

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
GIUNTA COMUNALE  
del 11/05/2023 n. 63**

**COPIA**

**Oggetto: Area di Trasformazione TR04c – Progetto di Fattibilità  
Tecnico-Economica delle Opere di Urbanizzazione. Approvazione**

---

Il giorno 11/5/2023 alle ore 15:30 in Scandicci nell'apposita sala posta nella sede comunale, con le modalità previste dal Disciplinare per il funzionamento delle sedute della Giunta Comunale in modalità telematica, approvato con delibera di Giunta Comunale n.48 del 29/04/2022, previa convocazione nei modi e forme di legge e dello statuto, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il Sindaco, Sandro Fallani.

*PRESENTI i Sigg.ri:*

*ASSENTI i Sigg.ri:*

- *Fallani Sandro*      *Collegato on line*
- *Giorgi Andrea*
- *Sereni Claudia*
- *Franceschi Andrea*
- *Lombardini Barbara*
- *Ndiaye Diye*
- *Palomba Ivana*
- *Kashi Zadeh Yuna*

Partecipa il Segretario Generale, Dott.ssa Patrizia Landi.

*...Omissis...*

## LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto della propria competenza all'emanazione del presente provvedimento;

Vista la conforme proposta di deliberazione PDGC n. 72/2023 presentata dal Dirigente del Settore 5 in qualità di responsabile del procedimento ai sensi dell'art.6 della legge 241/90;

Udita l'illustrazione dell'Assessore Andrea Giorgi, competente per materia;

Premesso:

- che il vigente Piano Operativo del Comune di Scandicci, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10.04.19 ed efficace dal 08.06.2019, prevede, in continuità con i precedenti strumenti di pianificazione territoriale, l'Area di Trasformazione TR04c, corrispondente alle zone n. 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città, elaborato dall'Arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003;
- che, secondo le disposizioni contenute nella relativa scheda normativa e di indirizzo progettuale, allegata alle 'Norme per l'Attuazione' del Piano Operativo, la previsione dell'Area di Trasformazione risulta assoggettata:
  - a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica;
  - alla disciplina della perequazione urbanistica.
- che l'Amministrazione Comunale, proprietaria di una porzione di terreno compresa entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, ha elaborato, previo confronto con i Soggetti privati proprietari degli altri beni immobili, e con la collaborazione degli stessi, un Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica, soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica, relativo all'Area di Trasformazione medesima, che prevede:
  - quantità edificabili pari a 87.000 mq di superficie edificabile S.E., articolate in: destinazione residenziale (31.400 mq), attività direzionali o terziarie e attività private di servizio in genere (36.000 mq), attività di commercio/esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (7.900 mq) e strutture turistico-ricettive: 11.700 mq;
  - l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di numerose aree interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione nonché della vasta porzione di parco, oggi di proprietà di uno dei soggetti attuatori privati, ricadente entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, da anettere al contiguo giardino del Castello dell'Acciaiuolo;
  - opere di urbanizzazione quali:
    - nuovi assetti viabilistici;
    - parcheggi pubblici, comprensivi di posti per motocicli e biciclette, parte dei quali collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia;

- piazze e percorsi pedonali e ciclo-pedonali pubblici;
- servizi a rete, comprendenti anche collettori fognari ed estensione della rete di acquedotto a servizio dei nuovi fabbricati;
- l'articolazione degli interventi previsti in Unità Minime di Intervento (U.M.I.), cui risultano correlate le opere di urbanizzazione opportunamente organizzate in specifici stralci attuativi, da realizzarsi contestualmente alle opere di interesse privato;
- la disciplina generale riferita all'attuazione del Piano Particolareggiato, contenuta nello schema di Convenzione - quadro;
- la successiva messa a punto di specifiche Convenzioni applicative, contenenti la disciplina di dettaglio relativa all'esecuzione degli interventi previsti nelle singole U.M.I., da sottoscrivere con i soggetti aventi titolo alla relativa attuazione;
- la realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'insieme delle opere costituenti infrastrutturazione della vasta porzione di territorio oggetto di trasformazione;
- che con deliberazione C.C. n. 68 del 30.07.2019 è stato adottato il Piano Particolareggiato di cui trattasi, corredato di schema di 'Convenzione-quadro', definitivamente approvato con deliberazione C. C. n. 20 del 30/01/2020;
- che con successiva deliberazione C.C. n. 123 del 17.12.2020 è stato effettuato l'aggiornamento del detto Piano Particolareggiato in riferimento ad una posizione catastale intestata alla Città Metropolitana e alla correzione di alcuni errori materiali;

Precisato che la 'convenzione quadro' - elaborato costitutivo del Piano Particolareggiato - prevede, in estrema sintesi, i seguenti principali impegni delle parti:

- a) l'impegno dei Soggetti privati sottoscrittori a:
  - cedere - nell'ambito di specifico atto di ricomposizione fondiaria - la proprietà della vasta area a verde attigua al parco dell'Acciaiole, compresi gli edifici in essa ricadenti, nonché delle aree interessate da previsioni di infrastrutturazione complessiva del comparto (assi viari e gran parte della dotazione di standard urbanistici);
  - realizzare, a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione dovuti, le opere di urbanizzazione comprese negli stralci funzionalmente correlati agli interventi di interesse privato;
  - cedere gratuitamente al Comune, con successivi atti, la proprietà delle ulteriori aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese negli stralci attuativi correlati alle singole U.M.I., una volta divenuto efficace il relativo collaudo;
  - provvedere alla progettazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione TR 04c, poste a loro carico, ed alla progettazione definitiva di parte di quelle oggetto di

realizzazione a cura dell'Amministrazione Comunale, quali:

