



**Comune di Scandicci**  
Provincia di Firenze

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
**del 12-11-2013 n. 89**

**COPIA**

**Oggetto: *Vigente P.E.E.P. Comparto Badia a Settimo/San Colombano. Lotto n° 14. Sospensione efficacia. Approvazione.***

---

L'anno **Duemilatredici (2013)**, il giorno **Dodici (12)** del mese di **Novembre**, alle ore **16:45** nella Sala Consiliare "Orazio Barbieri", posta nella sede comunale. Presiede l'adunanza, convocata con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Regolamento del Consiglio Comunale il Sig. **Fausto Merlotti**

Fatto l'appello nominale risultano

**PRESENTI** i Sigg.ri:

**Simone Gheri , Fausto Merlotti , Antonio Ragno , Umberto Muce' , Aldo Cresti , Carlo Calabri , Giulia Bartarelli , Gennaro Oriolo , Elena Capitani , Valentina Pinzauti , Pasquale Porfido , Franco Pieraccioli , Giuseppe Pantaleone Punturiero , Giuseppe Stilo , Giacomo-Harald Giacintucci , Alessandro Martini , Loretta Mugnaini , Patrizia Ciabattoni , Cristian Bacci , Amalia Del Grosso , Paolo Savini**

**ASSENTI** i Sigg.ri:

**Daniele Lanini , Luca Marino , Salvatore Fusco , Leonardo Tomassoli , Federica Zolfanelli , Aleandro Morrocchi , Leonardo Batistini , Pier Luigi Marranci , Guido Gheri , Niccolo' Sodi**

---

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

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta.

Vengono designati scrutatori i consiglieri: **Capitani, Cresti, Bacci**

Viene trattato l'argomento in oggetto, posto al n. **6** dell'ordine del giorno

**Il Presidente mette ora in discussione l'argomento iscritto al punto n. 6 dell'ordine del giorno**

---

**Intervengono: Mugnaini [PRC], Martini [Gruppo Misto], Ragno [PD], Oriolo [PD], Batistini [FI], Stilo [Gruppo Misto], Assessore Baglioni, Bacci [FI], Mugnaini [PRC], Bartarelli [PD]**

**Intervengono per dichiarazione di voto: Oriolo [PD], Ragno [PD], Punturiero [FI]**

**OMISSIS (gli interventi sono riportati nel verbale integrale della seduta)**

**Durante la discussione la Consigliera Mugnaini [PRC] presenta una Mozione incidentale che viene qui di seguito riportata:**

#### **“MOZIONE**

Oggetto: Proroga peep Badia

Con riferimento all'argomento iscritto all'ordine del giorno del 12 Novembre 2013 “Sospensione della efficacia del PEEP di Badia a Settimo , il Consiglio Comunale richiede che per l'area in questione:

- Rimanga comunque il vincolo di interesse pubblico (PEEP Sociale)
- Che venga ridotta la volumetria prevista

*Loretta Mugnaini*

Scandicci, 12 novembre 2013”

**Interviene per dichiarazione di voto sulla Mozione incidentale il Consigliere Batistini [FI]**

**OMISSIS (l'intervento è riportato nel verbale integrale della seduta)**

**Pertanto il Presidente mette prima in votazione la Mozione incidentale.**

Quindi,

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

<b>Presenti in aula</b>	<b>= 24</b>
<b>Non partecipano al voto</b>	<b>= 3</b>
<b>Partecipano al voto</b>	<b>= 21</b>
<b>Astenuti</b>	<b>= 3</b>
<b>Votanti</b>	<b>= 18</b>
<b>Favorevoli</b>	<b>= 1</b>
<b>Contrari</b>	<b>= 17</b>

**Esito: Respinto**

\*\*\*\*\*

**Favorevoli = 1** [Mugnaini Loretta]

**Contrari = 17** [Bartarelli Giulia - Calabri Carlo - Capitani Elena - Ciabattoni Patrizia - Cresti Aldo - Del grosso Amalia - Gheri Simone - Lanini Daniele - Marino Luca - Merlotti Fausto - Morrocchi Aleandro - Muce' Umberto - Pinzauti Valentina - Ragno Antonio - Savini Paolo - Tomassoli Leonardo - Zolfanelli Federica]

**Astenuti = 3** [Oriolo Gennaro - Pieraccioli Franco - Porfido Pasquale]

**Non votanti = 3** [Giacintucci Giacomo h. - Martini Alessandro - Stilo Giuseppe]

Respinge la Mozione incidentale presentata dalla Consigliera Mugnaini [PRC].

