

VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 05/07/2018 n. 70

COPIA

**Oggetto: Area di Riqualificazione RQ04d - Via Rialdoli/Ex Area Enel.
Progetto Unitario. Approvazione.**

Il giorno 5/7/2018 in Scandicci nella Sala Consiliare "Orazio Barbieri", previa convocazione nei modi e forme di legge, statutarie e regolamentari, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza pubblica ordinaria di prima convocazione.

Il Presidente Simone Pedullà, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 18:03

Partecipa il Segretario Generale Marco Pandolfini.

Sono nominati scrutatori i consiglieri: M. Tognetti, P. Ciabattoni, I. Pecoroni.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti i consiglieri:

PRESENTI i Sigg.ri:

- Fallani Sandro
- Pordfido Antonella
- Babazzi Alessio
- Graziani Francesco
- Trevisan Barbara
- Bambi Giulia
- De Lucia Chiara
- Marino Luca
- Pedullà Simone
- Landi Laura
- Ciabattoni Patrizia
- Mucè Umberto
- Cialdai Fabiani Enrica
- Marchi Alexander
- D'Andrea Laura
- Pacini Andrea
- Pecorini Ilaria
- Bencini Valerio
- Tognetti Massimiliano
- Batistini Leonardo
- Franchi Erica

ASSENTI i Sigg.ri:

- Lanini Daniele
- Nozzoli Cristina
- Calabri Carlo
- Fulici Fabiana

Risultano altresì presenti gli Assessori: Giorgi, Anichini, Toscano, Lombardini e Ndiaye.

Il Presidente mette ora in discussione l'argomento iscritto al punto n. 4 dell'ordine del giorno.

Il Presidente dà la parola all'Assessore Giorgi per la presentazione della delibera.

Intervengono i Consiglieri: Tognetti [M5S], Franchi [Gruppo Misto], Batistini [Alleanza per Scandicci, NCD, FdI], Bencini [M5S], Assessore Giorgi, Bencini [M5S], Pecorini [Fare Comune], Sindaco Fallani.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione C.C. n° 58 in data 08.07.2013, prevede l'Area di Riqualficazione "RQ 04d – Via Rialdoli / Area ex Enel", soggetta a Progetto Unitario di iniziativa privata, per la riconversione funzionale del complesso specialistico di proprietà privata, posto in via Rialdoli, originariamente destinato ad uffici, magazzini e deposito automezzi di ENEL, utilizzato successivamente come sede distaccata di alcuni uffici comunali;
- che tale Area di Riqualficazione è collocata in una zona semicentrale, in prossimità dell'attuale centro della città, in un contesto residenziale;
- che le finalità che l'intervento persegue sono:
 - la riconversione funzionale dell'immobile e del resede di pertinenza;
 - l'integrazione degli assetti insediativi mediante la realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e ben inserito nel tessuto urbano delle aree centrali della città;
- che la "scheda normativa e di indirizzo progettuale" relativa all'Area di Riqualficazione RQ 04d, di cui all'allegato B alle "Norme per l'Attuazione" del vigente Regolamento Urbanistico, prevede:
 - la demolizione delle consistenze edilizie esistenti con la possibilità di ricostruire il volume legittimo in essere alla data di adozione del vigente regolamento Urbanistico come desumibile dai legittimi titoli abilitativi, aumentato del 10% da destinare a residenza, attività direzionali e terziarie nonché, limitatamente al piano terreno del nuovo complesso edilizio, ad esercizi commerciali di vicinato,

esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività artigianali di servizio alla residenza;

- la riserva di almeno tre alloggi con superficie utile abitabile e agibile pari o superiore a 80 mq con prelazione d'acquisto per il personale delle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale;
 - il convenzionamento dell'intervento in caso di contestuale realizzazione da parte del soggetto attuatore a scomputo degli oneri dovuti, delle opere di interesse pubblico relative alla riqualificazione del giardino posto su Via Rialdoli, adiacente all'area di Riqualificazione.
- che il proprietario dei terreni ubicati entro il perimetro della detta Area di Riqualificazione, con nota in data 24/03/2017, prot. n. 13610, e successive modifiche e integrazioni, ha inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario relativo all'Area medesima;
 - che il Progetto proposto prevede la demolizione delle consistenze edilizie esistenti sull'area e la realizzazione di un nuovo complesso residenziale articolato in due edifici rispettivamente di 7 e 5 piani fuori terra ad uso abitativo con pertinenze condominiali;

PRESO ATTO:

- che la Commissione Urbanistica ha esaminato la proposta di Progetto Unitario nella seduta n° 108 del 03/05/2017 esprimendo, al riguardo, parere favorevole;
- che in data 11/05/2018 con nostra nota protocollo 22656 il Progetto Unitario è stato depositato (numero di deposito 3454 del 17/05/2018) presso il Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro, ai sensi del Regolamento 25 ottobre 2011 n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche);
- che con nota pervenuta in data 13/06/2018 protocollo 30351 il Settore Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro ha comunicato l'esito positivo con prescrizioni del controllo effettuato sul Progetto Unitario.

CONSIDERATO che con nota in data 11 maggio 2018, il dirigente del Settore Opere Pubbliche ed Ambiente, interpellato in ordine alla prevista opera di riqualificazione dell'area verde di via Rialdoli:

- ha segnalato l'opportunità di inserire tale intervento nel più ampio progetto di riqualificazione dell'attuale area sportiva Turri, oggetto di futura programmazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- ha specificato che il giardino pubblico di Via Rialdoli, in ragione della sua posizione, rappresenta il punto di naturale di collegamento tra l'area

scolastica e il complesso sportivo, rendendo pertanto necessaria una coerenza progettuale tra la riqualificazione dell'area Turri e il conseguente riassetto di via Rialdoli;

- ha precisato che l'Amministrazione Comunale, per quanto sopra detto, avrebbe interesse a gestire direttamente l'intervento di riqualificazione del detto giardino;

VISTO 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;

VISTO inoltre 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 costituiscono 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*";

CONSIDERATO come la versione originale degli elaborati costituenti il Progetto Unitario sia stata redatta come documento informatico;

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

VISTI i seguenti documenti informatici, in formato digitale .pdf, costituenti il Progetto Unitario relativo all'Area di Riqualificazione "RQ 04d – Via Rialdoli / Ex area ENEL", debitamente sottoscritti con firma digitale, parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati in atti nel fascicolo d'ufficio:

- Tav. 01 Relazione Tecnica;
- Tav. 02 Inquadramento Planimetrico/Inquadramento Fotogrammetrico;
- Tav. 03 Piano Quotato;
- Tav. 04 Dimensionamento dell'Intervento;
- Tav. 05 Planivolumetrico su C.T.R./ Planivolumetrico su foto aerea/Sezioni Ambientali;

- Tav. 06 Planimetria/Prospetto su fronte strada;
- Tav. 07 Piante – Prospetti – Sezioni;
- Tav. 08 Piante – Prospetti – Sezioni;
- Tav. 09 Parametri Urbanistici: Verifica delle Distanze;
- Tav. 10 Parametri Urbanistici : Sosta pertinenziale – R.C. - Superficie permeabile;
- Tav. 11 Indici di Progetto: Superficie Utile/ Rapporti Illuminanti;
- Tav. 12 Indici di Progetto: S.U.L.;
- Tav. 13 Verifica degli Standard Minimi;
- Tav. 14 Rischio Idraulico;
- Tav. 15 Servizi Auto – Scooter elettrici e Biciclette;
- Tav. 16 Studio delle Ombre Portate;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Geologica ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R;
- Nota Integrativa alla Relazione Geologica;
- Sovrapposizione tra aree a pericolosità idraulica ai sensi delle vigenti disposizioni regionali (D.P.G.R. n. 53/R) definita nell'ambito del procedimento di revisione del P.A.I. ad opera della competente Autorità di Bacino (approvato con Dec. S.G. n. 69 del 19/12/2014, recepito nel P.G.R.A.) e l'area di interesse del Progetto Unitario;
- Relazione Tecnica – Ambientale.

STABILITO che il Progetto in approvazione non debba essere corredato da schema di convenzione in quanto :

- non occorre disciplinare il regime giuridico dei suoli poiché l'intervento previsto non comporta la cessione di aree al Comune né la costituzione di diritti reali di uso pubblico;
- non occorre, per le motivazioni specificate nella citata nota del Dirigente del Settore Opere Pubbliche ed Ambiente, porre a carico del Soggetto Attuatore la realizzazione di opere di urbanizzazione correlate all'intervento;
- non occorre disciplinare elementi che richiedano specifiche pattuizioni con i Soggetti Attuatori;

PRECISATO che, infatti, l'intervento di riqualificazione del giardino di Via Rialdoli è compreso negli atti di programmazione Economica Finanziaria dell'Ente - anno 2018;

CONSIDERATO altresì che l'intervento di cui trattasi, pur non essendo convenzionato, viene comunque attuato a mezzo di preventiva approvazione di Progetto Unitario, in ragione della sua localizzazione strategica e della necessità di garantire allo stesso un adeguato inserimento urbanistico ed una appropriata qualità architettonica, in coerenza con le scelte dell'Amministrazione Comunale in ordine alla connotazione qualitativa delle aree centrali della città;

DATO ATTO che l'attuazione del Progetto Unitario di cui trattasi produce oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che verranno computati al momento del rilascio del permesso a costruire ed introitati al bilancio di previsione del corrente esercizio ai capitoli 234015/08 e 234025/08;

STABILITO che il Progetto Unitario abbia validità di dieci anni dalla sua approvazione;

RILEVATA la conformità del Progetto in approvazione con il vigente Regolamento Urbanistico;

RAVVISATA l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile in ragione della ravvicinata scadenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico;

DATO ATTO che a seguito dell'intervenuta approvazione del Progetto Unitario di cui al presente atto si provvederà alla pubblicazione della deliberazione e dei suoi allegati, ai fini dell'acquisizione d'efficacia, come previsto dall'articolo 39 comma 3 del Decreto Legislativo 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. 21 "Interventi convenzionati con progetto unitario" delle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico;

VISTO i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" ed inseriti nel presente provvedimento a costituirne parte integrale e sostanziale;

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

Presenti in aula	= 21
Non partecipano al voto	= 0
Partecipano al voto	= 21
Astenuti	= 2
Votanti	=19
Favorevoli	=16
Contrari	= 3

Esito: Approvato

Favorevoli = 16 [Fallani Sandro Porfido Antonella Babazzi Alessio Trevisan Barbara Marino Luca Pedulla' Simone Landi Laura Ciabattoni Patrizia Muce' Umberto Cialdai Fabiani Enrica Marchi Alexander D'andrea Laura Graziani Francesco Pacini Andrea Pecorini Ilaria Bencini Valerio]
 Contrari = 3 [Franchi, Tognetti, Batistini]
 Astenuti = 2 [Bambi, De Lucia]

DELIBERA

1. Di approvare il Progetto Unitario di iniziativa privata relativo all'Area di Riqualficazione "RQ 04d – Via Rialdoli / Area ex Enel", costituito dai seguenti documenti informatici, in formato digitale .pdf, debitamente sottoscritti con firma digitale, parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati in atti nel fascicolo d'ufficio:
 - Tav. 01 Relazione Tecnica;
 - Tav. 02 Inquadramento Planimetrico/Inquadramento Fotogrammetrico;
 - Tav. 03 Piano Quotato;
 - Tav. 04 Dimensionamento dell'Intervento;
 - Tav. 05 Planivolumetrico su C.T.R./ Planivolumetrico su foto aerea/Sezioni Ambientali;
 - Tav. 06 Planimetria/Prospetto su fronte strada;
 - Tav. 07 Piante – Prospetti – Sezioni;
 - Tav. 08 Piante – Prospetti – Sezioni;
 - Tav. 09 Parametri Urbanistici: Verifica delle Distanze;
 - Tav. 10 Parametri Urbanistici : Sosta pertinenziale – R.C. - Superficie permeabile;

- Tav. 11 Indici di Progetto: Superficie Utile/ Rapporti Illuminanti;
 - Tav. 12 Indici di Progetto: S.U.L.;
 - Tav. 13 Verifica degli Standard Minimi;
 - Tav. 14 Rischio Idraulico;
 - Tav. 15 Servizi Auto – Scooter elettrici e Biciclette;
 - Tav. 16 Studio delle Ombre Portate;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Relazione Geologica ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R;
 - Nota Integrativa alla Relazione Geologica;
 - Sovrapposizione tra aree a pericolosità idraulica ai sensi delle vigenti disposizioni regionali (D.P.G.R. n. 53/R) definita nell'ambito del procedimento di revisione del P.A.I. ad opera della competente Autorità di Bacino (approvato con Dec. S.G. n. 69 del 19/12/2014, recepito nel P.G.R.A.) e l'area di interesse del Progetto Unitario;
 - Relazione Tecnica – Ambientale.
2. di stabilire che il Progetto in approvazione non debba essere corredato da schema di convenzione in quanto :
- non occorre disciplinare il regime giuridico dei suoli poiché l'intervento previsto non comporta la cessione di aree al Comune né la costituzione di diritti reali di uso pubblico;
 - non occorre, per le motivazioni specificate nella citata nota del Dirigente del Settore Opere Pubbliche ed Ambiente, porre a carico del Soggetto Attuatore la realizzazione di opere di urbanizzazione correlate all'intervento;
 - non occorre disciplinare elementi che richiedano specifiche pattuizioni con i Soggetti Attuatori;
3. Precisare che l'intervento di riqualificazione del giardino di Via Rialdoli è stato inserito negli atti di programmazione economico finanziaria dell'Ente - l'anno 2018;
4. di dare altresì atto che l'intervento di cui trattasi, pur non essendo convenzionato, viene comunque attuato a mezzo di preventiva approvazione di Progetto Unitario, in ragione della sua localizzazione strategica e della necessità di garantire allo stesso un adeguato

inserimento urbanistico ed una appropriata qualità architettonica, in coerenza con le scelte dell'Amministrazione Comunale in ordine alla connotazione qualitativa delle aree centrali della città;

5. di precisare che l'attuazione del Progetto Unitario di cui trattasi produce oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che verranno computati al momento del rilascio del permesso a costruire ed introitati al bilancio di previsione del corrente esercizio ai capitoli 234015/08 – "*proventi di urbanizzazione primaria*" e 234025/08 – "*proventi di urbanizzazione secondaria*";
6. di disporre che il Progetto Unitario abbia validità di dieci anni decorrenti dalla sua approvazione;
7. di disporre che il Servizio "*Pianificazione Territoriale e Urbanistica/Edilizia Pubblica*" provveda ad attivare l'iter procedurale di legge successivo all'approvazione del Progetto Unitario, dando adeguata pubblicità al presente provvedimento

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza del presente provvedimento in ragione della ravvicinata scadenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico;

Prima della votazione escono dall'aula i Consiglieri Batistini e Tognetti

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

Presenti in aula	= 19
Non partecipano al voto	= 0
Partecipano al voto	= 19
Astenuti	= 2
Votanti	=17
Favorevoli	=16
Contrari	= 1

Esito: Approvato

Favorevoli = 16 [Fallani Sandro Porfido Antonella Babazzi Alessio Trevisan Barbara Marino Luca Pedulla' Simone Landi Laura Ciabattoni Patrizia Muce' Umberto Cialdai Fabiani Enrica Marchi Alexander D'andrea Laura Graziani Francesco Pacini Andrea Pecorini Ilaria Bencini Valerio]
Contrari = 1 [Franchi]

Astenuti = 2 [Bambi, De Lucia]

DELIBERA

8. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Marco Pandolfini

IL PRESIDENTE
F.to Simone Pedullà

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