



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
GIUNTA COMUNALE
del 19-06-2015 n. 97**

Oggetto: *Comodato aree di proprietà della Soc. STIF srl. Indirizzi per il loro utilizzo nel periodo estivo.*

L'anno Duemilaquindici (2015), il giorno Diciannove (19) del mese di Giugno, alle ore 15:00 nella Sala delle Adunanze, posta nella sede comunale, convocata con apposito avviso si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

PRESENTI i Sigg.ri:

***Andrea Giorgi , Elena Capitani , Barbara Lombardini , Giuseppe Matulli ,
Andrea Anichini , Diye Ndiaye***

ASSENTI i Sigg.ri:

Sandro Fallani

Partecipa il Segretario Generale Dott. **Marco Pandolfini**

Il Vice Sindaco **Andrea Giorgi**, assunta la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la Seduta, invitando la Giunta a trattare l'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto della competenza della Giunta Comunale all'emanazione del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000.

Dato atto altresì che:

- al fine di riqualificare il centro della città è stato elaborato - a livello di *masterplan* generale - un *"Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città"*, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 24.07.2003;
- in data 28 luglio 2005 è stato sottoscritto tra il Comune di Scandicci ed il "Consiglio Nazionale delle Ricerche" (C.N.R.), allora proprietario di una vasta porzione di terreno di oltre 14 ettari con alcuni fabbricati siti in fregio alla Via Ponte di Formicola nel Comune di Scandicci, un *"protocollo d'intesa per la definizione di dettaglio dell'assetto urbanistico delle aree di proprietà del CNR site nel comune di Scandicci nel quadro complessivo del programma finalizzato alla realizzazione del nuovo centro città"*, a cui ci si riporta integralmente;
- in data 19 febbraio 2007, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10, è stato approvato il primo Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci, nel quale è stata prevista una vasta area di trasformazione (TR 04c) della superficie di circa mq 200.000, soggetta a pianificazione attuativa e corrispondente alle zone nn. 3-4-5-6-7-8 e 9 del citato *Programma Direttore*, che si sviluppa nel nuovo centro della città - attorno al tracciato tranviario - nella zona compresa tra Via delle Sette Regole, il Parco dell'Acciaiolo e la Via di San Bartolo in Tuto;
- nella predetta area di *'Trasformazione TR 04c'* sono ricompresi anche i terreni in quel momento di proprietà del C.N.R.;
- in data 12 settembre 2007, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve di cui al repertorio 61058/10334, trascritto a Firenze il 21 settembre 2007 al n. 24312 del Registro particolare e sottoposto a condizione sospensiva per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'Amministrazione dei Beni Culturali e Ambientali, successivamente cancellata con atto di avveramento della condizione annotato a Firenze il 21 febbraio 2008 al n. 1254 del Registro particolare, il C.N.R. ha venduto alla Società Toscana Industria del Freddo STIF s.r.l., con sede in Firenze, la sopradetta consistenza immobiliare;
- dal medesimo atto si rileva che *"Il "Consiglio Nazionale delle Ricerche" dichiara di aver sottoscritto con il Comune di Scandicci un "protocollo d'intesa" per la definizione di dettaglio dell'assetto urbanistico dell'immobile oggetto del presente atto. Con tale protocollo sia il Comune di Scandicci che il "Consiglio Nazionale delle Ricerche" hanno assunto vari obblighi, in particolare il "Consiglio Nazionale delle Ricerche" si è impegnato a*

provvedere alla cessione gratuita al comune delle aree di sua proprietà destinate a parco urbano (in ampliamento del parco comunale del Castello dell'Acciaio), ivi compresi gli edifici in esse ricadenti. Il Comune ha specificato al riguardo che in sede di pianificazione urbanistica di dettaglio, oltre al verde di pertinenza degli insediamenti residenziali, potranno essere individuate porzioni del parco da destinare a spazi verdi attrezzati di corredo alle attività private insediate nel previsto "centro ricreativo polifunzionale a scala regionale", nella misura indicativa del 10-15% della superficie complessiva destinata a parco pubblico. La società "SOCIETA' TOSCANA INDUSTRIA DEL FREDDO STIF – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere detto "protocollo d'intesa" e di accettarlo in ogni sua parte, accollandosi tutti gli obblighi assunti dal "Consiglio Nazionale delle Ricerche".';

- *in data 5 febbraio 2008 è stato quindi sottoscritto un altro "protocollo d'intesa tra il Comune di Scandicci ed i soggetti privati proprietari delle aree per la realizzazione delle previsioni relative all'Area di Trasformazione TR 04c" tra cui anche la Società STIF, proprietaria delle aree ex C.N.R., rappresentata dall'Amministratore Unico dott. Rossi Leonardo, nel quale è previsto:*

'art. 2

Le parti concordano che lo strumento urbanistico idoneo per la realizzazione degli interventi previsti nell'Area di trasformazione TR 04c, disciplinata dal vigente Regolamento Urbanistico ed indicata nell'allegata planimetria, è il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150, come del resto previsto in via preferenziale dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' riferita all'area di trasformazione di cui trattasi.';

'art. 9

La S.T.I.F. - in qualità di avente causa del Consiglio Nazionale delle Ricerche (C.N.R.) ed in ottemperanza agli impegni a suo tempo sottoscritti dal C.N.R. medesimo nei confronti del Comune di Scandicci – conferma l'obbligo, per sé e suoi eventuali aventi causa, alla cessione gratuita al Comune delle aree di sua proprietà destinate a parco urbano (in ampliamento del parco comunale del Castello dell'Acciaio), ivi compresi gli edifici in esse ricadenti. Tempi e modi della cessione delle suddette consistenze immobiliari saranno definiti tra le parti con specifico separato atto, mediante il quale saranno definiti anche gli aspetti operativi ed economici relativi al recupero funzionale degli edifici oggetto di cessione. In tale atto saranno specificate le intese riguardo ai diritti edificatori in ordine ad eventuali demolizioni di consistenze edilizie legittime esistenti in tale area, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico. Le indicazioni progettuali per il recupero di tali edifici e le modalità di utilizzo dei medesimi saranno dettate dall'Amministrazione Comunale. L'atto di

cessione delle aree e dei fabbricati sopra indicati potrà intervenire anche prima dell'adozione del Piano Particolareggiato e sarà corredato, in tal caso, da apposite clausole di garanzia a tutela delle parti.';

- in data 8 aprile 2010 con successivo atto ai rogiti del notaio Palazzo, repertorio 66866/12981, sono state trasferite alla Società Toscana Industria del Freddo STIF s.r.l. anche alcune ulteriori aree non trasferite a suo tempo con l'atto del 12 settembre 2007 per mero errore materiale;
- le predette consistenze immobiliari risultano assoggettate a vari atti esecutivi cautelari di ipoteca e pignoramento.

Dato atto inoltre che:

- il Piano Particolareggiato riferito all'Area di '*Trasformazione TR 04c*' è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 19.02.2010 e, con alcune modifiche, ha ottenuto il parere favorevole della Conferenza di Servizi ex art. 36, comma 2, del P.I.T., in ordine alla sua adeguatezza paesaggistica, necessario ai fini della definitiva approvazione;
- in sede di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 in data 08.07.2013, è stata operata una parziale ridefinizione della disciplina relativa all'Area di Trasformazione, prevedendo, altresì, la creazione della nuova Area di '*Trasformazione TR 04c-bis*' mediante scorporo di parte della superficie della TR 04c;
- le modifiche apportate dal nuovo Regolamento Urbanistico all'Area di '*Trasformazione TR 04c*' comportano la necessità di una parziale rielaborazione - e conseguente riadozione - del Piano Particolareggiato adottato nell'anno 2010, che ad oggi risulta non conforme allo strumento urbanistico generale;
- l'Area di '*Trasformazione TR 04c*' è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica sulla base della specifica disciplina dettata dalla relativa '*scheda normativa e di indirizzo progettuale*', nella quale è tra l'altro specificato che *"la progettazione e realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi"* definiti dalla scheda medesima;
- tra i benefici pubblici connessi alla realizzazione dell'area di trasformazione di cui trattasi è compresa la *"cessione gratuita all'Amm.ne Comunale dell'intera area destinata a parco pubblico, ivi compresi i fabbricati in essa ricadenti"*;

- il Regolamento Urbanistico pone espressamente a carico del/i soggetto/i attuatore/i dell'area di trasformazione TR 04c *"la realizzazione del vasto parco pubblico (compreso recupero degli edifici in esso ricadenti per finalità pubbliche e/o di interesse pubblico o generale) e la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative consistenze immobiliari (terreni e fabbricati)";*
- la realizzazione del Nuovo centro della città e la strutturazione urbana lungo l'asse della Tramvia costituiscono strategie di importanza primaria e prioritaria per l'Amministrazione Comunale, che intende pertanto dare concreta attuazione alle previsioni riferite all'Area di '*Trasformazione TR 04c*' in tempi il più possibile rapidi, compatibilmente con la vastità e complessità degli interventi ivi previsti;
- nelle more della redazione e conseguente approvazione del nuovo Piano Particolareggiato riferito all'Area di '*Trasformazione TR 04c*', da elaborare in conformità alle previsioni del secondo Regolamento Urbanistico attualmente vigente, l'area, anche in ragione di precedenti occupazioni abusive degli edifici che vi insistono, è venuta a trovarsi in uno stato di degrado non più sostenibile sotto il profilo dell'igiene e della sicurezza pubblica.

