

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 27/02/2025 n. 28**

COPIA

**Oggetto: Progetto Unitario Area di Riqualficazione RQ 03b “Villa La Lucciola”.
Approvazione.**

L'anno duemilaventicinque il giorno ventisette del mese di febbraio alle ore 15:46 in Scandicci, nella Sala Consiliare "Orazio Barbieri" previa convocazione nei modi e forme di legge, statutarie e regolamentari e ai sensi dell'art. 7/bis del Disciplinare per lo svolgimento delle sedute degli organi in modalità telematica [Appendice al vigente Regolamento del Consiglio Comunale] si è riunito in forma mista il Consiglio Comunale in adunanza Pubblica di prima convocazione.

Consiglieri assegnati n. 24; Consiglieri in carica n. 24.

Presiede il Presidente Gianni Borgi ed assiste il Segretario Comunale Dr. Giuseppe Zaccara, che, su invito del Presidente, procede all'appello.

Risultano:

CONSIGLIERI	P.	A.	CONSIGLIERI	P.	A.
SERENI CLAUDIA	Si		VARI ALESSIO	Si	
BORGHI GIANNI	Si		PRATESI PIER GUIDO	Si	
LA MARCA IRENE	Si		ALDERIGHI GIULIA	Si	
MARINO LUCA	Si		BELLOSI GIOVANNI		Si
ANICHINI ANDREA	Si		MERIGGI ENRICO	Si	
AUSILIO FILOMENA MARTINA	Si		MUGNAIONI CAMILLA	Si	
FRANCIOLI TOMMASO	Si		GRASSI MASSIMO	Si	
BRUNETTI ELDA	Si		PACINOTTI STEFANO	Si	
PACINI GIACOMO	Si, da remoto		GEMELLI CLAUDIO	Si	
FORLUCCI CECILIA	Si		BANDINELLI MICHELE		Si
BURRONI DANIELE ALESSANDRO	Si		DIPALO MARIA LUISA	Si	
SOLDI FIORELLA ANNA MARIA	Si		BOMBACI KISHORE	Si	
CACIOLLI NICCOLÒ	Si				

Presenti n. 23 membri su 25 (compresa la Sindaca)

Il Presidente riconosciuto il numero legale dei consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta e designa come scrutatori i consiglieri: F.M. Ausilio, T. Francioli e S. Pacinotti

... Omissis ...

Il Presidente del Consiglio Comunale mette ora in trattazione l'argomento iscritto al punto n. 10 dell'ordine del giorno e dà la parola alla Sindaca Claudia Sereni per l'illustrazione.

A seguito dell'illustrazione della Sindaca, non ci sono interventi da parte dei Consiglieri Comunali.

OMISSIS (Gli interventi sono riportati nel verbale integrale della seduta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO della propria competenza all'emanazione del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

VISTA la conforme proposta di deliberazione n. 4/2025 presentata dal Dirigente del Settore 4 Governo del Territorio, Arch. Luca Nespolo, il quale ha provveduto a svolgere l'attività istruttoria in qualità di responsabile del procedimento, ai sensi dell'art 6 della legge 241/90, fino alla redazione della stessa, come di seguito trascritta;

PRESO ATTO che, in relazione al provvedimento in oggetto, il responsabile del procedimento non ha comunicato di trovarsi in situazione di conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6/bis della legge 241/90;

PREMESSO che:

- il vigente Piano Operativo (P.O.), approvato con propria deliberazione n. 34 in data 10/4/2019, con efficacia prorogata, con propria deliberazione n. 84 del 26/10/2023, fino al 8/6/2029, prevede l'Area di Riqualificazione RQ 03b Villa La Lucciola, la cui attuazione, alternativamente:
 - è subordinata alla previa approvazione di un Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata;
 - è consentita mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, eventualmente subordinato a stipula di convenzione in caso di previsioni incidenti sul regime giuridico dei suoli, previo parere favorevole della Commissione Urbanistica e verificato, con specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico;
- tale previsione, relativa ad un'area ubicata in Via G. Pacchi, ai margini del quartiere di Vingone, in prossimità del tracciato dell'Autostrada A1, comprendente il complesso ottocentesco di Villa La Lucciola e relativi annessi - in condizioni di avanzato degrado - accessibile dalla stessa Via G. Pacchi attraverso un percorso campestre, è finalizzata:
 - al recupero ed alla riqualificazione del complesso architettonico (villa, annessi colonici, giardino, limonaia);
 - all'integrazione delle dotazioni di quartiere relative a parcheggi pubblici e verde di corredo;
- la disciplina contenuta nella scheda normativa e di indirizzo progettuale di detta Area di Riqualificazione riconosce all'Amministrazione Comunale la facoltà di pattuire con il Soggetto Attuatore accordi relativi al regime giuridico dei suoli, nonché la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico all'interno, in adiacenza o in prossimità dell'Area di Riqualificazione, quali:
 - la realizzazione di spazi di parcheggio pubblico con verde di corredo in adiacenza alla Via G. Pacchi;
 - la sistemazione degli spazi di verde pubblico circostanti il complesso edilizio e/o afferenti agli spazi di parcheggio di cui sopra, compresa illuminazione pubblica;

- il proprietario del compendio immobiliare ricompreso all'interno del perimetro dell'Area di Riqualficazione ha presentato in data 3/11/2021, protocollo nn. 46458-46597, e successive integrazioni, una proposta di Progetto Unitario;
- tale proposta sviluppa in modo completo, ai fini attuativi, l'intera Area di Riqualficazione, prevedendo il recupero e la riqualficazione del complesso architettonico - con destinazione residenziale - e la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, corredate delle previste aree verdi:
 - parcheggio pubblico di superficie e riqualficazione del marciapiede su Via G. Pacchi, in fregio all'Area di Riqualficazione;
 - sistemazione, con piantumazione di alberature e recupero e integrazione dell'esistente reticolo dei fossi di drenaggio delle acque superficiali, dell'area a verde circostante Villa La Lucciola;
 - predisposizione del tratto di percorso pedonale di collegamento tra Via G. Pacchi e Via dei Ciliegi;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessaria l'esecuzione di opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di riqualficazione;
- tale proposta è stata oggetto di parere favorevole della Commissione Urbanistica (seduta n. 118 in data 3/12/2021);

VISTI i seguenti documenti, redatti e sottoscritti digitalmente, costituenti il Progetto Unitario di iniziativa privata riferito all'Area di Riqualficazione RQ 03b, allegati alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale:

- Album (doc. 01);
- Sistemi ambientali geologici e verifica del rischio idraulico (doc. 02);
- Relazione Geologica (doc. 03);
- Norme Tecniche di Attuazione (doc. 04);

VISTO, inoltre, lo schema di Convenzione (doc. 05) che disciplina l'attuazione del Progetto Unitario, redatto e sottoscritto digitalmente, anch'esso allegato alla presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, nel quale sono previsti i seguenti principali impegni del Soggetto Attuatore:

- progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento previste nel Progetto Unitario in regime di scomputo dalla corrispondente quota di oneri di urbanizzazione dovuti, nei limiti di quanto disposto dalla normativa vigente in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, funzionali ad interventi di trasformazione urbanistica, di importo inferiore alla soglia comunitaria;
- sistemazione, a sue totali cura e spese, del percorso campestre di accesso al compendio immobiliare privato dalla Via G. Pacchi - ai sensi dell'art. 56, secondo comma, D.Lgs. 31/3/2023, n. 36 - in conformità a quanto stabilito dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- cessione gratuita all'Amministrazione, con successivo atto, della proprietà:
 - delle aree, non già di proprietà comunale, esterne al perimetro dell'Area di Riqualficazione, interessate dalla realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra Via G. Pacchi e Via dei Ciliegi;
 - della piccola porzione di terreno posta al margine a sud est dell'Area di Riqualficazione, a confine con l'ambito destinato ad opere di interesse privato, attualmente interessata da porzione di manufatto classificato dal Piano Operativo quale volume secondario (VS), destinata a verde pubblico;

- produzione delle garanzie fideiussorie relative agli impegni economici assunti;

PRECISATO che lo schema di Convenzione contiene inoltre l'impegno del Soggetto Attuatore, per sé e per i propri aventi causa, a formalizzare gli obblighi manutentivi - a proprio carico - del percorso pedonale di collegamento tra Via G. Pacchi e Via dei Ciliegi e del percorso campestre di accesso al compendio immobiliare privato dalla Via G. Pacchi:

- nell'atto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interessate dalla realizzazione di tale percorso pedonale di collegamento tra Via G. Pacchi e Via dei Ciliegi;
- negli atti di cessione delle singole unità immobiliari realizzate e/o recuperate all'interno dell'Area di Riqualificazione;

PRECISATO, altresì, che:

- la rappresentazione schematica delle opere di urbanizzazione contenuta negli elaborati tecnici del Progetto Unitario costituisce riferimento orientativo per le ulteriori fasi di sviluppo progettuale di tali opere;
- il regime giuridico dei suoli (aree oggetto di cessione al Comune), schematicamente rappresentato nel Progetto Unitario, tiene conto dello schema progettuale indicativo delle opere di urbanizzazione e che, pertanto, dovrà essere oggetto di puntuale verifica e di eventuale adeguamento a seguito del progetto esecutivo delle opere medesime, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle stesse e l'impegno del Soggetto Attuatore alla cessione delle aree sulle quali tali opere insistono;

SPECIFICATO che:

- i profili di natura idraulica e geologica contenuti nel Progetto Unitario saranno oggetto dei pertinenti approfondimenti in fase edilizia;
- sono, pertanto, consentiti eventuali adeguamenti del Progetto Unitario medesimo in recepimento di prescrizioni relative ai suddetti profili, purché, in tal caso, le modifiche risultino di carattere non sostanziale;

RITENUTO opportuno consentire la deroga – specificata nel richiamato schema di convenzione - dall'applicazione della disciplina contenuta nell'art. 15, comma 5, del vigente Regolamento comunale per il Verde Urbano, approvato con propria deliberazione n. 175 del 20/12/2016, affinché i tempi tecnici di collaudo delle alberature, correlati alle verifiche del relativo attecchimento, non rendano indeterminati i termini di conclusione/operatività dell'intervento, consentendo dunque il rilascio del certificato di collaudo tecnico - amministrativo delle opere di urbanizzazione anche nelle more dell'intervenuto positivo collaudo delle opere a verde, da effettuarsi comunque nel rispetto delle disposizioni a tal fine previste nel citato art. 15 e ferma restando la piena garanzia di "attecchimento del 100%" delle alberature;

PRECISATO che l'istruttoria della proposta progettuale è stata condotta dalla U.O. 4.2 Pianificazione Territoriale e Urbanistica con la collaborazione delle altre strutture tecniche dell'Ente riunite nel Gruppo di Lavoro Intersettoriale, istituito con Atto del Segretario n. 21 del 25/8/2022 e che la versione definitiva della proposta medesima tiene conto delle valutazioni e dei contributi specialistici forniti dai vari uffici a supporto delle attività di competenza del Settore 4, espressi nella seduta tenutesi in data 21/12/2023 e in successive interlocuzioni;

DATO ATTO che i partecipanti alla suddetta istruttoria hanno dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto d'interessi in riferimento al procedimento di cui trattasi, ai sensi dell'articolo 6-bis, Legge 7/8/1990, n. 241, dell'articolo 6, D.P.R. 16/4/2013, n. 62 - Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici - e dell'articolo 7 del Codice di comportamento del Comune di Scandicci approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 24/2/2022;

RITENUTO che le voci di entrata e di spesa ai fini della contabilizzazione delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione dal Soggetto Attuatore debbano essere opportunamente previste negli atti di programmazione dell'Ente preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo;

STABILITO che il Progetto Unitario abbia validità di dieci anni dalla sua approvazione, fatti salvi eventuali ulteriori termini di validità espressamente disposti dalla Legge;

RILEVATA la conformità del Progetto Unitario in approvazione con il vigente Piano Operativo;

DATO ATTO che a seguito dell'intervenuta approvazione del Progetto Unitario si provvederà alla pubblicazione della deliberazione e dei suoi allegati, ai fini dell'acquisizione dell'efficacia, come previsto dall'articolo 39, comma 3, D.Lgs n. 33 del 14/3/2013;

RICHIAMATI:

- la Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, *Norme per il governo del territorio*;
- l'articolo 19, Progetti Unitari Convenzionati, delle *Norme per l'Attuazione del Piano Operativo*;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, *Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali*;
- il D.Lgs. 14/3/2013 n. 33, *Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*;

VISTI i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta sopra riportata, inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

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

Presenti:	23
Votanti:	19
Favorevoli:	16
Contrari:	3
Astenuti:	4

Esito: approvata

Favorevoli: Alderighi Giulia, Anichini Andrea, Ausilio Filomena M., Borgi Gianni, Brunetti Elda, Burroni Daniele A., Caciolli Niccolò, Forlucci Cecilia, Francioli Tommaso, La Marca Irene, Marino Luca, Pacini Giacomo, Pratesi Pier Guido, Sereni Claudia, Soldi Fiorella A. M., Vari Alessio.

