



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE **DELIBERA N° 11 del 15/01/2026**

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (ART.121 L.R. 65/2014) PER INTERVENTO DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI ED AREA DI PERTINENZA NEL SISTEMA INSEDIATIVO - UTOE 28 ASCIANO VALLE – VIA SAN ROCCO LOC. MONTEBIANCO - ALL.5 NTA DEL POC – SCHEDATURA REGESTO EDIFICI N.242 E 245, CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD.
APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventisei il giorno quindici del mese di gennaio alle ore 09:00 presso questa sede comunale a seguito di apposito invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Al momento della trattazione del presente argomento (la cui votazione viene verbalizzata in calce) risultano presenti i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	CECHELLI MATTEO	X	
2	Vice Sindaco	CORUCCI FRANCESCO	X	
3	Assessore	BALATRESI MARCO	X	
4	Assessora	COLI FABIANA	X	
5	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	X	
6	Assessora	PAOLICCHI ROBERTA	X	
7	Assessora	PISANO ANGELA	X	
8	Assessora	PUGLIESE CANDIDA	X	

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato dal D.lgs. 18/08/2000 n°267, il Segretario Generale Dott.ssa Norida Di Maio, con funzioni di verbalizzante.

Presiede il Sig. Matteo Cecchelli, Sindaco

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 12/10/1998, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/1995;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano strutturale comunale (PSC) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 21 del PIT/PPR con contestuale avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Premesso, altresì, che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato approvato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Piano operativo comunale (POC), con contestuale adozione delle nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni e conclusione del processo di Valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato pubblicato sul BURT n. 2 del 08/01/2020 e dalla data del 06/02/2020 le previsioni sono divenute efficaci ad esclusione delle parti poste in nuova adozione;
- in data 18/12/2019 si è conclusa la Conferenza Paesaggistica, tenutasi ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR presso la Regione Toscana, ritenendo il POC conforme al PIT-PPR con le integrazioni e le modifiche riportate nei pareri allegati alla suddetta Conferenza e depositati in atti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020, sono state approvate, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i., le previsioni poste in adozione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019;
- l'avviso relativo alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020 è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 17/06/2020 e alla data del 10/06/2020 le previsioni approvate ma non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR sono divenute efficaci;
- in data 30/06/2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR per l'esame delle sopra dette previsioni;
- in data 02/09/2020, con pubblicazione sul BURT n. 36, a seguito dell'esito favorevole della Conferenza Paesaggistica, si è conclusa la pubblicazione relativa alla summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020;
- con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020, n. 76 del 30/11/2021, n.13 del 16/03/2022 e n. 114 del 21/12/2023 sono stati approvati gli aggiornamenti rispettivamente al mese di maggio 2020, novembre 2020, novembre 2021, novembre 2022, dicembre 2023 del quadro conoscitivo con rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Premesso, infine, che :

- Con la delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 17 aprile 2025 l'A.C. ha proceduto a prorogare ai sensi dell'art. 95 c. 12 della LR 65/2014 e smi :

- per un ulteriore quinquennio con decorrenza dal 16/07/2025 al 16/07/2030 le previsioni approvate a seguito di deliberazione consiliare n. 10 del 12/05/2020 e nello specifico le seguenti previsioni,

piani attuativi, progetti unitari convenzionati comunque denominati o mediante interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica privata;

- per un ulteriore quinquennio le previsioni conseguenti alla Conferenza paesaggistica tenutasi in data 02/09/2020 con pubblicazione sul BURT n. 36, la cui efficacia è stabilita al 02/10/2025 e pertanto sino al 21/10/2030.