Considerato che:

- l'Amministrazione Comunale ha quindi ritenuto indispensabile procedere alla messa in sicurezza ed alla sistemazione complessiva dell'area con interventi che rendano possibile, al più presto, l'uso della stessa da parte della cittadinanza, atteso che tale fruibilità può costituire il vero e proprio strumento di presidio sociale contro il degrado urbano;
- lo stato patrimoniale della "SOCIETA' TOSCANA INDUSTRIA DEL FREDDO STIF – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", attuale proprietaria dell'area, non consente la realizzazione di tale obiettivo nei tempi che si sono resi necessari, dal momento che la stessa si trova in procedura di concordato preventivo;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 3.03.2015 é stato quindi ritenuto opportuno richiedere alla "SOCIETA' TOSCANA INDUSTRIA DEL FREDDO STIF – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" la disponibilità a costituire anticipatamente, previo specifico atto di assenso da parte degli organi preposti alla procedura concorsuale, un atto di comodato in favore dell'Amministrazione Comunale sulle consistenze immobiliari risultanti nella propria disponibilità ricomprese nell'Area di '*Trasformazione TR 04c*';
- per motivi di sicurezza pubblica, in data 5.03.2015 con ordinanza sindacale n. 113 ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. 267/2000 di proroga dell'ordinanza n. 390 del 29.06.2012 e segg., é stato ordinato alla Società Toscana Industria del Freddo – STIF srl di provvedere ad interdire l'accesso ai fabbricati ubicati all'interno dell'area '*de qua*', a ripristinare la recinzione della stessa area ed a curarne il suo mantenimento;

- in data 8.4.2015 il Giudice Delegato della procedura di concordato preventivo della Soc. STIF ha rigettato, in considerazione dei rilievi formulati dal Commissario Giudiziale, l'istanza di sottoscrizione dell'atto di comodato deciso con la predetta deliberazione della Giunta Comunale n. 34/2015;
- restando invariate le motivazioni per le quali l'Amministrazione Comunale riteneva indispensabile rendere al più presto fruibile l'area da parte della cittadinanza la Giunta Comunale, in considerazione dei rilievi formulati dal Commissario Giudiziale condivisi dal giudice Delegato alla procedura concorsuale, con deliberazione n. 61 del 21.04.2015, ha ritenuto opportuno riconfermare la volontà di procedere alla stipula del comodato *'de quo'* sulle sole aree, con espressa esclusione dei fabbricati ivi presenti, da mettere solamente in sicurezza al fine di evitare agli stessi accessi da parte di terzi;
- sulla base di quanto sopra indicato, in data 14.05.2015 il Giudice Delegato alla procedura concorsuale ha autorizzato la stipula del comodato deciso con la deliberazione della Giunta Comunale n. 61/2015;
- in data 20.05.2015 è stato eseguito lo sgombero dall'area delle persone che la occupavano senza titolo;
- in tale occasione è stato eseguito un sopralluogo all'area *'de qua'* a seguito del quale è stata rilevata, tra le altre, l'inagibilità e la fatiscenza dei fabbricati presenti all'interno;
- con ordinanza n. 297 del 21.05.2015 è stato ordinato alla Soc. STIF srl la rimozione e lo smaltimento dei rifiuti urbani abbandonati e di eseguire un servizio di derattizzazione entro il 28.05.2015;
- l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'esecuzione d'ufficio, ai sensi della citata ordinanza n. 297 del 21.05.2015, degli interventi di derattizzazione e di rimozione dei rifiuti abbandonati, tutt'ora in corso di esecuzione;
- l'Amministrazione Comunale ha altresì provveduto, dopo l'avvenuto sgombero degli occupanti abusivi da parte delle competenti autorità, ad eseguire una attività di vigilanza e pattugliamento ambientale, al fine di prevenire l'accesso all'area di persone, in considerazione delle problematiche di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- in data 17.06.2015 è stato stipulato il contratto di comodato in favore dell'Amministrazione Comunale per le aree *'de quibus'* con la finalità di rendere tali beni *'.... accessibili alla collettività nelle forme che l'Amministrazione comunale riterrà più opportune, ed in particolare mediante la realizzazione di spazi di uso pubblico su tutta l'area o parte di essa, con possibilità di svolgimento di eventi ed iniziative ritenute dal comodatario di interesse pubblico e di utilizzo, anche parziale, da parte di soggetti terzi, in convenzione col comodatario, fermo restando il rispetto dell'interesse e delle finalità pubbliche'*;
- per la sottoscrizione del comodato è stato redatto in contraddittorio un verbale di constatazione al 9.06.2015 dello stato dei luoghi dell'area oggetto

del contratto, nonché estesa, alla stessa, la copertura assicurativa già in possesso dell'Amministrazione Comunale per le aree a verde.

