



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
GIUNTA COMUNALE
del 30-07-2013 n. 132**

COPIA

Oggetto: *Project Financing “Nuovo Centro Civico e Stazione Tranvia Veloce Firenze S.M.N. –Scandicci”. Approvazione bozza “Verbale di ricognizione del Contratto”*

L'anno Duemilatredici (2013), il giorno Trenta (30) del mese di Luglio, 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:

Simone Gheri, Gianni Borgi, Andrea Giorgi, Gabriele Coveri

ASSENTI i Sigg.ri:

Alessandro Baglioni, Agostina Mancini, Sandro Fallani

Partecipa il Segretario Generale F.F, Dott. **Antonello Bastiani**

Il Sindaco **Simone Gheri**, 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

Premesso:

Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 13/05/2003 di variazione del Programma Triennale delle opere Pubbliche 2003 – 2005, è stata inserita la realizzazione, mediante Project Financing, l'opera "Stazione Tramvia Veloce Firenze S.M.N. – Scandicci;

Che successivamente l'opera "Stazione Tramvia Veloce FI SMN – Scandicci" è stata recepita nel "Progetto Guida – Nuovo Centro Civico (Richard Rogers Partnership)" approvato con Delibera del Consiglio del Comune di Scandicci n. 133 del 12.11.2003;

Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.42 del 05.06.2007 si è provveduto a:

- prendere atto che la Proposta rinnovata presentata in data 05/02/2007 prot. 5223 dal soggetto "Promotore", ATI – Mandatario Baldassini Tognozzi Pontello Costruzioni Generali s.p.a., e successivamente integrata in data 23/02/2007 prot. n. 8025, con la presentazione della "Tavola di cantierizzazione", pervenuta in data 01/03/2007 prot. n. 8851, dalla dichiarazione pervenuta in data 25/05/2007 prot. n. 21235 e dalla nota tecnica pervenuta in data 28/05/2007 prot. n. 21416 risultava essere completa ai sensi dell'art. 37 ter L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata ;
- precisare che la verifica operata riguardo alla completezza della documentazione della Proposta rivestiva oltre al carattere formale, anche l'adeguatezza sostanziale dei suddetti documenti, che è stata valutata secondo quanto previsto dall'art 37 ter della L. 109/1994 come successivamente modificato ed integrato , al fine della Dichiarazione di Pubblico Interesse;
- prendere atto che la proposta presentata dal soggetto "Promotore" conteneva i requisiti di fattibilità previsti dall'art. 37ter della L. 109/1994 come successivamente modificata ed integrata e che la stessa rivestiva il carattere di Pubblico Interesse.
- approvare il progetto preliminare, presentato dal Promotore in data 05/02/2007 prot. 5223, con le prescrizioni di adeguamento da realizzarsi nella progettazione definitivo-esecutiva contenute nel Verbale della Conferenza dei Servizi preliminare del 08/03/2007 e nei pareri tecnici allegati alla citata deliberazione quali parti integranti e sostanziali, il quale comportava una contestuale variazione al Progetto Guida (approvato con D.C.C. n. 133 del 12/11/2003), limitatamente agli aspetti precisati;
- approvare la documentazione riferita ai dimensionamenti ed alla ripartizione funzionale del Progetto Guida nella configurazione variata.

Che in data 26 giugno 2008 è stata sottoscritta la Convenzione tra la Amministrazione Comunale e la Società di progetto "Scandicci Centro S.r.l." per la realizzazione e gestione del Project Financing di cui trattasi;

Che con Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 28 maggio 2009 è stato approvato il Progetto Definitivo del Project Financing “Nuovo Centro Civico e Stazione Tramvia Veloce Firenze S.M.N. – Scandicci “con le condizioni e prescrizioni degli Organi ed Enti che hanno preso parte alla Conferenza dei servizi;

Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 243 del 29/12/2009 è stato approvato il Progetto Esecutivo REV A come validato dalla Società PCQ srl, nei limiti e contenuti espressi della Conferenza dei Servizi del 21/12/2009 – terza sessione;

Che in data 09/09/2010 hanno avuto inizio le lavorazioni di realizzazione del Project Financing denominato “Stazione Tramvia Veloce FI SMN Scandicci e Nuovo Centro Civico”;

Che in data 01/04/2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 11 alla Società Scandicci Centro s.r.l. con prescrizioni rese in sede di Conferenza dei Servizi per l’approvazione del Progetto Esecutivo del “Project Financing per la realizzazione della Stazione Tramvia Veloce Firenze SMN -Scandicci e Nuovo Centro Civico”;

Preso atto che in base a quanto previsto nel testo della bozza di verbale di ricognizione allegata al presente atto, la proroga del permesso a costruire non inciderà sull’equilibrio economico-finanziario del P.E.F., e quindi il Concessionario non potrà avanzare in futuro pretese economiche o di altro tipo a motivo della proroga;

Considerato che

- In data 5 luglio 2011, prot. 26348 del 08/07/2011, il Concessionario ha trasmesso all’Amministrazione Comunale l’Osservazione n. 3 (*“Ritrovamenti nel sottosuolo”*);
- In data 14/12/2011, prot. n. 46388 del 14/12/2011, con nota prot. n. 122U-11, il Concessionario ha proceduto all’aggiornamento dell’Osservazione n. 3 quantificando il pregiudizio economico subito a motivo dei ritrovamenti nel sottosuolo in € 427.029,14, di cui € 218.964,20 per maggiori costi diretti;
- In data 19/07/12 il soggetto concessionario Scandicci Centro trasmette aggiornamento finale dell’osservazione mediante relazione della D.L. in merito ai contenuti di quanto in oggetto, e precisamente la valutazione dei maggiori oneri economici riconoscibili all’impresa a seguito del ritrovamento archeologico denominato “manufatto post-antico” per un Tot. Complessivo €. 184.541,03 Incremento giorni sul cronoprogramma generale: 21 g.n.c.
- a seguito del ritrovamento sono stati rilasciati pareri e N.O. dalle varie Soprintendenze (che si allegano alla presente) titolari sul procedimento e intervento di “ritrovamento-spostamento-ricollocazione” del manufatto post-antico di seguito elencati:
 - Sop. Beni Archeologici, parere del 27/06/2011
 - Sop. Beni Architettonici, parere del 22/07/2011
 - Dir. Regionale Beni Culturali, comunicazione del 28/07/2011
 - Dir. Regionale Beni Culturali, comunicazione del 11/08/2011
 - Sop. Beni Archeologici, comunicazione adempimenti del 02/09/2011
 - Sop. Beni Architettonici, parere del 20/09/2011

- Dir. Regionale Beni Culturali, N.O. spostamento e ricollocazione del 20/10/2011

costituenti i presupposti all'attuazione di quanto identificato dalla DL quali maggiori costi diretti presenti all'interno dell'osservazione n° 3;

- In data 20 maggio 2013, con nota prot. n. 88U-13, il Concessionario ha richiesto all'Amministrazione Comunale di definire il nuovo Cronoprogramma alla luce dei ritardi maturati per causa a lui non imputabile, indicandoli in complessivi 100 giorni;
- con data 18/06/2013 prot. n. 24497 è stata acquisita la relazione del Direttore dei Lavori, che ha comunicato in n. 74 giorni il ritardo effettivamente non imputabile al Concessionario, a causa di:
 - per ritrovamento manufatto post antico n. 21 giorni
 - per spostamento manufatto post antico n. 2 giorni
 - per spostamento tubo gas n. 17 giorni
 - per autorizzazione pozzo irriguo n. 12 giorni
 - per avverse condizioni metereologiche n. 22 giorni
- Conseguentemente l'ultimazione delle opere è individuata in data 22/11/2013;
- Il Concessionario con comunicazione del 20/05/2013, considerato il termine dei lavori per il 22/11/2013, manifesta la necessità, limitatamente alle opere interne superiori al piano terra dell'Edificio Direzionale di posticipare le stesse di anni 2 per l'andamento sfavorevole del mercato immobiliare;
- Con la *supra* richiamata nota del 20 maggio 2013, il Concessionario ha pertanto richiesto all'Amministrazione Comunale un atto di assenso o nulla-osta che lo legittimi, fermo l'impegno, già assolto, a completare l'involucro esterno dell'edificio Direzionale (escluso una porzione prospettante su sia F. Oder), a sospendere le lavorazioni interne e ad ottenere i provvedimenti di agibilità parziali per le parti già vendute e/o compromesse, e segnatamente il piano terra e l'ufficio al primo piano lato sud-ovest;

Ritenuto che

- la mole del lavoro eseguito e in corso di esecuzione a seguito del rilascio del permesso di costruire n. 11 del 1.4.2010, consistente nella realizzazione di tutti gli edifici e di tutte le opere pubbliche e private del Nuovo Centro Civico del Comune, giustifica ampiamente la richiesta di proroga, che interviene quando parte di gran lunga prevalente delle opere è già stata eseguita e restano da completare le strutture interne dell'edificio direzionale, che, fra l'altro, devono essere adeguate alle necessità degli utilizzatori che non sono stati ancora esattamente individuati;
- è ammissibile la dichiarazione di agibilità parziale per quanto condizionata all'individuazione di porzioni immobiliari autonomamente organizzate e dotate delle condizioni di agibilità anche per le parti comuni dell'edificio (es. ascensore, scale ecc.) che risultino necessarie per l'utilizzo di dette porzioni immobiliari; senza trascurare l'art. 24, comma 4-bis del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come novellato dall'articolo 30 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (*Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia*), ai sensi del quale *"Il certificato di agibilità può essere richiesto anche: a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano*

*state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione; b) per singole unità immobiliari, purché siano completati le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione primarie ultimate o dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale”;*anche se tale disposizione non è operante all’attualità, perché lo stesso art. 30, al comma 6, prescrive che “le disposizioni del presente articolo si applicano dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto” non ancora intervenuta;

Visti

- l’art. 15 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire), del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; senza trascurare che l’art. 30 comma 3 DL 21 giugno 2013 n. 69, non ancora convertito in legge, dispone che i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all’art. 15 DPR 6 giugno 2001 n. 380, “come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all’entrata in vigore del presente decreto” sono prorogati di due anni, anche se tale disposizione non è operante all’attualità, perché lo stesso art. 30, al comma 6, prescrive che “le disposizioni del presente articolo si applicano dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”; fa salva inoltre “la diversa disciplina regionale”, cui spetterà l’eventuale ricezione della norma;
- l’art. 77 (Tipologia degli atti) della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e, in particolare, l’art. 86 della medesima legge regionale che disciplina le procedure per la certificazione della abitabilità o agibilità;
- l’art. 25, comma 3 della Convenzione, che indica tra le condizioni di equilibrio economico-finanziario l’*“assenza di caratteristiche o condizioni idrauliche, idrogeologiche, geotecniche o di fattori inquinanti imprevisti e imprevedibili in sede di progettazione preliminare, nonché assenza di sottoservizi da rimuovere, di servitù, di rinvenimenti di reperti archeologici o di materiale bellico nel corso dell’esecuzione delle opere”*;

Visti gli atti tecnici utili alla valutazione di merito del RUP in merito ai contenuti dell’Oss.3 e della nota della DL di incremento di 74 gnc del cronoprogramma generale, espressi dall’Ufficio del RUP in data 29/07/2013 con i quali:

- si esprime parere favorevole a riconoscere un importo complessivo pari ad €. 80.000,00 (oltre IVA) di maggiori costi diretti sopportati
- si esprime parere favorevole al riconoscimento di un incremento di n° 74 giorni naturali e consecutivi sul cronoprogramma generale, ricomprendendo all’interno anche i n° 21 gnc derivanti dall’Oss. 3;.

Preso atto del parere favorevole in merito ai riscontri dell’analisi dell’Osservazione n° 3 e alla nota della DL di incremento di 74 gnc del cronoprogramma, reso dall’Ing. Antonio Turco collaudatore tecnico amministrativo in corso d’opera e finale delle parti architettoniche delle opere e lavorazioni facenti parte del project Nuovo Centro Civico e Stazione Tranvia Veloce Firenze S.M.N. – Scandicci” in data 29/07/2013;

Preso atto del cronoprogramma aggiornato dei lavori fornito dal soggetto attuatore Scandicci Centro, che si allega come parte integrante alla bozza di verbale oggetto della presente, che individua come nuova data di fine lavori il 22/01/2013;

Dato atto che il parziale accoglimento dell'Osservazione n. 3, limitatamente alla somma di € 80.000,00 (oltre IVA al 21%) per maggiori costi diretti sopportati trova copertura finanziaria come segue:

- Bilancio 2013 sul capitolo 585301/41 "Stazione Tramvia Veloce Project Financing " – Finanziato Alienazioni" per un importo di € 80.000,00 + IVA per un importo totale di € 96.800,00IVA 21% inclusa;

Visto il parere tecnico favorevole, reso dal Dirigente del Settore Opere Pubbliche, Manutenzioni, Ambiente, Verde ed Espropri ai sensi dell' art. 49 del decreto legislativo n. 267 in data 18 agosto 2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

Visto il decreto legislativo n. 163 in data 12.04.2006 s.m.i;

Visto il D.P.R. n. 207 del 05/10/2010 s.m.i.;

Con votazione unanime,

DELIBERA

per i motivi esposti in narrativa

1. **Di approvare** la bozza del *"Verbale di ricognizione del Contratto di Project Financing "Nuovo Centro Civico e Stazione tramvia veloce Firenze S.M.N. - Scandicci" (Rep. n. 62.943)"*, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;
2. **Di riconoscere**, in parziale accoglimento dell'Osservazione n. 3, la sussistenza dei presupposti per la revisione della concessione per le causali di cui alla medesima, ma limitatamente alla somma di € 80.000,00 (oltre IVA al 21%) per maggiori costi diretti, sopportati per il ritrovamento archeologico del manufatto post antico, che trova copertura finanziaria come segue:
 - Bilancio 2013 sul capitolo 585301/41 "Stazione Tramvia Veloce Project Financing " – Finanziato Alienazioni" per un importo di € 80.000,00 + IVA per un importo totale di € 96.800,00IVA 21% inclusa;
3. **Di approvare**, per la mole e la quantità del lavoro eseguito e in corso di completamento, la proroga del Permesso di costruire n. 11 del 01/04/2010 limitatamente alle parti interne superiori al piano terra dell'Edificio Direzionale di anni n. 2° a fare data dal 09/09/2013, senza che si determini alcuna proroga della durata della gestione della Concessione;

Quindi, rilevata l'urgenza di procedere

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime,

DELIBERA

4. Di Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 del D. Lgs 267/2000.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE F.F.
F.to Antonello Bastiani

IL SINDACO
F.to Simone Gheri

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