



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 08-04-2014 n. 30

COPIA

Oggetto: *Intervento di demolizione di edificio industriale/artigianale, costruzione di due nuovi edifici direzionali e realizzazione di parcheggio pubblico su aree di proprietà Univergomma S.p.A. - Approvazione schema convenzione*

L'anno **Duemilaquattordici (2014)**, il giorno **Otto (8)** del mese di **Aprile**, alle ore **17:05** 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, Daniele Lanini, Fausto Merlotti, Antonio Ragno, Umberto Muce', Aldo Cresti, Luca Marino, Leonardo Tomassoli, Federica Zolfanelli, Aleandro Morrocchi, Gennaro Oriolo, Elena Capitani, Valentina Pinzauti, Pasquale Porfido, Franco Pieraccioli, Giuseppe Pantaleone Punturiero, Leonardo Batistini, Giacomo-Harald Giacintucci, Pier Luigi Marranci, Alessandro Martini, Loretta Mugnaini, Patrizia Ciabattoni, Cristian Bacci

ASSENTI i Sigg.ri:

Salvatore Fusco, Carlo Calabri, Giulia Bartarelli, Giuseppe Stilo, Guido Gheri, Paolo Savini, Niccolo' Sodi, Amalia Del Grosso

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, Ciabattoni e Mugnaini**

Viene trattato l'argomento in oggetto, posto al n. 11 dell'ordine del giorno
Il Presidente mette ora in discussione l'argomento n. 11 iscritto all'ordine del giorno

Non essendoci interventi da parte dei consiglieri,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che :

- la Soc. Univergomma S.p.a. è proprietaria di un'area nel Comune di Scandicci delimitata dalla Via Pisana, dal Cimitero dei Pini e da altri insediamenti produttivi, catastalmente individuata al foglio 5 particelle 144 e 1069;
- sulla particella 144 insiste un edificio a destinazione industriale artigianale (Via Pisana n. 451), attualmente utilizzato da Univergomma S.p.a. come propria sede legale e amministrativa per il commercio e la movimentazione dei pneumatici;
- l'area di proprietà Univergomma s.p.a. è ricompresa in parte nei *"tessuti produttivi consolidati"*, disciplinati dall'art. 128 delle norme per l'attuazione del Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con deliberazione di C.C. n. 58 del 08.07.2013, in parte nel *"verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane"* disciplinati dall'art. 131 delle norme per l'attuazione del R.U. e in parte (porzione della particella 144 sul fronte di Via Pisana) in *"aree ad edificazione speciale per standard"* disciplinate dall'art. 98 delle norme per l'attuazione del R.U. L'area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004, parte terza e ricade in fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 97 delle norme per l'attuazione del R.U.;
- l'edificio a destinazione industriale/artigianale è individuato nel R.U. come edificio di classe 13 *"Edifici produttivi e specialistici privi di interesse architettonico o morfologico"* disciplinato dall'art. 118 delle norme per l'attuazione del medesimo strumento urbanistico;
- l'art. 128 delle Norme per l'attuazione del R.U. vigente, al comma 5 lett. a), consente nell'area in questione *"lo sfruttamento una tantum dell'eventuale capacità edificatoria attribuita dal previgente P.R.G.C. e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del primo regolamento urbanistico (28 marzo 2007), realizzabile mediante nuovi corpi di fabbrica, addizioni volumetriche e/o funzionali (preferibilmente in sopraelevazione), ovvero nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia parziale o totale riferito*

all'intero lotto urbanistico di riferimento. (...omissis)";

DATO ATTO che Univergomma S.p.a. in data 14.10.2008 con nota prot. n. 43050 ha presentato al Servizio Edilizia Privata istanza di parere preventivo (IA 992/2008) per un intervento di demolizione del sopra menzionato edificio e di ricostruzione di due nuovi edifici a destinazione direzionale, prevedendo a tal fine l'utilizzo della capacità edificatoria attribuita dal previgente P.R.G.C. non ancora sfruttata in relazione al lotto di pertinenza. L'intervento proposto prevede altresì la sistemazione dell'area prospiciente Via Pisana di proprietà Univergomma S.p.a. - classificata ai sensi dell'art. 98 delle norme per l'attuazione del R.U. come area per edificazione speciale per standard – per la realizzazione di un parcheggio pubblico da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione e da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale;

CONSIDERATO che:

- il Servizio Attività Edilizie, visionati gli elaborati allegati all'istanza di parere preliminare e consultata la Commissione Comunale per il Paesaggio ha riscontrato, in via preliminare, la sostanziale ammissibilità dell'intervento sia con riferimento agli aspetti di natura urbanistico- edilizia, che per quelli di natura prettamente paesaggistica;
- l'ipotesi progettuale è stata sottoposta anche alla valutazione del Settore Opere Pubbliche per l'espressione dei pareri di competenza in ordine alla sistemazione a parcheggio pubblico dell'area prospiciente Via Pisana ed alle misure da adottare nella definitiva ipotesi progettuale con riferimento alla pericolosità idraulica della zona;

PRESO ATTO che in data 11.11.2009 Univergomma S.p.a., con riferimento all'intervento in questione ha presentato istanza di autorizzazione paesaggistica (PASU 973/2009), il cui procedimento si è concluso con il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica n. 48 del 20.10.2010;

RILEVATO che:

- in data 21.12.2010 il legale rappresentante di Univergomma S.p.a. ha presentato allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) del Comune di Scandicci, ai sensi del DPR 447/1998 e del DPR 440/2000, domanda unica per la realizzazione dell'intervento sopra descritto (prot. n. 52395, cod. Suap 441/2010) ai fini dell'ottenimento dei necessari titoli abilitativi;
- la domanda è stata inoltrata dal SUAP al Servizio Attività Edilizie in data 22.12.2010 per il rilascio del necessario Permesso di costruire (pratica edilizia PECSU n.1164/2010);
- gli elaborati costituenti la domanda di permesso a costruire

(PECSU n. 1164/2010) sono stati successivamente integrati e/o sostituiti da Univergomma S.p.a.. In particolare, con riferimento alle opere di urbanizzazione, le tavole integrative/sostitutive sono state depositate in data 19.03.2013 (prot. 12463), 07.05.2013 (prot. 18927), 11.06.2013 (prot. 23626) e infine in data 7.02.2014 (prot. n. 6036);

VISTO il parere favorevole espresso dall'ASL con nota prot. n. 0007071 del 28.01.2011 con riferimento alla compatibilità delle opere con la fascia di rispetto cimiteriale;

VISTA la determinazione n. 50 del 19.03.2012 con la quale il Dirigente del Settore Opere Pubbliche, preso atto dei risultati delle indagini ambientali svolte presso l'area produttiva di proprietà Univergomma S.p.a. in corso di riconversione, in conformità a quanto previsto nel relativo Piano di Indagine Ambientale, approvato con determinazione dirigenziale n. 248/2011, dispone la fruibilità dell'area secondo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico generale;

RILEVATO che sul progetto presentato, il Settore Opere Pubbliche in data 26.06.2013 ha espresso il proprio parere favorevole per gli aspetti di propria competenza *“con la prescrizione che prima dell'inizio dei lavori venga presentato il progetto esecutivo relativo alla costruzione del parcheggio di cui è prevista la cessione alla P.A. con riferimento agli impianti ed al loro inserimento all'interno dell'area di progetto”*. Relativamente alla messa in sicurezza e compensazione idraulica, nel citato parere il Settore OO.PP. prende atto *“di quanto dichiarato dal tecnico progettista in merito all'impegno di realizzare tutti gli infissi, posti a quota inferiore rispetto alla quota di 37,43 m s.l.m., a tenuta stagna in conformità con quanto previsto dal punto d) del comma 3.2.1. dell'allegato A del DPGR 53/R del 25.10.2011”*;

VISTO il computo metrico estimativo depositato da Univergomma S.p.a. in data 11.06.2013 che valuta in € 86.016,47 l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare;

RILEVATO che tale computo metrico estimativo è stato assoggettato a verifica di congruità dal parte del Settore Opere Pubbliche che, in data 26.6.2013, ha espresso il proprio parere favorevole sul documento;

DATO ATTO che la contabilizzazione del valore ultimo delle opere di urbanizzazione eseguite e il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti avverrà sulla base delle quantità effettivamente realizzate, determinate in sede di collaudo;

PRECISATO che le aree di proprietà Univergomma S.p.a. sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale entro 90 giorni dall'approvazione espressa o tacita del collaudo delle stesse;

VISTO l'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché l'art. 10 del Regolamento Edilizio comunale, approvato con deliberazione di C.C n. 92 del 12.7.2011, ai sensi del quale lo scomputo degli oneri richiesto dall'interessato deve essere in ogni caso autorizzato dal competente organo comunale e presuppone la stipula di apposita convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari a spese dell'interessato, contenente le modalità e garanzie previste per la corretta e completa esecuzione delle opere medesime;

RITENUTO, pertanto, che la convenzione da stipularsi con la Società Univergomma, da approvare in schema con il presente atto, debba avere, fra l'altro, i seguenti specifici contenuti:

- prevedere che la Società Univergomma presti idonea garanzia per la corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante presentazione di apposita fidejussione;
- stabilire che l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate da Univergomma S.p.a. venga scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti dalla medesima società per l'intervento di cui alla domanda unica del 21.12.2010 Prot. 52395 (PECSU n. 1164/2010);
- prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, previo espletamento a cura e spese della Società di tutti i necessari frazionamenti catastali e ulteriori adempimenti connessi presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare;

VISTO lo schema di convenzione inerente la disciplina delle modalità di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati costituenti la richiesta di permesso a costruire (PECSU n. 1164/2010) e successive integrazioni, nonché la regolamentazione dei reciproci rapporti, obblighi e diritti tra il Comune di Scandicci e Univergomma S.p.a., con particolare riferimento alla sistemazione del parcheggio pubblico prospiciente la Via Pisana, nonché la regolamentazione del regime giuridico dei suoli, da sottoscrivere con la Società, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

RITENUTO che la convenzione debba avere validità fino alla stipulazione del contratto di cessione delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

VISTI i pareri favorevole circa la regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267 e s.m.i. ed inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale;

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

Presenti in aula	= 19
Non partecipano al voto	= 0
Partecipano al voto	= 19
Astenuti	= 2
Votanti	= 17
Favorevoli	= 17
Contrari	= 0

Esito: Approvato

* * * * *

Favorevoli = 17 [Capitani Elena - Ciabattoni Patrizia - Cresti Aldo - Fusco Salvatore - Gheri Simone - Lanini Daniele - Marino Luca - Merlotti Fausto - Morrocchi Aleandro - Muce' Umberto - Pieraccioli Franco - Pinzauti Valentina - Porfido Pasquale - Ragno Antonio - Savini Paolo - Tomassoli Leonardo - Zolfanelli Federica]

Astenuti = 2 [Giacintucci Giacomo h. - Mugnaini Loretta]

DELIBERA

1) Di prendere atto degli elaborati allegati alla pratica edilizia PECSU n. 1164/2010, costituenti la richiesta di permesso a costruire presentata da Univergomma S.p.a., inerente intervento di demolizione di edificio industriale/artigianale con conseguente ricostruzione di due nuovi edifici direzionali e realizzazione di parcheggio pubblico sul fronte di Via Pisana.

2) Di autorizzare lo scomputo dell'importo relativo alle opere di urbanizzazione previste in progetto a carico della società Univergomma dall'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il sopra citato intervento, secondo le modalità e i tempi previsti nello schema di convenzione, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

3) Di approvare, lo schema di convenzione avente ad oggetto la disciplina delle modalità di realizzazione degli interventi di cui al precedente punto 1), la regolamentazione dei reciproci rapporti, obblighi e diritti tra il Comune di Scandicci e Univergomma S.p.a., con particolare riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché la regolamentazione del regime giuridico

dei suoli, da sottoscrivere con la Società Univergomma S.p.a., allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

4) Di dare atto che le indicazioni progettuali relative alle opere di urbanizzazione nonché i relativi importi riportati nel computo metrico estimativo depositato da Univergomma S.p.a. in data 11.06.2013 hanno valenza meramente illustrativa/orientativa e saranno oggetto di puntuale definizione e verifica da parte del competente Settore Opere Pubbliche in sede di messa a punto del progetto esecutivo, che la società deve impegnarsi a depositare prima dell'inizio dei relativi lavori.

5) Di stabilire che la convenzione debba avere validità fino alla stipulazione del contratto di cessione delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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