Ritenuto opportuno, per le ragioni sopra indicate, procedere alla fruizione pubblica dell'area 'de qua' mediante l'apertura al pubblico di una piccola porzione della stessa con accesso dalla via Galileo Galilei - meglio identificata nell'allegata planimetria tav. 1 'inquadramento generale' - nella quale svolgere, durante il periodo estivo, attività di interesse pubblico, ivi comprese attrazioni ludiche e mercatini di vendita di prodotti artigianali, affiancate ad attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar/ristorante), da installare nel rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente e da ubicare, in via di massima, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria tav. 2 'planimetria ubicazione di massima delle attività'.

Dato atto che:

- l'Istituzione Cultura del Comune di Scandicci con propria deliberazione del C.d.A. n. 11 del 28 aprile ha approvato, destinandovi apposite risorse, le linee guida delle iniziative estive "Open City 12";
- gli oneri per sostenere le predette iniziative il cui svolgimento sarà effettuato, a seguito di specifica programmazione, nella porzione aperta al pubblico dell'area 'de qua', saranno a completo carico della medesima Istituzione.

Ritenuto conseguentemente necessario che l'Amministrazione Comunale provveda, per quanto sopra indicato, a:

- predisporre i necessari servizi per consentire il corretto svolgimento delle attività ed in particolare:
 - » realizzare l'allacciamento idrico e fognario per l'attività di ristorazione;
 - » recintare la porzione di area da aprire al pubblico;
 - » provvedere allo sfalcio della medesima ed alla rimozione dei rifiuti ivi presenti;
 - » integrare l'illuminazione del suo ingresso.
- mettere in sicurezza la rimanente porzione di area oggetto del comodato, non aperta al pubblico, alla rimozione dei rifiuti ivi presenti ed alla sua derattizzazione, in base alle somme stanziare nel bilancio del corrente esercizio finanziario.

Visti i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta sopra riportata, ed inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000.

Con votazione unanime,

DELIBERA

1. Di ritenere opportuno procedere alla fruizione pubblica dell'area oggetto del contratto di comodato sottoscritto in data 17.06.2015 con la Soc. STIF srl, come meglio in premessa specificato, mediante l'apertura al pubblico di una piccola porzione della stessa con accesso dalla via Galileo Galilei - meglio identificata nell'allegata planimetria tav. 1 'inquadramento generale' quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, - nella quale svolgere, durante il periodo estivo, attività di interesse pubblico, ivi comprese attrazioni ludiche e mercatini di vendita di prodotti artigianali, affiancate ad attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar/ristorante), da installare nel rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente e da ubicare, in via di massima, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria tav. 2 'planimetria ubicazione di massima delle attività', parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di dare mandato al Dirigente del Settore OO.PP. Manutenzioni, Ambiente, Parchi e Verde, di provvedere, nei limiti di stanziamento del bilancio del corrente esercizio finanziario, alla predisposizione dei necessari servizi per consentire il corretto svolgimento delle attività previste nella predetta porzione di area ed in particolare:
 - » realizzare l'allacciamento idrico e fognario per l'attività di ristorazione;
 - » recintare la porzione di area da aprire al pubblico;
 - » provvedere allo sfalcio della medesima ed alla rimozione dei rifiuti ivi presenti;
 - » integrare l'illuminazione del suo ingresso.
3. Di dare altresì mandato al predetto Dirigente di procedere, sempre nei limiti di stanziamento del bilancio del corrente esercizio finanziario, alla messa in sicurezza della rimanente porzione di area oggetto del comodato, non aperta al pubblico, alla rimozione dei rifiuti ivi presenti ed alla sua derattizzazione.
4. Di dare mandato al Dirigente del Settore Promozione Economica, Turismo e Sport di procedere alla definizione delle attività di interesse pubblico di cui al precedente punto 1), da definire con successivo specifico provvedimento anche in accordo e collaborazione con l'Istituzione Cultura del Comune di Scandicci, da svolgere nella porzione di area aperta al pubblico identificata nella allegata planimetria tav. 1, specificando che gli oneri necessari per lo svolgimento delle iniziative dell'Istituzione Cultura del Comune di Scandicci saranno specificatamente sostenute dalla stessa Istituzione.

Quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime

DELIBERA

5. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 IV comma del D. Lgs. n. 267/2000.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Marco Pandolfini

IL VICE SINDACO
F.to Andrea Giorgi

La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo

per IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il a seguito della
decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo
Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì