



COMUNE DI REGGELLO
(PROVINCIA DI FIRENZE)

ORIGINALE

DELIBERA n. 11 del 29/01/2014

VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE
Sessione straordinaria - Adunanza di prima convocazione - Seduta pubblica

OGGETTO: LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO IN LOC. PIAN DI RONA DI PROPRIETA' DELLA SOC. BIOCOSTRUIRE S.R.L. - PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE E CONCLUSE.

L'anno DUEMILAQUATTORDICI, il giorno VENTINOVE del mese di GENNAIO si è riunito alle ore 13:59 convocato nei modi di legge, presso il palazzo comunale, il Consiglio Comunale presieduto dalla Presidente DEL SALA PRISCILLA e con l'assistenza del Vice Segretario Generale Dott. Simone Piccioli.

Risultano presenti, debitamente convocati, oltre al Sindaco CRISTIANO BENUCCI ed alla Presidente PRISCILLA DEL SALA, n. 13 Consiglieri Comunali ed assenti, sebbene debitamente convocati, n. 2 Consiglieri, come segue:

BARTOLINI ADELE	P	GIUNTI PIERO	P
BATIGNANI TOMMASO	P	GORI GIULIO	P
CALO' ANDREA	P	MARZIALI PAOLO	P
CALOGERO PASQUALE	A	ORTOLANI ANTONIO	P
ERMINI FILIPPO	P	RUBEGNI IVANO	P
GAGNARLI ELENA	P	SOTTILI CORSO	P
GALARDI SAVERIO	P	TIRINNANZI FABIO	P
		TOZZI ELISA	A

Risultano inoltre presenti, n. 3 assessori comunali come segue:

BANCHETTI GIACOMO	P	BRUSCHETINI DANIELE	P
GUERRI PAOLO	P		

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che in data 28.01.1999 – rep. 49.399 – fasc. 18.457, a rogito Notaio Mario Piccinini è stata stipulata la Convenzione urbanistica fra il Comune di Reggello e l'allora soc. proprietaria "Istituto degli Innocenti di Firenze", per la realizzazione diretta e cessione delle opere di urbanizzazione primaria, afferenti la Lottizzazione di terreno a scopo edilizio posta in frazione Matassino Loc. Pian di Rona;
- che con atto di compravendita Notaio Mario Piccinini del 02.03.2004 registrato a Firenze il 16.03.2004 al n. 134, la soc. "BIOCOSTRUIRE Srl.", con sede in 50041 Calenzano Via Giusti n. 92/B (P.IVA 01928220977), ha acquistato dall'Istituto degli Innocenti di Firenze i terreni facenti parte della sopraccitata Lottizzazione, subentrando negli impegni assunti dall'Istituto degli Innocenti di Firenze con il Comune di Reggello;
- che il piano attuativo in parola era formato da due zone urbanisticamente distinte, quella industriale (D3) con una potenzialità edificatoria pari a 25.425,00 mc. e quella residenziale (B1) con una potenzialità edificatoria pari a 5.482,269 mc, per un totale di 30.907,269 mc. (All.1);
- che le aree in cessione al Comune previste dalla suddetta Convenzione ammontavano precisamente a 3.225,49 mq. per strade, a 2516,12 mq. per parcheggio e verde pubblico ed a 2.300,00 mq. per aree da cedere per allargamento stradale, per un totale complessivo di **8.041,61 mq.**, come meglio precisato dalla seguente tabella (All. 2):

DITTA INTESTATARIA	PARTITA	FOGLIO	PARTIC.	COLTURA	SUP. CATASTALE
Osp. S. Maria Innocenti di Firenze	900	104	38/p	Seminativo	760,00
Osp. S. Maria Innocenti di Firenze	900	104	103/p	Seminativo	540,00
Osp. S. Maria Innocenti di Firenze	900	104	40/p	Seminativo	2271,61
Osp. S. Maria Innocenti di Firenze	900	104	35/p	Sem.arb.	220,00
Osp. S. Maria Innocenti di Firenze	900	104	102/p	Sem.arb	2920,00
Osp. S. Maria Innocenti di Firenze	900	104	39/p	Sem.arb	1330,00
				TOTALE	mq. 8041,61

- che con delibera C.C. n. 40 del 07.05.1998 veniva approvato il R.U. del Comune di Reggello, che per la zona prevedeva anche la realizzazione sul fronte di una via parallela alla strada comunale di Pian di Rona;
- che con Permesso di Costruzione n. 24/2005 sono stati autorizzati i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria previsti nella citata Convenzione (All. 3), con modifiche alle superfici delle stesse (All. 4);
- che tali modifiche si sono rese necessarie essenzialmente per:
 - a) adeguare marciapiedi, strade e parcheggi alle prescrizioni del D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade ";

- b) realizzare un viabilità interna derivante dalle sopravvenute previsioni del P.R.G. del 1998 relative alla creazione di un unico accesso alla strada di Pian Di Rona a servizio di tutta la zona;
 - c) rendere pubblico la porzione di parcheggio previsto "privato" dalla Convenzione Urbanistica, al fine di rendere funzionale ed efficiente la parte pubblica;
 - che l'attuazione di quanto previsto nel succitato Permesso di Costruzione n. 24/2005 ha determinato maggiori opere per la parte produttiva (D3) realizzata, lasciando inattuata la parte residenziale (B1) (All. 5) e migliorato funzionalmente tutte le opere di urbanizzazione previste;
 - che in data 28 Gennaio 2009 sono trascorsi i dieci anni di validità della Convenzione;
- PRESO ATTO :**
- che i fabbricati previsti in costruzione non sono terminati: nella zona (D3) manca il fabbricato sul lotto 3 e nessuna opera è stata realizzata per i fabbricati insistenti sulla zona (B1);
 - che sono state completate solo le opere di urbanizzazione primaria di cui al Permesso di Costruzione n.24/2005 afferenti alla zona industriale (D3), mentre non sono state completate quelle afferenti alla zona (B1), ad eccezione della strada posta sul lato Nord della lottizzazione che ricade in parte nella zona (B1);