- il tratto di strada che si diparte dalla rotonda fino all'incrocio con Via G. Galilei;
  - il prolungamento di Via Francoforte sull'Oder;
  - produrre le necessarie fidejussioni a garanzia degli impegni con rilevanza economica dagli stessi assunti;
  - costituire gratuitamente diritti reali di godimento a favore del Comune su aree di loro proprietà (diritto di superficie, servitù di uso pubblico); sostenere i costi relativi agli onorari dei Direttori dei Lavori e dei Collaudatori delle opere di urbanizzazione;
- b) l'impegno del Comune a realizzare direttamente, come detto, le opere di infrastrutturazione della vasta porzione di territorio interessata dal Piano Particolareggiato, quali:
- l'asse centrale di viabilità (alternativo a Via G. Galilei);
  - il tratto di strada che comprende la rotonda di snodo tra la nuova viabilità alternativa a Via G. Galilei e la nuova viabilità alla stessa perpendicolare;
  - il prolungamento di Via Francoforte sull'Oder;
  - l'ampliamento del tratto di Via della Costituzione che costeggia l'Area di Trasformazione;
  - la rotonda su Via della Costituzione - e il parcheggio pubblico posto al suo interno;
  - il tratto di viabilità di collegamento con Via Scarlatti;
  - la quota di parcheggi pubblici compresi entro il parcheggio a silos (U.M.I. 8);
  - il parcheggio posto in fregio alla nuova viabilità alternativa a Via G. Galilei;
  - riqualificazione del parcheggio posto all'incrocio tra Via F. De Andrè e Via F. Sasseti;
  - vasca e impianto di sollevamento acque della fognatura.

Considerato che:

- la società INNOVA-RE s.r.l. in data 29.12.2015 ha stipulato con la società STIF srl in liquidazione, sottoposta alla procedura di concordato preventivo presso il Tribunale di Firenze - Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato - un contratto di prestazione d'opera e di servizi con il quale s'impegna nell'ambito della procedura anzidetta a valorizzare il terreno di proprietà ricadente nell'area di trasformazione TR04c;
- nell'ambito della collaborazione con il Comune e di concerto con il Settore 5, la società INNOVA-RE s.r.l. ha elaborato una proposta di progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione, predisposta a propria cura e spese da professionisti dalla stessa incaricati;
- con comunicazione prot. n.1132 del 11.01.2022 la società INNOVA-RE

s.r.l., di supporto alla curatela fallimentare STIF srl in liquidazione, ha comunicato i seguenti nominativi dei professionisti incaricati con oneri a proprio carico:

- a) per la proposta di progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione, lo studio tecnico Eurostudio Engineering s.r.l. (ref. Ing. Angiolo Papi), via Poggilupi 466 – Terranova Bracciolini (AR);
- b) per le verifiche archeologiche, la Cooperativa Archeologia (ref. dott.ssa Laura Pellegrineschi) di Firenze;
- per l'ottenimento dei pareri preventivi da parte degli Enti competenti, è stata presentata una prima versione del progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione datata 22/10/2020 connesse con la realizzazione del Piano Particolareggiato, redatto da "Eurostudio Engineering s.r.l." a firma dell'ing. Angiolo Papi e dell'ing. Mattia de Caro, costituito dai seguenti elaborati progettuali:

Elaborato	Titolo	Aggiornamento
	<b>PARTE GENERALE</b>	
'GEN 000	Elenco elaborati	Agosto '20
'GEN 001	Relazione generale	Agosto '20
'GEN 002	Inquadramento territoriale	Agosto '20
'GEN 003	Planimetria di rilievo	Agosto '20
	<b>PROGETTO STRADALE</b>	
STD 001	Relazione tecnica stradale	Agosto '20
STD 002	Planimetria stradale attuale	Agosto '20
STD 003	Planimetria indicazione degli interventi	Agosto '20
STD 004	Planimetria stradale di progetto	Agosto '20
STD 005	Planimetria intersezioni	Agosto '20
STD 006	Sezioni tipologiche	Agosto '20
STD 007	Parcheggio tranvia Planimetria – sezioni ambientali	Agosto '20
	<b>AREE PUBBLICHE</b>	
PUB 001	Planimetria di progetto aree pubbliche	Agosto '20
PUB 002	Sezioni ambientali	Agosto '20
	<b>IDROLOGICO E IDRAULICA</b>	
IDR 001	Relazione idrologico-idraulica	Agosto '20
IDR 002	Opere idrauliche – Fognature meteorica	Agosto '20
IDR 003	Opere idrauliche – Fognatura nera	Agosto '20
	<b>SOTTOSERVIZI</b>	
IMP 001	Planimetria acquedotto e gasdotti	Agosto '20
IMP 002	Planimetria rete elettrica e rete dati	Agosto '20
IMP 003	Planimetria illuminazione pubblica	Agosto '20
	<b>INTEREFENZE</b>	
INT 001	Planimetria interferenze	Agosto '20

- che, per quello che riguarda le verifiche ex art.25 "Verifica preventiva dell'interesse archeologico" del D. Lgs. 50/2016, sono state svolte specifiche indagini e prodotta relativa documentazione inviata alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato per il rilascio di proprio nulla-osta;

