



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



R E L A Z I O N E U R B A N I S T I C A

Oggetto: Variante al Progetto Unitario Convenzionato P.U.C. ed al Regolamento Urbanistico mediante Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui all'art. 35 della L.R. 65/2014 ed all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per l'area in loc. Vicano - Massolina identificata dalla scheda di intervento 9.2 Vicano Pietrella, finalizzata alla realizzazione di strutture da destinare alla logistica.

Il Comune di Pelago è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 24.03.1999 e variato con Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014 (approvazione ai sensi dell'art. 16 c. 6 della L.R. 1/2005 della Variante Generale al Regolamento Urbanistico di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento con alcune varianti di adeguamento al Piano Strutturale);

- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 dell'08.04.2014 a seguito dell'approvazione della Variante Generale di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento dello strumento urbanistico dell'anno 2007 (primo e secondo Regolamento Urbanistico sono stati approvati rispettivamente con Deliberazione C.C. n. 37 del 25.05.2000 e n. 67 del 26.11.2007) e relative Varianti semplificate n. 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 aventi per oggetto previsioni all'interno del territorio urbanizzato e Variante n. 5 (ordinaria), avente per oggetto modifiche all'art. 62 - Area di recupero "Altomena" delle N.T.A. in territorio aperto;

Pertanto, ai sensi dell'art. 222 comma 2 bis della L.R. 65/2014, nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della suddetta legge regionale (27 Novembre 2014) l'Amministrazione Comunale può adottare ed approvare varianti al suddetto strumento urbanistico (27 Novembre 2019).

Il vigente Regolamento Urbanistico individua in loc. Massolina il comparto edificatorio produttivo denominato "Vicano - Pietrella" - scheda di intervento 9.2 come Ambito di intervento unitario convenzionato non ancora ultimato, essendo a suo tempo stato approvato dall'Amministrazione Comunale (Deliberazione C.C. n. 76 del 18.12.2007) ed in seguito convenzionato (atto notaio Barnini Claudio Repertorio stipulato in data 05.09.2008 Rep. 274903/15319 registrato a Firenze il 02.10.2008) però mai ultimato. Infatti il processo di edificazione dell'area del sopracitato comparto si è arrestato con la sola esecuzione di parte delle opere di contenimento del versante a causa del fallimento del soggetto attuatore (Soc. Massolina S.r.l.).

Con istanza in data 15.01.2019, registrata al Protocollo Generale n. 865 del 22.01.2019 (Pratica SUAP Procedimento 66/2019 - Prot. 1161 del 18.01.2019), presentata al SUAP dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve dalla Soc. L.M.R. S.r.l. con sede a Napoli, Via San Tommaso D'Aquino n. 67 - C.F./P.IVA 07812400633, autorizzata dal Curatore del Fallimento della Società Massolina S.r.l., si propone per la suddetta area edificabile in loc. Massolina una variante al Progetto Unitario Convenzionato P.U.C. e al Regolamento Urbanistico mediante



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui all'art. 35 della L.R. 65/2014 ed all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 finalizzata alla realizzazione di strutture da destinare alla logistica.

La sopra citata proposta di variante SUAP è stata favorevolmente esaminata dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione Giunta Comunale n. 9 del 24.01.2019 con le seguenti prescrizioni:

- a) siano monetizzate le aree per urbanizzazioni primaria e secondaria in quanto ritenute non necessarie sia per l'attività proposta (logistica) che per l'edificato adiacente esistente;
- b) sia posta particolare attenzione alla viabilità di accesso al comparto edificatorio e quindi all'innesto con la strada regionale 69 del Valdarno per la quale sarà necessario acquisire preventivamente la necessaria autorizzazione della Regione Toscana e della Città Metropolitana, rispettivamente enti proprietari e gestori di detta viabilità;
- c) siano adottate adeguate opere di mitigazione dell'intervento che consentano un corretto inserimento nel paesaggio circostante.

Con "decreto di trasferimento di immobile e cancellazione ipoteche e vincoli" del Tribunale di Firenze del 04.06.2019 - Rep. 272/19 sono stati trasferiti alla Soc. L.M.R. S.r.l. l'insieme dei terreni facenti parte dell'area edificabile ad indirizzo produttivo denominata "Vicano - Pietrella" - scheda di intervento 9.2 oggetto della sopra citata convenzione.

La proposta di variante avanzata dalla Soc. L.M.R. S.r.l. è stata presentata ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 mediante lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ed è finalizzata alla realizzazione di strutture da destinare alla logistica che non rispondono alle caratteristiche e alla frammentazione dei capannoni previsti nel Progetto Unitario convenzionato P.U.C. approvato con Deliberazione C.C. n. 76 del 18.12.2007. In particolare si richiede di procedere contestualmente ad una variante al PUC convenzionato ed al Regolamento Urbanistico lasciando invariata la SUL massima edificabile con le seguenti modifiche:

- diverso impianto urbanistico con previsione di due soli lotti rispetto ai cinque previsti con conseguente modifica della viabilità interna e accessibilità all'area;
- modifica dell'altezza interna netta dei capannoni da pavimento ad intradosso delle travi di sostegno della copertura fino a 12 metri;
- modifica della previsione dei parcheggi previsti dalla legge 122/89 (privati) e la possibilità di monetizzazione delle superfici ed aree pubbliche destinate a parcheggio e verde;
- modifica del perimetro del PUC con diminuzione della superficie territoriale;
- modifica dell'accesso all'area dalla Strada Regionale 69 del Valdarno;
- modifica delle opere di urbanizzazione primaria e sottoservizi;
- completamento e modifica delle opere necessarie ad assicurare la stabilità del versante;
- realizzazione di opere di mitigazione dell'intervento per un migliore inserimento paesaggistico;
- realizzazione di impianto di evapotraspirazione o fitodepurazione per lo smaltimento liquami;
- modifica della scheda di intervento 9.2 del RUC e delle N.T.A.

Essendo le varianti agli strumenti urbanistici assoggettate al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010,



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica “VAS”, di valutazione di impatto ambientale “VIA” e di valutazione di incidenza) e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) la variante SUAP di cui trattasi è sottoposta a verifica di assoggettabilità ai sensi dell’art. 22 della medesima Legge Regionale.

A tal proposito l’Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, quale autorità competente nell’ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto ai sensi dell’art. 22 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, con provvedimento in data 11.04.2019 registrato al prot. 4992 del 12.04.2019, ha disposto l’esclusione dalla procedura di VAS della Variante di cui in oggetto prescrivendo che durante le fasi di progettazione e realizzazione dell’intervento dovranno essere osservate le prescrizioni in esso riportate.

Nell’ambito del procedimento SUAP di cui all’art. 35 della L.R. 65/2014 ed all’art. 8 del D.P.R. 160/2010 con Determinazione del Responsabile del Servizio Attività Produttive Associato dell’Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve del 17.04.2019 si è conclusa con esito positivo, con prescrizioni, la Conferenza di Servizi decisoria indetta e svoltasi in forma semplificata e sincrona per la Variante al P.U.C. ed al Regolamento Urbanistico di cui trattasi.

Come disposto dalla normativa di riferimento l’avviso di conclusione positiva della suddetta conferenza dei servizi è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 17 parte II del 24.04.2019 e sul sito web del Comune di Pelago mentre la Determinazione SUAP del 17.04.2019 e la relativa documentazione progettuale (elaborati progettuali e contributi / pareri) sono rimaste depositati per la durata di 30 giorni, decorrenti dal 24.04.2019, presso il Servizio Assetto del territorio.

Durante il periodo di deposito, chiunque aveva la facoltà di prenderne visione e di presentare le osservazioni ritenute opportune.

Entro i termini di cui al comma 2 dell’art. 35 della L.R. 65/2014 per la presentazione delle osservazioni alla Variante non è pervenuta alcuna osservazione.

Pertanto si sottopongono all’esame del Consiglio Comunale i seguenti elaborati di Variante che recepiscono in toto le prescrizioni formulate dall’Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve sia nel procedimento VAS che nella Conferenza dei Servizi SUAP, conclusi entrambi con esito positivo:

ELABORATI DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

- 1) Tav. n. 7 Azzonamento “Carbonile, Vicano, Sant’Ellero” - Stato Attuale;
- 2) Tav. n. 7 Azzonamento “Carbonile, Vicano, Sant’Ellero” - Stato Variato;
- 3) Scheda d’Ambito 9.2 Vicano - Pietrella: stato attuale e variato;
- 4) Art. 4 N.T.A. del R.U. Modalità di attuazione - Fattibilità Geologica: stato attuale e variato;

ELABORATI DI VARIANTE AL P.U.C. VICANO – PIETRELLA IN LOC. MASSOLINA - SCHEDE DI INTERVENTO 9.2



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



- ALL. A - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA (6.ALL_A_Relazione_descrittiva_RTMAST-2352066_.pdf)
- ALL. B - RELAZIONE GEOLOGICA (7.ALL_B_Relazione_geologica.pdf)
- ALL. C1 - parte prima - RELAZIONE GEOTECNICA (8.1.ALL_C1_-_Relazione_geotecnica_-_Parte_prima.pdf)
- ALL. C2 - parte seconda - RELAZIONE GEOTECNICA (8.2.ALL_C2_-_Relazione_geotecnica_-_Parte_seconda.pdf)
- ALL. D - RELAZIONE FORESTALE (9.ALL_D_Relazione_forestale.pdf)
- ALL. E - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUC VARIATO (10.ALL_E_NTA_PUC_Variato_RTMAST-2352068_.pdf)
- ALL. F - RELAZIONE TECNICA VERIFICA STANDARDS (11.ALL_F_Verifica_degli_standards_RTMAST-2352070_.pdf)
- ALL. G - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS (All_G_Verifica_di_assoggettabilit_a_VAS_modificata)
- TAV. 1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO NTA del RUC e Scheda d'Ambito 9.2. Vicano – Pietrella variate Comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 17/08/1942 n. 1150 (13_TAVOLA_1.pdf)
- TAV. 2 – PLANIVOLUMETRICO GENERALE VIGENTE Del. CC n. 76 del 18/12/2007 (14_TAVOLA_2.pdf)
- TAV. 3 – SEZIONI AMBIENTALI DEL PLANIVOLUMETRICO VIGENTE Del. CC n. 76 del 18/12/2007 (15_TAVOLA_3.pdf)
- TAV. 4 – PLANIVOLUMETRICO GENERALE DI PROGETTO Verifica Standards (TAVOLA 4_r1)
- TAV. 5 – SEZIONI AMBIENTALI DEL PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO (17_TAVOLA_5.pdf)
- TAV. 6 – SOVRAPPOSIZIONE DEL PLANIVOLUMETRICO VIGENTE CON IL PROGETTO DI VARIANTE (18_TAVOLA_6.pdf)
- TAV. 7 – SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE E DI DEPURAZIONE (19_TAVOLA_7.pdf)
- TAV. 8 - SCHEMA RETE IDRICA (20_TAVOLA_8.pdf)
- TAV. 9 - SCHEMA RETE TELECOM (21_TAVOLA_9.pdf)
- TAV. 10 – SCHEMA RETE ENEL (22_TAVOLA_10.pdf)
- TAV. 11 – CONDOTTA GAS METANO (23_TAVOLA_11.pdf)
- ELABORATO N. 12 - TAV. 7 del RUC di Pelago di variante (24_TAV_07_vicano_mod.pdf);
- Documentazione integrativa richiesta dal Genio Civile in data 26/02/2019;

Essendo stato modificato sostanzialmente il progetto planivolumetrico P.U.C. si propone un nuovo schema di convenzione in cui sono fissati gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si dovrà assumere ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio per l'esecuzione dell'intervento (art. 121 comma 3 della L.R. 65/2014), descrivendone di seguito i contenuti degli articoli più importanti:

ARTICOLO 1 - CESSIONE DELLE OPERE DELLE AREE E ONERI DI ESPROPRIO

In detto articolo è precisato che il soggetto realizzatore del Comparto è obbligato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a sua cura e spese. In particolare è tenuto alla



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



realizzazione della rotatoria sulla S.R. 69 nel rispetto delle prescrizioni della conferenza dei servizi di cui alla Determinazione SUAP del 17.04.2019.

ARTICOLO 2 - PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In detto articolo è stabilito che il costo di realizzazione della rotatoria sarà compensato dallo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune secondo le vigenti tabelle parametriche.

ARTICOLO 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

In detto articolo sono stabiliti termini, modalità, costi e garanzie per la realizzazione della rotatoria sulla S.R. 69 del Valdarno.

La realizzazione della rotatoria è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione della Città Metropolitana, ente gestore della suddetta viabilità regionale.

Trattandosi di opera non strettamente necessaria al progetto unitario convenzionato PUC "Vicano - Pietrella" ma di interesse più generale le opere potranno essere scomputate nell'entità di € 45.000,00 (importo fissato all'art. 1 della convenzione atto notaio Barnini Claudio stipulato in data 05.09.2008) dal totale dei vigenti oneri di urbanizzazione secondaria ancora dovuti (€195.345,70) che dovranno essere versati dal soggetto realizzatore per la costruzione degli edifici.

ARTICOLO 4 - UTILIZZAZIONE DEI LOTTI

In detto articolo sono stabiliti i termini e le modalità di rilascio dei permessi di costruire necessari alla costruzione degli edifici nei singoli lotti. Inoltre è precisato il termine entro il quale deve essere presentato il progetto del bosco di mitigazione e compensazione in conformità di quanto stabilito dalla commissione intercomunale del paesaggio (90 giorni dall'inizio lavori del primo lotto). Il progetto dovrà essere accompagnato da adeguato computo metrico estimativo con tempi stimati dell'intervento e relativo impegno ad eseguire le opere entro i successivi tre anni, fornendo adeguate garanzie sulle quali l'Amministrazione potrà rivalersi in caso di mancata esecuzione parziale o totale delle opere previste.

Si precisa che per l'edificazione dei suddetti edifici il soggetto attuatore dovrà versare al Comune di Pelago una somma pari ad €150.345,72 per oneri di urbanizzazione secondaria, come di seguito specificato:

SUL edificabile = mq 14.160

Urbanizzazione primaria = €mq 18,95

Urbanizzazione secondaria = € mq 17,40

Superficie Territoriale = mq 75.845,00 Altezza = m. 12,00 Volume = mc 169.920,00

Indice di fabbricabilità = mc 169.920,00 / mq 75.845,00 = 2,24

OO.UU. I = Non dovuti in quanto scomputati per la realizzazione della rotatoria sulla SR 69

OO.UU. II = mq 14.160 x € mq 17,40 = €246.384,00

Oneri di Urbanizzazione secondaria già pagati = €51.038,28



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



Oneri di Urbanizzazione secondaria scomputabili da convenzione = €45.000,00

OO.UU. dovuti = €246.384,00 - € 51.038,28 - €45.000,00 = €150.345,72

Detti oneri saranno versati al momento del rilascio dei Permessi di Costruire per i singoli lotti proporzionalmente alla SUL autorizzata. Sarà possibile la rateizzazione dei pagamenti secondo le disposizioni vigenti al momento del rilascio degli stessi (attualmente è possibile la rateizzazione in 4 rate semestrali garantendo l'importo da pagare con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa).

ARTICOLO 5 - MONETIZZAZIONE AREE STANDARD

La nozione di “monetizzazione” in materia urbanistica, è una fattispecie alternativa della “cessione”, ossia la facoltà, concessa all'operatore che edifica, di pagare al Comune una somma di denaro sostitutiva della cessione gratuita delle aree destinate a standard.

Detta facoltà può essere esercitata nel caso in cui sussistano obiettive ragioni di pubblico interesse, cioè quando si accerti la mancanza dei requisiti e delle caratteristiche alle quali devono rispondere le aree da acquisire, e questo al fine di realizzare le condizioni idonee all'uso dei cittadini e al contenimento dei costi di manutenzione delle aree stesse.

La monetizzazione delle aree standard, deve essere prevista dalla convenzione urbanistica e dev'essere corrisposta al Comune da parte dei soggetti obbligati, all'atto di stipula della convenzione stessa, in alternativa alla totale o parziale cessione delle aree.

Si ritengono non idonee le aree per standard identificate nel comparto PUC Vicano Pietrella per l'inadeguatezza della localizzazione ed in particolare perché non necessarie sia all'attività di logistica proposta che per l'edificato produttivo adiacente esistente.

Inoltre la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico) comporterebbe per il Comune un aggravio dei costi di manutenzione delle aree pubbliche attualmente in essere, non giustificabile in ragione del loro effettivo utilizzo.

Pertanto, la monetizzazione costituisce l'ipotesi onerosa ed alternativa alla cessione gratuita delle aree, che il soggetto attuatore sarà obbligato a corrispondere al Comune secondo il criterio commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e realizzazione dell'opera.

Infatti la monetizzazione delle aree a standard non deve essere inferiore al costo dell'area ed al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste.

Di seguito si riporta “Relazione di stima” delle suddette aree:

MONETIZZAZIONE STANDARDS D.M. 02.04.1968 N. 1444

Superficie area mq 7.809,00 di cui:

- Parcheggi pubblici mq 1.080,00

- Verde pubblico mq 6.729

1) Valore area OMI

Valore agricolo medio OMI annualità 2017 €/ha 12.097 (seminativo arborato) = €/mq 1,21



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



Valore area agricola = mq 7.809,00 x €/mq 1,21 = **€9.448,89**

2) Valore area a parcheggio pubblico (stima comparativa sintetica)

Si procede alla valutazione dell'area a parcheggio pubblico andando a comparare i costi di realizzazione con alcuni parcheggi realizzati nel Comune di Pelago o comuni limitrofi.

- Parcheggio in frazione San Francesco loc. "La Palla".

Primo stralcio:

Progetto esecutivo approvato con Deliberazione Giunta Comunale n. 66 del 03/07/2007

Superficie = mq 3.800

Spese per lavori e costi della sicurezza = €72.712,92

Spese tecniche per progettazione = Da non considerare

Costo al mq del parcheggio = €72.712,92 : mq 3.800 = €/mq 19,13

Considerato che trattasi di prezzi riferiti all'anno 2007 si ritiene necessario l'aggiornamento all'anno 2019 prendendo come riferimento le variazioni percentuali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Pertanto si avrà il seguente costo: €/mq 22,19

Secondo stralcio:

Progetto esecutivo approvato con Deliberazione Giunta Comunale n. 41 del 21/04/2011

Superficie = mq 3.800

Spese per lavori e costi della sicurezza = €190.000,00

Spese tecniche per progettazione = Da non considerare

Costo al mq del parcheggio = €190.000,00 : mq 3.800 = €/mq 50,00

Considerato che trattasi di prezzi riferiti all'anno 2011 si ritiene necessario l'aggiornamento all'anno 2019 prendendo come riferimento le variazioni percentuali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Pertanto si avrà il seguente costo: €/mq 53,45

Costo realizzazione totale al mq = €/mq 75,64

- Parcheggio in frazione San Francesco Via S. Stefano all'Albereta.

Progetto approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 3 del 09/01/2017 (P.U.C. Valdisieve Hospital)

Superficie = mq 1.465

Spese per lavori = €50.117,58

Stima oneri sicurezza 5% dei lavori = €2.505,85

Costo realizzazione = €50.117,58 + €2.505,85 = €52.623,70



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



Spese tecniche per progettazione = Da non considerare

Costo al mq del parcheggio = €52.623,70 : mq 1.465 = €mq 35,92

Considerato che trattasi di prezzi riferiti all'anno 2017 si ritiene necessario l'aggiornamento all'anno 2019 prendendo come riferimento le variazioni percentuali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Pertanto si avrà il seguente costo: €mq 36,67

- Parcheggio in frazione San Francesco Via La Torre.

Progetto approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 65 del 23/12/2015 (P.U.C. comparto B2 La Torre)

Superficie = mq 443

Spese per lavori = €50.485,08

Stima oneri sicurezza 5% dei lavori = €2.524,25

Costo realizzazione = €50.485,08 + €2.524,25 = €53.009,33

Spese tecniche per progettazione = Da non considerare

Costo al mq del parcheggio = €53.009,33 : mq 443,00 = €mq 119,66

Considerato che trattasi di prezzi riferiti all'anno 2016 si ritiene necessario l'aggiornamento all'anno 2019 prendendo come riferimento le variazioni percentuali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Pertanto si avrà il seguente costo: €mq 122,17

- Parcheggio in frazione Paterno Via Vallombrosana.

Progetto esecutivo approvato con Deliberazione Giunta Comunale n. 40 del 23/03/2010

Superficie = mq

Spese per lavori e costi della sicurezza = €69.255,22

Spese tecniche per progettazione = Da non considerare

Costo al mq del parcheggio = €69.255,22 : 1520,00 = €mq 45,56

Considerato che trattasi di prezzi riferiti all'anno 2010 si ritiene necessario l'aggiornamento all'anno 2019 prendendo come riferimento le variazioni percentuali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Pertanto si avrà il seguente costo: €mq 46,52

- Parcheggio nel Comune di Rignano sull'Arno in corso di realizzazione.

Da informazioni assunte direttamente con il tecnico comunale €mq 70,00

Costo medio realizzazione parcheggi pubblici

€mq 75,64 + €mq 36,67 + €mq 122,17 + €mq 46,52 + €mq 70,00 = €mq 70,20

Tenuto conto che per la realizzazione del parcheggio in loc. San Francesco Via la Torre sono state eseguite importanti opere di scavo e che comunque il parcheggio da monetizzare era previsto del tipo "a raso" e che comunque la viabilità ed i movimenti di terra dovranno essere



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



realizzati, si ritiene congruo applicare per la monetizzazione dell'area a parcheggio un importo pari ad €mq 50,00 (- 30% circa);

Valore monetizzazione Parcheggi pubblici = mq 1.080,00 x €mq 50,00 = **€54.000,00**

3) Valore area a verde

Trattandosi della sistemazione di aree a verde in fregio a viabilità o parcheggi pubblici (aree di arredo stradale) si ritiene congruo stabilire il seguente costo determinato comparando i costi di realizzazione con il progetto approvato per l'area a verde in loc. Diacceto via della Chiesa:

- livellatura e profilatura del terreno compreso scavi, rinterrati, trasporti, profilatura scarpate, compattamento del terreno, realizzazione di fossi e cunette per lo scolo delle acque meteoriche, pulizia del terreno finito da erbacce, arbusti, sassi, rastrellatura finale delle superfici €mq 1,70;
- Opere di movimento terra scavi e riporti per regolarizzazione area a verde €mq 5,15;

Sommano €mq 1,70 + €mq 5,15 = €mq 6,85

Considerato che trattasi di prezzi riferiti all'anno 2016 si ritiene necessario l'aggiornamento all'anno 2019 prendendo come riferimento le variazioni percentuali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Pertanto si avrà il seguente costo: €mq 7,03

Considerato che molte opere di scavo saranno comunque eseguite sia per la realizzazione della viabilità all'interno del comparto che per la sistemazione delle aree a verde si ritiene congruo ridurre detto importo di circa il 30 % e quindi di fissare il costo a €mq 5,00.

Aree verde mq 6.729 X €MQ 5,00 = €33.645,00

Arredi = €1.355,00;

Importo totale €33.645,00 + €1.355,00 = **€35.000,00**

TOTALE MONETIZZAZIONE €98.500,00

1) Valore OMI area	€ 9.448,89
2) Parcheggio	€ 54.000,00
3) Area a Verde	<u>€ 35.000,00</u>
TOTALE	€ 98.448,89 arrotondato €98.500,00

La validità della convenzione è stabilita in anni 10 dalla sottoscrizione della stessa da parte di tutti gli interessati.

Si fa infine presente che il soggetto realizzatore non è proprietario di tutta l'area compresa nell'ambito P.U.C. "Vicano Pietrella", ma che in presenza del dissenso del proprietario di un'area



COMUNE DI PELAGO
Città Metropolitana di Firenze



di valore non superiore ad un quarto dell'intero comparto, lo stesso può conseguire la piena disponibilità delle aree mediante l'espropriazione dei terreni dei proprietari non aderenti.

Pelago, 20.09.2019

**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO**
(Geom. Alessandro Pratesi)

Documento Informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti della vigente normativa.