VISTO l'art. 17 della Legge 1150/42 e ss. mm. ii.;

VISTA la richiesta della Società Biocostruire S.r.l. (prot. n. 07564 del 11.04.2013) con al quale si richiedeva il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate e concluse, relative alla zona (D3), con la presa in carico delle stesse così come meglio esplicitate nella seguente tabella:

DITTA INTESTATARIA	FOGLIO	PARTIC.	SUP. CATASTALE	SPECIFICA
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	552	120,00	Strade/parcheggi
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	554	138,00	Verde pubblico
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	557	601,00	Strade/parcheggi
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	558	151,00	Strade/parcheggi
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	584	1,00	Strade/parcheggi
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	616	6.314,00	Strade/parcheggi
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	617/a	416,00	Strade/parcheggi
TOTALE mq			7.741,00.	

CONSTATATO che le pubbliche aree previste nella Convenzione Urbanistica del 1999 erano pari a mq. 8.041,61, mentre quelle da prendere in carico risultano pari a mq. 7.741,00, con una differenza di mq. 300,61;

CONSIDERATO che a fronte di una apparente minore superficie di pubbliche aree realizzate e da prendere in carico esiste la quota della zona (B1) non realizzata pari a mq. 1.615,00 e pertanto le aree così come vengono cedute, relative alla sola zona (D3), sono ampiamente superiori a quelle previste in cessione nella Convenzione Urbanistica del 1999;

CONSIDERATO che le opere afferenti alla predetta zona B1, inattuata per intero, non rivestono alcuna utilità nell'organizzazione complessiva delle aree della lottizzazione edificata e comunque del comparto;

CONSIDERATO altresì che le maggiori opere di urbanizzazione primaria (marciapiedi – parcheggi – strade) rappresentano una convenienza per il Comune di Reggello, in quanto hanno permesso di migliorare la fruibilità delle stesse e hanno risolto alcune problematiche di adeguamento alla normativa di settore;

TENUTO CONTO che per poter procedere al collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria realizzate e concluse relative alla zona (D3), necessita operare uno stralcio funzionale della zona (B1), non realizzata né nella parte delle opere di urbanizzazione né nella parte del recupero degli edifici esistenti, ad eccezione della porzione di strada posta sul lato Nord di preminente pubblica utilità, in quanto collega le aree a monte esistenti;

CONSIDERATO il preminente interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale ad accogliere la succitata richiesta al fine di portare a conclusione il Piano Attuativo in parola collaudando e prendendo in carico le relative opere di urbanizzazione realizzate e concluse;

DATO ATTO della congruità delle opere di urbanizzazione da collaudare e successivamente da prendere in carico;

DATO ATTO che la successiva attuazione di ciò che non è stato realizzato per la zona (D3) dovrà passare necessariamente dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria;

VISTO il parere favorevole in merito alla regolarità in linea tecnica espresso sul presente provvedimento dal Responsabile del Settore Urbanistica, ai sensi e per gli effetti art.49 D.L.vo 18 agosto 2000 n.267.

La Presidente apre la discussione sul punto iscritto al n. 30 dell'odg e passa la parola al Sindaco per l'illustrazione dell'argomento.

A questo punto rientra in aula il consigliere Tozzi, conseguentemente il numero dei presenti sale a 16.

Intervengono Galardi ed il Sindaco.

La Presidente, conclusi gli interventi e non essendoci dichiarazioni di voto, pone in votazione il presente atto.

Con n. 12 voti FAVOREVOLI, nessun voto contrario e n. 4 voti di astensione (Calò, Galardi, Tozzi e Ortolani), espressi in forma palese ed accertati nei modi di legge,

DELIBERA

1. di prendere atto che la zona residenziale (B1) della Lottizzazione di terreno a scopo edilizio posta in frazione Matassino Loc. Pian di Rona, non essendo stata realizzata né nelle opere di urbanizzazione primaria (ad eccezione della porzione di strada interna posta sul lato Nord della lottizzazione di preminente pubblica utilità in quanto collega le aree a monte esistenti) né nella edificazione dei lotti privati, sia decaduta;
2. di prendere atto che la zona industriale (D3) della Lottizzazione di terreno a scopo edilizio posta in frazione Matassino Loc. Pian di Rona è stata totalmente edificata sia per quanto attiene alle opere di urbanizzazione Primaria che per i lotti privati ad eccezione del solo Lotto n. 3 (che si intende decaduto);
3. di prendere atto che le opere di urbanizzazione primarie realizzate sono congrue rispetto alla Convenzione stipulata e funzionali alla zona industriale (D3) realizzata;
4. di prendere atto che esiste il preminente interesse pubblico di questa Amministrazione Comunale alla presa in carico anche delle maggiori opere di urbanizzazione primaria realizzate a seguito del P. di C. n. 24/2005, per i motivi riportati in narrativa;
5. di autorizzare pertanto il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate e concluse relative alla zona industriale (D3), con la successiva presa in carico e acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune delle stesse (All. 6) , per una superficie pari a **7.741,00 mq.** così come riportato nella seguente tabella :

DITTA INTESTATARIA	FOGLIO	PARTIC.	SUP. CATASTALE	SPECIFICA
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	552	120,00	Strade/Parcheeggi
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	554	138,00	Verde Pubblico
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	557	601,00	Strade/Parcheeggi
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	558	151,00	Strade/Parcheeggi
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	584	1,00	Strade/Parcheeggi
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	616	6.314,00	Strade/Parcheeggi
Soc. Biocostruire S.r.l.	104	617/a	416,00	Strade/Parcheeggi
TOTALE mq.			7.741,00	

6. di prendere atto che la parte di opere di urbanizzazione primaria non realizzata verte totalmente sulla zona residenziale (B1), sulla quale il privato non ha realizzato nessun tipo di intervento neanche sui fabbricati esistenti e che dette opere non rivestono alcuna utilità nell'organizzazione complessiva delle aree della lottizzazione edificata e comunque del comparto;
7. di autorizzare il suo stralcio funzionale così da permettere il collaudo definitivo e la successiva presa in carico di quanto effettivamente realizzato;
8. di dare atto che la presa in carico delle opere di urbanizzazione richiamate nel precedente punto 4 non comporterà alcun onere finanziario aggiuntivo a carico dell'ente;
9. di precisare che gli atti di gestione conseguenti la presente deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 T.U.E.L. 267/2000 competono al Responsabile del Settore Lavori Pubblici.