Preso atto che dagli Enti preposti alla gestione dei vincoli sono pervenuti i seguenti pareri allegati alla presente:

- “Parere in materia di beni archeologici. Attivazione della fase 2 (scavi in estensione) della procedura di archeologia preventiva per aree saggi 6 e 12. Nulla osta con prescrizioni per le altre lavorazioni” rif. Prot.n MIC\_SABAP-FI\_UO2\04/08/2022\00221169-P del 4/8/2022 rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato in merito al vincolo archeologico e all'art.25 “Verifica preventiva dell’interesse archeologico” del D. Lgs. 50/2016;
- Parere di massima favorevole a condizione della Regione Toscana – Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno superiore in data 16 dicembre 2020 con prot. n. 50593 (rif. Pratica SIDIT n.196180/2020) in merito alla possibilità di scarico delle acque meteoriche in alveo del torrente Vingone;

Rilevato che da parte degli erogatori servizi pubblici sono pervenuti i seguenti pareri/contributi allegati alla presente:

- pareri di Publiacqua s.p.a. di:
  - parere del 22 luglio 2020 di Publiacqua s.p.a.con prot. Publiacqua n.38343 (ns. prot.n.27365) per la gestione del Servizio Idrico Integrato, Sistema Idrico e Sistema fognaria acque reflue, comprensivo di indicazioni e con allegati schemi acquedotto modificato, fognatura nera B-NER001\_modificato; elenco elaborati di progetto, Disciplinare opere idriche e fognarie, Schema tipo di allaccio fognario;
  - parere di validazione dell’aggiornamento del progetto del 24/11/2022 di Publiacqua s.p.a.con prot. Publiacqua n.69176 (ns. prot.n.39754 del 20/09/2022) nella quale si confermano le indicazioni contenute nel precedente parere del 22.07.2020 e viene chiesto che “nelle fasi successive progettuali sia effettuata una verifica idraulica con tempi di ritorno pari a 50 anni”;
  - parere relativo alla rete e risorsa idrica del 27/02/2023 di Publiacqua s.p.a. con prot. Publiacqua n.11752 (ns. prot.n.8819) con la quale vengono fornite indicazioni per integrare la rete idrica all’interno dell’area di trasformazione e indicato il potenziamento extra comparto dell’impianto “Marzoppina” per una stima economica compresa tra € 180.000,00 e 200.000,00 oltre oneri fiscali;
- parere di Alia del 19 maggio 2020 loro prot.01-2020-21475/DT1;
- parere di E-Distribuzione inviato ai progettisti in data 4 giugno 2020 (loro rif. Prot.E-DIS-04/06/2020-0333681) successivamente aggiornato in data 6 luglio 2022 (loro rif. Prot.E-DIS-06/07/2022-0687739) acquisito al protocollo comunale con n.31982 del 15/07/2022;
- parere di Centria Reti Gas prot. n.32432 del 18/07/2022 in aggiornamento di quello inviato in data 6 agosto 2020;

Dato atto che non sono pervenuti entro i termini indicati pareri degli Enti gestori delle infrastrutture per la gestione delle reti di trasmissione dati e di telefonia (TIM spa, FiberCop spa, Open Fiber spa, Fastweb spa, WindTre spa, Vodafone Italia spa) richiesti con nota prot. n. 24315 del 27/05/2022 nella quale veniva precisato che, “qualora non pervengano osservazioni a questo ufficio entro 30 giorni dal ricevimento della presente, si procederà all’inserimento di due cavidotti diametro 125mm con pozzetti di ispezione a distanza di 50-100m, a seconda dell’andamento stradale”, fermo restando la possibilità per i soggetti attuatori dell’intervento di modificare tale indicazioni in base a pareri emessi dai suddetti Enti in successiva e più avanzata fase progettuale;

Considerato, inoltre, che:

- con riferimento al primo punto del parere del Genio Civile è stato provveduto alla verifica del non aggravio del rischio mediante “Studio idrologico e idraulico a supporto del progetto dello scarico delle acque piovane provenienti dall’area di trasformazione TR04c nel torrente Vingone in località Ponte di Formicola” affidato alla Società “West Systems S.r.l. - divisione Physis - Ingegneria per l’ambiente” (ing. Settesoldi) con determina n.192 del 29/9/2022 ed acquisito con prot. n.54720 del 29.12.2022 (allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale) dal quale si evince la fattibilità dell’intervento;
- in merito alla richiesta di Publiacqua s.p.a. che “nelle fasi successive progettuali sia effettuata una verifica idraulica con tempi di ritorno pari a 50 anni”, con nota prot. n.51242 del 6.12.2022 è già stato risposto (senza replica da parte di Publiacqua) che:
  - a) il progetto delle opere di urbanizzazione continuerà a basarsi su un tempo di ritorno di anni 30 non potendo inserire successivamente parametri più gravosi di quelli stabiliti nel Progetto di fattibilità tecnico-economica in questione (da loro validato) se non in caso di adeguamento normativo;
  - b) l’Amministrazione comunale si sarebbe riservata la possibilità di far effettuare verifiche idrauliche con tempi di ritorno di 50 anni ai vari soggetti attuatori;
- con riferimento al parere di Alia spa, si ritiene di limitare il numero delle postazioni di cassonetti interrati come individuate nel presente Progetto di fattibilità tecnico-economica;
- dall’istruttoria da parte del settore 5 “Servizi tecnici e LL.PP.” è risultato in primo luogo che il progetto è stato redatto in conformità con i contenuti e gli elaborati facenti parte del Piano Particolareggiato approvato;
- dall’istruttoria è risultato inoltre che la redazione degli elaborati del livello successivo di progettazione (progetto definitivo) debba avvenire in ottemperanza sia ai contenuti carattere generale che di quelli di dettaglio elencati nei punti successivi e nell’ALLEGATO A “Piano Particolareggiato TR04c – Progetto di fattibilità tecnico-economica delle Opere di Urbanizzazione. Prescrizioni vincolanti per l’approvazione” redatto dal

Settore 5;

Preso atto che in data 31 marzo 2023 con prot. n.13696 è stato acquisito il progetto di fattibilità tecnico-economica delle "OPERE DI URBANIZZAZIONE RIFERITE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA Tr04C" redatto da "Eurostudio Engineering s.r.l." a firma dell'ing. Angiolo Papi e dell'ing Mattia de Caro, costituito dai seguenti elaborati progettuali:

ID.	REV.	TITOLO 1	TITOLO 2	SCALA	FORMATO
<b>ELABORATI GENERALI</b>					
1	ELG 1 1 1	0	ELENCO ELABORATI		A4
2	ELG 1 2 1	0	RELAZIONE GENERALE		A4
3	ELG 1 3 1	0	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1:10000	A1
4	ELG 1 4 1	0	PLANIMETRIA DI RILIEVO	1:2000	A1
<b>ELABORATI GRAFICI</b>					
5	PRO 1 1 1	0	PLANIMETRIA INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI	1:2000	A1
6	PRO 1 2 1	0	PLANIMETRIA STRADALE DI PROGETTO	1:1000	A1L
7	PRO 1 3 1	0	PROFILI LONGITUDINALI STRADALE	1:1000/100	A1L
8	PRO 1 4 1	0	SEZIONI TIPOLOGICHE STRADALI	varia	A1
9	PRO 1 5 1	0	PLANIMETRIA AREE PUBBLICHE DI PROGETTO	1:1000	A1L
10	PRO 1 6 1	0	SEZIONI AMBIENTALI	varia	A1L
<b>IDROLOGICA E IDRAULICA</b>					
11	IDR 1 1 1	0	RELAZIONE IDROLOGICO - IDRAULICA		A4
12	IDR 1 2 1	0	OPERE IDRAULICA FOGNATURA METEORICA	1:1000	A0
13	IDR 1 3 1	0	SUPERFICI SCOLANTI UMI E VASCHE DI INVARIANZA IDRAULICA	FASE 1 1:1000	A1L
14	IDR 1 3 2	0	SUPERFICI SCOLANTI UMI E VASCHE DI INVARIANZA IDRAULICA	FASE 2 1:1000	A1L
15	IDR 1 3 3	0	SUPERFICI SCOLANTI UMI E VASCHE DI INVARIANZA IDRAULICA	FASE 3 1:1000	A1L
16	IDR 1 3 4	0	SUPERFICI SCOLANTI UMI E VASCHE DI INVARIANZA IDRAULICA	FASE 4 1:1000	A1L
17	IDR 1 3 5	0	SUPERFICI SCOLANTI UMI E VASCHE DI INVARIANZA IDRAULICA	FASE 5 1:1000	A1L
18	IDR 1 4 1	0	OPERE IDRAULICA FOGNATURA NERA	1:2000	A2
<b>SOTTOSERVIZI</b>					
19	IMP 1 1 1	0	PLANIMETRIA ACQUEDOTTO E GASDOTTO	1:2000	A1L
20	IMP 1 2 1	0	PLANIMETRIA RETE ELETTRICA E TELECOMUNICAZIONI	1:2000	A1L
21	IMP 1 3 1	0	PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1:1000	A1L
<b>INTERFERENZE</b>					
22	INT 1 1 1	0	PLANIMETRIA INTEREFERENZE	1:2000	A2L
<b>STRALCI OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>					
23	SOU 1 1 1	0	QUADERNO OPERE DI COMPETENZA U.M.I.	varie	A3
24	SOU 1 2 1	0	OPERE DI COMPETENZA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	varie	A3
<b>ELABORATI TECNICI ECONOMICI GENERALI</b>					
25	ETE 1 1 1	0	STIMA DEI LAVORI E ANALISI PREZZI UNITARI		A4
26	ETE 1 2 1	0	QUADRO ECONOMICO		A4
27	ETE 1 3 1	0	PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEL PSC		A4

Rilevato che:

- i frontespizi degli elaborati presentano il seguente refuso di progetto "adottato con delibera del consiglio comunale n° 73 del 05/07/2018" in luogo di "approvato con delibera del consiglio comunale n°20/2020 e successivamente aggiornamento con delibera C.C. n. 123/2020" da ritenersi ininfluente;
- le opere di urbanizzazione progettate all'interno delle singole U.M.I. risultano inevitabilmente suscettibili di maggiore puntuale definizione in fase di progettazione di maggior dettaglio delle opere di interesse privato cui risultano funzionalmente correlate, precisando al riguardo che ove ciò determinasse eventuali oneri aggiuntivi gli stessi faranno carico al



- soggetto privato attuatore;
- il perimetro dell'Area di Trasformazione TR 04c include impropriamente in alcuni elaborati una porzione di terreno della limitrofa area di trasformazione TR 04cbis;
  - nella U.M.I. n. 6 non risulta rappresentato il parcheggio pubblico e la relativa strada di accesso;
  - nella tav. 23\_SOU.01.01.01:
    - è erroneamente rappresentata una porzione di terreno interessata da opere pubbliche a carico della UMI 12, destinata invece dal Piano Particolareggiato ad area permeabile (privata) della UMI 13;
    - non rappresentata (pag. 24) una piccola porzione di terreno destinata ad opere pubbliche a carico della UMI 13;
    - il parcheggio il parcheggio pubblico a carico della UMI 17 è campito in legenda come "nuovo area pedonale" (pag. 32);
  - nella UMI 13, nel successivo sviluppo progettuale dovrà essere verificato se la strada di accesso ai lotti privati abbia i requisiti per poter essere considerata pubblica o se debba essere trattata come accesso privato al citato lotto anche in considerazione dell'uso e della collocazione rispetto alla viabilità pubblica;

Preso atto che dal quadro economico complessivo del progetto si evince la seguente articolazione:

Descrizione		Sub-totali	Totali
A1	PER LAVORI		
	OO.UU. Interne alle U.M.I.	€ 7.186.538,58	
	OO.UU. Esterne alle U.M.I.	€ 8.649.540,25	
A2	Oneri della sicurezza (stima 4%) su A1	€ 633.443,15	
A	Sommano per lavori A = A1+A2	€ 16.469.521,98	€ 16.469.521,98
B	Somme a disposizione	€ 6.330.478,02	€ 6.330.478,02
	Totale A+B	€ 22.800.000,00	€ 22.800.000,00

oltre quanto indicato per il potenziamento extra comparto dell'impianto idrico "Marzoppina" per una stima economica compresa tra € 180.000,00 e 200.000,00 oltre oneri fiscali;

Considerato che, alla luce del progetto presentato, dei pareri espressi dai vari Enti, la progettazione dovrà svilupparsi nel rispetto dei principi "DNSH" e CAM, nonché essere subordinato al rispetto dei pareri vincolanti obbligatori e delle prescrizioni di cui all'Allegato A "Piano Particolareggiato TR04c – Progetto di

fattibilità tecnico-economica delle Opere di Urbanizzazione. Prescrizioni vincolanti per l'approvazione”;

Rilevato inoltre che il progetto definitivo debba ottemperare al contenuto di cui ai seguenti pareri:

- aspetti tecnici di dettaglio di cui al citato Allegato A redatto dai tecnici del Settore 5;
- ottemperanza ai pareri di Publiacqua citati, tra cui:
  - stipula di apposita Convenzione di cui alla determina n. 39 del 11 giugno 2015 dell'Autorità Idrica Toscana;
  - presentazione progetto definitivo predisposto in base all'elenco degli elaborati indicati nel parere;
- ottemperanza delle indicazione degli Enti gestori delle infrastrutture per la gestione delle reti di trasmissione dati e della telefonia, Tim, Open Fiber, etc il cui parere non è stato acquisito nella fase progettuale in corso di approvazione;
- acquisizione dei pareri definitivi dei singoli Enti erogatori dei pubblici servizi che hanno in questa fase espresso un solo parere preliminare, per quanto riguarda la completa individuazione delle opere che è tecnicamente necessario realizzare;

Precisato che:

- gli Enti erogatori di pubblici servizi, Publiacqua, Estra Reti Gas, E-Distribuzione, Tim devono fornire ai progettisti indicazioni in merito alla necessità di adeguare le reti ed infrastrutture esistenti, ovvero alla loro conformità all'incremento del carico urbanistico;
- tali indicazioni dovranno essere recepite dai progettisti ed inserite nel progetto definitivo/esecutivo comprensive della stima indicativa dei costi;
- indipendentemente dal contenuto della citate indicazioni, spetta comunque all'Amministrazione stabilire quali opere presentino i requisiti di cui all'art. 16 c.2 del DPR 380/2001 da riconoscere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti dal soggetto attuatore, rispetto alle opere riconducibili alla sola esigenza di adeguamento delle reti esistenti o comunque la cui costruzione e gestione debba rimanere a carico dell'Ente erogatore del servizio;
- risulta inoltre necessario che in sede di redazione del progetto definitivo, vengano acquisiti i pareri dei singoli Enti erogatori dei pubblici servizi che hanno in questa fase espresso un solo parere preliminare, per quanto riguarda la completa individuazione delle opere che è tecnicamente necessario realizzare;
- sulla base di quanto riportato negli elaborati denominati ETE111.0 “Stima dei lavori e Analisi prezzi unitari” e ETE121.0 “Quadro Economico, facenti parte integrante del progetto in approvazione col presente atto, l'importo delle opere previste ammonta a indicativamente ad € 16.469.521,98 di cui €

633.443,15 per oneri della sicurezza, oltre IVA e somme a disposizione, per un totale di € 22.800.000,00;

- il livello di progettazione di 'fattibilità tecnico-economica', vista la complessità ed articolazione del Piano Particolareggiato, nonché la congiuntura socio-economica attuale, determina comunque una difficoltà nella corretta stima economica delle opere previste che dovrà quindi essere oggetto di affinamento con lo sviluppo progettuale;

Preso atto che l'intervento deve essere rappresentato negli atti di programmazione dell'Ente e considerato, a tal fine, che:

- i soggetti privati attuatori del Piano Particolareggiato verseranno all'Amministrazione Comunale, al momento del ritiro dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di interesse privato, contributi concessori, al netto dello scomputo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta dagli attuatori medesimi;
- le opere di urbanizzazione di cui alla 'convenzione quadro' approvata con la deliberazione del C.C. n. 20 del 30/01/2020, previste a carico del Comune, sono stimabili in complessivi € 12.935.088,80 (comprensivi di € 9.348.347,84 per lavori e € 3.586.740,91 per somme a disposizione), in parte coperti dalle entrate di cui al punto precedente;

Tenuto conto che:

- le eventuali spese che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere ai fini della progettazione delle opere di urbanizzazione assunte a proprio carico saranno ricomprese nei quadri economici delle opere stesse;
- la 'convenzione quadro' approvata con la deliberazione del C.C. n. 20 del 30/01/2020 prevede a carico del Comune a le opere di infrastrutturazione complessiva dell'area a carico del Comune come propedeutiche alla realizzazione, da parte dei Soggetti Attuatori privati, delle opere di urbanizzazione correlate alle singole U.M.I.;
- la medesima 'convenzione quadro' prevede a carico del Comune la manutenzione ordinaria anche delle opere private ad uso pubblico comprese entro il perimetro dell'Area di Trasformazione;

Ritenuto, pertanto, dover allineare gli atti di programmazione dell'Ente agli impegni correlati all'attuazione del Piano Particolareggiato ad intervenuta compiuta elaborazione dello studio di fattibilità tecnico - economica delle opere di urbanizzazione e comunque prima di procedere alla stipula della convenzione 'quadro' e all'approvazione del Piano di Ricomposizione Fondiaria;

Stabilito dunque:

- di procedere, con successivi atti, all'adeguamento del Documento Unico di Programmazione, del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e del Bilancio di Previsione al fine di dare rappresentazione all'intervento in

oggetto;

- che la spesa relativa alle manutenzioni ordinarie a carico dell'Ente sarà opportunamente prevista nei pertinenti bilanci di previsione in conseguenza della realizzazione delle opere o loro stralci;

Specificato che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2023 - 2025 risulta aggiornato, con deliberazione C.C. n. 23 del 30.03.2023, all'attuale situazione patrimoniale;

Dato atto che sono a carico dell'Amministrazione Comunale le spese per i frazionamenti catastali occorrenti per l'acquisizione al patrimonio dell'Ente delle aree cedute a titolo gratuito dai soggetti privati attuatori del Piano Particolareggiato;

Visto il D.Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni;

Dato atto che il Responsabile Unico del Procedimento delle opere di urbanizzazione è l'Ing. Paolo Calastrini, tecnici istruttori sono l'ing. Gabriele Passeri, il geom. Leonardo Viciani e il per.ind. Andrea Lari della U.O. 5.1;

Preso atto che è necessario sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, organo competente ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000, il suddetto progetto;

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;

Considerata l'opportunità di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, per garantire un iter amministrativo celere per consentire la presa in consegna delle opere come richiesta dall'Amministrazione comunale;

Con votazione unanime;

#### DELIBERA

1. Di approvare con le prescrizioni riportate nei successivi punti 2-3-4 e nell'Allegato A "Piano Particolareggiato TR04c – Progetto di fattibilità tecnico-economica delle Opere di Urbanizzazione. Prescrizioni vincolanti per l'approvazione", il progetto di fattibilità tecnica-economica delle "OPERE DI URBANIZZAZIONE RIFERITE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA Tr04C" relativo all'Area di Trasformazione "TR 04c – Nuovo Centro", presentato in data 31 marzo 2023 con prot. n.13696 redatto da "Eurostudio Engineering

s.r.l.” a firma del geom. Angiolo Papi e dell'ing Mattia de Caro, sulla base dell'incarico affidato da Innova-RE di cui alla nota prot. n.1132 del 11.01.2022, costituito dai seguenti elaborati progettuali:

	ID.	REV.	TITOLO 1	TITOLO 2	SCALA	FORMATO
<b>ELABORATI GENERALI</b>						
1	ELG 1 1 1	0	ELENCO ELABORATI			A4
2	ELG 1 2 1	0	RELAZIONE GENERALE			A4
3	ELG 1 3 1	0	INQUADRAMENTO TERRITORIALE		1:10000	A1
4	ELG 1 4 1	0	PLANIMETRIA DI RILIEVO		1:2000	A1
<b>ELABORATI GRAFICI</b>						
5	PRO 1 1 1	0	PLANIMETRIA INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI		1:2000	A1
6	PRO 1 2 1	0	PLANIMETRIA STRADALE DI PROGETTO		1:1000	A1L
7	PRO 1 3 1	0	PROFILI LONGITUDINALI STRADALE		1:1000/100	A1L
8	PRO 1 4 1	0	SEZIONI TIPOLOGICHE STRADALI		varia	A1
9	PRO 1 5 1	0	PLANIMETRIA AREE PUBBLICHE DI PROGETTO		1:1000	A1L
10	PRO 1 6 1	0	SEZIONI AMBIENTALI		varia	A1L
<b>IDROLOGICA E IDRAULICA</b>						
11	IDR 1 1 1	0	RELAZIONE IDROLOGICO - IDRAULICA			A4
12	IDR 1 2 1	0	OPERE IDRAULICA FOGNATURA METEORICA		1:1000	A0
13	IDR 1 3 1	0	SUPERFICI SCOLANTI UMI E VASCHE DI INVARIANZA IDRAULICA	FASE 1	1:1000	A1L
14	IDR 1 3 2	0	SUPERFICI SCOLANTI UMI E VASCHE DI INVARIANZA IDRAULICA	FASE 2	1:1000	A1L
15	IDR 1 3 3	0	SUPERFICI SCOLANTI UMI E VASCHE DI INVARIANZA IDRAULICA	FASE 3	1:1000	A1L
16	IDR 1 3 4	0	SUPERFICI SCOLANTI UMI E VASCHE DI INVARIANZA IDRAULICA	FASE 4	1:1000	A1L
17	IDR 1 3 5	0	SUPERFICI SCOLANTI UMI E VASCHE DI INVARIANZA IDRAULICA	FASE 5	1:1000	A1L
18	IDR 1 4 1	0	OPERE IDRAULICA FOGNATURA NERA		1:2000	A2
<b>SOTTOSERVIZI</b>						
19	IMP 1 1 1	0	PLANIMETRIA ACQUEDOTTO E GASDOTTO		1:2000	A1L
20	IMP 1 2 1	0	PLANIMETRIA RETE ELETTRICA E TELECOMUNICAZIONI		1:2000	A1L
21	IMP 1 3 1	0	PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA		1:1000	A1L
<b>INTERFERENZE</b>						
22	INT 1 1 1	0	PLANIMETRIA INTERFERENZE		1:2000	A2L
<b>STRALCI OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>						
23	SOU 1 1 1	0	QUADERNO OPERE DI COMPETENZA U.M.I.		varie	A3
24	SOU 1 2 1	0	OPERE DI COMPETENZA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		varie	A3
<b>ELABORATI TECNICI ECONOMICI GENERALI</b>						
25	ETE 1 1 1	0	STIMA DEI LAVORI E ANALISI PREZZI UNITARI			A4
26	ETE 1 2 1	0	QUADRO ECONOMICO			A4
27	ETE 1 3 1	0	PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEL PSC			A4

2. Di dare atto dei seguenti pareri allegati e relative prescrizioni rilasciati dagli Enti preposti alla gestione dei vincoli:

- “Parere in materia di beni archeologici. Attivazione della fase 2 (scavi in estensione) della procedura di archeologia preventiva per aree saggi 6 e 12. Nulla osta con prescrizioni per le altre lavorazioni” rif. Prot.n MIC\_SABAP-FI\_UO2\04/08/2022\00221169-P del 4/8/2022 rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato in merito al vincolo archeologico e all'art.25 “Verifica preventiva dell'interesse archeologico” del D. Lgs. 50/2016;
- Parere di massima favorevole a condizione della Regione Toscana – Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno superiore in data 16 dicembre 2020 con prot. n. 50593 (rif. Pratica SIDIT n.196180/2020) in merito alla possibilità di scarico delle acque meteoriche in alveo del torrente Vingone;

3. Di dare atto che, per quello che attiene il progetto delle reti di smaltimento delle acque meteoriche, di falda e superficiali, lo sviluppo progettuale sarà condotto con un periodo di ritorno di 30 anni (salvo diversa indicazione normativa) ed applicando i principi del L.I.D. (Low impact development) o equivalenti;
4. Di dare atto dei seguenti pareri allegati e relative prescrizioni rilasciati da parte degli erogatori servizi pubblici sono pervenuti i seguenti pareri/contributi allegati alla presente:
  - pareri di Publiacqua s.p.a. di:
    - parere del 22 luglio 2020 di Publiacqua s.p.a. con prot. Publiacqua n.38343 (ns. prot.n.27365) per la gestione del Servizio Idrico Integrato, Sistema Idrico e Sistema fognaria acque reflue, comprensivo di indicazioni e con allegati schemi acquedotto modificato, fognatura nera B-NER001\_modificato; elenco elaborati di progetto, Disciplinare opere idriche e fognarie, Schema tipo di allaccio fognario;
    - parere di validazione dell'aggiornamento del progetto del 24/11/2022 di Publiacqua s.p.a. con prot. Publiacqua n.69176 (ns. prot.n.39754 del 20/09/2022);
    - parere relativo alla rete e risorsa idrica del 27/02/2023 di Publiacqua s.p.a. con prot. Publiacqua n.11752 (ns. prot.n.8819);
  - parere di Alia del 19 maggio 2020 loro prot.01-2020-21475/DT1, pur limitando il numero delle postazioni di cassonetti interrati come proposto dai progetti del presente Progetto di fattibilità tecnico-economica;
  - parere di E-Distribuzione inviato ai progettisti in data 4 giugno 2020 (loro rif. Prot.E-DIS-04/06/2020-0333681) successivamente aggiornato in data 6 luglio 2022 (loro rif. Prot.E-DIS-06/07/2022-0687739) acquisito al protocollo comunale con n.31982 del 15/07/2022;
  - parere di Centria Reti Gas prot. n.32432 del 18/07/2022 in aggiornamento di quello inviato in data 6 agosto 2020;
5. Di prendere atto e approvare delle prescrizioni per la redazione delle successive fasi progettuali contenute nell'allegato A;
6. Di approvare lo "Studio idrologico e idraulico a supporto del progetto dello scarico delle acque piovane provenienti dall'area di trasformazione TR04c nel torrente Vingone in località Ponte di Formicola" elaborato dalla Società "West Systems S.r.l. - divisione Physis - Ingegneria per l'ambiente" (ing. Settesoldi) allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;
7. Di prendere atto che il collegamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche nel torrente Vingone avviene tramite aree di proprietà comunale;
8. Di stabilire che che la mancata ottemperanza di uno o più prescrizioni/condizioni di cui al punto precedente, fatta salva la presentazione di circostanziati motivi giustificativi di carattere tecnico, costituisca pregiudiziale per l'approvazione delle successive fasi progettuali.

9. Di stabilire che il progetto definitivo/esecutivo debba essere sviluppato oltre che in ottemperanza ai contenuti minimi progettuali di cui al vigente Codice dei Contratti pubblici a quanto di seguito indicato:

- aspetti tecnici di dettaglio di cui al parere allegato redatto dai tecnici del Settore 5;

- ottemperanza ai pareri di Publiacqua citati, tra cui:

- stipula di apposita Convenzione di cui alla determina n. 39 del 11 giugno 2015 dell'Autorità Idrica Toscana;

- presentazione progetto definitivo predisposto in base all'elenco degli elaborati indicati nel parere;

- ottemperanza delle indicazione degli Enti gestori delle infrastrutture per la gestione delle reti di trasmissione dati e della telefonia, Tim, Open Fiber, etc il cui parere non è stato acquisito nella fase progettuale in corso di approvazione;

- acquisizione dei pareri definitivi dei singoli Enti erogatori dei pubblici servizi che hanno in questa fase espresso un solo parere preliminare, per quanto riguarda la completa individuazione delle opere che è tecnicamente necessario realizzare;

10. Di stabilire che il valore economico delle opere indicato negli elaborati del presente progetto di fattibilità tecnico-economica non assuma carattere vincolante per le successive fasi di progettazione, in quanto il valore effettivo delle opere da realizzare a scomputo dovrà risultare dal computo metrico estimativo e dal quadro economico, da approvare nelle successive fasi progettuali;

11. Di approvare il quadro economico complessivo del progetto di fattibilità tecnico-economica denominato ETE 121.0 "Quadro Economico" dal quale si evince la seguente articolazione:

Descrizione		Sub-totali	Totali
A1	PER LAVORI		
	OO.UU. Interne alle U.M.I.	€ 7.186.538,58	
	OO.UU. Esterne alle U.M.I.	€ 8.649.540,25	
A2	Oneri della sicurezza (stima 4%) su A1	€ 633.443,15	
A	Sommano per lavori A = A1+A2	€ 16.469.521,98	€ 16.469.521,98
B	Somme a disposizione	€ 6.330.478,02	€ 6.330.478,02
	Totale A+B	€ 22.800.000,00	€ 22.800.000,00

oltre quanto indicato per il potenziamento extra comparto dell'impianto idrico "Marzoppina" per una stima economica compresa tra € 180.000,00 e 200.000,00 oltre oneri fiscali;

12. Di precisare che il computo metrico estimativo dei progetti definitivo ed esecutivo ed il valore economico complessivo dell'intervento, debbano essere redatti in base a quanto previsto nella 'convenzione quadro' approvata con la deliberazione del C.C. n. 20 del 30/01/2020, salvo diversa indicazione del Settore 5 "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici";

13. Di disporre che, oltre alle opere che non presentino i requisiti di cui all'art. 16 c. 2 del DPR 380/2001, non potranno essere riconosciute a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti dal soggetto attuatore, ogni opera e/o onere che non risulti dettagliatamente descritta nel computo metrico-estimativo.

14. Di prendere atto dei contenuti dello schema di 'convenzione-quadro', approvato con la delibera di approvazione del Piano Particolareggiato, del del C.C. n. 20 del 30 gennaio 2020 cui si rimanda.

15. Di prendere atto che i Soggetti privati attuatori del Piano Particolareggiato verseranno all'Amministrazione Comunale, al momento del ritiro dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di interesse privato contributi concessori, al netto dello scomputo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta dagli attuatori medesimi.

16. Di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui alla 'convenzione quadro' approvata con la deliberazione del C.C. n. 20 del 30/01/2020, previste a carico del Comune, sono stimabili in complessivi € 12.935.088,80 (comprensivi di € 9.348.347,84 per lavori e € 3.586.740,91 per somme a disposizione), in parte coperti dalle entrate di cui al punto precedente;

17. Di disporre, per le motivazioni espresse in narrativa, che gli atti di programmazione dell'Ente, Documento Unico di Programmazione, Programma Triennale delle Opere Pubbliche e Bilancio di Previsione, debbano essere opportunamente allineati agli impegni correlati all'attuazione del Piano Particolareggiato ad intervenuta compiuta elaborazione dello studio di fattibilità tecnico - economica delle opere di urbanizzazione e comunque prima di procedere alla stipula della 'convenzione quadro' e all'approvazione del Piano di Ricomposizione Fondiaria.

18. Di dare atto che il progetto in questione potrà essere eseguito per lotti funzionali coordinati anche all'effettiva attuazione dei singoli interventi privati;

19. Di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento è l'ing. Paolo Calastrini;

20. Di dare atto che il Dirigente proponente, in relazione al presente atto, non si trova in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art.6 bis della L.241/90, dell'art.7 del DPR 602/2013 e dell'art.5 del Codice di comportamento del Comune di Scandicci e che né il responsabile del procedimento né alcuno dei dipendenti intervenuti nel procedimento hanno comunicato situazioni di conflitto di interesse ai sensi della stessa normativa;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE



Con votazione unanime,

DELIBERA

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

...omissis...

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE

***F.to Dott.ssa Patrizia Landi***

IL SINDACO

***F.to Sandro Fallani***

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente documento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Scandicci, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.