Contrari: Bellosi Giovanni, Grassi Massimo, Mugnaioni Camilla.

Astenuti: Bandinelli Michele, Bombaci Kishore, Dipalo Maria Luisa, Gemelli Claudio.

DELIBERA

1. Di approvare il Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata relativo all'Area di Riqualificazione RQ 03b Villa La Lucciola, costituito dai seguenti elaborati, redatti e sottoscritti digitalmente, allegati alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale:

- Album (doc. 01);
- Sistemi ambientali geologici e verifica del rischio idraulico (doc. 02);
- Relazione Geologica (doc. 03);

- Norme Tecniche di Attuazione (doc. 04).
2. Di approvare lo schema di Convenzione (doc. 05) che disciplina l'attuazione del Progetto Unitario, redatto e sottoscritto digitalmente, anch'esso allegato alla presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, dai contenuti descritti in narrativa, cui si rimanda.
 3. Di precisare che:
 - la rappresentazione schematica delle opere di urbanizzazione contenuta negli elaborati tecnici del Progetto Unitario costituisce riferimento orientativo per le ulteriori fasi di sviluppo progettuale di tali opere;
 - il regime giuridico dei suoli (aree oggetto di cessione al Comune), schematicamente rappresentato nel Progetto Unitario, tiene conto dello schema progettuale indicativo delle opere di urbanizzazione e che, pertanto, dovrà essere oggetto di puntuale verifica e di eventuale adeguamento a seguito del progetto esecutivo delle opere medesime, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle stesse e l'impegno del Soggetto Attuatore alla cessione delle aree sulle quali tali opere insistono.
 4. Di consentire eventuali adeguamenti del Progetto Unitario in recepimento di prescrizioni di natura idraulica e geologica che potranno essere formulate in fase edilizia, purché non consistenti in modifiche di carattere sostanziale e non incidenti sugli aspetti planivolumetrici.
 5. Di stabilire che le voci di entrata e di spesa ai fini della contabilizzazione delle opere di urbanizzazione debbano essere previste negli atti di programmazione dell'Ente preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo.
 6. Di stabilire che il Progetto Unitario abbia validità di dieci anni decorrenti dalla sua approvazione, fatti salvi eventuali ulteriori termini di validità espressamente disposti dalla Legge.
 7. Di disporre, per le ragioni espresse in narrativa, la deroga – specificata nel richiamato schema di convenzione - dall'applicazione della disciplina contenuta nell'art. 15, comma 5, del vigente Regolamento per il Verde Urbano, approvato con propria deliberazione n. 175 del 20/12/2016, al fine di consentire il rilascio del certificato di collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione anche nelle more dell'intervenuto positivo collaudo delle opere a verde, da effettuarsi comunque nel rispetto delle disposizioni a tal fine previste nel citato art. 15 e ferma restando la garanzia di "attecchimento del 100%" delle alberature.
 8. Di disporre, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 39, comma 3, del D. Lgs. n. 33/2013, che la presente deliberazione ed i documenti allegati specificati ai precedenti punti 1 e 2 siano pubblicati, in formato digitale, nell'apposita sezione, Amministrazione Trasparente, del sito web del Comune.
 9. Di dare atto che il Dirigente proponente, in relazione alla presente deliberazione, non ha comunicato di trovarsi in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/90, dell'art. 6 del DPR 62/2013 e dell'art 7 del Codice di Comportamento del Comune di Scandicci e che, nessuno dei dipendenti intervenuti nel procedimento, ha comunicato situazioni di conflitto di interesse ai sensi della stessa normativa.
 10. Di dare mandato al Dirigente del Settore 4 alla sottoscrizione dello schema di Convenzione approvato con la presente deliberazione dando atto che in sede di stipula potranno essere apportate modifiche finalizzate all'introduzione di clausole di stile, formule notarili, mere correzioni, senza alterare il contenuto delle disposizioni previste nello schema stesso.

...Omissis...

Del che si è redatto il presente verbale

Il Segretario Comunale
Dr. Giuseppe Zaccara

Il Presidente
Gianni Borgi

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 07/3/2005 n. 82 e s.m.i. (C.A.D.). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici dell'ente, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n. 82/2005.