--- o ---

Successivamente, stante l'urgenza

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n. 12 voti FAVOREVOLI, nessun voto contrario e n. 4 voti di astensione (Calò, Galardi, Tozzi e Ortolani), espressi in forma palese ed accertati nei modi di legge,

D E L I B E R A

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti art.134, comma 4, del D.L.vo 18.8.2000 n.267.

--- o ---

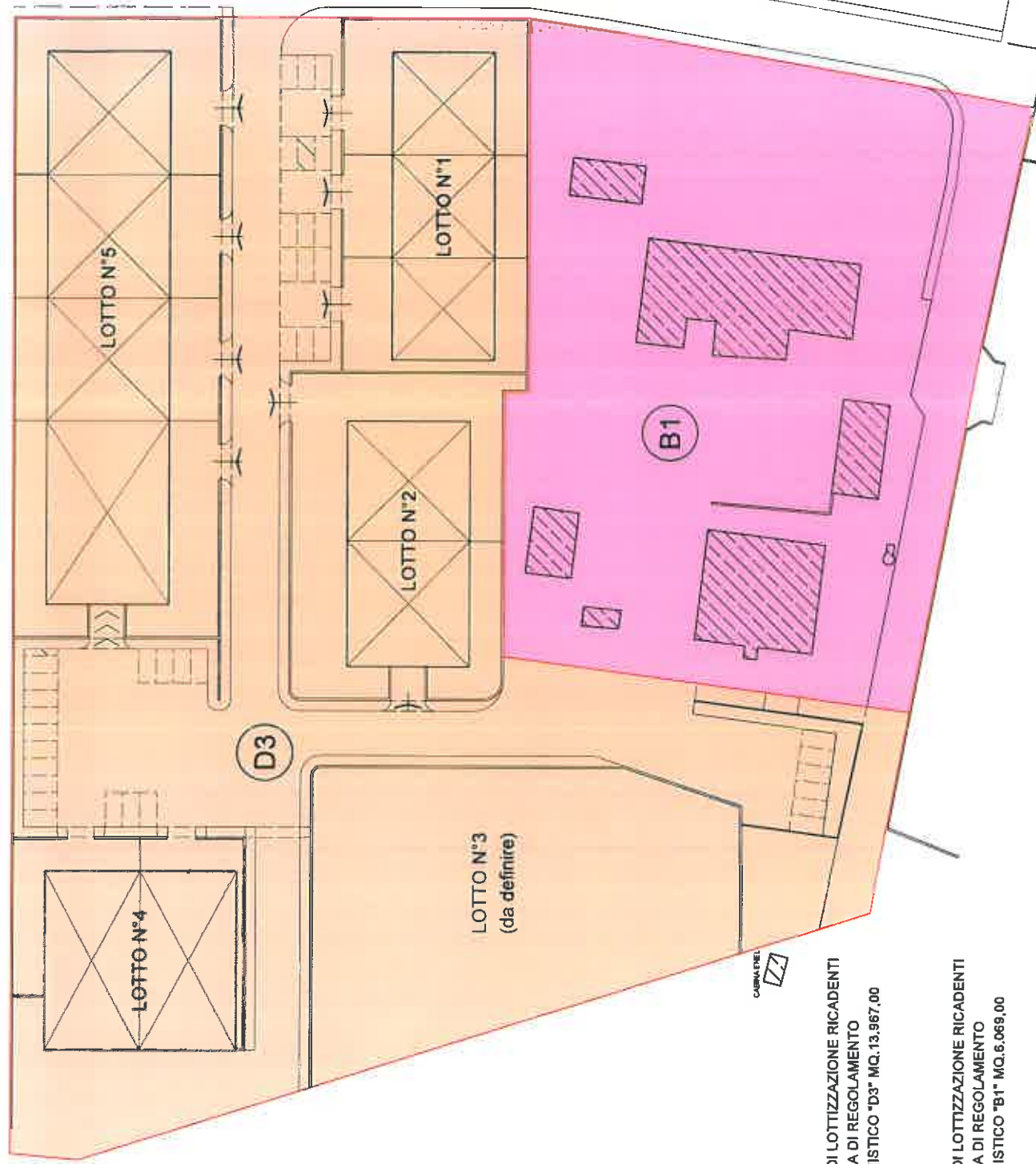
Alle ore 18.50 la Presidente saluta e chiude la seduta del Consiglio.

--- o ---

La trascrizione della registrazione audio del presente punto, è riportata nel testo dattiloscritto allegato alla delibera di approvazione del verbale della presente seduta.

--- o ---

LOTTIZZAZIONE RONA - ALLEGATO 1 (estratto del R.U.C vigente)



- AREE DI LOTTIZZAZIONE RICADENTI IN ZONA DI REGOLAMENTO URBANISTICO "D3" MQ. 13.967,00
- AREE DI LOTTIZZAZIONE RICADENTI IN ZONA DI REGOLAMENTO URBANISTICO "B1" MQ. 6.069,00

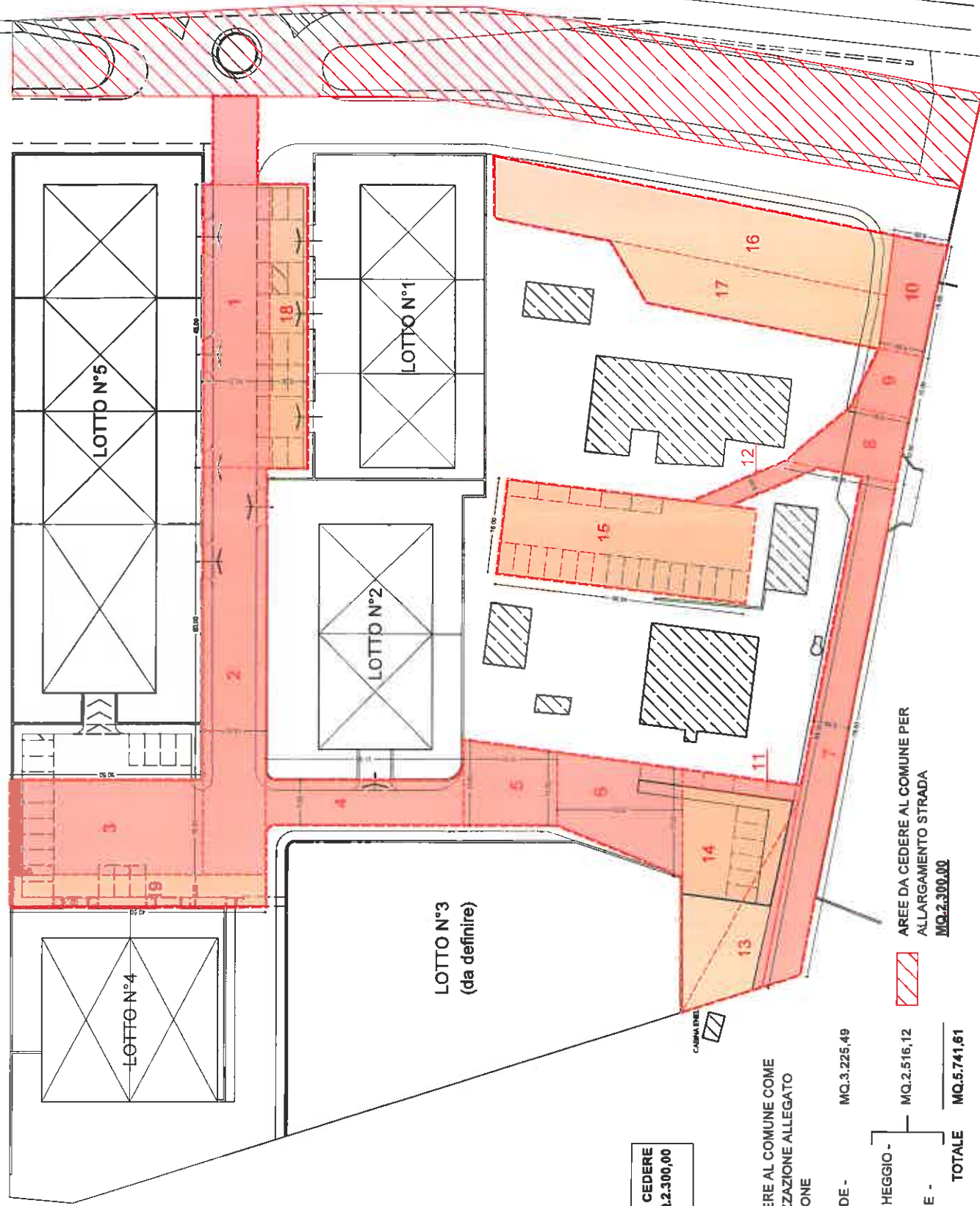


ALLEGATO ALLA DELIBERA 11 del 29 GEN 2014

IL VICE SEGRETARIO
(Dott. SIMONE PICCIOLI)

STRADA COMUNALE PLAN DI RONA
STRADA COMUNALE PLAN DI RONA

LOTTIZZAZIONE RONA - ALLEGATO 2 (aree da cedere al comune come da convenzione del 28-01-1999 rep.49399)



