

SETTORE 4 - GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio U.O. 4.1 Edilizia Privata

ORDINANZA n. 886 DEL 27/11/2023

OGGETTO: Sospensione lavori in via Pergolesi

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28 luglio 2022 è stato approvato il Progetto Unitario di iniziativa privata, relativo all'area di trasformazione "*TR 05e Via G.B. Pergolesi*", prevista e disciplinata dal vigente Piano Operativo Comunale, e lo schema di convenzione che ne disciplina l'attuazione;
- il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere:
 - opere di interesse privato:
 - un nuovo edificio pluripiano, con tipologia in linea, distribuito su sei livelli fuori terra, di cui il primo dedicato agli ingressi comuni, garages, cantine e spazi di servizio, gli altri cinque alle 18 unità immobiliari residenziali;
 - verde privato, stalli privati per le auto, con i relativi spazi di manovra, e ad alcuni locali tecnici indispensabili per gli impianti nella retrostante area di pertinenza;
 - opere di interesse pubblico:
 - prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, con sottoservizi e parcheggi pubblici (minimo 20 posti auto effettivi);
 - percorsi pedo-ciclabili di collegamento;
 - spazi di verde pubblico attrezzato;
- con Delibera di Giunta Comunale n. (...omissis...) è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, con alcune specifiche prescrizioni - riguardanti la viabilità e i percorsi interni, l'area a verde e l'area ludica, la fognatura e la pubblica illuminazione - con obbligo per il soggetto attuatore di recepire tali prescrizioni in sede di redazione del progetto esecutivo;
- ricadendo l'intervento in area soggetta a vincolo paesaggistico, le opere del progetto unitario sono state assoggettate alla procedura di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, che si è conclusa con il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica n. (...omissis...);

- l'autorizzazione paesaggistica n. (...omissis...) riguarda le opere di interesse privato e le opere di interesse pubblico, queste ultime così come rappresentante nel progetto definitivo approvato in Giunta con deliberazione n. (...omissis...);
- in data 31.08.2023 è stata sottoscritta la convenzione tra il Comune di Scandicci e il soggetto attuatore (...omissis...) per la realizzazione degli interventi previsti nell'Area di trasformazione TR 05e e nelle aree esterne ad essa collegate secondo le previsioni urbanistiche (convenzione rogata dal Notaio Dott. Tommaso Tavassi, Rep. n. 48237, Fasc. n. 21223);
- la convenzione sottoscritta prevede, fra l'altro:
 - l'onere a carico del soggetto attuatore della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, da redigere recependo le specifiche prescrizioni contenute nel progetto definitivo già approvato;
 - l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione a seguito della formazione del relativo titolo legittimante, ossia l'avvenuta approvazione del progetto esecutivo;
 - il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi privati subordinatamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal progetto unitario;
- il progetto esecutivo con le integrazioni e le modifiche all'assetto delle opere di urbanizzazione richieste dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del progetto definitivo è stato redatto e presentato con prot. 17258 del 28/04/2023 e successivamente integrato con prot. 35540 del 13/09/2023;
- per la parziale diversa configurazione delle opere di urbanizzazione è stata altresì presentata dal soggetto attuatore, in quanto procedimento propedeutico alla successiva approvazione del progetto esecutivo, l'istanza di "*Variante all'Autorizzazione Paesaggistica n. (...omissis...)*" (istanza prot. 44099 del 9.11.2023) in relazione alla quale anche il Settore 5- Servizi Tecnici e Lavori Pubblici ha richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con nota del 10 novembre 2023;
- l'iter della pratica paesaggistica (PA 1270/2023) in variante alla precedente autorizzazione è tutt'ora in corso;

dato atto che:

- in data 17.11.2023 ed in data 23.11.2023 la Polizia Municipale ha eseguito due sopralluoghi in Via Pergolesi unitamente al tecnico comunale incaricato di effettuare le rilevazioni, accertando l'avvenuto inizio dei lavori previsti dal menzionato Progetto Unitario e dalla relativa convenzione;
- non essendo stati ancora rilasciati i necessari titoli abilitativi (Permesso di Costruire per le opere di interesse privato e approvazione del Progetto Esecutivo per le opere di urbanizzazione) il tecnico rilevatore ha preso a riferimento per le verifiche del caso gli elaborati allegati all'unico titolo esistente attuativo del progetto unitario, ossia gli elaborati allegati all'Autorizzazione Paesaggistica n. (...omissis...);
- nello specifico, nel corso dei sopralluoghi è stato accertato che :
 - era stato allestito il cantiere;
 - era presente il cartello che riportava come data di inizio lavori il 18.09.2023, come titolo autorizzativo la convenzione del 31.08.2023, come impresa esecutrice dei lavori la società (...omissis...)
 - 9 operai della ditta (...omissis...) stavano eseguendo lavori edili all'interno del cantiere;

- erano iniziati sia i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, che i lavori per la costruzione del fabbricato di interesse privato;
- nel verbale di accertamento edilizio prot. n. 46114 del 23.11.2023, redatto a seguito delle verifiche effettuate sul luogo, le opere eseguite vengono descritte come segue:

“OPERE DI URBANIZZAZIONE”

- *è stata realizzata la gettata in cemento del marciapiede a delimitazione dei futuri posti auto, il cordonato, la zanella e il muretto di confine (part. (...omissis...)- Foto n.16-17-18-20-22). riguardo tale opera si rilevano alcune difformità rispetto all'assetto autorizzato (con Aut. Paesaggistica n. (...omissis...);*
- *sono stati realizzati i cordonati della rotatoria ed il manufatto al centro della stessa – part. (...omissis...)- foto n. 11-12) tali opere non risultano nell'autorizzazione paesaggistica n. (...omissis...)*
- *sono stati realizzati i cordonati per circa 25 m di lunghezza del tratto della futura pista ciclabile di larghezza 2,40 nel tratto posto di fronte al futuro edificio e la zanella in corrispondenza dell'accesso al lotto edificato (foto n. 9,10) per tale tratto non si ravvisano difformità rispetto all'autorizzazione paesaggistica rilasciata*
- *sono stati realizzati i cordonati e la gettata di cemento al grezzo della futura pista ciclabile nel tratto che va dall'accesso al lotto edificabile fino alla fine della p.lla (...omissis...) e per il proseguo che insiste sulla p.lla (...omissis...) insieme al relativo muretto adiacente. Nell'ultimo tratto la pista ciclabile è stata realizzata per una larghezza di circa 2,40 mentre è in fase di realizzazione la porzione utile a raggiungere i 3,50m di progetto. (FOTO N° 7-8-9-13-14-15) Riguardo tale opera si precisa che già la precedente Autorizzazione n° (...omissis...), in tale tratto, prevedeva una pista ciclabile ma rispetto a quanto eseguito si rilevano alcune difformità rispetto all'assetto autorizzato.*

EDIFICIO MULTIPIANO:

Nella p.lla (...omissis...) sono iniziati i lavori strutturali per la costruzione dell'edificio multipiano autorizzato solo paesaggisticamente dall'Autorizzazione n° (...omissis...) e nello specifico sono stati realizzati :

- *la platea di fondazione con i relativi pilastri fino al raggiungimento dell'imposta del solaio del piano primo per il quale erano state poste in opera le casseforme propedeutiche alla realizzazione dello stesso.(FOTO N° 2-3-4)*
- *le prime due rampe delle due scale di cemento armato (FOTO N° 3)*
- *il muretto a confine con la p.lla (...omissis...) (FOTO N° 5-9-10-15)*

Le restanti porzioni delle p.lle (...omissis...) risultano adibite ad area di cantiere. (FOTO N° 6-19)”,

preso atto che:

- nel corso del secondo sopralluogo - effettuato dal tecnico accertatore con la Polizia Municipale per verificare specificatamente il corretto allineamento e posizionamento dell'edificio rispetto alle tavole allegate all'Autorizzazione Paesaggistica n. (...omissis...) - è stato verificato che “da un confronto tra la tavola grafica e le misurazioni speditive effettuate con la rotella, l'edificio multipiano non sembra variato nella sua localizzazione rispetto al lotto di riferimento”;

- le opere di urbanizzazione realizzate corrispondono a quelle rappresentate negli elaborati allegati all'istanza di "*Variante all'Autorizzazione Paesaggistica n. (...omissis...)*" (che recepiscono le prescrizioni date dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del progetto definitivo) il cui iter non si è tuttavia ancora concluso;

richiamato a tale riguardo l'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, c. 1 e 2, secondo il quale "*i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge [...] hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione*";

ritenuto opportuno, alla luce delle verifiche svolte, impedire l'ulteriore prosecuzione dei lavori all'interno dell'area di trasformazione TR 05e, rispetto ai quali si ravvisano:

- profili di violazione delle norme di tutela paesaggistica, risultando una parte delle opere di urbanizzazione eseguite in difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica n. (...omissis...);
- profili di violazione delle disposizioni in materia edilizia, in quanto i suddetti lavori sono stati eseguiti in assenza dei necessari titoli abilitativi (permesso di costruire e progetto esecutivo approvato);
- profili di violazione della normativa a tutela della corretta esecuzione delle opere di interesse pubblico per le quali l'Amministrazione, ai sensi della convenzione stipulata, avrebbe dovuto nominare un direttore dei lavori di propria fiducia;

verificato mediante visura telematica presso la C.C.I.A.A. di Firenze che la società "(...omissis...)" con sede legale in (...omissis...), ha il proprio domicilio digitale al seguente indirizzo pec:

(...omissis...);

osservato che:

- l'art. 193, comma 4, della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. conferisce al Comune, nello svolgimento della propria funzione di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, il potere di ordinare l'immediata sospensione dei lavori abusivi in corso di esecuzione;
- l'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori;

dato atto che:

- responsabile del procedimento è la Dott.ssa Valentina Tonelli, funzionario di Elevata Qualificazione della U.O. 4.1. Edilizia Privata, la quale in relazione al presente atto non ha dichiarato di trovarsi in situazione di conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 bis della legge n. 241/1990,
- il sottoscritto in relazione al presente provvedimento non si trova in alcuna situazione di conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 bis della legge n. 241/1990, dall'art. 6 del DPR 62/2013 e dall'art 7 del Codice di comportamento del Comune di Scandicci, e dichiara altresì che nessuno dei dipendenti intervenuti nel procedimento hanno comunicato situazioni di conflitto di interesse ai sensi della stessa normativa;

visti :

- il D.M. 20.01.1965 e il D.M. 23.06.1967;
- l'art. 193 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.;
- l'art. 107, comma 3, lettera g), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali";

richiamato il Decreto Sindacale di nomina n. 3 del 27.04.2023 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale per il Settore 4 "Governo del Territorio";

ORDINA

alla società (...omissis...), in persona del proprio legale rappresentante *pro tempore*:

1) ai sensi dell'art. 193, comma 4, della L.R. 65/2014 e s.m.i., **l'immediata sospensione dei lavori in corso di esecuzione in via Pergolesi sul terreno catastalmente identificato al foglio (...omissis...), facenti parte dell'area di trasformazione "TR 05e- Via G.B. Pergolesi"**;

AVVERTE

2) che il presente provvedimento deve intendersi quale comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e seguenti della legge n. 241/1990 e s.m.i.

A tal riguardo si informa che:

- gli interessati, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 241/1990, hanno facoltà di presentare memorie scritte e documenti per via telematica all'attenzione del Settore 4 Governo del Territorio – U.O. 4.1 Edilizia Privata – Ufficio Infrazioni Edilizie, al seguente indirizzo pec: comune.scandicci@postacert.toscana.it, entro il termine di gg. 15 (quindici) dal ricevimento della presente;
- i documenti amministrativi menzionati nella presente comunicazione sono consultabili presso il Settore 4 "Governo del Territorio" - U.O. 4.1. Edilizia Privata, previo appuntamento (Ufficio Infrazioni Edilizie tel. 055.7591375-7591248, uffinfrazioni@comune.scandicci.fi.it);
- il responsabile del procedimento è la dott.ssa Valentina Tonelli, Funzionario E.Q. della U.O. 4.1. Edilizia Privata;
- ai sensi dell'art. 193, comma 4, della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i il provvedimento definitivo verrà adottato entro il termine di 45 giorni dall'ordine di sospensione lavori;

3) che il Settore Polizia Municipale vigilerà sull'osservanza al presente provvedimento;

4) che in caso di mancata ottemperanza a quanto sopra ordinato, questa Amministrazione Comunale curerà che, a norma di legge, sia data esecuzione al presente provvedimento;

5) che avverso la presente ordinanza è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale davanti al T.A.R. della Toscana secondo le modalità di cui al Decreto Legislativo 02.07.2010 n. 104 oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 o 120 giorni dalla notifica del presente atto;

DISPONE

6) la notifica del presente atto alla società:

- (...omissis...), in persona del proprio legale rappresentante, al seguente indirizzo di pec: (...omissis...);

DISPONE ALTRESÌ

7) di comunicare l'avvenuta adozione della presente ordinanza:

- alla Città Metropolitana di Firenze, Direzione Urbanistica e Ambiente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 193, comma 6, Legge Regionale n. 65/2014, utilizzando i modelli allo scopo forniti dallo stesso Ente;
- alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;
- al Settore 6 "Sicurezza e Sviluppo Economico" - U.O. 6.1. Polizia Municipale" – del Comune di Scandicci;
- al Settore 5 "Servizi tecnici e Lavori Pubblici" del Comune di Scandicci;
- al Settore 2 "Servizi Amministrativi" del Comune di Scandicci.

Dalla residenza Municipale, **27/11/2023**

IL DIRIGENTE

Luca Nespolo

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000,
del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate