

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
CONSIGLIO COMUNALE  
del 28/07/2022 n. 47**

**COPIA**

**Oggetto: Area di Trasformazione TR05a - Largo Spontini - 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. 8 dell'ordine del giorno e dà la parola all'Assessore A. Giorgi per l'illustrazione.

Interviene il Consigliere E. Meriggi [Gruppo Misto-Minoranza] e risponde l'Assessore A. Giorgi.

Successivamente intervengono i Consiglieri L. Carti [Gruppo Centro Destra per Scandicci, FI, UDC], E. Meriggi [Gruppo Misto-Minoranza], B.F. Tallarico [Gruppo Misto-Minoranza], L. Carti [Gruppo Centro Destra per Scandicci, FI, UDC], T. Francioli [Gruppo Partito Democratico], 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 40/2022 presentata dal Dirigente del Settore 4 – Governo del Territorio Arch. Lorenzo Paoli;

PREMESSO che:

- il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 19/02/2007 prevedeva in zona Largo Spontini, a Casellina, un' Area di Trasformazione ("TR 05a") soggetta a Piano Attuativo o Progetto Unitario di iniziativa privata, per la realizzazione di un intervento di integrazione residenziale e di ridefinizione dello spazio pubblico;
- i proprietari di predetta area avevano proposto un'ipotesi di Progetto Unitario, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 06/07/2010;
- tale intervento è decaduto - ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" - in quanto nel quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico il Soggetto avente titolo non ha provveduto a sottoscrivere la relativa convenzione, approvata in schema con la citata deliberazione C.C. n. 90/2010;
- 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 della pubblicazione dell'avviso di relativa approvazione sul B.U.R.T. n. 19 del 08.05.2019, ha riproposto - con modifiche rispetto al Regolamento Urbanistico - l'Area di Trasformazione "TR 05a - Largo Spontini", la cui attuazione è subordinata alla previa approvazione di un nuovo Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata;

- predetta Area di Trasformazione, riguardante una superficie territoriale di circa 3.500 mq, collocata nel quartiere di Casellina, è finalizzata al superamento della situazione di abbandono e di degrado che la connota, mediante:
  - la riqualificazione di uno spazio urbano da integrare nella vita sociale e di relazione del quartiere, attraverso la definizione degli assetti insediativi nell'ambito interessato;
  - la realizzazione di nuova edificazione residenziale, con funzioni complementari di interesse pubblico;
  - l'integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento;
- la disciplina contenuta nella scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa a detta Area di trasformazione condiziona la realizzazione degli interventi di interesse privato alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree:
  - realizzazione dei locali e spazi a destinazione pubblica posti al piano terreno del nuovo complesso edilizio, con predisposizioni impiantistiche e finiture di base;
  - realizzazione di parcheggi pubblici aggiuntivi rispetto ai posti auto pubblici presenti alla data di adozione del Piano Operativo, in misura indicativamente equiparabile alla soluzione progettuale a suo tempo prevista dal Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 90 del 06.07.2010. L'intervento deve comunque garantire la realizzazione di un quantitativo di posti auto pubblici adeguato alle esigenze dei residenti in loco;
  - realizzazione di spazi ad uso pubblico e verde pubblico e nella misura indicata dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale in fase di redazione del Progetto Unitario;
- i proprietari del terreno ricompreso all'interno del perimetro dell'Area di Trasformazione hanno presentato in data 31.07.2019, prot. 39464 - 39465, una nuova proposta di Progetto Unitario, elaborata nel rispetto della disciplina contenuta nel Piano Operativo, successivamente modificata ed integrata;
- la stessa 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 fabbricato residenziale di tipologia a torre, costituito da 11 piani fuori terra, oltre autorimesse e cantine al piano semi-interrato e posti auto scoperti nell'area di pertinenza;
- opere di interesse pubblico:
  - Opere interne all'Area di Trasformazione:
    - ✓ locali e spazi a destinazione pubblica posti al piano terreno del nuovo complesso edilizio, con predisposizioni impiantistiche e finiture di base;
    - ✓ parcheggi pubblici (circa n. 22 posti auto) e marciapiedi;
    - ✓ verde pubblico (circa mq 660);
    - ✓ area pedonale ad uso pubblico, circostante il nuovo edificio, di accesso all'unità immobiliare prevista in cessione gratuita all'Amm.ne Comunale.
  - Opere esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione
    - ✓ parcheggi pubblici e verde di corredo (circa n. 41 posti auto);
    - ✓ marciapiedi e percorso pedonale di accesso da Via del Pantano al parcheggio pubblico esistente posto su Via Boito.

- detta proposta di Progetto Unitario è stata oggetto di parere favorevole della Commissione Urbanistica (seduta n. 116 in data 1.06.2021);

DATO ATTO che la proposta di Progetto Unitario interessa porzioni di terreno esterne all'Area di Trasformazione, di proprietà di soggetti terzi, oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione (parcheggi, verde pubblico e opere accessorie alla viabilità), sulle quali il Piano Operativo ha previsto il vincolo preordinato all'esproprio;

DATO ATTO che la consistenza dei parcheggi pubblici già realizzati dall'Amministrazione comunale dopo il 2010, in aggiunta a quelli di nuova realizzazione previsti dal Progetto Unitario, rispetta i parametri relativi al fabbisogno dei posti auto pubblici dettati dalla scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'Area di trasformazione di cui trattasi;

CONSIDERATO che:

- la proposta di Progetto Unitario prevede opere a verde pubblico comprendenti alberature di alto fusto;
- 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 05a
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Geologica
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Relazione ambientale

VISTO, inoltre, lo schema di convenzione che disciplina l'attuazione del Progetto Unitario, redatto e sottoscritto in formato digitale pdf.p7m, anch'esso allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, nel quale sono previsti i seguenti principali impegni del Soggetto Attuatore:

- assunzione degli oneri economici derivanti dall'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale delle aree esterne all'Area di Trasformazione, di proprietà di soggetti terzi, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per gli importi che risulteranno effettivamente necessari ai fini della conclusione del relativo procedimento espropriativo;
- progettazione delle opere di urbanizzazione sia interne che esterne all'Area di Trasformazione, previste nel Progetto Unitario e realizzazione delle stesse a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione dovuti;
- cessione gratuita al Comune, in sede di stipula della convenzione medesima, della porzione di terreno interessata da opere pubbliche già realizzate (porzione di marciapiede), posta all'esterno e in adiacenza al perimetro dell'Area di Trasformazione;
- cessione gratuita al Comune, con successivo atto, delle aree interne al perimetro dell'Area di Trasformazione, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- costituzione, con successivo atto, di una servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito e a tempo indeterminato, sui percorsi pedonali interni all'Area di trasformazione,
- produzione delle 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 e costituzione di uso pubblico) - 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 medesime, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle opere di urbanizzazione 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;

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

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

**Astenuti:** Carti Luca

DELIBERA

1. Di approvare il Progetto Unitario, di iniziativa privata, relativo all'Area di Trasformazione "TR 05a - Largo Spontini", costituito dai seguenti elaborati, redatti e sottoscritti digitalmente, ed allegati quali parti integranti e sostanziali al presente provvedimento:
  - Album Progetto Unitario TR 05a
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Relazione Geologica
  - Valutazione previsionale di clima acustico
  - Relazione Ambientale
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, allegato quale parte

integrante e sostanziale al presente provvedimento, che prevede, in sintesi, i seguenti principali impegni del Soggetto Attuatore:

- assunzione degli oneri economici derivanti dall'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale delle aree esterne all'Area di Trasformazione, di proprietà di soggetti terzi, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per gli importi che risulteranno effettivamente necessari ai fini della conclusione del relativo procedimento espropriativo;
- progettazione delle opere di urbanizzazione sia interne che esterne all'Area di Trasformazione, previste nel Progetto Unitario e realizzazione delle stesse a scapito della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione dovuti;
- cessione gratuita al Comune, in sede di stipula della convenzione medesima, della porzione di terreno interessata da opere pubbliche già realizzate (porzione di marciapiede), posta all'esterno e in adiacenza al perimetro dell'Area di Trasformazione;
- cessione gratuita al Comune, con successivo atto, delle aree interne al perimetro dell'Area di Trasformazione, interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- costituzione, con successivo atto, di una servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito e a tempo indeterminato, sui percorsi pedonali interni all'Area di trasformazione;
- produzione delle 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 medesime, al fine di assicurare piena coerenza tra l'esatta configurazione delle opere di urbanizzazione 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 prope-  
deutica 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.