TOT. OPERE DA CEDERE
MQ.6.741,61+MQ.2.300,00
 = MQ. 8.041,61

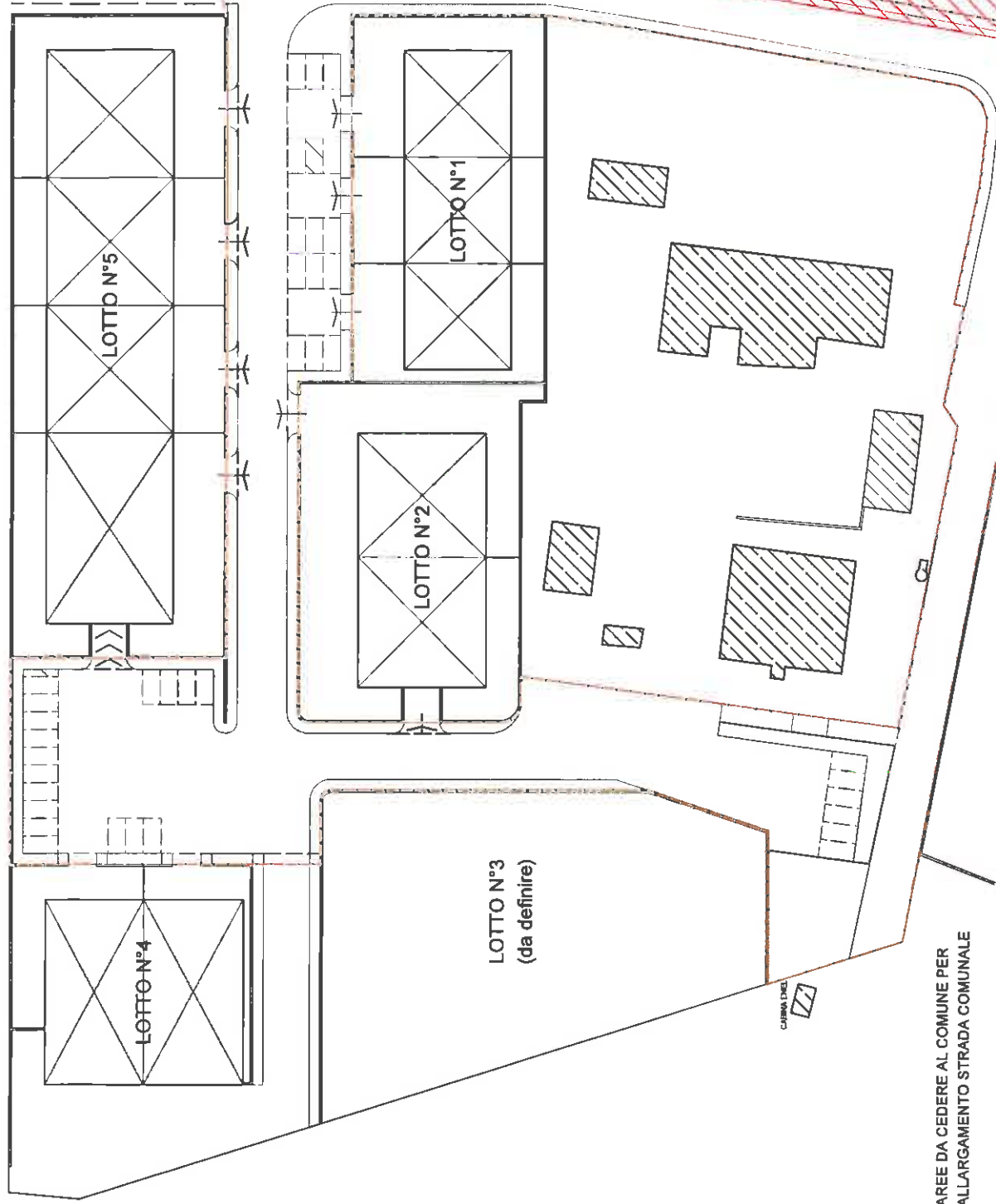
OPERE DA CEDERE AL COMUNE COME
 PIANO DI LOTTIZZAZIONE ALLEGATO
 ALLA CONVENZIONE

- STRADE -	MQ.3.225,49
- PARCHEGGIO -	MQ.2.516,12
- VERDE -	
TOTALE	MQ.5.741,61

AREE DA CEDERE AL COMUNE PER
 ALLARGAMENTO STRADA
 MQ.2.300,00

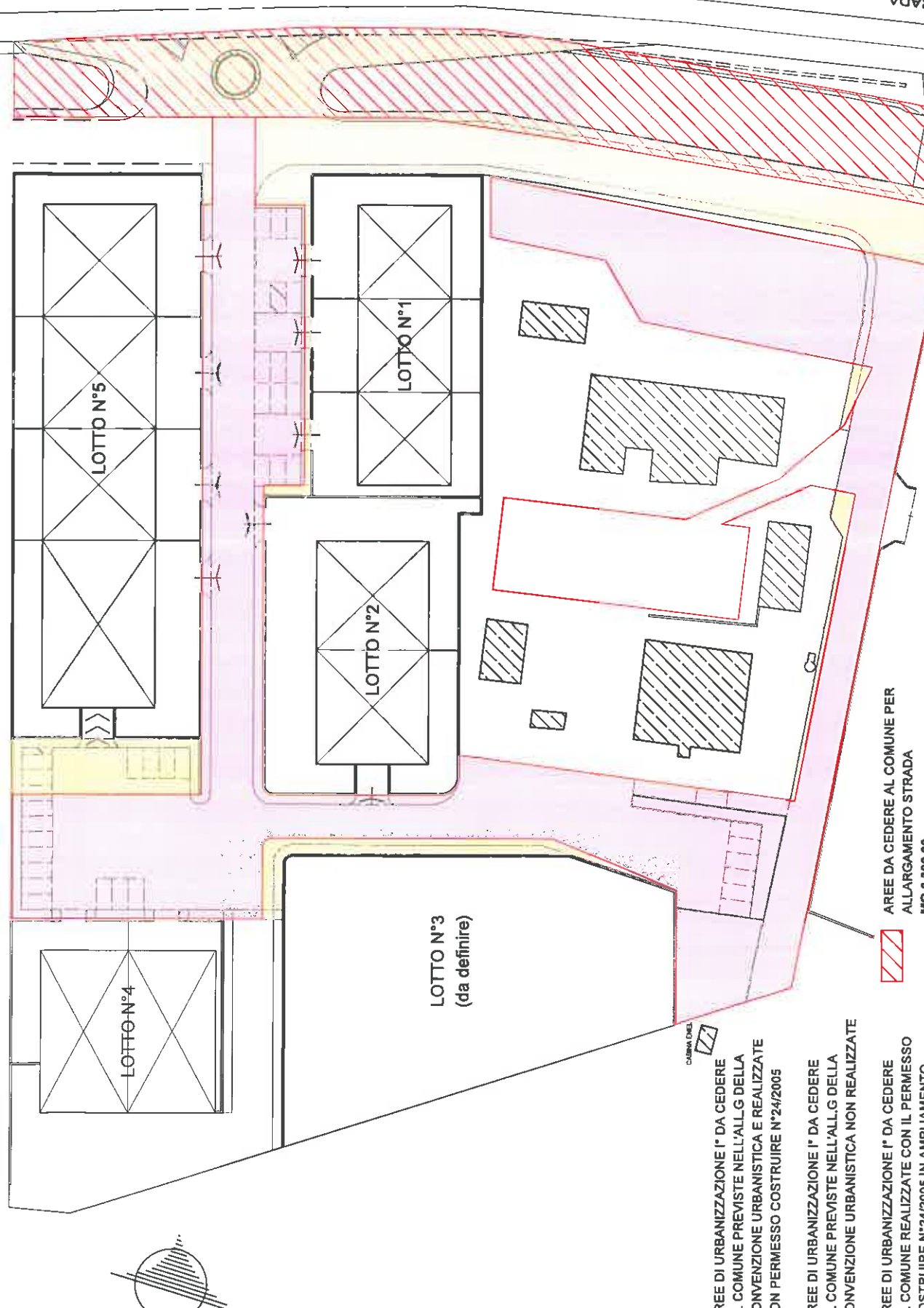
STRADA COMUNALE PIAN DI RONA
 STRADA COMUNALE PIAN DI RONA

LOTTIZZAZIONE RONA - ALLEGATO 3 (aree oggetto di Permesso a Costruire n°24/2005))



- AREA DA CEDERE AL COMUNE PER ALLARGAMENTO STRADA COMUNALE
- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE I° DA CEDERE AL COMUNE COSI' COME DA PERMESSO A COSTRUIRE N°24/2005

LOTTIZZAZIONE RONA - ALLEGATO 4 (sovrapposizione tra lo stato convenzionato e lo stato di cui al P.C.)



STRADA COMUNALE PLAN DI RONA

STRADA COMUNALE PLAN DI RONA

LOTTO N°5

LOTTO N°4

LOTTO N°3
(da definire)

LOTTO N°2

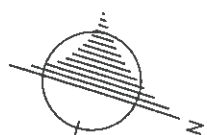
LOTTO N°1

AREE DA CEDERE AL COMUNE PER ALLARGAMENTO STRADA MC. 2.300,00

AREE DI URBANIZZAZIONE I° DA CEDERE AL COMUNE PREVISTE NELL'ALL.G DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E REALIZZATE CON PERMESSO COSTRUIRE N°24/2005

AREE DI URBANIZZAZIONE I° DA CEDERE AL COMUNE REALIZZATE CON IL PERMESSO COSTRUIRE N°24/2005 IN AMPLIAMENTO RISPETTO ALLE AREE PREVISTE DALL'ALL.G DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

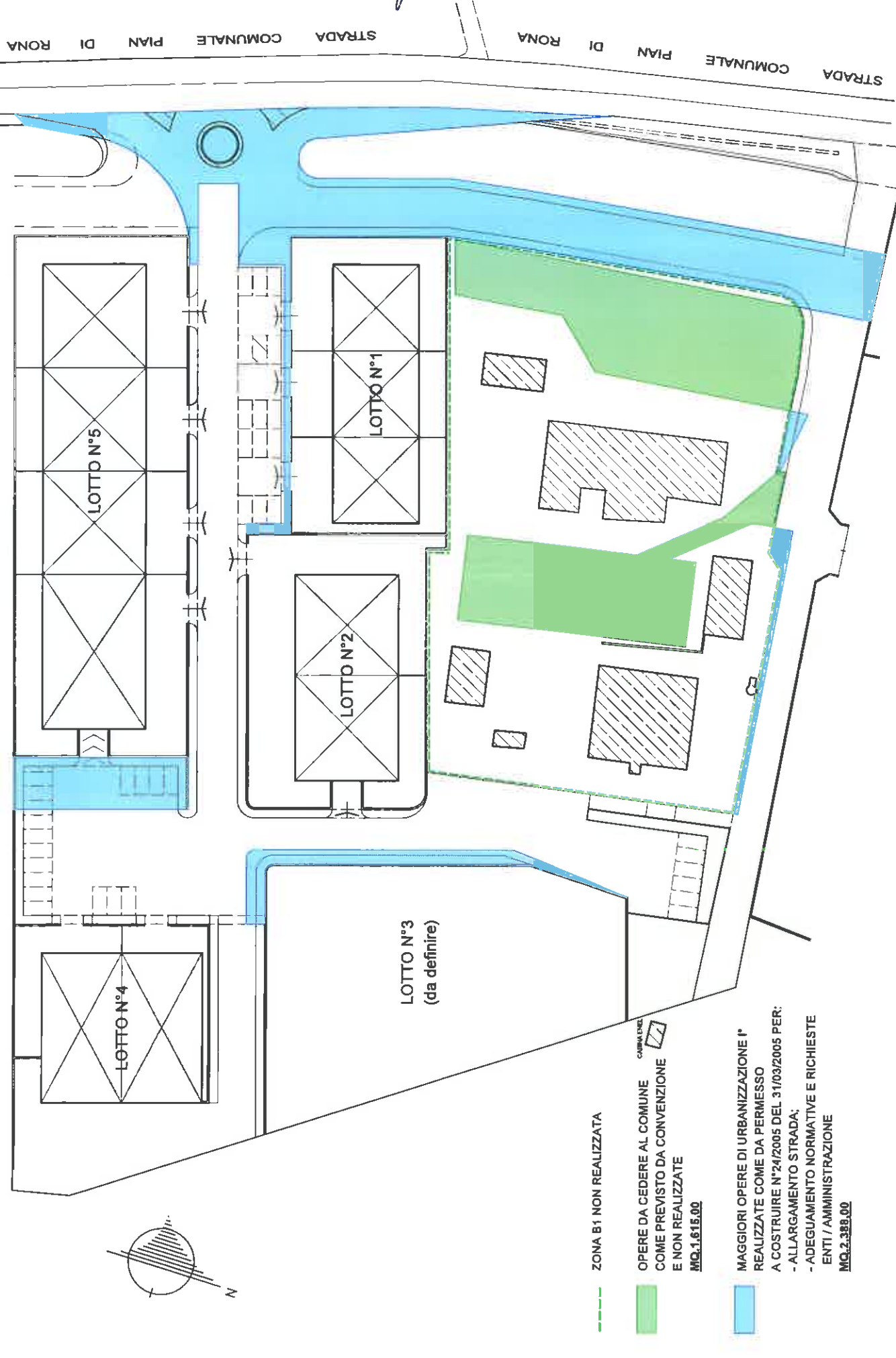
AREE DI URBANIZZAZIONE I° DA CEDERE AL COMUNE PREVISTE NELL'ALL.G DELLA CONVENZIONE URBANISTICA NON REALIZZATE



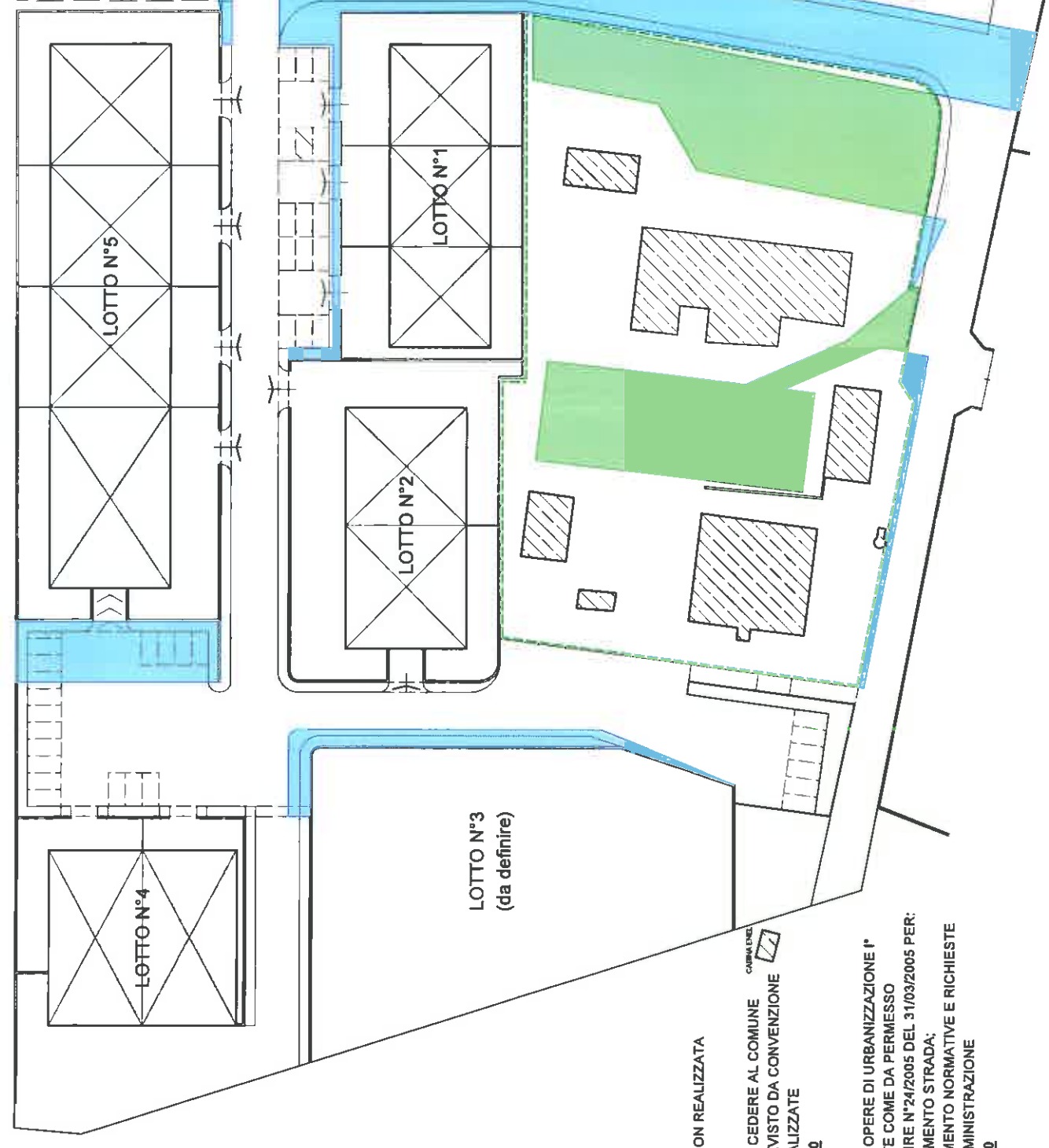
[Handwritten signature]

CAMBIA DUE

LOTTIZZAZIONE RONA - ALLEGATO 5 (maggiori opere di urbanizzazione realizzate e opere non realizzate)



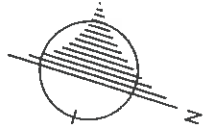
STRADA COMUNALE
 PIAN DI RONA
 STRADA COMUNALE
 PIAN DI RONA



ZONA B1 NON REALIZZATA

OPERE DA CEDERE AL COMUNE
 COME PREVISTO DA CONVENZIONE
 E NON REALIZZATE
 MQ. 1.615,00

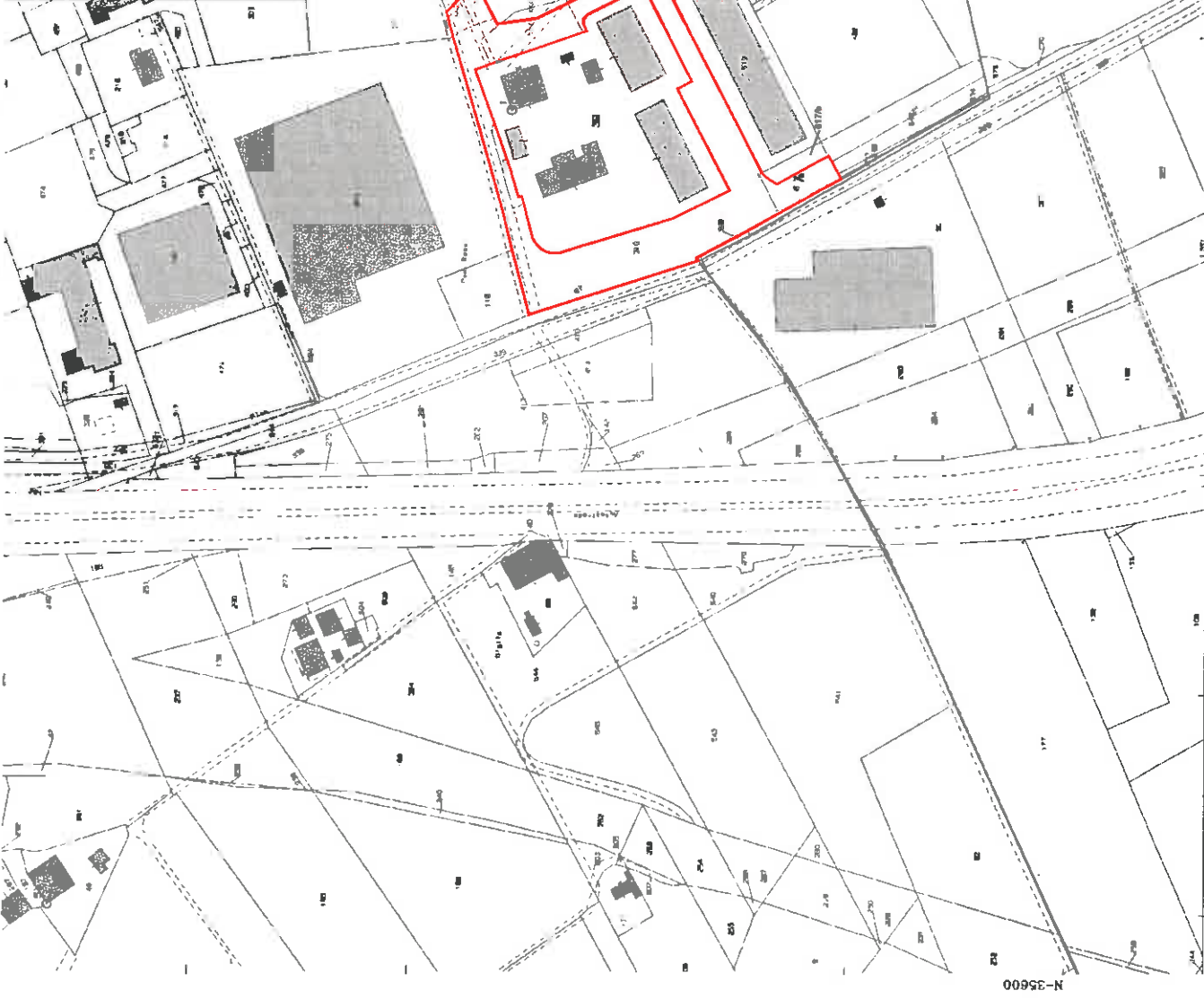
MAGGIORI OPERE DI URBANIZZAZIONE I°
 REALIZZATE COME DA PERMESSO
 A COSTRUIRE N°24/2005 DEL 31/03/2005 PER:
 - ALLARGAMENTO STRADA;
 - ADEGUAMENTO NORMATIVE E RICHIESTE
 ENTI / AMMINISTRAZIONE
 MQ. 2.388,00



[Handwritten signature]

LOTTIZZAZIONE RONA - ALLEGATO 6 (estratto di mappa catastale / piano particellare delle aree da cedere al comune)

PARTICELLE CATASTALI OGGETTO DI CESSIONE AL COMUNE						
FOGLIO	PARTICELLA	MIQ.	CATASTO	R.D.	R.A.	DESTINAZIONE ATTUALE
104	552	120,00	terreni	€ 0,86	€ 0,46	STRADE/PARCHeggi
104	554	138,00	terreni	€ 0,99	€ 0,53	VERDE PUBBLICO
104	557	601,00	fabbricati	area ente urbano		STRADE/PARCHeggi
104	558	151,00	fabbricati	area ente urbano		STRADE/PARCHeggi
104	584	1,00	terreni	€ 0,01	€ -	STRADE/PARCHeggi
104	516	6.314,00	terreni	€ 45,35	€ 24,46	STRADE/PARCHeggi
104	617/II	416,00	terreni	€ 2,98	€ 1,61	STRADE/PARCHeggi
	TOTALE	7.743,00		€ 50,17	€ 27,06	



Scala originale 1:2000
 Dimensione cornice: 778 000 x 592 000 metri
 Foglio 104
 Comune REGGIOLO
 1 Particella 39

N-35600

E-10500

[Handwritten signature]



COMUNE DI REGGELLO

(PROVINCIA DI FIRENZE)



Allegato alla Delibera CC
N. 11 del 29 GEN. 2014
Il Vice Segretario Generale

Consiglio Comunale

PROPOSTA PER IL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE

LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO IN LOC. PIAN DI RONA DI PROPRIETA' DELLA SOC. BIOCOSTRUIRE S.R.L. - PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE E CONCLUSE.

URBANISTICA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18-8-2000, n. 267

Favorevole Contrario

Li, 17/01/2014

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

ERMINI STEFANO



Letto, approvato e sottoscritto.

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
DEL SALA PRISCILLA



VICE SEGRETARIO GENERALE
PICCIOLI DOTT. SIMONE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line in data odierna e vi rimarrà per quindici (15) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267 e dell'art. 32 della L. n. 69 del 18.06.2009 e ss.mm.ii.

Registrato al numero:

Reggello, li 17 FEB. 2014

IL MESSO COMUNALE



IL VICE SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

E' stata **dichiarata immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267.



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
PICCIOLI DOTT. SIMONE

E' **divenuta esecutiva** ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267, per il decorso di **DIECI giorni** dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio on line ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69 del 18.06.2009 e ss.mm.ii.

Reggello, li

IL VICE SEGRETARIO GENERALE