

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 28/07/2022 n. 46**

COPIA

**Oggetto: *Area di Trasformazione TR05e - "Via Pergolesi (interno)".
Progetto Unitario convenzionato. Approvazione.***

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di luglio alle ore 09:50 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] si è riunito in forma mista il Consiglio Comunale in adunanza pubblica ordinaria di prima convocazione.

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:

- Pacini Giacomo, collegato da remoto
- Brunetti Elda
- Lazzeri Loretta
- Capano Ilaria, collegata da remoto
- Vignoli Tiziana, collegata da remoto
- Francioli Tommaso
- Morandi Claudia, collegata da remoto
- Bonechi Daniela
- D'Andrea Laura
- Forlucci Cecilia
- Vari Alessio, collegato da remoto
- Pecorini Ilaria, collegata da remoto
- Giulivo Dario
- Babazzi Alessio
- Baldini Luigi
- Meriggi Enrico
- Salvadori Alessandro
- Tallarico Bruno Francesco
- Bencini Valerio

ASSENTI i Sigg.ri:

- Fallani Sandro
- Pacinotti Stefano
- Porfido Alberico
- Batistini Leonardo
- Braccini Christian
- Carti Luca

Presenti n. 19 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: D. Bonechi, D. Giulivo, A. Salvadori.

Risultano altresì presenti gli Assessori: A. Giorgi, D. Ndiaye, B.Lombardini, Y. Kashi Zadeh, I. Palomba.

...omissis il resto...

Si dà atto che, rispetto all'appello iniziale, alle ore 10:16 si è collegato da remoto il Consigliere L. Carti e alle ore 10:57 si è collegato da remoto il Consigliere L. Batistini: presenti n.21, assenti n.4.

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 il Consigliere L. Baldini [Gruppo Lega Salvini Premier], l'Assessore A. Giorgi e il Consigliere E. Meriggi [Gruppo Misto – minoranza]; Intervengono per dichiarazione di voto i Consiglieri E. Brunetti [Gruppo Partito Democratico], L. Carti [Gruppo Centro Destra per Scandicci, FI. UDC], D. Giulivo [Lista Sandro Fallani Sindaco] e L. Baldini [Gruppo Lega Salvini Premier].

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la conforme proposta di deliberazione, Pdcc 39/2022, presentata dal Dirigente del Settore 4 – Governo del territorio, Arch. Lorenzo Paoli;

PREMESSO che:

- il vigente Piano Operativo del Comune di Scandicci, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10.04.2019, efficace dal 08.06.2019 - a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 19 del 08.05.2019 del relativo avviso di approvazione - prevede l'Area di Trasformazione "TR 05e - Via G.B. Pergolesi (interno)", la cui attuazione è subordinata alla previa approvazione di un Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata;
- tale previsione, relativa ad un'area inedita di piccole dimensioni, accessibile mediante prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, nel quartiere di Casellina, in un contesto caratterizzato dalla presenza di stabilimenti produttivi e fabbricati residenziali multipiano, è finalizzata:
 - all'integrazione degli assetti insediativi del quartiere di Casellina, mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale;
 - all'integrazione della dotazione di aree verdi, percorsi pedo-ciclabili e parcheggi pubblici nel settore urbano di riferimento;

- la disciplina contenuta nella scheda normativa e di indirizzo progettuale di detta Area di Trasformazione:
 - prevede che l'intervento contribuisca alla qualificazione del tessuto edificato, mediante realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio), qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale, e all'integrazione delle dotazioni pubbliche del quartiere di Casellina;
 - subordina la realizzazione degli interventi di interesse privato al soddisfacimento di tutte le seguenti condizioni:
 - cessione gratuita all'Amministrazione comunale della porzione di terreno corrispondente alla particella 2305 del Foglio 8 (mq 2.800 circa);
 - cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tutte le porzioni della particella 2654 del Foglio 8 destinate alla realizzazione di integrazioni viarie, verde pubblico e percorsi ciclabili (mq 3.600 circa);
 - realizzazione contestuale, in adiacenza all'Area di Trasformazione, delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche:
 - ✓ prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, secondo le indicazioni del Piano Operativo, ivi compresa la realizzazione di sottoservizi e parcheggi pubblici (minimo n. 20 posti auto effettivi);
 - ✓ tratti di percorsi pedo-ciclabili finalizzati alla creazione di una rete di collegamento tra Via Ponchielli, Via Giordano e Via Donizetti;
 - ✓ spazi di verde pubblico, con relativi elementi di arredo, nelle residue porzioni a destinazione pubblica adiacenti all'Area di Trasformazione;
 - assoggetta l'intervento al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire, prevedendo al riguardo:
 - che il contributo medesimo sia assolto - in tutto o in parte - mediante cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle porzioni di terreno sopra specificate, senza conguagli a favore dell'avente titolo;

