



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
GIUNTA COMUNALE
del 05-11-2013 n. 174**

**Oggetto: *Area di Riqualificazione RQ05a "Ex Fonderia delle Cure".
Opere di urbanizzazione interne ed esterne al progetto unitario.
Progetto esecutivo - elaborati in variante. Acquisizione aree
interessate a cessione volontaria. Determinazione.***

L'anno Duemilatredici (2013), il giorno Cinque (5) del mese di Novembre, alle ore 15:00 nella Sala delle Adunanze, posta nella sede comunale, convocata con apposito avviso si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

PRESENTI i Sigg.ri:

***Simone Gheri , Alessandro Baglioni , Agostina Mancini , Gianni Borgi ,
Sandro Fallani , Andrea Giorgi , Gabriele Coveri***

ASSENTI i Sigg.ri:

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

Il Sindaco **Simone Gheri**, assunta la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la Seduta, invitando la Giunta a trattare l'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- per attuare la riqualificazione urbanistica delle aree su cui insiste il complesso industriale 'Ex Fonderia Cure', l'Amministrazione Comunale, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 10.07.2001, ha adottato il Piano di Recupero e Ristrutturazione Urbanistica dell'area 'Ex Fonderia delle Cure', presentato dalla società Prada Industrial s.p.a., che prevedeva la realizzazione di un complesso produttivo formato da un unico edificio con superficie coperta di circa 10.000 mq. articolato su 2 piani e opere di urbanizzazione interne ed esterne al contorno del Piano stesso;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 del 13/11/2001 è stato approvato il Piano di Recupero e Ristrutturazione Urbanistica, finalizzato alla riqualificazione dell'area della Ex Fonderia de "Le Cure" ai sensi dell'Art. 40 comma 2 della L.R. 5/95, precisando che l'approvazione del Piano di Recupero equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza di tutte le opere riguardanti gli interventi di Urbanizzazione ivi compresi; nonché con la suddetta Deliberazione consiliare è stato approvato uno schema di convenzione relativo all'attuazione del Piano stesso;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 30 gennaio 2006 è stato approvato un 1° stralcio attuativo del Piano di Recupero, proposto dalla Società Immobiliare "Le Cure s.r.l." ed è stato conseguentemente approvato un aggiornamento dello schema di convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero per stralci;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 16 ottobre 2007 è stato approvato il Piano Particellare d'esproprio, in versione aggiornata, redatto dai tecnici incaricati dal nuovo subentrato soggetto attuatore, Società Immobiliare "Le Cure" S.r.l., relativo alle aree interessate ricadenti nel Piano di Recupero destinate alla realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne, nonché alle aree interessate destinate ad Opere di Urbanizzazione esterne al Piano stesso;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 15 aprile 2008 è stato approvato in linea tecnica il nuovo progetto definitivo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Piano di Recupero Ex Fonderia delle Cure, redatto dai tecnici della Società Immobiliare "Le Cure s.r.l." che ha sostituito *in toto* il precedente progetto definitivo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne già approvati rispettivamente con deliberazioni del C.C. n. 109/2001 e G.C. n. 387/2001;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 101 del 20 maggio 2008 è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Piano di Recupero Ex Fonderia delle Cure, redatto dai tecnici della Società Immobiliare "Le Cure s.r.l." composto dai medesimi elaborati di cui alla precedente deliberazione della G.C. n. 69

del 15 aprile 2008 e con tale atto è stata inoltre dichiarata la pubblica utilità delle opere esterne;

- in data 28 maggio 2008 a rogito del notaio Massimo Palazzo è stata sottoscritta dal Comune di Scandicci e dalla società Immobiliare Le Cure s.r.l. la Convenzione, rep 62.799, per regolamentare i rapporti e le obbligazioni delle parti per l'attuazione del *Piano di Recupero e Ristrutturazione Urbanistica finalizzato alla riqualificazione dell'area ex Fonderia delle Cure*, secondo le disposizioni della deliberazione del C.C. n. 4 del 30 gennaio 2006;
- con deliberazione della G.C. n. 126 del 28 maggio 2009 è stato approvato il progetto esecutivo del I stralcio delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Piano, redatto per conto della società Immobiliare "Le Cure" s.r.l. da parte dei tecnici A. Nannini, V. Francalanci, F. Dovico, R. Margheri,
- con deliberazione del C.C. n. 83 del 21 luglio 2009 il comune ha approvato il Piano di Recupero in variante e lo schema della relativa Convenzione;
- in data 14 luglio 2010 a rogito del notaio Giuseppe Marcello Mariani è stata sottoscritta dal Comune di Scandicci e dalla società Immobiliare Le Cure s.r.l. la Convenzione, rep n. 33270, per regolamentare i rapporti e le obbligazioni delle parti per l'attuazione del *Piano di Recupero in variante al P.d.R approvato con deliberazione del C.C. n. 170/2001* ed assunti con Convenzione stipulata in data 28 maggio 2008 rep. 62.799 a rogito del notaio Massimo Palazzo;

