



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA N° 235 del 21/10/2021

**OGGETTO: COMPARTO 11, UTOE 1 SAN GIULIANO TERME (ZONA F4).  
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LA  
RIQUALIFICAZIONE E L'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO  
ALBERGHIERO DENOMINATO "EX HOTEL GRANDUCA" -  
APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC)  
E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventuno il giorno ventuno del mese di Ottobre alle ore 15:00 presso questa sede comunale a seguito di apposito invito del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

In ossequio all'art.73, comma 1, del DL 18/2020 e alle relative disposizioni attuative di cui alla Delibera di G.C. n.68 in data 12.03.2020, i lavori della Giunta si sono svolti con collegamento da remoto in video conferenza, assumendo quale sede di svolgimento della seduta la sede comunale, essendo ivi presente il Sindaco Sergio Di Maio, l'Assessore Filippo Pancrazzi, l'Assessore Matteo Cecchelli, l'Assessore Gabriele Meucci, l'Assessore Roberta Paolicchi, l'Assessore Lara Ceccarelli, l'Assessore Francesco Corucci e il Segretario Generale Dott.ssa Paola Maria La Franca.

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

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	DI MAIO SERGIO	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	SCATENA LUCIA	X	
<u>3</u>	Assessore	PANCRAZZI FILIPPO	X	
<u>4</u>	Assessore	CECHELLI MATTEO	X	
<u>5</u>	Assessore	MEUCCI GABRIELE	X	
<u>6</u>	Assessore	PAOLICCHI ROBERTA	X	
<u>7</u>	Assessora	CECCARELLI LARA	X	
<u>8</u>	Assessore	CORUCCI FRANCESCO	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 Paola Maria La Franca, con funzioni di verbalizzante.**

**Presiede il Sig. Sergio Di Maio, 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. 63 del 30/03/2017 è stato avviato il procedimento relativo al Piano operativo comunale (POC), ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i., con definizione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della medesima legge e contestuale avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 della disciplina del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico regionale (PIT/PPR) di cui alla deliberazione di Consiglio Regionale n. 37/2015;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 26/07/2018 è stato adottato il POC ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 04/04/2019 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al POC adottato con la summenzionata deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 26/07/2018 ed è stato contestualmente avviato il procedimento di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 21 della disciplina dello stesso PIT/PPR;
- con verbale del 16/07/2019, pervenuto in atti in data 18/07/2019, assunto protocollo dell'Ente al n. 28557, la Conferenza Paesaggistica all'uopo convocata ha ritenuto il POC del Comune di San Giuliano Terme conforme al PIT/PPR;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/10/2019 è stato approvato il POC, divenuto efficace in data 06/02/2020 a seguito della conclusione dell'iter di pubblicazione, ai sensi dell'art. 19, c. 7, della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

### **Premesso, altresì, che:**

- l'art. 121 della L.R. 65/2014 e s.m.i. prevede che *“nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato”*;
- le Norme tecniche di attuazione del POC prevedono, quale strumento di attuazione delle previsioni urbanistiche, il Progetto unitario convenzionato (PUC), ai sensi del summenzionato art. 121 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 26/05/2020 è stato approvato il procedimento per l'approvazione dei PUC e la relativa modulistica;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 09/06/2021 sono state approvate le modifiche al *“Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard”* approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 13/06/2017, che disciplina, tra l'altro, lo scomputo del contributo di costruzione tramite la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

### **Visti:**

- la proposta di PUC per l'attuazione delle previsioni urbanistiche relative al Comparto 11 dell'UTOE 1 – San Giuliano Terme, presentata dal legale rappresentante del soggetto attuatore IMMOBILIARE PONTE SRL (P. IVA 02269770505), con sede in Pisa, via G. Malagoli n. 12, ed assunta al protocollo dell'Ente al n. 27108 del 03/08/2020 e successivamente integrata, in ultimo in data 10/08/2021 con prot. n. 30663, composto dai seguenti elaborati, tutti depositati

presso il Settore Tecnico dell'Ente ed allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

- 01/20 Schema Quaderno elaborati in formato A3, contenente:
  - Introduzione;
  - Inquadramento urbanistico;
  - Individuazione catastale;
  - Rilievo stato attuale dei luoghi;
  - Progetto – suddivisione in UMI;
  - Verifica standard urbanistici;
  - Verifica permeabilità;
  - Verifica parametri urbanistici e edilizi;
  - Opere di urbanizzazione;
  - Stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione;
  - Regime giuridico dei suoli post intervento;
- 02/20 Norme Tecniche di Attuazione;
- 03/20 Relazione Geologica e Idraulica;
- 04/20 Tav. 04 - Stato di fatto - Pianta Piano terra;
- 05/20 Tav. 05 - Stato di fatto - Pianta Piano primo;
- 06/20 Tav. 06 - Stato di fatto - Pianta Piano secondo;
- 07/20 Tav. 07 - Stato di fatto - Pianta Piano copertura;
- 08/20 Tav. 09 - Stato di fatto - Prospetti/Sezioni;
- 09/20 Tav. 10 - Stato di Progetto - Pianta Piano Terra;
- 10/20 Tav. 11 - Stato di Progetto - Pianta Piano Primo;
- 11/20 Tav. 12 - Stato di Progetto - Pianta Piano secondo;
- 12/20 Tav. 13 - Stato di Progetto - Pianta Piano copertura;
- 13/20 Tav. 14 - Stato di Progetto - Prospetti;
- 14/20 Tav. 15 - Stato di Progetto - Sezioni;
- 15/20 Tav. 16 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Terra;
- 16/20 Tav. 17 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Primo;
- 17/20 Tav. 18 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Secondo;
- 18/20 Tav. 19 - Stato Sovrapposto - Pianta copertura;
- 19/20 - Stima dei Costi Opere di urbanizzazione - Computo metrico estimativo;
- 20/20 - Stima dei Costi Opere di urbanizzazione - Analisi dei prezzi;
- il verbale dell'incontro per l'acquisizione dei pareri interni tenutosi in data 23/04/2021, contenente i pareri con relative prescrizioni e richieste di documentazione integrativa da parte dei servizi ed uffici comunali a vario titolo coinvolti;
- il parere interno relativo agli impianti di pubblica illuminazione, reso in data 29/04/2021;