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 103 del 26.05.2020 avente ad oggetto: “Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) di cui all'art.121 della Legge Regionale Toscana n.65/2014 – Approvazione Procedimento e modulistica. Integrazione alla Delibera G.C. N. 339 del 23/11/2011 Revisione delle tariffe dei diritti di segreteria per pratiche edilizie, urbanistiche e di tipo ambientale” con cui è stato approvato il procedimento per l'approvazione dei PUC e relativa modulistica;

Atteso

- che in data 20/06/2024 con i protocolli nn. 30267, 30269,30271,30273,30274,30289 è pervenuta l'istanza, successivamente integrata, in ultimo in data 12/12/2025 con prot. 59159, da parte della proprietà, avente titolo, relativa alla proposta di “Progetto Unitario Convenzionato per intervento nel Sistema Insediativo UTOE 28 ASCIANO VALLE PUC-497/2024 – Allegato 5 NTA del POC Schedatura e Regesto - Edifici n. 242 E 245, con monetizzazione di aree a standard”, composta dai seguenti elaborati, tutti depositati presso l'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

1. Istanza di approvazione PUC;

2. Schema di Convenzione PUC;

Allegati:

01/10 Relazione Generale;

02/10 Relazione aspetti ambientali;

03/10 Relazione Agronomica;

04/10 Relazione legittimità immobili;

05/10 Relazione servizi a rete;

06/10 Norme Tecniche di Attuazione;

07/10 Relazione geologica;

07.1/10 Integrazione alla relazione geologica;

08/10 Quaderno Elaborati da TAV.01 a TAV.10.4;

08.1/10 Quaderno Elaborati da TAV.11 a TAV.17.2;

08.2/10 Quaderno Elaborati da TA:18 a TAV.44;

09/10 Tav_9.5 Fabbricato E;

10/10 Richiesta di concessione in deroga per sistema di smaltimento alternativo con allegata planimetria di progetto;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dal Progetto Unitario in oggetto, ricadenti in Frazione Asciano Valle nel sub sistema del monte, in minor parte in zona omogenea “E” sottozona “E5”, (Zone agricole di interesse paesaggistico) disciplinata dall'art.26 e segg. delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale ed in maggior parte, rappresentata dai fabbricati e dalla loro area di pertinenza, in Zona omogenea “A” - “Nuclei storici consolidati”

disciplinata dall'art.18 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale. ;

- che il complesso immobiliare in oggetto è assoggettato alla disciplina di dettaglio contenuta nell'Allegato 5 alle NTA del Piano Operativo Comunale "Regesto degli edifici extraurbani, presenti al 1924/28 – dove per i due edifici maggiori identificati con i numeri 242 e 245 è prevista la categoria di intervento D2.3 "Cambio della destinazione d'uso di locali e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione d'uso residenziale".

In riferimento al n.245, la categoria E3 è riservata ad annessi di scarso interesse storico, per i quali è prevista la ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico e vincolo tipologico e di destinazione.

- che per gli altri fabbricati esistenti, soggetti comunque a conservazione, risalenti ad epoche antecedenti al 1967, privi però di rilevanti caratteri tipologici e/o storici si applicano i comma 5bis e 5ter dell'art.18 delle NTA del vigente POC, relativamente alla riconduzione alla prevalente funzione residenziale all'interno delle zone "A" e alla ristrutturazione edilizia di annessi, singole Unità edilizie, attuando interventi fino alla categoria D4, che si rendono possibili attraverso un progetto Unitario Convenzionato comprensivo delle relazioni spaziali e funzionali tra l'edificio principale, le pertinenze e le eventuali aree a comune.

- che pertanto, l'attuazione dell'intervento in oggetto avverrà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente (POC) e dell'art.121 della Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.mi. ;

- che gli immobili interessati non sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione successivi al 2000, epoca in cui risultavano già in disuso.

- che la proposta riguarda sommariamente la riqualificazione urbanistica dell'area e dell'edificato attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti la ristrutturazione edilizia e solo in parte la demolizione e ricostruzione e la parziale riconversione della destinazione d'uso attuale alla destinazione residenziale.