Quindi,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO:**

- che la parte più significativa del comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo/San Colombano, approvato con deliberazione C.C. n. 245 del 22.12.1993, ha trovato esecuzione nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), promosso ex art. 16 della legge 179/92 dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 281 del 15.3.1996 ed approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 73 del 8.4.1999;
- che il Soggetto Attuatore del P.I.I., individuato a seguito di procedura ad evidenza pubblica, è il Consorzio Nuova Badia;

**PREMESSO altresì:**

- che nel corso della fase attuativa del P.I.I. è stato tra l'altro disposto, con deliberazione C.C. n° 101 del 13.09.2005, il differimento della cessione in proprietà al Consorzio dei sub-lotti 14/2 e 14/com, in ragione dei tempi richiesti dalla procedura espropriativa, dovuti alla presenza su tali sub-lotti di edifici ad uso produttivo/artigianale;

- che pertanto la Convenzione stipulata con il Consorzio Nuova Badia in data 2.03.2006, rep. 13017, per l'attuazione del P.I.I. di Badia a Settimo/San Colombano, prevede espressamente (art. 5) il differimento della cessione in proprietà al Consorzio dei sub-lotti 14/2 e 14/com, come disposto con la citata deliberazione C.C. N° 101/2005;
- che successivamente il lotto n° 14 è stato interessato dalla variante del P.E.E.P., adottata con deliberazione C.C. n. 97 del 22.7.2010, che ne prevedeva la riconfigurazione, con riduzione di volume edificabile e corrispondente dislocazione della capacità edificatoria eccedente nel sub-lotto di nuova istituzione 16/2;
- che ai fini dell'approvazione della citata Variante risultava indispensabile acquisire il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile;
- che l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha prima sospeso il procedimento istruttorio e poi - anche in conseguenza dell'entrata in vigore del D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011 e della L.R. n. 21/2012 - richiesto ulteriori studi di natura idrologico e idraulica;
- che l'iter della Variante urbanistica, a seguito delle richieste di approfondimento dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile, è stato condotto in parallelo con l'attività di predisposizione della revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico, nell'ambito della quale è stato possibile condurre i complessi studi di carattere idrologico e idraulico richiesti dal Genio Civile;
- che nel frattempo, in considerazione del perdurare dell'interesse pubblico al completamento delle parti non ancora attuate del P.E.E.P., l'Amministrazione Comunale ha prorogato, con deliberazione C.C. n. 142 in data 08.11.2011, la validità dello strumento urbanistico - limitatamente alle porzioni ritenute indispensabili - per un periodo di due anni (fino al 21.12.2013);
- che alla luce delle risultanze degli studi idrologici e idraulici prodotti dall'Amministrazione Comunale, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha comunicato, con nota in data 28.06.2013, prot. 25896, l'esito negativo del controllo effettuato sugli elaborati costituenti la Variante adottata, con particolare riferimento alle previsioni relative ai lotti nn. 15 e 16, di nuova istituzione, in quanto ricadenti in aree in condizioni di pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4);

- che in assenza di esito positivo del controllo non è stato possibile - in osservanza del disposto di cui all'art. 11 del D.P.G.R. 25.10.2011 n. 53/R - procedere all'approvazione della Variante P.E.E.P.;

CONSIDERATO che conseguentemente il Consiglio Comunale, in sede di approvazione della Revisione Quinquennale del Regolamento Urbanistico, con la medesima deliberazione n° 58 in data 8.07.2013:

- ha disposto l'integrale archiviazione della Variante P.E.E.P.;
- ha stralciato, in osservanza delle limitazioni di intervento fissate dalla L.R. n. 21/2012 per le aree interessate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4), parte del dimensionamento delle previsioni riferite all'Area di Trasformazione TR 08a\* "P.E.E.P. 1993/ Comparto Badia a Settimo/San Colombano/ Completamento", ossia tutte le quantità edificabili del P.E.E.P. non comprese nel P.I.I. e non ancora assegnate al Soggetto Attuatore;

- ha precisato:

*"che sussistono pertanto i presupposti, nelle forme previste dalla legge, per procedere, nell'ambito della regolarità della procedura espropriativa ed entro il termine residuo di validità del vigente P.E.E.P. (21.12.2013), all'emissione del decreto di esproprio, fatta salva la cessione volontaria da parte dei proprietari, ai fini dell'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione del lotto n. 14 e ivi ricadenti, nonché per procedere alla cessione di tale lotto al Consorzio Nuova Badia, Soggetto Attuatore del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) di Badia a Settimo/San Colombano, mediante stipula di apposita convenzione che recepisca gli indirizzi e le disposizioni di dettaglio già in precedenza espressi in merito dal Consiglio Comunale (regime patrimoniale, condizioni e vincoli relativi alla realizzazione e alla cessione delle unità immobiliari) come riportati nel Bando per la selezione del Soggetto Attuatore del P.I.I. nonchè oggetto di specifiche pattuizioni nella convenzione relativa all'attuazione del medesimo P.I.I., stipulata in data 2 marzo 2006, rep. 13017;"*

DATO ATTO che alla luce delle determinazioni del Consiglio Comunale gli uffici competenti hanno dato avvio agli adempimenti necessari per procedere all'assegnazione del lotto n° 14 al Soggetto Attuatore, peraltro già proprietario delle aree incluse entro il lotto, fatta eccezione per una piccola porzione di proprietà di E.N.E.L. S.p.A.;

TENUTO CONTO:

- che l'iter finalizzato all'assegnazione del lotto n° 14 prevede la stipula di una convenzione con il Soggetto Attuatore comportante la cessione in proprietà allo stesso delle aree incluse entro il relativo perimetro, una volta acquisite da parte del Comune;
- che la medesima convenzione deve altresì disciplinare i termini e i vincoli relativi alla realizzazione e alla cessione delle unità immobiliari da attuare nel lotto n° 14, nonché i relativi prezzi di vendita;
- che allo stato le pattuizioni convenzionali da sottoporre al Soggetto Attuatore dovranno osservare, in piena coerenza con gli atti sin qui assunti dall'Amministrazione Comunale, quanto disposto nell'Avviso di Selezione dell'operatore cui affidare la realizzazione del Programma Integrato di Intervento, come recepito nella citata convenzione stipulata in data 02.03.2006;

RICHIAMATO il contenzioso in atto con le Cooperative costituenti il Consorzio Nuova Badia, tuttora pendente innanzi al T.A.R. di Firenze, concernente le corrette modalità di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi già realizzati dalle medesime Cooperative nell'ambito del P.I.I di Badia a Settimo/San Colombano;

PRECISATO in relazione ai contenuti del contenzioso:

- che dai contratti di cessione dei detti alloggi, visionati presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta un prezzo di vendita notevolmente più alto rispetto a quello calcolato in applicazione della disciplina fissata all'art. 9 della richiamata Convenzione;
- che pertanto l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento sanzionatorio nei confronti delle Cooperative che hanno posto in essere contratti ritenuti non conformi alla citata disciplina convenzionale ed ha comminato le penali previste al medesimo art. 9 della Convenzione;
- che le Cooperative interessate, con distinti ricorsi, hanno impugnato innanzi al T.A.R. Toscana le ordinanze mediante le quali l'Amministrazione Comunale ingiungeva il pagamento delle dette penali ritenendo non sussistenti le violazioni sanzionate dal Comune;
- che il T.A.R. Toscana ha disposto una Consulenza Tecnica d'Ufficio tesa, in estrema sintesi, a verificare la fondatezza delle giustificazioni fornite dalle Cooperative a sostegno del maggior prezzo di cessione degli alloggi praticato;

PRECISATO altresì che la prossima udienza di discussione dei suddetti ricorsi, a seguito del deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio, è fissata per il 20 dicembre 2013;

PRESO ATTO:

- che le condizioni che allo stato dovrebbero disciplinare l'assegnazione del lotto n° 14 ivi compresa, in particolare, la vendita degli alloggi, potrebbero essere in tutto o in parte modificate per effetto dell'esito del contenzioso pendente dinanzi al giudice amministrativo;
- che pertanto al momento non sussistono i presupposti per procedere all'assegnazione del suddetto lotto ed alla contestuale sottoscrizione della relativa convenzione senza che ciò dia luogo ad un ulteriore, inevitabile, contenzioso;

RILEVATO l'interesse dell'Amministrazione Comunale:

- a non procedere in questa fase all'assunzione di provvedimenti potenzialmente suscettibili di risultare in contrasto con i contenuti del giudicato amministrativo - e comunque tali da alimentare, per le ragioni sopra evidenziate, ulteriore contenzioso nelle more del giudizio - quale lo schema di convenzione che fissa i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da realizzare e gli atti ad esso presupposti;
- a creare le condizioni che consentano di dar corso agli impegni reciprocamente assunti da entrambe le parti in ordine all'attuazione dell'intervento a completamento del P.E.E.P.;
- a scongiurare, a tutela dell'interesse pubblico:
  - l'impossibilità di assegnare il lotto n° 14 al Soggetto avente titolo entro i termini di efficacia del P.E.E.P., per indisponibilità dello stesso ad accettare i termini della richiamata disciplina convenzionale, vanificando così - in pendenza del pronunciamento del giudice amministrativo - la possibilità di completarne l'attuazione;
- che gli atti prodromici all'approvazione dello schema di convenzione relativo all'assegnazione del lotto n° 14 diano luogo ad un ulteriore contenzioso;

PRECISATO che lo schema di convenzione relativo al lotto di cui trattasi dovrà contenere una disciplina che recepisca necessariamente il pronunciamento del giudice amministrativo sulla controversia tuttora pendente;

PRESO ATTO che l'art. 21 quater della L. n° 241/90, introdotto dalla legge n. 15/2005, prevede al comma 2, la possibilità che *“l'efficacia ovvero l'esecuzione del provvedimento amministrativo”* possa essere *“sospesa, per gravi ragioni e per il tempo strettamente necessario, dallo stesso organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge. Il termine della sospensione è esplicitamente indicato nell'atto che la dispone e può essere prorogato o differito per una sola volta, nonché ridotto per sopravvenute esigenze”*.

RITENUTO che le ragioni sopra evidenziate costituiscano gravi motivi, ai sensi dell'art. 21 quater della L. n° 241/90, che legittimano l'Amministrazione Comunale ad avvalersi, in esercizio del potere di autotutela, della facoltà - consentita dalla richiamata norma - di sospendere temporaneamente l'efficacia del vigente P.E.E.P., limitatamente alla parte strettamente necessaria a consentire l'assegnazione e l'attuazione del lotto n° 14, alle condizioni che deriveranno dal giudicato amministrativo;

RILEVATO come nella sospensione di efficacia del P.E.E.P., finalizzata ad assicurare la correttezza degli atti da porre in essere ai fini dell'assegnazione e dell'attuazione del lotto n° 14, l'interesse pubblico venga sostanzialmente a coincidere con l'interesse del Soggetto Attuatore a che l'intervento programmato possa trovare concreta realizzazione da parte dello stesso;

EVIDENZIATO in ogni caso come le esigenze di tutela dell'interesse pubblico risultino prevalenti rispetto all'interesse dei privati eventualmente inciso dalla sospensione;

PRECISATO che la porzione dello strumento urbanistico interessata dalla sospensione, limitata come detto alle sole aree interessate dal lotto n° 14, risulta puntualmente circoscritta rispetto all'estensione complessiva del P.E.E.P.;

RITENUTO, per quanto sopra detto, dover disporre la sospensione di efficacia della porzione del vigente P.E.E.P. riferita alla previsione del lotto n° 14 del comparto di Badia a Settimo/San Colombano per un termine cautelativo n° 18 mesi, decorrenti dalla data di approvazione del presente atto, fatta salva la facoltà di revoca in caso di accettazione da parte del Soggetto Attuatore delle condizioni contrattuali oggi praticabili (come disciplinate dalla convenzione in data 2.03.2006) nonché in caso di anticipata definizione del contenzioso pendente dinanzi al T.A.R. Toscana e fatto salvo altresì l'eventuale differimento

o proroga nel caso il contenzioso di protragga oltre tale termine, anche in ragione di eventuali impugnazioni;

RITENUTO necessario dichiarare, ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000 l'immediata esecutività del presente atto in considerazione dell'approssimarsi della scadenza dell'efficacia del P.E.E.P. di cui trattasi;  
VISTA la legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTO la legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTA la legge 17.2.1992 n. 179;  
VISTA la L.R. 3.01.2005 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTO l'art. 21 quater della L. n° 241/90, introdotto dalla legge n. 15/2005;  
VISTI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267 ed allegati al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale;

Quindi,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

<b>Presenti in aula</b>	<b>= 24</b>
<b>Non partecipano al voto</b>	<b>= 3</b>
<b>Partecipano al voto</b>	<b>= 21</b>
<b>Astenuti</b>	<b>= 1</b>
<b>Votanti</b>	<b>= 20</b>
<b>Favorevoli</b>	<b>= 20</b>
<b>Contrari</b>	<b>= 0</b>

#### **Esito: Approvato**

\* \* \* \* \*

**Favorevoli = 20** [Bartarelli Giulia - Calabri Carlo - Capitani Elena - Ciabattoni Patrizia - Cresti Aldo - Del grosso Amalia - Gheri Simone - Lanini Daniele - Marino Luca - Merlotti Fausto - Morrocchi Aleandro - Muce' Umberto - Mugnaini Loretta - Pieraccioli Franco - Pinzauti Valentina - Porfido Pasquale - Ragno Antonio - Savini Paolo - Tomassoli Leonardo - Zolfanelli Federica]

**Astenuti = 1** [Oriolo Gennaro]

**Non Votanti = 3** [Giacintucci Giacomo h. - Martini Alessandro - Stilo Giuseppe]

### **DELIBERA**

- 1) Di riconoscere che le ragioni evidenziate in narrativa costituiscono gravi motivi, ai sensi dell'art. 21 quater della L. n° 241/90, che legittimano l'Amministrazione Comunale ad avvalersi, in esercizio del potere di autotutela, della facoltà - consentita dalla medesima norma - di sospendere

temporaneamente l'efficacia del vigente P.E.E.P., limitatamente alla parte strettamente necessaria a consentire l'assegnazione al Soggetto avente titolo del lotto n° 14 del comparto di Badia a Settimo/San Colombano nonché la relativa attuazione;

- 2) Di disporre la sospensione di efficacia della porzione del vigente P.E.E.P. riferita alla previsione del lotto n° 14 del comparto di Badia a Settimo/San Colombano, per un termine cautelativo n° 18 mesi, decorrenti dalla data di approvazione del presente atto, fatta salva la facoltà di revoca in caso di accettazione da parte del Soggetto Attuatore delle condizioni contrattuali oggi praticabili (come disciplinate dalla convenzione in data 2.03.2006) nonché in caso di anticipata definizione del contenzioso pendente dinanzi al T.A.R. Toscana, concernente le corrette modalità di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi già realizzati dal Soggetto Attuatore nell'ambito del P.I.I di Badia a Settimo/San Colombano, e fatto salvo altresì l'eventuale differimento o proroga nel caso il contenzioso si protragga oltre tale termine, anche in ragione di eventuali impugnazioni;
- 3) Di dare atto che l'esigenza di tutela dell'interesse pubblico, descritta in premessa, risulta prevalente rispetto all'interesse dei privati eventualmente inciso dalla disposta sospensione di efficacia del vigente P.E.E.P.;

Quindi,

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

<b>Presenti in aula</b>	<b>= 24</b>
<b>Non partecipano al voto</b>	<b>= 3</b>
<b>Partecipano al voto</b>	<b>= 21</b>
<b>Astenuti</b>	<b>= 0</b>
<b>Votanti</b>	<b>= 21</b>
<b>Favorevoli</b>	<b>= 21</b>
<b>Contrari</b>	<b>= 0</b>

**Esito: Approvato**

\* \* \* \* \*

**Favorevoli = 21** [Bartarelli Giulia - Calabri Carlo - Capitani Elena - Ciabattoni Patrizia - Cresti Aldo - Del grosso Amalia - Gheri Simone - Lanini Daniele - Marino Luca - Merlotti Fausto - Morrocchi Aleandro - Muce' Umberto - Mugnaini Loretta - Oriolo Gennaro - Pieraccioli Franco - Pinzauti Valentina - Porfido Pasquale - Ragno Antonio - Savini Paolo - Tomassoli Leonardo - Zolfanelli Federica]

**Non Votanti = 3** [Giacintucci Giacomo h. - Martini Alessandro - Stilo Giuseppe]

## **DELIBERA**

- 4) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267.



Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE  
**F.to Marco Pandolfini**

IL PRESIDENTE  
**F.to Fausto Merlotti**

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