



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
GIUNTA COMUNALE
del 31-07-2014 n. 151**

**Oggetto: *Polo integrato di alta formazione nel settore della moda.
Rideterminazione patti contrattuali del 20.03.2012.
Approvazione schemi scritture private.***

L'anno Duemilaquattordici (2014), il giorno Trentuno (31) del mese di Luglio, alle ore 9:00 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:

Sandro Fallani, Andrea Giorgi, Elena Capitani, Giuseppe Matulli, Barbara Lombardini, Andrea Anichini

ASSENTI i Sigg.ri:

Diye Ndiaye

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

Il Sindaco **Sandro Fallani**, 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. 267/2000;

Premesso :

- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di realizzare, attraverso un Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.), un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda - comprensivo di laboratori, incubatori e acceleratori di impresa – oltre ad un campus con attrezzature ed alloggi riservati agli studenti del polo, ai fini di qualificare ulteriormente il nuovo Centro della Città e di valorizzare tutto il territorio comunale;
- che la realizzazione di tali opere é stata prevista all'interno dell'Area di Trasformazione TR 04c, di cui al Regolamento Urbanistico Comunale approvato con deliberazione n. 10/2007;
- che per l'attuazione di tali previsioni é stato previsto il ricorso ad un Piano Particolareggiato;
- che al fine di rispettare i tempi imposti dal bando regionale per la realizzazione del polo integrato di alta formazione nel settore della moda nella predetta area di trasformazione si é reso necessario acquisire le aree occorrenti per la realizzazione dell'intervento in assenza della preventiva approvazione del Piano Particolareggiato relativo a detta area;
- che tale eventualità era già prevista nel protocollo d'intesa sottoscritto il giorno 5.03.2009 tra il Comune di Scandicci ed i soggetti attuatori dell'Area di Trasformazione TR 04c;
- che con l'atto di cessione gratuita del 20.03.2012, rep. n. 4849/2800 notaio dott.ssa Barbara Salvador, il signor Elio Fioravanti ha quindi ceduto gratuitamente al Comune di Scandicci le aree identificate al NCT del Comune di Scandicci Foglio n. 16 dalle particelle n. 2585 (già 8/b) di mq 2.055, 2588 (già 2308/b) di mq 1.724, nonché costituito in favore del Comune:
 - diritto d'uso gratuito sugli immobili identificati al NCT del Comune di Scandicci Fg. 16, p.lle 2598 (già 2584/a) di mq 559, 2601 (già 2586/b) di mq 450, 2602 (già 2586/c) di mq 170, 2606 (già 2589/a) di mq 255, 2604 (già 2587/b) di mq 535, 2605 (già 2587/c) di mq 365, 2590 (già 2308/d) di mq 3 e 2593 (già 142/b) di mq 20, per tutta la durata del cantiere relativo al polo integrato nel campo della moda e comunque non oltre il 31.12.2016 salvo proroga;
 - diritto d'uso gratuito sugli immobili identificati al NCT del Comune di Scandicci Foglio n. 16 particella 2602 (già 2586/c) di mq. 170 e 2605 (già

2587/c) di mq. 365, fino all'inizio dei lavori del fabbricato contiguo (c.d. campus) e comunque non oltre il 31.12.2020 salvo proroga;

- che con il medesimo atto, rep. n. 4849/2800 notaio dott.ssa Barbara Salvador, anche l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze ha ceduto gratuitamente al Comune di Scandicci le ulteriori aree necessarie, identificate al NCT del Comune di Scandicci Foglio n. 16 dalle particelle 2582 (già 2528/b) di mq. 145 e 2583 (già 2528/c) di mq. 41, nonché concesso al Comune:
 - di occupare temporaneamente, a titolo gratuito, le aree identificate al NCT del Comune di Scandicci Foglio n. 16 particelle n. 2594 (già 2581/a) di mq. 900, 2595 (già 2581/b) di mq. 120, 2596 (già 2581/c) di mq. 840 e 2608 (già 144/a) di mq. 310, per tutta la durata del cantiere relativo al polo integrato nel campo della moda;
 - il diritto di passo a titolo gratuito, non revocabile anticipatamente, sull'area individuata al NCT del Comune di Scandicci Foglio n. 16 particella 2595 (già 2581/b) di mq. 120, a partire dal termine dei lavori di costruzione del polo integrato nel campo della moda e fino all'inizio dei lavori del fabbricato contiguo (c.d. campus);
- che con il suddetto atto di cessione gratuita, le parti hanno convenuto, ai punti A) e B) delle "Clausole comuni al primo e secondo luogo", che:

"A) qualora entro 12 (dodici) mesi - salvo proroga che i soggetti privati potranno accordare per comprovate necessità documentate dall'Amministrazione Comunale - decorrenti dall'efficacia delle previsioni del nuovo Regolamento Urbanistico, e comunque entro 36 mesi dalla stipula del presente atto, il Piano Particolareggiato non risulti definitivamente approvato, il Comune dovrà ritrasferire gratuitamente la proprietà di tali beni immobili ai precedenti proprietari. In questa ipotesi il relativo contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dei soggetti interessati con spese a carico del Comune.

B) Nell'eventualità che i beni ritrasferiti in proprietà ai precedenti proprietari, ricadenti all'interno della zona individuata dal Programma Direttore con il numero "3+4", risultino aver subito trasformazioni per la presenza di opere pubbliche già realizzate o parzialmente realizzate, il Comune non pretenderà a tal fine il riconoscimento di alcun indennizzo o corrispettivo per tali opere. Gli atti di riacquisizione della proprietà dei detti beni dovranno prevedere in tal caso l'impegno dei proprietari a non pretendere, in occasione di successivo esproprio degli stessi da parte del Comune, il riconoscimento del plus valore relativo alle opere medesime."
- che in sede di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58/2013, é stata operata una parziale ridefinizione della disciplina relativa all'area di

trasformazione di cui trattasi prevedendo la creazione della nuova Area di Trasformazione TR 04c-bis, mediante scorporo di parte della superficie della TR 04c;

- che il nuovo Regolamento Urbanistico prevede che l'area TR04c-bis possa trovare attuazione mediante intervento convenzionato di iniziativa pubblica, soggetto a Progetto Unitario (Progetto-guida) o, in alternativa, mediante Piano Attuativo o Progetto Unitario di iniziativa privata;
- che a seguito delle predette nuove previsioni, occorre procedere ad una parziale rielaborazione - e conseguente riadozione - del Piano Particolareggiato già stato adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 19.02.2010, poiché ad oggi non conforme allo strumento urbanistico generale;
- che ciò rende altresì necessario modificare le predette previsioni di cui ai punti A) e B) delle "Clausole comuni al primo e secondo luogo" dell'atto di cessione gratuita del 20.03.2012 ai rogiti del notaio dott.ssa Barbara Salvador;
- che in con nota prot. n. 16489 del 8.04.2014, il Comune di Scandicci ha quindi proposto alle predette controparti di modificare/aggiornare le clausole contrattuali, in considerazione della mutata disciplina urbanistica ed in particolare di sostituire i citati punti A) e B) del paragrafo 'Clausole comuni al primo e secondo luogo' nel seguente modo:

'A) L'Amministrazione Comunale ha già avviato l'attività di elaborazione del progetto Unitario (Progetto Guida) di iniziativa pubblica relativo all'Area di trasformazione TR 04c-bis. Qualora entro il 31.12.2014 - salvo proroga che i soggetti attuatori potranno accordare per comprovate necessità documentate dall'Amministrazione Comunale - il Progetto Unitario non risulti definitivamente approvato il Comune dovrà ritrasferire gratuitamente ai precedenti proprietari la proprietà dei beni acquisiti a titolo gratuito per la realizzazione dell'intervento finanziato nell'ambito del P.I.U.S.S. In questa ipotesi il relativo contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dei soggetti interessati, con spese a carico del Comune.

B) Poiché i beni oggetto di eventuale ritrasferimento ai precedenti proprietari, ricadenti all'interno della zona individuata dal Programma Direttore con il numero "3+4", hanno subito trasformazioni per la presenza di opere pubbliche già realizzate, il Comune non pretenderà in sede di cessione il riconoscimento di alcuna indennizzo o corrispettivo per i manufatti realizzati, fermo restando l'analogo impegno dei proprietari a non pretendere, in occasione di successiva acquisizione degli stessi da parte del Comune, il riconoscimento del plus valore relativo alle opere medesime. In tal caso la procedura di acquisizione delle aree dovrà essere avviata dal

Comune immediatamente dopo la stipula del contratto di trasferimento gratuito dei beni immobili ai precedenti proprietari, di cui alla lettera A, e dovrà essere comunque conclusa entro un anno dalla data di stipula di tale contratto. Il Comune, ove non ottemperi a quanto stabilito al periodo precedente, sarà tenuto – a richiesta dei proprietari – a rimuovere le opere realizzate ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi, nonché a corrispondere l'indennizzo o il risarcimento del danno per tutto il periodo di occupazione dei terreni, a decorrere dalla data di stipula del presente atto.'

- che le predette controparti hanno espresso il proprio assenso;
- che essendo inoltre interesse dell'Amministrazione Comunale continuare a mantenere, fino all'esecuzione delle opere previste nelle Aree di Trasformazione TR 04c e TR 04c-bis, la disponibilità delle aree concesse in uso, ovvero occupate gratuitamente in via temporanea, con l'atto di cessione gratuita del 20.03.2012, repertorio 4849/2800 notaio dott.ssa Barbara Salvador, al fine di utilizzarle come pertinenze del polo integrato di alta formazione nel campo della moda, é stato richiesto al sig. Elio Fioravanti ed all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze anche la disponibilità a concedere la proroga del diritto d'uso sulle medesime;
- che le predette controparti si sono dette disponibili;
- che con deliberazione n. 65 del 23.07.2014, il Consiglio Comunale ha quindi, tra l'altro, deliberato:

“1. di ritenere necessario, in considerazione delle mutate condizioni urbanistiche, procedere alla attualizzazione dell'impegno del Comune nei confronti del signor Elio Fioravanti e dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero con riferimento al procedimento di approvazione del Progetto Unitario (progetto-guida) relativo all'Area di Trasformazione TR 04c-bi, riformulando, in accordo con i medesimi soggetti privati, le clausole contrattuali di cui ai punti A) e B) del paragrafo 'Clausole comuni al primo e secondo luogo' dell'atto di cessione gratuita del 20.03.2012, repertorio 4849/2800 Notaio dott.ssa Barbara Salvador ' nel seguente modo:

«A) Ove entro il termine del 28.02.2015 - salvo proroga che i soggetti attuatori potranno accordare per comprovate necessità documentate dall'Amministrazione Comunale - il Progetto Unitario (Progetto-guida) relativo all'Area di Trasformazione TR04c-bis non risulti definitivamente approvato da parte dell'Amministrazione Comunale, il Comune dovrà ritrasferire gratuitamente al Sig. Elio Fioravanti e all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero i beni dagli stessi ceduti al Comune in data 20.03.2012 con l'atto repertorio 4849/2800 Notaio dott.ssa Barbara Salvador. In questa ipotesi il relativo atto dovrà essere stipulato entro 60

giorni dal ricevimento della richiesta dei soggetti interessati, con spese a carico del Comune.

B) Nel caso di retrocessione di detti beni agli originari proprietari, per effetto di quanto previsto al punto A), il Comune non potrà pretendere dai medesimi in sede di cessione il riconoscimento di alcun indennizzo o corrispettivo per le opere pubbliche già realizzate ed i proprietari originari dovranno espressamente impegnarsi a non pretendere, in occasione della successiva acquisizione degli stessi da parte del Comune, il riconoscimento del plus valore relativo alle opere medesime. La procedura di acquisizione delle aree dovrà essere iniziata dal Comune immediatamente dopo la stipula del contratto di retrocessione dei beni di cui trattasi agli originari proprietari, di cui alla lettera A), e dovrà essere conclusa entro un anno dalla data di stipula di tale atto. Nel caso in cui il Comune non ottemperi a quanto stabilito al periodo precedente sarà tenuto – a richiesta dei proprietari – a rimuovere le opere realizzate ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi, nonché a corrispondere l'indennizzo o il risarcimento del danno per tutto il periodo di occupazione dei terreni, a decorrere dalla data di stipula del citato atto di acquisizione gratuita dei beni medesimi. »”;

“4. di stabilire che al fine di accelerare i tempi di completamento funzionale del polo integrato di alta formazione nel settore della moda, di prioritario interesse dell'Amministrazione Comunale, il Comune di Scandicci provveda ad elaborare il Progetto Unitario (Progetto-Guida) relativo all'Area di Trasformazione TR 04c-bis tenuto conto dell'assetto previsto per tale porzione di territorio nel piano Particolareggiato, già oggetto di verifica di adeguatezza paesaggistica e di parere favorevole espresso in proposito da parte della Conferenza di servizi ex art. 36, comma 2, del P.I.T., impegnandosi a dar corso celermente ai necessari adempimenti istruttori finalizzati alla approvazione del medesimo Progetto Unitario entro il termine, ritenuto congruo dalle parti, del 28.02.2015”;

Ritenuto conseguentemente opportuno procedere, nelle more della stipula dell'atto modificativo/integrativo del quello sottoscritto in data 20.03.2012, repertorio 4849/2800 notaio dott.ssa Barbara Salvador, alla sottoscrizione di specifica scrittura privata, anche in forma separata con i singoli soggetti interessati, che impegnino le parti sui contenuti sopra indicati;

Visti gli schemi delle scritture private appositamente predisposte dagli uffici comunali;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D. L.vo n. 267 del 2000 ed inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale;

Con votazione unanime,

DELIBERA

1. di ritenere opportuno procedere, nelle more della stipula dell'atto modificativo/integrativo dei quello sottoscritto in data 20.03.2012, repertorio 4849/2800 notaio dott.ssa Barbara Salvador, alla sottoscrizione di specifica scrittura privata, anche in forma separata con i singoli soggetti interessati, che impegnino le parti sui contenuti sopra indicati ed in particolare:

- che vengano modificati i punti A) e B) delle "Clausole comuni al primo e secondo luogo" dell'atto di cessione gratuita di aree comprese nell'area di Trasformazione TR 04c, sottoscritto in data 20.03.2012, repertorio 4849/2800 notaio dott.ssa Barbara Salvador nei seguenti termini:

«A) Ove entro il termine del 28.02.2015 - salvo proroga che i soggetti attuatori potranno accordare per comprovate necessità documentate dall'Amministrazione Comunale - il Progetto Unitario (Progetto-guida) relativo all'Area di Trasformazione TR04c-bis non risulti definitivamente approvato da parte dell'Amministrazione Comunale, il Comune dovrà ritrasferire gratuitamente al Sig. Elio Fioravanti e all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero i beni dagli stessi ceduti al Comune in data 20.03.2012 con l'atto repertorio 4849/2800 Notaio dott.ssa Barbara Salvador. In questa ipotesi il relativo atto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dei soggetti interessati, con spese a carico del Comune.