Premesso inoltre che:

- con la suddetta deliberazione della Giunta Comunale n. 101 del 20 maggio 2008 è stata approvata la procedura espropriativa delle aree interessate dalla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione interne ed esterne al Piano di Recupero, così come individuate e descritte nel Piano Particellare di Esproprio approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 16/10/2007, fatta salva la cessione volontaria delle aree interessate da parte dei proprietari;
- I due distinti procedimenti espropriativi, relativi alle aree interessate dalle opere di Urbanizzazione interne ed esterne al Piano di Recupero in oggetto sono stati attivati;
- Le aree interessate dalle Opere di Urbanizzazione interne al Piano di Recupero sono state oggetto di Occupazione di Urgenza e conseguente immissione in possesso a favore di questa Amministrazione Comunale in forza di Ordinanza Dirigenziale OO.PP. n. 721 prot. n. 43309 del 15/10/2008 avvenuta in data 18/11/2008 e 19/11/2008; nello stesso ambito è stata effettuata una ricognizione delle aree interessate dalle Opere di Urbanizzazione Esterne al Piano di Recupero suddetto;

Rilevato che:

- in data 12 ottobre 2009 da parte di soc. Autostrade per l'Italia s.p.a. è stata inviata ai soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione a proseguire i lavori previsti all'interno della fascia di rispetto autostradale in assenza di specifico Nulla Osta rilasciato da ANAS - Ufficio Ispettivo Territoriale di Bologna -;
- in data 11 aprile 2012 con prot. n. 12682, da parte della soc. "Autostrade per l'Italia" s.p.a. a seguito della comunicazione di ANAS – Ufficio Ispettivo Territoriale di Bologna - è pervenuto il diniego in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto esecutivo I stralcio approvato con deliberazione della G.C. n. n. 126 del 28 maggio 2009;
- a seguito della formalizzazione del suddetto *diniego*, da parte dell'ing. Alessandro Nannini e del geom. Fabio Dovico in data 5 aprile 2012 con prot. n. 12155 è stato presentato una successiva versione progettuale con livello di definizione, definitivo-esecutivo in variante delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto;

Precisato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 13/10/2009 è stata approvata l'acquisizione a Cessione Volontaria delle aree interessate dalle OO.UU. interne ed esterne al Piano di Recupero, dai proprietari i quali hanno accettato l'indennità di esproprio proposta da questa Amministrazione Comunale;
- la maggior parte delle aree interessate dalle OO.UU. interne ed esterne sono già state acquisite da questa Amministrazione Comunale mediante stipula dell'atto di Cessione Volontaria, convenuta dai proprietari ed approvata con la suddetta Deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 13/10/2009;
- per quanto concerne gli Oneri di Esproprio, a carico del Soggetto Attuatore, come da convenzione stipulata fra questa Amministrazione Comunale e Il Soggetto Attuatore stesso in data 28/05/2008, Rep.n.62.799, questi sono già stati versati al Comune di Scandicci e pertanto introitati sul Cap. 219000/23 del Bilancio 2009;
- le suddette aree acquisite sono state consegnate al suddetto soggetto attuatore, per la realizzazione dei lavori a tutt'oggi non ancora ultimati;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 131 del 27/10/2011 è stato approvato di prorogare ed estendere il termine di scadenza dell'Occupazione d'Urgenza delle aree interessate dalle Opere di Urbanizzazione Interne al Piano di Recupero e

Ristrutturazione Urbanistica di due anni e cioè sino al 18-19/11/2013, non essendo ancora stati terminati i lavori e al fine di concludere la procedura espropriativa;

Preso atto che:

- fra le aree interessate dalle Opere di Urbanizzazione interne al Piano di Recupero vi sono anche quelle di proprietà dei Sigg.ri Fanetti Angiolino e Borselli Laura;
 - con la sopra citata Deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 13/10/2009 e più precisamente al punto 12) del combinato disposto, è stato approvato l'acquisto a cessione volontaria e a titolo definitivo per l'importo complessivo di **€ 199.804,55** così distinto:
 - € 193.985,00 indennità di esproprio
 - € 5.819,55 indennità di occupazione corrispondente dell'area con sovrastante manufatto di proprietà dei Sigg.ri:
 - Fanetti Angiolino nato a Poppi (AR) il 23/06/1947
 - Borselli Laura nata a Vaglia (FI) il 25/03/1951
- avente una superficie catastale complessiva di mq. 4095, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel Foglio di Mappa n. 11:
- Particella 1087 (ex 726/a) di superficie catastale di mq. 4033
 - Particella 1089 (ex 727/a) di superficie catastale di mq. 62 (E.U.)

Preso atto altresì che:

- sulle aree interessate di proprietà dei Sigg.ri Fanetti Angiolino e Borselli Laura, sopra descritte, non sono ancora state realizzate le Opere di Urbanizzazione;
- con nota del 27/06/2013 prot. 25684 i Sigg.ri Fanetti Angiolino e Borselli Laura hanno dichiarato espressamente di revocare la precedente accettazione del 18/06/2009 prot. 25297 dell'indennità complessiva di € 199.804,55 relativa e corrispondente alla cessione volontaria delle aree per una superficie complessiva di mq. 4095, optando per una cessione volontaria di un'area ridotta risultante di mq. 3231, alla quale corrisponde un'indennità di esproprio di € 145.395,00 e avendone nel contesto dichiarato di accettarla;
- nella suddetta nota i Sigg.ri Fanetti Angiolino e Borselli Laura hanno richiesto, inoltre, la reimmissione in possesso delle aree non oggetto di cessione volontaria, compreso il manufatto ed il pozzo;
- l'Amministrazione Comunale ha valutato la suddetta richiesta dei Sigg.ri Fanetti Angiolino e Borselli Laura nell'ambito della elaborazione progettuale della Variante di cui trattasi e ne ha manifestato l'accoglimento;

Ritenuto pertanto opportuno ai fini della conclusione della procedura espropriativa, procedere all'acquisizione a Cessione Volontaria delle aree di proprietà dei Sigg.ri Fanetti Angiolino e Borselli Laura, interessate dalle Opere di Urbanizzazione interne al Piano di Recupero, così come da loro richiesta e di cui al progetto di Variante in approvazione, e oggetto di apposito frazionamento catastale;

Rilevato infine che:

- con deliberazione della G.C. n. 174 del 13 novembre 2012 è stato approvato, il suddetto progetto definitivo-progetto esecutivo in variante delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Piano, redatto per conto della società Immobiliare "Le Cure" s.r.l. da parte dei tecnici Alessandro Nannini, Fabio Dovico, Rolando Margheri;
- con nota prot. n. 15790 del 12 aprile 2013 da parte dell'ing. Alessandro Nannini e del geom. Fabio Dovico, è stata presentata una variante al progetto approvato con deliberazione G.C. n 174/2012 a causa della richiesta di utilizzo di una diversa tipologia di manufatti per i bacini interrati e elaborati ed alla modifica della convenzione richiesta da Publiacqua, composta dai seguenti elaborati progettuali:

Tav.	Titolo	Aggiornamento	
V01	Relazione descrittiva generale	Stato di variante	
V02	Relazione specialistica idraulica	Stato di variante	
V03	Planimetria generale fognature	Stato di variante	
V04	Relazione generale fognature	Stato sovrapposto	
V05	Particolari esecutivi fognature e bacini	Stato di variante	
V06	Planimetria generale sistemazione a verde	Stato di variante	
V07	Planimetria generale sistemazione a verde	Stato sovrapposto	
V08	Computo metrico estimativo	Stato di variante	
V09	Nuovi prezzi – Analisi	Stato di variante	
V10	Quadro economico	Stato di variante	
V11	Schede tecniche materiali	Stato di variante	

Integrazioni richieste da Publiacqua:

A0	Estratto Regolamento Urbanistico comunale		
A1	Planimetria generale		
A2	Planimetria schema fognature, rete acquedotto, arredo urbano		
A3	Profili longitudinali fognatura meteorica ed acque nere		
A4	Relazione generale descrittiva		
A5	Computo metrico estimativo		
A6	Capitolato generale d'appalto		

- a seguito dell'avvenuta presentazione del progetto in variante, in data 15 luglio 2013 è stata convocata una conferenza dei servizi per esaminarne il contenuto;

- in data 24 ottobre 2013 è stata convocata un'ulteriore conferenza dei servizi al fine di mettere al corrente la proprietà ed i progettisti della procedura di acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione comunale in modo che potessero essere conseguentemente correttamente rappresentate negli elaborati progettuali;
- con nota prot. n. 41622 del 31 ottobre 2013 da parte dell'ing. Alessandro Nannini e del geom. Fabio Dovico, è stata presentata una integrazione alla variante presentata in data 12 aprile 2013 comprensiva delle modifiche che sono risultate dalle conferenze dei servizi, composta dai seguenti elaborati:

Tav.	Titolo	Aggiornamento	
V01	Relazione descrittiva generale	Stato di variante	
V02	Relazione specialistica idraulica	Stato di variante	
V02a	Planimetria catastale, Estratto RUC e Aree interessate alle opere di urbanizzazione	Stato di variante	
V03	Planimetria generale fognature	Stato di variante	
V04	Relazione generale fognature	Stato sovrapposto	
V05	Particolari esecutivi fognature e bacini	Stato di variante	
V06	Planimetria generale sistemazione a verde	Stato di variante	
V07	Planimetria generale sistemazione a verde	Stato sovrapposto	
V08	Computo metrico estimativo	Stato di variante	
V09	Nuovi prezzi – Analisi	Stato di variante	
V10	Quadro economico	Stato di variante	
V11	Schede tecniche materiali	Stato di variante	

- come si evince nelle tav. V06 e V07 le modifiche comprendono anche la rappresentazione della minor superficie di intervento rispetto al perimetro dell'Area di Riquilificazione a fronte della minore superficie espropriata;

Visto il D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.P.R. n. 207/2010;

Dato atto che il Responsabile Unico del Procedimento è l'arch. Andrea Martellacci;

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;

Con votazione unanime espressa in forma palese

DELIBERA

1. Di approvare, per i motivi di cui in narrativa, la variante del progetto definitivo-esecutivo in variante del I e II stralcio delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Piano di Recupero Ex Fonderie Cure "RQ 05a", redatto dai tecnici della Società "Cipriano Costruzioni" s.p.a., ing. A. Nannini, geom. F. Dovico, ing. R. Margheri, trasmesso a questa Amministrazione con note del 12 aprile 2013 prot. n. 15790, del 31 ottobre 2013 prot. n. 41622, consistente nei seguenti elaborati depositati in atti nel fascicolo del presente provvedimento:

Tav.	Titolo	Aggiornamento	
V01	Relazione descrittiva generale	Stato di variante	
V02	Relazione specialistica idraulica	Stato di variante	
V02a	Planimetria catastale, Estratto RUC e Aree interessate alle opere di urbanizzazione	Stato di variante	
V03	Planimetria generale fognature	Stato di variante	
V04	Relazione generale fognature	Stato sovrapposto	
V05	Particolari esecutivi fognature e bacini	Stato di variante	
V06	Planimetria generale sistemazione a verde	Stato di variante	
V07	Planimetria generale sistemazione a verde	Stato sovrapposto	
V08	Computo metrico estimativo	Stato di variante	
V09	Nuovi prezzi – Analisi	Stato di variante	
V10	Quadro economico	Stato di variante	
V11	Schede tecniche materiali	Stato di variante	

Integrazioni richieste da Publiacqua:

A0	Estratto Regolamento Urbanistico comunale		
A1	Planimetria generale		
A2	Planimetria schema fognature, rete acquedotto, arredo urbano		
A3	Profili longitudinali fognatura meteorica ed acque nere		
A4	Relazione generale descrittiva		
A5	Computo metrico estimativo		
A6	Capitolato generale d'appalto		

2. Di dare atto che, sulla base di quanto descritto dall'elaborato denominato "V10 - Quadro economico", facente parte integrante del progetto in approvazione col presente atto, l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione della variante in corso di approvazione, ammonta a complessivi € 1.076.131,14 quindi leggermente superiore, all'importo complessivo riferito al progetto approvato con deliberazione della G. C. n.173/2012 pari ad €1.059.939,42 e riconducibile sostanzialmente ai maggiori lavori richiesti da Publiacqua s.p.a. Gli oneri suddivisi per area di intervento e tipologia dei lavori, sono così ripartiti:

	Progetto originario	Variante
Area interna al comparto:		
Opere stradali	€ 332.463,14	€ 322.336,95
Fognature	€ 310.884,14	€ 308.785,84
Opere a verde attrezzato	€ 173.068,59	€ 173.242,88
Segnaletica stradale	€ 17.343,60	€ 17.343,60
Fognatura nera		€ 8.722,97
Acquedotto	€ 16.935,54	€ 12.441,27
	-----	-----
Totale parziale	€ 840.695,01	€ 849.654,73
Area esterna al comparto:		
Opere stradali	€ 96.584,04	€ 96.584,04
Fognature	€ 2.653,26	€ 2.653,26
Opere a verde attrezzato	€ 929,26	€ 929,26
Segnaletica stradale	€ 1.744,56	€ 1.744,56
	-----	-----
Totale parziale	€ 101.911,12	€ 101.911,12
Acquedotto Fognatura aggiuntivi		€ 7.780,00
Importo opere elettriche:	€ 81.478,28	€ 81.478,28
Oneri della sicurezza:	€ 35.307,01	€ 35.307,01
	-----	-----
Importo Complessivo	€ 1.059.939,42	€ 1.076.131,14

- Di dare atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui al presente progetto di variante è sempre inferiore, di € 26.709,55 rispetto a quello del precedente progetto definitivo approvato con delibera n. 69 del 15 aprile 2008 in cui l'importo delle OO.UU. ammontava ad € 1.102.840,69 e che comunque, come stabilito dall'art. 9 della Convenzione rep. n. 62.799 del 28 maggio 2008, il valore ultimo delle opere realizzate sarà stabilito dall'esito del collaudo;
- Di confermare il contenuto di tutti i punti di cui alla precedente deliberazione della G.C. n. 174 del 13 novembre 2012 ad eccezione di quanto espressamente modificato dalla presente;
- Di dare atto che, come rappresentato nelle tav. V06 e V07 la superficie di intervento su cui sono previste l'esecuzione di opere e/o sistemazione a verde, è inferiore rispetto a quella dell'Area di Riqualficazione a fronte della minore superficie oggetto di esproprio;

6. Di approvare l'acquisto a cessione volontaria e a titolo definitivo per l'importo complessivo di **€ 160.745,71** così distinto:
- € 145.395,00 indennità di esproprio
 - € 15.350,71 indennità di occupazione corrispondente dell'area di proprietà dei Sigg.ri:
 - **Fanetti Angiolino** nato a Poppi (AR) il 23/06/1947,
 - **Borselli Laura** nata a Vaglia (FI) il 25/03/1951avente una superficie catastale complessiva di mq. 3231, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel Foglio di Mappa n. 11
 - Particella 1177 (ex 1087/a) di superficie catastale di mq.3231, (area interna al P.R)anziché procedere a quanto disposto dal punto 12) dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 13/10/2009;
7. Di reimmettere i proprietari:
- Sigg.ri: Fanetti Angiolino nato a Poppi (AR) il 23/06/1947,
Borselli Laura nata a Vaglia (FI) il 25/03/1951
nel possesso delle aree di loro proprietà, compreso il manufatto, non oggetto di acquisizione a cessione volontaria e più precisamente quelle rappresentate al Catasto terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 11 particelle:
- particella 1178 (ex 1087/b) di superficie catastale mq. 720 ,
 - particella 1179 (ex 1087/c) di superficie catastale mq. 82,
 - particella 1089 di mq. 62 (manufatto);
- 8 Di confermare il contenuto di tutti i punti del combinato disposto della deliberazione di giunta comunale n 189 del 13/10/2009 ad eccezione del disposto al punto 12) espressamente modificato dalla presente come al precedente punto 6;
- 9 Di stabilire che il contratto di acquisto delle aree di cui trattasi sarà stipulato in forma pubblica dal Dirigente del Settore Opere Pubbliche/Manutenzione/Ambiente/Parchi e Verde, oppure da altro Dirigente di questa Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 67 del vigente Statuto Comunale e dall'art. 48 del vigente regolamento dei contratti;
- 10 Di individuare le aree in oggetto con l'apposita velatura evidenziata in color giallo nelle planimetria catastale in scala 1:2000 che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 11 Di dare atto che la spesa complessiva di **€ 160.745,71** necessaria all'acquisizione delle aree in oggetto, interessate relativamente agli importi sopra indicati è assicurata come segue:
Bilancio 2009 al Cap. n. 481 100 art.23 impegno n.2009/1629 sub 306/2009;
- 12 Di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento è l'arch. Andrea Martellacci.

Quindi

LA GIUNTA COMUNALE

con votazione unanime

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c.4 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Marco Pandolfini

IL SINDACO
F.to Simone Gheri

La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo

per IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il _____ a seguito della decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì