 e ss. del 07/05/2018 (trasmissione tramite portale regionale SUAP) con cui l'impresa richiedente ha trasmesso documentazione integrativa in risposta a quanto richiesto dagli Enti indicati nel punto precedente;
- Prot. n. 10732 del 14/05/2018, con cui il tecnico incaricato dalla ditta richiedente ha inviato chiarimenti in ordine alla documentazione inviata in data 07/05/2018;
- Pec prot. n. 10755 del 14/05/2018, indirizzata a tutte le Amministrazioni indicate nella nota del 08/11/2017, con cui è stata nuovamente convocata la conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona per la valutazione della nuova documentazione integrativa trasmessa dal richiedente il 07/05/2018; con tale nota lo scrivente Settore ha assegnato la data del 12 Giugno 2018 come termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza;
- Pec prot. n. 12440 del 05/06/2018, con cui il tecnico incaricato dall'impresa richiedente ha trasmesso lo schema di convenzione urbanistica da stipulare tra il Comune di Certaldo e la Società richiedente ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001;
- Pec prot. n. 12876 del 09/06/2018, con cui il tecnico incaricato dall'impresa richiedente ha prodotto documentazione costituita dalla raccolta degli elaborati relativi alla proposta di variante urbanistica già inviati al S.U.A.P. in data 11/08/2017 e 07/05/2018, come evidenziato nel parere espresso dal Settore Urbanistica del Comune del 12.06.2018 prot. n. 13110;

Dato atto che l'avviso di convocazione della Conferenza dei Servizi di cui sopra, è stato pubblicato sul sito del Comune di Certaldo nella sezione Amministrazione trasparente ai sensi del D. Lgs. 33/2013;

Preso atto che, a seguito della nuova convocazione della conferenza di servizi in modalità asincrona sono pervenuti a questo Settore i seguenti pareri (che si allegano al presente atto come parte integrante e sostanziale):

- prot. n. 11227 del 21/05/2018: Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze, parere favorevole;
- prot. n. 11442 del 22/05/2018: Acque S.p.A., gestore del servizio idrico integrato, parere favorevole con prescrizioni;
- prot. n. 11770 del 25/05/2018: determinazione n. 446 del 24/05/2018 dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa relativa al nulla osta in ordine al vincolo idrogeologico, favorevole con prescrizioni;
- prot. n. 11905 del 28/05/2018: Commissione Edilizia Comunale, parere favorevole con prescrizioni,;
- prot. n. 12627 del 07/06/2018: Azienda USL Toscana Centro, favorevole con prescrizioni;
- prot. n. 12720 del 07/06/2018: Settore Manutenzioni/Ufficio Ambiente del Comune, parere favorevole con prescrizioni;
- prot. n. 13107 del 12/06/2018: Ufficio Edilizia Privata del Comune, parere favorevole con prescrizioni
- prot. n. 13110 del 12/06/2018: Settore Urbanistica del Comune, parere favorevole con prescrizioni;
- prot. n. 13155 del 13/06/2018: SNAM Rete Gas, parere favorevole;

Preso atto che, alla data del 12/06/2018 (termine perentorio assegnato alle Amministrazioni coinvolte per rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della presente conferenza di servizi) non sono pervenuti ulteriori atti/pareri/determinazioni oltre a quelli sopra elencati e che, pertanto, si applica quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 14-bis della Legge 241/1990 *“Fatti salvi i casi in cui le disposizioni del diritto dell’Unione Europea richiedono l’adozione di provvedimenti espressi, la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2 lettera c) ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, equivalgono ad assenso senza condizioni.”*;

Ritenuto quanto segue:

- le condizioni e le prescrizioni contenute nei sopra richiamati pareri espressi dalle Amministrazioni coinvolte nel procedimento ai fini dell'assenso possono essere accolte senza necessità di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto della conferenza;
- di non procedere all'effettuazione della riunione della conferenza in modalità sincrona in quanto lo svolgimento in modalità asincrona risulta risolutivo ai fini dell'esito della conferenza stessa;

Preso atto che, relativamente al deposito delle indagini idrauliche, sismiche e geologiche ai sensi del Regolamento Regionale 53/R/2011:

-in data 04/01/2018 (n. di deposito 3430) sono state depositate al Genio Civile di Firenze le indagini geologiche di corredo alla proposta di variante urbanistica;

-le indagini sono state assoggettate a controllo obbligatorio;

-in data 06/02/2018 (prot. n. 3051) è pervenuto da parte del Genio Civile di Firenze l'esito positivo del controllo;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 31/05/2018, in cui si prende atto della non assoggettabilità a VAS della proposta di variante urbanistica mediante SUAP di che trattasi;

Richiamata la seguente normativa:

- Art. 8 D.P.R. 160/2010;
- Art. 35 L.R.T. 65/2014;
- Art. 28 bis del D.P.R. 380/2001;
- Artt. 14 e 14-bis Legge 241/1990;

Visto l'art. 107 del D. Lgs. 107/2000;

Per i motivi sopra esposti;

## **DETERMINA**

1) i lavori della conferenza di servizi, relativa al progetto presentato dalla Società “ERRE.DI COOPERATIVA SOCIALE” per “trasformazione di ex tabaccaia in residenza per anziani e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria”, da realizzare in Loc. Avanella, con richiesta di variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e art. 35 della L.R.T. 65/2014, sono esauriti con esito FAVOREVOLE;

2) lo schema di convezione urbanistica, in conformità a quanto prescritto dal parere prot. n. 13110 del 12/06/2018, espresso Settore Urbanistica, dovrà prevedere l'art. 11 come di seguito riportato *“ART. 11 – Sanzioni per inadempienze – A garanzia del rispetto delle condizioni contenute nella presente convenzione i soggetti attuatori hanno costituito apposita polizza fidejussoria rilasciata da \_\_\_\_\_ per la somma di Euro \_\_\_\_\_ pari al 5% dell'importo*

*presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione quale risulta dal computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo. Nel caso si verifichi un mancato rispetto di quanto pattuito, il Comune valuterà, in rapporto al tipo di inadempienza, l'entità della sanzione dovuta e procederà ad incamerare la garanzia per l'importo di detta sanzione. La presente polizza sarà svincolata solamente quando il Comune avrà accertato la completa realizzazione delle opere di cui al presente Permesso di Costruire convenzionato. Le obbligazioni nascenti dal presente atto sono a carico dei soggetti attuatori e si intendono indivisibili e solidali fra essi e i loro successivi aventi causa."*

3) le prescrizioni contenute nei pareri espressi da: Acque S.p.a., Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa in merito al vincolo idrogeologico, Azienda USL Toscana Centro, Settore Manutenzioni/Ufficio Ambiente e Ufficio Edilizia Privata del Comune dovranno essere assolte prima del rilascio del Permesso di Costruire;

4) della presente determinazione verrà pubblicato idoneo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014;

5) l'efficacia della variante urbanistica è condizionata all'assolvimento delle procedure previste dall'art. 35 della L.R. 65/2014;

6) Sono allegati al presente atto i pareri espressi dalle Amministrazioni coinvolte nella Conferenza di seguito elencati:

- prot. n. 11227 del 21/05/2018: parere del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze;
- prot. n. 11442 del 22/05/2018: parere di Acque S.p.A., gestore del servizio idrico integrato;
- prot. n. 11770 del 25/05/2018: determinazione n. 446 del 24/05/2018 dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa relativa al nulla osta in ordine al vincolo idrogeologico;
- prot. n. 11905 del 28/05/2018: parere della Commissione Edilizia Comunale;
- prot. n. 12627 del 07/06/2018: parere pervenuto dall'Azienda USL Toscana Centro;
- prot. n. 12720 del 07/06/2018: parere del Settore Manutenzioni/Ufficio Ambiente del Comune;
- prot. n. 13107 del 12/06/2018: parere del Settore Edilizia Privata del Comune;
- prot. n. 13110 del 12/06/2018: parere del Settore Urbanistica del Comune;
- prot. n. 13155 del 13/06/2018: parere SNAM.

7) La proposta progettuale comportante variante al Regolamento Urbanistico è costituita dagli elaborati elencati nell'allegato al presente atto ed è depositata presso l'Ente in formato digitale ed opportunamente sottoscritta con firma digitale.

8) Il presente atto viene trasmesso a tutte le Amministrazioni convocate nella conferenza di servizi.

**Responsabile**

CACIAGLI STEFANIA / ArubaPEC S.p.A.

## **IMPEGNI DI SPESA**

<b>ESERCIZIO</b>	<b>TIPO</b>	<b>DESCRIZIONE CAPITOLO</b>	<b>CAPITOLO RISORSA</b>	<b>IMPEGNO ACCERTAM.</b>	<b>IMPORTO</b>



# COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

\*\*\*\*\*

Settore Urbanistica

**OGGETTO: Proposta di Variante Urbanistica mediante Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'articolo 35 della Legge Regionale n. 65/2014 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, relativa alla trasformazione di ex tabaccaia, destinata a struttura turistico ricettiva, in residenza per anziani.**

- **Copia dell'osservazione pervenuta**
- **Controdeduzione all'osservazione**



# COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

<b>Copia dell'osservazione pervenuta</b>	
OSSERVAZIONE	PROPONENTE
unica	LUCII LIBANIO EREDI

Messaggio

Posta indesiderata Elimina  
Elimina

Rispondi a tutti  
Rispondi

Inoltra  
Rispondi

Messaggio istantaneo

Aggiungi al calendario  
Sposta in

Copia in  
Azioni

Contrassegno  
Segui

Copia  
Trova testo  
Codifica

Precedente Successivo  
Esplora

POSTA CERTIFICATA: osservazioni al permesso a costruire con proposta di variante presentato dalla società Erredi in corso di pubblicazione sul Bollettino Regionale

Per conto di: [lucilibanioeredi@pec.it](mailto:lucilibanioeredi@pec.it) (posta-certificata@pec.aruba.it) [Aggiungi contatto](#)

26/07/2018 21:01

A: [comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it);



Firma digitale e verifica

### Messaggio di posta certificata

Il giorno 26/07/2018 alle ore 21:01:19 (+0200) il messaggio "osservazioni al permesso a costruire con proposta di variante presentato dalla società Erredi in corso di pubblicazione sul Bollettino Regionale" è stato inviato da "lucilibanioeredi@pec.it" indirizzato a:  
[comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it)  
Il messaggio originale è incluso in allegato.  
Identificativo messaggio: opec288.20180726210119.22457.674.1.62@pec.aruba.it



## osservazioni al permesso a costruire con proposta di variante presentato dalla società Erredi in corso di pubblicazione sul Bollettino Regionale

lucilibanioeredi (lucilibanioeredi@pec.it) [Aggiungi contatto](#)

26/07/2018 21:01

A: [comune.certaldo@postacert.toscana.it](mailto:comune.certaldo@postacert.toscana.it);



[Visualizza presentazione](#)

Lucii Libanio eredi

Loc. s. Maria 49 /c

53037 San Gimignano (SI)

Spett.le Comune di Certaldo

Ufficio Urbanistica

**Oggetto: osservazioni al permesso a costruire con proposta di variante presentato dalla società Erredi in corso di pubblicazione sul Bollettino Regionale**

Premesso che siamo proprietari del terreno agricolo che costeggia il lato sinistro della strada comunale in direzione Sciano - S. Donnino

che avevamo già frazionato e tentata la vendita di una striscia di terreno adiacente la strada alla società Las Barrigas poi fallita

e avendo avuto modo di osservare il progetto delle opere di urbanizzazione legato all'allargamento della strada comunale vorremo segnalare quanto segue:

- il progetto presentato ,anche se sulla carta appare efficace, non potrà garantire un allargamento omogeneo e duraturo della strada comunale per i seguenti motivi:
- allo stato attuale le banchine sono impraticabili e le scarpate sono quasi verticali. Su entrambi i lati corrono due fosse che segnano anche il confine di proprietà. E' pertanto impensabile che possa essere allargato il manto stradale senza che aumenti la superficie totale dell'area coinvolta ( vedi foto) che a mio avviso sottintende un accordo con le proprietà adiacenti
- la scelta della posa della nuova tubazione acquedotto costringerà ad allentare completamente un lato della strada che sarà poi sottoposto a continui assestamenti a danno della qualità del manto stradale e della circolazione
- sul lato di nostra proprietà corre una fossa che riceve, in buona parte, l'acqua piovana della collina e del tratto di strada a monte; per la portata di acqua coinvolta la sua sezione risulta completamente insufficiente dato che molto spesso l'acqua esonda; pertanto i lavori dovrebbero prevedere un allargamento che normalmente viene equamente distribuito sulle due sponde. In relazione a questo in fase di realizzazione di un nuovo accesso dalla nostra proprietà ci siamo premurati di posizionare in tubo di grande diametro posizionato ad opportuna distanza dalla comunale (vedi foto). Risulta evidente che se effettivamente la sezione della fossa debba essere ridisegnata è necessario che venga traslata e allontanata dalla sede stradale
- il posizionamento delle barriere metalliche su muri e piccole fondazioni di cemento senza lasciare una banchina di larghezza apprezzabile ( come da particolare 1) sembra limitante e poco duraturo. Spesso in ambito agricolo circoliamo con attrezzature fuori sagoma o con macchine agricole eccezionali. La possibilità di accostare e di occupare lo spazio aereo della banchina è molto importante per agevolare la circolazione dei restanti mezzi.

Non da meno sono da valutare anche gli oneri aggiuntivi per la manutenzione delle scarpate

Per tali motivi e ben sapendo che una buona progettazione è condizione necessaria per una possibile buona realizzazione chiediamo di rivedere il progetto in modo che possa essere garantita una idonea sede stradale con scarpate e banchine sufficienti senza inutili manufatti di cemento e/ o barriere che prima di quanto immaginiamo diventano inutili o addirittura limitanti ben sapendo che una buona strada è un valore per la collettività e le possibilità di sviluppo della zona.

San Gimignano 26 luglio 2018

Lucii Libanio Eredi



Foto scarpata e fossa



Foto nuova tubazione



# COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

**Controdeduzione all'osservazione**

## CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Con la presente osservazione viene segnalato che non vengono condivise, e ritenute non correttamente progettate, le opere finalizzate all'allargamento della Strada Comunale di Avanella-Scafati, secondo la rappresentazione grafica contenuta nella proposta progettuale presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'articolo 35 della Legge Regionale n. 65/2014 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

Ci preme evidenziare che gli elaborati che costituiscono Variante al Regolamento Urbanistico (proposta di modifica: delle tavole <PR1> e <PR5>, degli articoli 72 e 95 della normativa e creazione di una nuova scheda progetto inerente l'Ambito <AIC.PR.sa>) dispongono, oltre alla variazione di destinazione d'uso e alla codifica della dimensione e delle caratteristiche degli ampliamenti previsti, l'obbligo di provvedere all'allargamento della via Avanella Scafati, senza indicare caratteristiche esecutive e dimensionali, rinviando al dettaglio della scala edilizia le modalità esecutive e le verifiche ai diversi ambiti normativi specifici.

Si ritiene pertanto non pertinente l'osservazione presentata ai fini di eventuali modifiche agli elaborati di variante urbanistica al vigente R.U..

Le segnalazioni riportate nell'osservazione, sono state trasmesse ai competenti settori del Comune e saranno tenute in debita considerazione nelle more del rilascio del titolo abilitativo prescritto.

PROPOSTA DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONE DEL COSIGLIO COMUNALE
Osservazione non pertinente	ACCOLTA PARZIALMENTE ACCOLTA NON ACCOLTA NON PERTINENTE

VOTAZIONE	
PRESENTI	- N°
ASTENUTI	- N°
VOTANTI	- N°
VOTI FAVOREVOLI	- N°
VOTI CONTRARI	- N°



# COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

\*\*\*\*\*

Settore Urbanistica

**OGGETTO: Proposta di Variante Urbanistica mediante Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'articolo 35 della Legge Regionale n. 65/2014 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, relativa alla trasformazione di ex tabaccaia, destinata a struttura turistico ricettiva, in residenza per anziani.**

## **RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA DI VARIANTE AL R. U. - Art. 18, L.R. 65/2014 e s.m.i.**

Il sottoscritto Arch Carlo Vanni, in qualità di Responsabile del Procedimento di cui all'art. 18 della L.R. 65/2014 relativamente alla proposta di Variante Urbanistica, mediante Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'articolo 35 della Legge Regionale n. 65/2014 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, relativa alla trasformazione di ex tabaccaia, destinata a struttura turistico ricettiva, in residenza per anziani

### **DICHIARA DI AVERE ACCERTATO**

- che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- la coerenza della proposta di variante con gli obiettivi del Piano Strutturale approvato con atto n. 57/CC del 29/06/2005, visto in particolare l'articolo 98 della normativa del Piano;
- l'avvenuta trasmissione, da parte degli uffici del S.U.A.P., degli elaborati progettuali e della proposta di variante, alla Regione e alla Città Metropolitana di Firenze, chiamate ad esprimere il loro parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione;
- che la proposta di variante è corredata da una relazione tecnica, nella quale sono evidenziati i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;

- che, vista la documentazione allegata all'avvio del procedimento del P.O.C., di cui alla delibera della Giunta comunale n° 80 del 28.03.2017, l'ambito della proposta in esame ricade all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e che pertanto non si rende necessario procedere alla convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014;

#### DICHIARA INOLTRE CHE

##### Relativamente alle procedure di V.A.S.:

- con Delibera Consiliare n° 41 del 31/052018, il Consiglio Comune di Certaldo, in qualità di “*Autorità Procedente in materia ambientale*” ha preso atto dell'esclusione da V.A.S. ai sensi dell'art. 5 comma 3ter della l.r. 10/2010 e s. m. e i..

##### Relativamente al Deposito delle indagini idrauliche, sismiche e geologiche ai sensi del Regolamento Regionale 53/R/2011:

- in data 04/01/2018, si è provveduto a depositare, presso gli Uffici del Genio Civile di Firenze, le indagini geologiche di corredo alla proposta di variante urbanistica, alle quali è stato attribuito il numero di deposito n.3430 assoggettando le indagini a controllo obbligatorio;
- in data 06/02/2018, con protocollo n°3051, è pervenuto l'*Esito Positivo del Controllo*, in merito alle Indagini idrauliche, sismiche e geologiche, condotto dal competente Genio Civile di Firenze ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n°53/R.

Relativamente agli atti di assenso, n.o. e autorizzazioni da parte di altre Amministrazioni, queste saranno acquisite nell'ambito della *Conferenza dei servizi* indetta dal Settore S.U.A.P. di questo Comune.

Nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, sarà provveduto al deposito del progetto e della proposta di variante, per trenta giorni consecutivi, dandone avviso sul BURT, al fine di consentire agli interessati di poter presentare osservazioni entro il termine prescritto.

In data 24/11/2017, gli elaborati relativi alla proposta di variante al regolamento urbanistico comunale sono stati sottoposti all'esame da parte della Commissione Urbanistica comunale, la quale ha espresso parere “favorevole”.

---

Viene riportata di seguito una tabella esplicativa relativa al regime dei *Vincoli di Regolamento Urbanistico e dei Vincoli sovra-comunali* inerenti le aree interessate dalla proposta di variante:

<b>Tavola V1a RU</b>	Vincoli presenti	Vincoli non presenti
Siti archeologici		●
Aree tartufigene		●
Ambito soggetto a vincolo paesaggistico Capo II – Parte III – Titolo 1° DLgs 42/2004 (ex l. 1497/39)		●
Aree tutelate per legge - art. 142 lettera "c" DLgs 42/2004 (ex l. 431/85- fiumi e torrenti)		●
Aree boscate		●
<b>Tavola V1b RU</b>	Vincoli presenti	Vincoli non presenti
Area avente preminente valore paesaggistico		●
Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL (lettera A art. 29 RU);		●
Aree da sottoporre a programma di paesaggio (lettera B art. 29 RU);		●
Aree di protezione paesistico e/o storico ambientale (lettera C art. 29 RU);		●
<b>Tavola V1c RU</b>	Vincoli presenti	Vincoli non presenti
Elettrodotti linea area esistente 132 kV		●
Elettrodotti linea area esistente 220 kV		●
Elettrodotti linea area esistente 380 kV		●
Metanodotti	●	
Vincoli cimiteriali		●
Vincolo idrogeologico	●	

Visto quanto sopra, la proposta progettuale è stata sottoposta all'acquisizione del N.O. ai fini del vincolo idrogeologico, ed è stata trasmessa alla S.N.A.M. data la prossimità degli interventi alla linea del metanodotto.

Il responsabile del procedimento - Art. 18, L.R. 65/2014  
Arch. Carlo Vanni  
(Firmato digitalmente)