

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 09/06/2021 n. 72**

COPIA

**Oggetto: Area di Riqualificazione 08d - Badia a Settimo/Via dell'Orto -
Recupero area dismessa e integrazione di tessuti urbani pre-
valentemente residenziali. Progetto Unitario. Approvazione.**

L'anno duemilaventuno il giorno 9 del mese di giugno alle ore 09:45 in Scandicci, nella Sala virtuale per le adunanze, previa convocazione nei modi e forme di legge, statutarie e regolamentari, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza pubblica ordinaria di prima convocazione con le modalità predisposte in via temporanea ed emergenziale in ottemperanza del Dpcm del 02.03.2021, così come integrato dal D.L. n. 52/2021.

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

Presiede la Presidente del Consiglio Comunale, Loretta Lazzeri, ed assiste il Segretario Generale, Patrizia Landi che, su invito della Presidente, procede all'appello.

Risultano:

PRESENTI i Sigg.ri:

- Fallani Sandro
- Pacini Giacomo
- Brunetti Elda
- Pacinotti Stefano
- Porfido Alberico
- Lazzeri Loretta
- Vignoli Tiziana
- Francioli Tommaso
- Morandi Claudia
- Bonechi Daniela
- D'Andrea Laura
- Forlucci Cecilia
- Vari Alessio
- Pecorini Ilaria
- Giulivo Dario
- Baldini Luigi
- Meriggi Enrico
- Braccini Christian
- Salvadori Alessandro
- Carti Luca
- Tallarico Bruno Francesco

Presenti n. 21 membri su 25 (compreso il Sindaco)

La Presidente, riconosciuto il numero legale dei consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta e designa come scrutatori i consiglieri: T. Vignoli, A. Porfido, E. Meriggi.

Risultano altresì presenti gli Assessori: A. Giorgi, D. Ndiaye, A. Franceschi, B. Lombardini, C. Sereni e I. Palomba.

...omissis il resto...

La Presidente mette ora in trattazione l'argomento iscritto al punto n. 7 dell'ordine del giorno e dà la parola all'Assessore A. Giorgi per l'illustrazione.

Intervengono i Consiglieri: L. Baldini [Gruppo Lega Salvini Premier], C. Forlucci [Gruppo Partito Democratico], L. Carti [Gruppo Centro Destra per Scandicci, FI, UDC], l'Assessore A. Giorgi e di nuovo il Consigliere L. Baldini [Gruppo Lega Salvini Premier].

Intervengono per dichiarazione di voto i Consiglieri L. Baldini [Gruppo Lega Salvini Premier], B. F. Tallarico [Gruppo Misto – minoranza], Sindaco S. Fallani e nuovamente, per una precisazione, il Consigliere B. F. Tallarico [Gruppo Misto – minoranza]

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

Escono dall'aula virtuale i Consiglieri A. Babazzi e A. Vari e rientra la Consigliera L. D'Andrea: presenti n.19, assenti n.6.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la conforme proposta di deliberazione Pdcc 38/2021 presentata dal Dirigente del Settore 4 – Governo del Territorio, Arch. Lorenzo Paoli;

PREMESSO:

- che che il vigente Piano Operativo del Comune di Scandicci, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10.04.19, prevede l'Area di Riquilificazione RQ08d "Badia a Settimo / Via Dell'orto - Recupero di area dismessa/integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali" da attuarsi previa approvazione di Progetto Unitario di iniziativa privata;
- che tale Area di Riquilificazione, ricadente all'interno dell'abitato di Badia a Settimo, in precedenza identificata come Lotto n. 14 del P.E.E.P di Badia a Settimo / S. Colombano (la cui efficacia è definitivamente decaduta nel giugno 2015), alla data di approvazione del Piano Operativo risultava ancora interessata dalla presenza di un opificio (ex filanda) da lungo tempo dismesso e abbandonato, con conseguenti fenomeni di evidente degrado;
- che tale previsione è finalizzata:
 - al superamento delle condizioni di degrado urbanistico e ambientale mediante eliminazione delle consistenze edilizie incongrue e/o in precario stato di conservazione (opificio, ex filanda, da lungo tempo dismesso e abbandonato);
 - all'integrazione degli assetti insediativi dell'abitato di Badia a Settimo, mediante realizzazione di un nuovo complesso edilizio

interamente o prevalentemente residenziale con riconfigurazione del fronte urbano su Via dell'Orto e Via di S. Colombano;

- che la disciplina contenuta nella scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa alla detta Area di Riqualficazione, di cui all'Allegato 'A' alle "Norme per l'Attuazione" del Piano Operativo:
 - prevede a demolizione delle consistenze edilizie esistenti con la possibilità di ricostruire il volume legittimo in essere alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30/03/2006), come desumibile dai legittimi titoli abilitativi o in assenza da perizia giurata, e comunque non superiore agli 8.000 mc complessivi da destinare:
 - a residenza
 - ad attività direzionali e terziarie con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo;
 - esercizi commerciali e di vicinato, esercizi di somministrazione alimenti e bevande al pubblico e attività artigianali di servizio alla residenza.
 - subordina l'attuazione dell'intervento alla realizzazione, all'interno del perimetro dell'Area di Riqualficazione, di parcheggi pubblici (o ad uso pubblico) con verde di corredo, per una superficie minima complessiva di mq 800;
- che che il proprietario dell'area di cui trattasi ha demolito le consistenze edilizie presenti all'interno dell'Area di Riqualficazione ed ha presentato una proposta di Progetto Unitario, pervenuta al Comune in data 13/03/2020 prot. 12414, che prevede:
 - la realizzazione di un edificio residenziale in linea sui fronti strada e di due edifici residenziali a torre, all'interno del lotto di intervento;
 - la realizzazione di opere urbanizzazione, quali:
 - parcheggio pubblico con verde di corredo;
 - sede stradale di accesso al parcheggio pubblico;
 - riqualficazione del marciapiede esistente;
 - percorso pedonale;
- che tale proposta è stata oggetto di parere favorevole della Commissione Urbanistica (seduta n° 115 in data 16/12/2020);

PRESO ATTO che la proposta di Progetto Unitario prevede opere a verde a corredo del parcheggio pubblico interno all'Area di Riqualficazione, che comprenderanno alberature;

CONSIDERATO come, a fronte di tali opere a verde, l'incidenza dei tempi tecnici occorrenti per il relativo collaudo - protratti, in particolare, per le necessarie verifiche di attecchimento delle alberature - renda, di fatto, indeterminati i termini di conclusione/operatività dell'intervento di riqualficazione di cui trattasi;

RITENUTO pertanto opportuno derogare, nel caso specifico, dall'applicazione della disciplina contenuta nell'art. 15, comma 5, del vigente Regolamento comunale per il Verde Urbano, approvato con deliberazione C.C. n. 175 del 20.12.2016, al fine di consentire, ove necessario, il rilascio del certificato di collaudo tecnico - amministrativo delle opere stradali e degli spazi a parcheggio pubblico, 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;

CONSIDERATO come la versione originale degli elaborati costituenti il Progetto Unitario sia stata redatta come documento informatico, sottoscritto con firma digitale;

VALUTATA pertanto l'inopportunità di produrre in versione cartacea tali elaborati;

RICHIAMATI:

- il D.P.R. n° 445 del 28.12.2000 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*" riguardo alle specifiche determinazioni in merito ai documenti informatici delle pubbliche amministrazioni, alla loro forma ed efficacia, nonché alla firma digitale;
- il D.Lgs. n° 82 del 7.03.2005 "*Codice dell'Amministrazione digitale*" e s.m.i. ed in particolare:
 - il comma 2 dell'art. 21 che recita:
"Il documento informatico sottoscritto con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale, formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'art. 20 comma 3, che garantiscano l'identificabilità dell'autore, l'integrità e immodificabilità del documento, ha l'efficacia prevista dall'art. 2702 del codice civile. L'utilizzo del dispositivo di firma elettronica qualificata o digitale si presume riconducibile al titolare, salvo che questi dia prova contraria.";
 - il comma 1 dell'art. 23 ter che recita:
"Gli atti formati dalle pubbliche amministrazioni con strumenti informatici, nonché i dati e i documenti informatici detenuti dalle stesse costi-

tuiscono informazione primaria ed originale da cui è possibile effettuare, su diversi o identici tipi di supporto, duplicazioni e copie per gli usi consentiti dalla legge”;

VISTI i seguenti documenti informatici, in formato digitale pdf, costituenti il Progetto Unitario di iniziativa privata riferito all'Area di Riqualificazione RQ 08d, redatti e sottoscritti come sopra specificato, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- Album relativo al Progetto Unitario Area di Riqualificazione RQ 08d;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Geologica;

VISTO inoltre lo schema di convenzione che disciplina l'attuazione del Progetto Unitario, redatto in formato digitale pdf e sottoscritto con firma digitale, anch'esso allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, nel quale sono previsti i seguenti principali impegni dei Soggetti Attuatori:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'Area di Riqualificazione, previste nel Progetto Unitario, a scapito della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione dovuti;
- cessione gratuita al Comune, con successivo atto, della proprietà delle porzioni di terreno, interne ed esterne all'Area di Riqualificazione, interessate dalle opere di urbanizzazione, in adempimento delle specifiche disposizioni dettate al riguardo dalla scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'Area di Riqualificazione RQ 08d;
- produzione delle garanzie fideiussorie relative agli impegni economici assunti dagli Attuatori medesimi;

PRECISATO:

- 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;
- che 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 favorevole assenso espresso dal Settore "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici" sul progetto di dettaglio delle opere medesime, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle stesse e l'impegno dei Soggetti Attuatori alla cessione delle aree sulle quali tali opere insistono;

SPECIFICATO:

- che i profili di natura idraulica e geologica contenuti nel Progetto Unitario saranno oggetto di puntuale verifica in fase edilizia;
- che sono pertanto consentiti eventuali adeguamenti del Progetto Unitario medesimo al parere reso dagli Enti preposti al controllo, purché, in tal caso, le modifiche risultino di carattere non sostanziale e non incidenti sugli aspetti planivolumetrici;

RITENUTO che le voci di entrata e di spesa ai fini della contabilizzazione delle opere di urbanizzazione debbano essere previste nel Documento Unico di Programmazione e nel Bilancio di Previsione con specifica variazione propedeutica al rilascio del relativo permesso di costruire;

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 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 d'efficacia, come previsto dall'articolo 39 comma 3 del D.Lgs n. 33 del 14.03.2013;

VISTA la L.R. n° 65 del 10.11.2014 "Norme per il governo del territorio";

VISTO l'art. 19 "Interventi convenzionati con progetto unitario" delle "Norme per l'Attuazione" del Piano Operativo;

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. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (Allegati 1 e 2);

con votazione per appello nominale resa in forma telematica e che dà il seguente risultato:

Presenti:	19
Votanti:	18
Favorevoli:	13
Contrari:	5
Astenuti:	1

Esito: Approvata

Favorevoli: S. Fallani, G. Pacini, E. Brunetti, A. Porfido, L. Lazzeri, T. Vignoli, T. Francioli, C. Morandi, D. Bonechi, L. D'Andrea, C. Forlucci, I. Pecorini, D. Giulivo

Contrari: L. Batistini, L. Baldini, C. Braccini, B.F. Tallarico, V. Bencini

Astenuti: L. Carti

DELIBERA

1. Di approvare il Progetto Unitario, di iniziativa privata, relativo all'Area di Riqualificazione "RQ 08d - Badia a Settimo/Via Dell'orto - Recupero di area dismessa/integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali", costituito dai seguenti elaborati, redatti e sottoscritti digitalmente, allegati quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento:

- Album relativo al Progetto Unitario Area di Riqualificazione RQ 08b;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Geologica.

2. Di disporre, per le ragioni espresse in narrativa, la deroga dall'applicazione della disciplina contenuta nell'art. 15, comma 5, del vigente Regolamento comunale per il Verde Urbano, approvato con deliberazione C.C. n. 175 del 20.12.2016, al fine di consentire, ove necessario, il rilascio del certificato di collaudo tecnico - amministrativo delle opere stradali e degli spazi a parcheggio pubblico, 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.

3. Di approvare lo schema di Convenzione che disciplina l'attuazione del Progetto Unitario, redatto e sottoscritto digitalmente, anch'esso allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto, che prevede, in sintesi, i seguenti principali impegni dei Soggetti Attuatori:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione previste a scapito della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione dovuti;
- impegno alla cessione gratuita al Comune, con successivo atto, della proprietà delle porzioni di terreno, interne ed esterne all'Area di Riqualificazione, interessate dalle opere di urbanizzazione, quali tratto di viabilità, parcheggio con verde di corredo, percorso pedonale e riqualificazione del marciapiedi esistente, in adempimento delle specifiche disposizioni dettate al riguardo dalla scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'Area di Riqualificazione RQ 08d;
- le garanzie fideiussorie relative agli impegni economici assunti dai Soggetti Attuatori.

4. Di prendere atto che:

- la rappresentazione schematica delle opere di urbanizzazione, contenuta negli elaborati 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 dell'intervenuto favorevole assenso espresso dal Settore "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici" sul progetto di dettaglio delle opere medesime, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle stesse e l'impegno dei Soggetti Attuatori alla cessione delle aree sulle quali tali opere insistono.
5. Di consentire eventuali adeguamenti del Progetto Unitario al parere reso dagli Enti preposti al controllo della documentazione di natura idraulica e geologica, che sarà oggetto di puntuale verifica in fase edilizia, purché non consistenti in modifiche di carattere sostanziale e non incidenti sugli aspetti planivolumetrici.
6. Di stabilire che le voci di entrata e di spesa ai fini della contabilizzazione delle opere di urbanizzazione debbano essere previste nel Documento Unico di Programmazione e nel Bilancio di Previsione con specifica variazione prope-deutica al rilascio del relativo permesso di costruire.
7. 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.
8. Di disporre, nel rispetto di quanto previsto all'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, che il presente atto e i documenti depositati con le modalità specificate ai precedenti punti 1 e 3 siano pubblicati, in formato digitale, nell'apposita sezione del sito web denominata "Amministrazione Trasparente".

...Omissis...

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Patrizia Landi

LA PRESIDENTE
F.to Loretta Lazzeri

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.