**Visti, altresì:**

- la relazione del Responsabile del Procedimento, all. sub A) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, nella quale vengono descritti nello specifico gli interventi ricompresi nel PUC, oggetto di convenzionamento tra Comune e soggetto attuatore;
- lo Schema di Convenzione, all. sub B) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, nel quale sono contenuti gli obblighi reciproci che le parti si assumeranno e le modalità di attuazione delle opere oggetto di convenzionamento;

**Vista, infine,** l'istanza, assunta al protocollo dell'Ente al n. 39520 del 18/10/2021, formulata dal medesimo soggetto attuatore IMMOBILIARE PONTE SRL con la quale viene proposta la stipulazione di un contratto di sponsorizzazione ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per un periodo di 50 anni, delle opere di urbanizzazione oggetto di cessione nell'ambito del PUC in argomento, con efficacia subordinata alla presenza in

consegna da parte dell'Amministrazione Comunale delle stesse opere di urbanizzazione secondo i termini previsti dallo Schema di Convenzione, all. sub B);

**Rilevato che** la scheda norma del Comparto 11 dell'UTOE 1 – San Giuliano Terme ne definisce la destinazione urbanistica quale prevede quale “Servizi di interesse generale a carattere privato F4”, ai sensi dell'art. 24 della Norme tecniche di attuazione del POC, ed individua quale strumento di attuazione delle previsioni urbanistiche il PUC, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

**Preso atto che** la proposta di PUC presentata prevede la riqualificazione e l'ampliamento del complesso alberghiero denominato “Ex Hotel Granduca” attraverso gli interventi di seguito sinteticamente elencati:

- riorganizzazione della struttura esistente mediante interventi di ristrutturazione e di ampliamento volumetrico inferiore al 30% rispetto al volume attuale;
- riqualificazione degli spazi aperti con realizzazione di spazi pubblici, verde attrezzato e percorsi pedonali da relazionare alle aree urbane circostanti;
- riqualificazione delle opere di urbanizzazione esistenti;
- suddivisione in Unità minime di intervento (UMI 1 e UMI 2);
- cessione di aree a standard costituite da verde pubblico per mq 847,12 e viabilità e parcheggi pubblici per mq 657,36, per un totale di mq 1.504,48;

**Preso, altresì, atto che:**

- sulla base dello Schema di Convenzione, all. sub B), la manutenzione delle aree a standard e delle opere di urbanizzazione che ivi saranno realizzate sarà a carico del soggetto attuatore o degli aventi causa fino alla loro presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale;
- per i 50 anni successivi alla presa in consegna di dette aree, l'Amministrazione Comunale potrà essere sollevata dagli oneri derivanti dalla manutenzione tramite il contratto di sponsorizzazione proposto dal soggetto attuatore tramite l'istanza sopra richiamata;

**Visti, infine:**

- il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- la L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

**Acquisito** il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal competente responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

## **DELIBERA**

- 1. di approvare**, ai sensi dell'art. 121, c. 5, della L.R. 65/2014 e s.m.i., il Progetto unitario convenzionato (PUC) relativo al Comparto 11 dell'UTOE 1 – San Giuliano Terme, la cui proposta è stata presentata dal legale rappresentante del soggetto attuatore SOCIETA' IMMOBILIARE PONTE SRL (P. IVA 02269770505), con sede in Pisa, via G. Malagoli n. 12, ed assunta al protocollo dell'Ente al n. 27108 del 03/08/2020 e successivamente integrata, in ultimo in data 10/08/2021 con prot. n. 30663, composto dagli elaborati elencati in premessa, tutti depositati presso il Settore Tecnico dell'Ente ed allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- 2. di approvare, altresì**, lo Schema di Convenzione all. sub B) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- 3. di dare atto che** la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, né 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 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

4. **di incaricare** il dirigente del Settore Tecnico la stipulazione della Convenzione secondo lo schema di cui sopra, nonché dell'assunzione del relativo accertamento di entrata;
5. **di incaricare, altresì**, il dirigente del Settore Tecnico all'espletamento di tutte le procedure finalizzate alla stipulazione del contratto di sponsorizzazione proposto dal soggetto attuatore con l'istanza assunta al protocollo dell'Ente al n. 39520 del 18/10/2021, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di contratti pubblici e sponsorizzazioni;
6. **di demandare** ai dirigenti competenti l'adozione dei provvedimenti consequenziali alla presente deliberazione;
7. **di dichiarare** l'immediata esecutività della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i..

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Sergio Di Maio

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Paola Maria La Franca  
(atto sottoscritto digitalmente)