- che laddove il valore delle porzioni di terreno oggetto di cessione non raggiunga il 50% del maggior valore generato dalla nuova previsione urbanistica sulla porzione di terreno identificata come Area di Trasformazione, è dovuto all'Amministrazione Comunale il relativo conguaglio, da corrispondersi mediante versamento finanziario in sede di rilascio del permesso di costruire;
- la società all'epoca proprietaria del terreno ricompreso all'interno del perimetro dell'Area di Trasformazione ha presentato in data 23.04.2021, protocolli nn. 16282-16289, una proposta di Progetto Unitario, successivamente integrata e modificata dall'avente causa, Società SKA S.r.l.;
- la stesso sviluppa in modo completo, ai fini attuativi, l'intera Area di Trasformazione e le aree esterne ad essa collegate dalla previsione urbanistica, prevedendo la realizzazione di:
 - opere di interesse privato: un nuovo edificio pluripiano, con tipologia in linea, distribuito su sei livelli fuori terra, di cui il primo dedicato agli ingressi comuni, garages, cantine e spazi di servizio, gli altri cinque alle 18 unità immobiliari residenziali, oltre a verde privato, stalli privati per le auto, con i relativi spazi di manovra, e ad alcuni locali tecnici indispensabili per gli impianti nella retrostante area di pertinenza;
 - opere di interesse pubblico:
 - prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, con sottoservizi e parcheggi pubblici (minimo 20 posti auto effettivi);
 - percorsi pedo-ciclabili di collegamento;
 - spazi di verde pubblico attrezzato;
- tale proposta è stata oggetto di parere favorevole della Commissione Urbanistica (seduta n. 116 in data 1.06.2021);

PRESO ATTO che la proposta di Progetto Unitario prevede opere a verde pubblico comprendenti alberature di alto fusto;

CONSIDERATO che i tempi tecnici occorrenti per il collaudo delle opere a verde, in particolare per le necessarie verifiche di attecchimento delle alberature, rendono indeterminati i termini di conclusione/operatività dell'intervento di cui trattasi;

RITENUTO, pertanto, opportuno 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 nell'art. 15, comma 5, del vigente Regolamento comunale per il Verde Urbano, approvato con deliberazione C.C. n. 175 del 20.12.2016 e ferma restando la piena garanzia di "attecchimento del 100%" delle alberature, derogando dall'applicazione della disciplina contenuta nel citato art. 15;

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

VISTI i seguenti documenti informatici, in formato digitale pdf.p7m, costituenti il Progetto Unitario di iniziativa privata riferito all'Area di Trasformazione TR 05e, redatti e sottoscritti come sopra specificato, allegati quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento:

- Album Progetto Unitario TR 05e;
- Allegato A - Soluzioni impiantistiche ed energia rinnovabile;
- Allegato B - Relazione integrata;
- Allegato C - Relazione geologica;
- Allegato D - Valutazione previsionale di clima acustico;
- Allegato E - Relazione agronomica;
- Norme Tecniche di Attuazione;

VISTO, inoltre, lo schema di convenzione che disciplina l'attuazione del Progetto Unitario, redatto in formato digitale pdf.p7m e sottoscritto con firma digitale, anch'esso allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, che prevede, in estrema sintesi:

- la cessione gratuita al Comune, in sede di stipula della convenzione medesima, senza conguagli a favore del cedente:
 - dell'area posta lungo Via A. Ponchielli, interessata da opera pubblica (struttura socio assistenziale), attualmente individuata al catasto terreni al foglio 8, particella 2305, mediante trasferimento dal Soggetto Attuatore, SKA S.r.l., in forza di procura speciale conferita dai relativi attuali proprietari;
 - della porzione di terreno esterna al perimetro dell'Area di Trasformazione, mediante trasferimento da SKA S.r.l., destinata ad ospitare le realizzande opere di urbanizzazione, catastalmente individuata al catasto terreni al foglio 8 dalla particella 2654;

- che la cessione di tali beni immobili assolva al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire,
- l'impegno del Soggetto Attuatore:
 - a progettare e realizzare le opere di urbanizzazione esterne all'Area di Trasformazione, previste nel Progetto Unitario, a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione dovuti;
 - a produrre le garanzie fideiussorie relative agli impegni economici dallo stesso assunti;

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;
- 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 della progettazione di dettaglio delle opere di urbanizzazione, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle stesse e le porzioni di terreno interessate;

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 dell'efficacia, come previsto dall'articolo 39, comma 3, 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 “Progetti Unitari Convenzionati” 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”;

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

Presenti: 21
Votanti: 20
Favorevoli: 14
Contrari: 6
Astenuiti: 1

Esito: Approvata

Favorevoli: Babazzi Alessio, Bonechi Daniela, Brunetti Elda, Capano Ilaria, D'andrea Laura, Forlucci Cecilia, Francioli Tommaso, Giulivo Dario, Lazzeri Loretta, Morandi Claudia, Pacini Giacomo, Pecorini Ilaria, Vari Alessio, Vignoli Tiziana

Contrari: Baldini Luigi, Batistini Leonardo, Bencini Valerio, Meriggi Enrico, Salvadori Alessandro, Tallarico Bruno

Astenuiti: Carti Luca

DELIBERA

1. Di approvare il Progetto Unitario, di iniziativa privata, relativo all'Area di Trasformazione “TR 05e - Via G.B. Pergolesi (interno)”, costituito dai seguenti elaborati, redatti e sottoscritti digitalmente, ed allegati quali parti integranti e sostanziali al presente provvedimento:
 - Album Progetto Unitario TR 05e;
 - Allegato A - Soluzioni impiantistiche ed energia rinnovabile;
 - Allegato B - Relazione integrata;
 - Allegato C - Relazione geologica;
 - Allegato D – Valutazione previsionale di clima acustico;
 - Allegato E - Relazione agronomica;
 - Norme Tecniche di Attuazione.
2. Di disporre, per le ragioni espresse in narrativa, la deroga dall'applicazione della disciplina contenuta nell'art. 15, comma 5, del vigente Regolamento per il Verde Urbano, approvato con deliberazione C.C. 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.

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 provvedimento, che prevede, in estrema sintesi:

- la cessione gratuita al Comune, in sede di stipula della convenzione medesima, senza conguagli a proprio favore del cedente:
 - dell'area posta lungo Via A. Ponchielli, interessata da opera pubblica (struttura socio assistenziale), attualmente individuata al catasto terreni al foglio 8, particella 2305, mediante trasferimento dal Soggetto Attuatore, SKA S.r.l., in forza di procura speciale conferita dai relativi attuali proprietari;
 - della porzione di terreno esterna al perimetro dell'Area di Trasformazione, mediante trasferimento da SKA S.r.l., destinata ad ospitare le realizzande opere di urbanizzazione, catastalmente individuata al catasto terreni al foglio 8 dalla particella 2654;
- che la cessione di tali beni immobili assolvà al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire,
- gli impegni del Soggetto Attuatore:
 - a progettare e realizzare le opere di urbanizzazione esterne all'Area di Trasformazione, previste nel Progetto Unitario, a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione dovuti;
 - a produrre le garanzie fideiussorie relative agli impegni economici dallo stesso assunti;

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 della progettazione di dettaglio delle opere di urbanizzazione, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle stesse e le porzioni di terreno interessate.
5. 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 propedeutica al rilascio del relativo permesso di costruire.
 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, nel rispetto di quanto previsto all'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, che il presente atto e i documenti allegati specificati 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.