B) Nel caso di retrocessione di detti beni agli originari proprietari, per effetto di quanto previsto al punto A), il Comune non potrà pretendere dai medesimi in sede di cessione il riconoscimento di alcun indennizzo o corrispettivo per le opere pubbliche già realizzate ed i proprietari originari dovranno espressamente impegnarsi a non pretendere, in occasione della successiva acquisizione degli stessi da parte del Comune, il riconoscimento del plus valore relativo alle opere medesime. La procedura di acquisizione delle aree dovrà essere iniziata dal Comune immediatamente dopo la stipula del contratto di retrocessione dei beni di cui trattasi agli originari proprietari, di cui alla lettera A), e dovrà essere conclusa entro un anno dalla data di stipula di tale atto. Nel caso in cui il Comune non ottemperi a quanto stabilito al periodo precedente sarà tenuto – a richiesta dei proprietari – a rimuovere le opere realizzate ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi, nonché a corrispondere l'indennizzo o il risarcimento del danno per tutto il periodo di occupazione dei terreni, a decorrere dalla data di stipula del citato atto di acquisizione gratuita dei beni medesimi. »

- che Il signor Elio Fioravanti si impegni a concedere al Comune di Scandicci di posticipare il termine del diritto d'uso gratuito delle aree identificate al Fg. 16, p.lle **2598** (già 2584/a) di mq 559, **2601** (già

2586/b) di mq 450, **2602** (già 2586/c) di mq 170, **2606** (già 2589/a) di mq 255, **2604** (già 2587/b) di mq 535, **2605** (già 2587/c) di mq 365, **2590** (già 2308/d) di mq 3 e **2593** (già 142/b) di mq 20, già concesse in diritto d'uso con l'atto sottoscritto in data 20.03.2012, ai rogiti del notaio Barbara Salvador, rep. 4849/2800, fino alla data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere previste nelle Aree di Trasformazione TR 04c e TR 04c-bis da parte dei soggetti attuatori, al fine di utilizzarle come pertinenze del polo integrato di alta formazione e di sviluppo di impresa nel settore della moda.

- che l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze si impegni a concedere al Comune di Scandicci di posticipare il termine dell'occupazione gratuita delle aree identificate al Fg. 16, p.lle **2594** (già 2581/a) di mq 900, **2595** (già 2581/b) di mq 120, **2596** (già 2581/c) di mq 840 e **2608** (già 144/a) di mq 310, concesse con atto sottoscritto in data 20.03.2012, ai rogiti del notaio Barbara Salvador, rep. 4849/2800, fino alla data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere previste nelle Aree di Trasformazione TR 04c e TR 04c-bis, al fine di utilizzarle come pertinenze del polo integrato di alta formazione e di sviluppo di impresa nel settore della moda.
 - che le parti si impegnino affinché il termine del predetto diritto d'uso e del predetto termine di occupazione gratuita delle aree possa avvenire a seguito di semplice richiesta scritta della proprietà che comunque non potrà essere formulata prima dell'effettivo inizio dei lavori su ciascuna particella.
 - che il Comune di Scandicci si impegni ad elaborare il Progetto Unitario (Progetto-guida) relativo all'area di Trasformazione TR 04c-bis, tenuto conto dell'assetto previsto per tale porzione di territorio nel precedente Piano Particolareggiato, già oggetto di verifica di adeguatezza paesaggistica e di parere favorevole espresso in proposito da parte della Conferenza di Servizi ex art. 36, comma 2, del P.I.T. ed a dare corso celermente ai necessari adempimenti istruttori finalizzati alla approvazione del medesimo Progetto Unitario entro il 28.02.2015.
2. di approvare gli schemi delle scritture private da sottoscrivere con il sig. Elio Fioravanti e con l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze, allegati sub. A) e sub. B) all'originale del presente atto, dando mandato al Dirigente del Settore Entrate e Servizi di supporto e amministrativi – Servizio Patrimonio Immobiliare e stime di sottoscrivere detti atti, previa eventuale adozione dei provvedimenti di propria competenza.

Quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 IV comma del D. L.vo n. 267 del 2000.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Marco Pandolfini

IL SINDACO

F.to Sandro Fallani

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