L'obiettivo è quello di ridefinire un piccolo insediamento residenziale dal carattere architettonico significativo, che rivitalizzi un vecchio contesto abbandonato da tempo, nel rispetto del contesto ambientale circostante costituito dal paesaggio del monte pisano.

- che il Progetto Unitario prevede la monetizzazione delle aree a standard in luogo della loro realizzazione e cessione al Comune, secondo quanto disposto dal "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Deliberazione C.C. n.30 del 13/06/2017 e modificato, in ultimo con Deliberazione di C.C.n.79 del 29/09/2022 ed in particolare il capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici";

Visto:

il suddetto “Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard”;

Preso atto che per l'intervento in oggetto, viene fatta richiesta di monetizzare le aree a standard derivanti dalle funzioni introdotte in quanto sia le particolari caratteristiche dimensionali dell'area in oggetto che la sua ubicazione, ne rendono inopportuna l'integrazione con i servizi esistenti e le aree pubbliche al contorno;

Atteso che la cessione di aree a standard eventualmente derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 615, non risulterebbe conveniente per l'A.C., in relazione sia alla conformazione che alla localizzazione dell'area in oggetto, in quanto non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione e pertanto non idonee per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;

Stabilito pertanto di ricorrere alla monetizzazione delle aree individuate sulla base di un valore unitario di €57 (cinquantasette/00) al metro quadrato, costo stabilito nella Delibera di G.C. n.24 del 07.02.2007 quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona ;

Stabilito altresì di utilizzare i proventi della monetizzazione in oggetto, ammontanti a complessivi €. **35.055,00** (trentacinquemilacinquantacinque/00), per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno delle 'UTOE 27 e 28 della frazione di Asciano e/o di aree limitrofe;

Visti i seguenti Pareri:

- parere di ACQUE SPA del 13/05/2025 relativo agli allacci all'ACQUEDOTTO: - Favorevole a condizione;
- parere di ACQUE SPA del 13/05/2025 relativo agli allacci alla FOGNATURA NERA - Favorevole all'allaccio diretto nel collettore pubblico di Via San Rocco;
- Incontro tecnico del 29/10/2025 per l'acquisizione dei pareri interni: Parere favorevole con Prescrizioni.

Vista l'istanza effettuata in data 02/12/2025 con prot. 57382, da parte della proprietà, relativamente alla richiesta di deroga per scarico fognario in recapito diverso dalla pubblica fognatura, attualmente in fase istruttoria, con allegata Relazione Tecnica in cui si esplicitano le motivazioni che rendono impossibile l'allacciamento richiesto a causa delle pendenze del terreno e della presenza del rio Monte Bianco, corredata da planimetria di progetto riguardante il sistema di smaltimento alternativo;

Visti:

- la relazione del Responsabile del Procedimento, **allegato A**, al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nella quale vengono descritti nello specifico gli interventi oggetto di convenzionamento tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore dell'intervento in oggetto;

- lo Schema di Convenzione da stipulare tra il Comune e gli Attuatori dell'intervento, **allegato B**, al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dalle parti e le modalità di attuazione delle opere oggetto di convenzionamento;

Visto:

- l'art.6 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;
- Gli artt.18, 26, 35 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;
- l'art. 121, Titolo V, Capo II, della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i.
- L'art.134, Titolo VI, Capo II della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i.
- il "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017 modificato, in ultimo, con Deliberazione di C.C.n.79 del 29/09/2022 ;

Visto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del d.lgs 267/2000 e ss.mm.ii. risultante dal prospetto allegato al presente atto;

Con voti unanimi;

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi dell'art.121 della LR 65/2014 il "Progetto Unitario Convenzionato per intervento nel Sistema Insediativo UTOE 28 ASCIANO VALLE PUC-497/2024 – Allegato 5 NTA del POC Schedatura e Regesto - Edifici n. 242 E 245, con monetizzazione di aree a standard" presentato dagli aventi titolo in data in data 20/06/2024 con i protocolli nn. 30267, 30269,30271,30273,30274,30289 e successivamente integrato, in ultimo in data 12/12/2025 con prot. 59159, così composto:

1. Istanza di approvazione PUC;
2. Schema di Convenzione PUC;

Allegati:

- 01/10 Relazione Generale;
- 02/10 Relazione aspetti ambientali;
- 03/10 Relazione Agronomica;
- 04/10 Relazione legittimità immobili;
- 05/10 Relazione servizi a rete;
- 06/10 Norme Tecniche di Attuazione;
- 07/10 Relazione geologica;
- 07.1/10 Integrazione alla relazione geologica;
- 08/10 Quaderno Elaborati da TAV.01 a TAV.10.4;
- 08.1/10 Quaderno Elaborati da TAV.11 a TAV.17.2;
- 08.2/10 Quaderno Elaborati da TA:18 a TAV.44;
- 09/10 Tav_9.5 Fabbricato E;
- 10/10 Richiesta di concessione in deroga per sistema di smaltimento alternativo con allegata planimetria di progetto;

2. Di approvare lo Schema di Convenzione relativo all'oggetto del convenzionamento, **allegato B**, al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci assunti dalle parti;

3. Di dare atto che la superficie complessiva delle aree a standard afferenti all'intervento in oggetto

dimensionata secondo quanto riportato nella relazione del Responsabile del Procedimento, e ricavata dagli elaborati progettuali facenti parte della richiesta di Progetto Unitario Convenzionato, corrisponde a mq. 615;

4. Di dare atto non esserci la possibilità di reperire in loco gli spazi per la realizzazione delle opere suddette, in relazione alla conformazione e alla localizzazione di dette superfici poiché non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, di conseguenza non idonee per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;

5. Di ricorrere pertanto alla monetizzazione delle aree individuate, così come previsto dal "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Deliberazione C.C. n.30 del 13/06/2017, modificato in ultimo con con Deliberazione C.C.n.79 del 29/09/2022 ed in particolare dal capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici" sulla base di un valore unitario di €57,00 (cinquantasette/00) al metro quadrato, costo stabilito nella Delibera di G.C. n.24 del 07.02.2007 quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona

6. di stabilire che i proventi della monetizzazione in oggetto, ammontanti a complessivi **€. 35.055,00** (trentacinquemilacinquantacinque/00), vengano utilizzati per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno delle UTOE 27 e 28 - Asciano e/o di aree limitrofe;

7. Di stabilire che, nelle more del rilascio di concessione in deroga per scarico fognario in recapito diverso dalla pubblica fognatura richiesta dal Soggetto Attuatore con istanza del 02/12/2025 prot. 57382, saranno realizzati impianti di smaltimento autonomi e privati, così come previsto dal progetto in approvazione, che saranno mantenuti nel tempo in caso di rilascio di concessione in deroga o altrimenti, nel caso di rigetto dell'istanza di deroga, saranno eliminati a spese e cura del Soggetto Attuatore che provvederà a realizzare l'allacciamento diretto in fognatura pubblica.

8. Di dare atto che la presente Delibera non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, nè riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente pertanto non è richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'art.49 D.lgs . 267/2000 e smi;

9. Di incaricare il Dirigente del Settore IV della stipula della Convenzione in oggetto e dell'assunzione dell'accertamento di entrata, relativamente alla monetizzazione delle aree a standard.

Inoltre, attesi i motivi di urgenza, dato atto della necessità di stipulare nel più breve tempo possibile la Convenzione Urbanistica a seguito del presente atto di approvazione del Progetto Unitario, per i proventi derivanti dalla Monetizzazione di Aree a standard afferenti all'intervento, utili per la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria all'interno delle UTOE 27 e 28 - Asciano e/o di aree limitrofe, con separata votazione,

ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii.

A voti unanimi, palesemente resi,

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Il Sindaco
Matteo Cecchelli

Il Il Segretario Generale
Dott.ssa Norida Di Maio
(atto sottoscritto digitalmente)