



Comune di Castelfiorentino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 59 del 08/10/2020

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE - AREA EX CINEMA VEZZI - POSTO IN ANGOLO TRA VIA VITTORIO VENETO E VIA SOLFERINO. VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVAMENTE ALLE ATTIVITA' GESTIONALI DELLO STESSO.

L'anno **2020** addì **otto** del mese di **ottobre** alle ore **18:30** nella Sala Consiliare si è riunito, in seduta ordinaria, il Consiglio comunale, convocato nei modi e con le formalità stabiliti dallo Statuto Comunale e dal Regolamento del Consiglio Comunale.

Alla trattazione del punto risultano PRESENTI N. 17 Consiglieri:

FALORNI ALESSIO	Presente	CALLAIOLI SILVIA	Presente
ROMEI GABRIELE	Presente	CORBINELLI DUCCIO	Presente
SALVADORI MONICA	Presente	ANGIOLINI ILARIA	Presente
RAPI LAURA	Presente	ROSI SIMONE	Presente
COMANDUCCI SILVANO	Presente	SERROZZI FABIO	Presente
DI LUCIA DANIELE	Presente	GIGLIOLI SUSI	Presente
FIORAVANTI FEDERICO	Presente	CAMBI PAOLO	Presente
LELLI CLAUDIO	Presente	PAOLIERI CARLOTTA	Presente
		MACCHI FABRIZIO	Presente

PRESENTI N. 17

ASSENTI N. 0

Risultano presenti gli Assessori: Centi Claudia, Bruchi Simone, Tafi Alessandro, Gianni' Francesca, Onnis Alessio.

Partecipa il Segretario comunale dott. Fulvio SPATARELLA, che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, ROMEI GABRIELE riconosciuta legale l'adunanza nomina quali scrutatori Serrozzi Fabio, Giglioli Susi, Macchi Fabrizio. e invita il Consiglio comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE - AREA EX CINEMA VEZZI - POSTO IN ANGOLO TRA VIA VITTORIO VENETO E VIA SOLFERINO. VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVAMENTE ALLE ATTIVITA' GESTIONALI DELLO STESSO.

Interviene il Sindaco che illustra la proposta.

Interviene il Consigliere comunale Sig. Fabrizio Macchi.

Interviene la Consigliera comunale Sig.ra Susi Giglioli.

Interviene il Sindaco.

Interviene il Consigliere comunale Sig. Fabrizio Macchi.

Interviene il Sindaco.

Interviene il Consigliere comunale Sig. Federico Fioravanti.

Interviene il Sindaco.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Con istanza del 01.10.2020 (prot. 16319) e' stata depositata dal Geom. Cerrone Rossano, in qualità di Amministratore del Condominio di Via Veneto nc. 37, una proposta di variante alle norme tecniche del Piano di Recupero per la realizzazione di un insediamento residenziale denominato Area ex Cinema Vezzi ubicato all'interno della UOTE 1 del Capoluogo individuata come zona TP (tessuti di formazione recente sulla base di piani attuativi). A tale richiesta risultano allegati specifici elaborati a firma dell'Arch. Alessandro Bruni di Certaldo;

- Il Piano di Recupero, era stato approvato definitivamente con Delib. C.C. 44/1998, convenzionato con Atto Notaio Frediani in data 19.10.1998 rep. 21141 ed era stato successivamente provveduto alla cessione delle aree e superfici ed alla costituzione della servitù ad uso pubblico mediante atto Notaio Frediani del 21.06.2002 rep. 24428;

- La presente istanza risulta relativa ad una richiesta di variante al citato Piano di Recupero e investe un carattere prettamente normativo e prescrittivo che incide in maniera limitata sugli elaborati di progetto originari ma riguarda in maniera specifica aspetti gestionali dell'insediamento in oggetto;

- L'impresa esecutrice, a seguito della ultimazione dei fabbricati, non aveva completato o comunque correttamente eseguito le opere da cedere al comune, o da assoggettare ad uso pubblico, e pertanto l'Ufficio aveva contestato detti interventi e non aveva provveduto al collaudo ed alla presa in carico delle relative opere;

- La predetta impresa esecutrice, a seguito della costruzione dei fabbricati, ha effettuato le vendite degli alloggi e quindi si è venuto a sostituire, nella proprietà del complesso immobiliare, il Condominio di Via Vittorio Veneto, 37. Il Condominio, per sopperire ai disagi esistenti, si è

adoperato nella realizzazione degli interventi di riparazione e adeguamento, anche per le porzioni da destinare ad uso pubblico, quindi lo stesso è divenuto l'attuale referente nella gestione dell'intervento di cui al predetto Piano di Recupero;

- In considerazione alla avvenuta esecuzione degli interventi di sistemazione e riparazione necessari si rende pertanto necessario, in assenza di una modifica alla convenzione ed al successivo atto di cessione e costituzione di servitù ad uso pubblico, l'avvio della procedura di verifica da parte degli organi tecnici del comune, per la successiva presa in carico delle stesse;

- I rappresentanti del predetto Condominio hanno comunque evidenziato, in più occasioni, la sussistenza di varie problematiche di tipo gestionale dell'insediamento stante la compenetrazione ed il rapporto di interconnessione esistente tra le porzioni di uso pubblico e le parti di proprietà del condominio. In virtù di quanto sopra è stata ipotizzata una soluzione mediante richiesta di retrocessione con rinuncia della servitù ad uso pubblico per alcune zone poste all'interno dell'insediamento;

- Gli Uffici comunali interessati hanno manifestato varie perplessità e problematiche su di una futura gestione delle suddette aree da parte del Comune stante la compenetrazione dei settori pubblico/privati oltre alla sussistenza di una effettiva problematica anche in merito alla sicurezza ed all'ordine pubblico che andrebbe comunque opportunamente regolamentata;

- La Giunta Comunale con Delib. 64/2018 ha ritenuto condivisibili le richieste avanzate da parte del Condominio di Via Veneto 37 e le perplessità manifestate dagli Uffici ed ha dato mandato al Servizio per la predisposizione degli atti e dei documenti necessari per procedere alla retrocessione di cui sopra;

- Il Consiglio Comunale con Delib. C.C. 33/2018 ha condiviso tale orientamento espresso dalla Giunta Comunale ed ha accolto un primo adempimento propedeutico nelle more della esecuzione di specifici approfondimenti per la rimodulazione dei rapporti pubblico privati all'interno dell'area in questione ed alla elaborazione di una variante più organica;

- Viene oltretutto evidenziato che la retrocessione con rinuncia della servitù ad uso pubblico non comporterà alcuna variazione significativa alla zona in quanto continuerebbe a permanere l'utilizzo di tali spazi ad uso parcheggio per i residenti con uno sgravio nella occupazione dei posti auto pubblici presenti nelle strade limitrofe all'insediamento;

- Negli elaborati facenti parte del Piano di Recupero sussiste una limitazione alla utilizzazione di due unità immobiliari per le quali non è contemplato l'utilizzo a fini abitativi. Viene richiesta la possibilità di utilizzazione dei predetti immobili anche con funzioni abitative adducendo difficoltà oggettive nell'impiego delle stesse stante la posizione defilata rispetto ai flussi pedonali e carrabili che ne limitano la visibilità e quindi un impiego diverso rispetto alla residenza;

- Ai fini dell'attuazione delle attività di modifica proposte al presente Piano di Recupero si renderà necessaria la sottoscrizione di specifico atto integrativo di retrocessione con rinuncia dell'asservimento di uso pubblico delle aree interne all'insediamento e di regolamentazione per le aree di proprietà pubblica;

- Il Servizio Gestione del Territorio, con relazione istruttoria in data 01.10.2020, ha ritenuto l'intervento conforme alla disciplina del R.U.

RICORDATO CHE:

- Con deliberazione n. 40 del 13/11/2013 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/2005 la 4° Variante al Regolamento Urbanistico, che individua e determina la disciplina per l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse;

- Le previsioni del R.U. riferite a questa specifica zona non risultano decadute in quanto trattasi di area soggetta a piano attuativo convenzionato per il quale la specifica disciplina del R.U. (allegato E) ne sancisce l'efficacia;

- L'approvazione della Variante Normativa al Piano di Recupero residenziale risulta conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente;

- Nel caso di varianti ai Piani Attuativi conformi alla disciplina del R.U. ricorre l'ipotesi prevista dall'art. 111 della L.R. 65/2014 che prevede la redazione di un provvedimento di adozione e di un provvedimento di approvazione definitiva con determinazioni sulle eventuali osservazioni pervenute o in alternativa di una presa d'atto in assenza di osservazioni;

- In relazione alle caratteristiche della variante il piano di recupero non è sottoposto a V.A.S. (valutazione ambientale strategica) né a verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S., di cui alla L.R. 10/2010;

- Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 110 comma 4 della L.R. 65/2014 si specifica che decorso il termine di efficacia della convenzione permane comunque l'obbligo di osservare, nelle costruzioni di nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti, le prescrizioni ivi contenute e quindi, nel caso in esame, di poter apportare le modifiche alla normativa di riferimento al fine di addivenire ad un miglioramento nella gestione dell'insediamento;

- In relazione a quanto disposto dall'art. 104 della L.R. 65/2014 si rileva che la variante medesima risulta ricompresa tra le ipotesi di cui all'art. 3 comma 2 del DPGR 5r/2020 e che pertanto non risulta necessario effettuare il deposito dei relativi atti al competente Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile di Firenze;

- In virtù di quanto disposto dal precedente comma si attesta che in occasione della introduzione della presente trasformazione, intervenuta con Delib. C.C. 44/1998 di approvazione del predetto Piano di Recupero, era stato effettuato il deposito delle relative indagini geologiche presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 19.02.1998 (deposito n. 353.) e che con successiva nota, pervenuta in data 04.04.1998 (prot. 3996), era stata comunicata l'avvenuta esclusione della stessa dalle verifiche. In occasione della approvazione del R.U. era stato effettuato il deposito delle relative indagini in data 08.05.2003 (deposito 1453 e che con successiva comunicazione, pervenuta in data 05.02.2004 (prot. 1556), era stata comunicata l'adeguatezza delle indagini geologiche redatte;

DATO ATTO CHE la Variante al Piano Recupero è stata esaminata:

- dalla Commissione Urbanistica, nella seduta del 01.10.2020 con esito favorevole;

CONSIDERATA QUINDI la congruità dell'intervento proposto con la disciplina del RU, la variante normativa al piano di recupero descritta è composta dai seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Relazione tecnica;
- Tavola grafica;
- Bozza di atto.

VISTA la proposta di Variante alle norme tecniche di attuazione al Piano di Recupero per la realizzazione di un insediamento residenziale denominato Area ex Cinema Vezzi, depositata con istanza del 01.10.2020 dal Geom. Cerrone Rossano in qualità di Amministratore del Condominio Via Veneto nc. 37 con elaborati grafici a firma dell'Arch. Alessandro Bruni di Certaldo;

DATO ATTO che la Variante normativa al Piano di Recupero residenziale è conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, per gli aspetti evidenziati nella relazione urbanistica (All. B) e che per la sua approvazione si procede ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014;

RITENUTO CHE la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento si rende pertanto necessario procedere all'approvazione della medesima;

RITENUTO DI non dover sottoporre la Variante al Piano di Recupero a V.A.S. (valutazione ambientale strategica) né a verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S., per i motivi prima descritti;

DATO ATTO che la Variante Normativa al Piano di Recupero è stata esaminata con parere favorevole dalla Commissione Consiliare Urbanistica, come riportato in narrativa;

PRESO ATTO che la variante medesima risulta ricompresa tra le ipotesi di cui all'art. 3 comma 2 del DPGR 5r/2020 e che pertanto non risulta necessario effettuare il deposito dei relativi atti al competente Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile di Firenze;

VISTA la "Relazione urbanistica" dal Responsabile del Procedimento ed allegata al presente provvedimento (All. B);

PRESO ATTO, dalla suddetta relazione, di dover procedere alla redazione di una variante alla normativa del Piano di Recupero, attraverso una ricognizione degli elaborati di dettaglio inerenti la zona sopra indicata;

CONSIDERATO che la retrocessione con rinuncia alla servitù di uso pubblico della aree interne all'insediamento non determina alcuna implicazione o relazione con il piano comunale delle alienazioni in quanto il bene suddetto non risulta ricompreso nell'ambito del patrimonio dell'ente;

RICHIAMATE la Delib. G.C. 64/2018 e la Delib. C.C. 33/2018 con la quale sono state ritenute condivisibili le richieste avanzate da parte del Condominio di Via Veneto nc. 37 ed ha dato mandato agli uffici in merito alla predisposizione degli atti e dei documenti necessari per procedere alla retrocessione di cui sopra;

VISTO e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 - 1° comma – del D.Lgs. 267/00 da parte del Dirigente del Settore II in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento (All. A);

DATO ATTO che la bozza del presente provvedimento in forma digitale è stata pubblicata sul sito Web dell'ente a partire dalla data del 6/10/2020;

CONSIDERATO che il presente provvedimento non è soggetto, per sua natura, al parere di regolarità contabile di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/00;

RAVVISATA la propria competenza ai sensi dell' art. 42 del già richiamato D.Lgs. 267/00 nonché ai sensi della L.R. 65/2014;

RILEVATO che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/2000.

Con la seguente votazione resa in forma palese:

- Consiglieri presenti n. 17 (diciassette)
- Consiglieri votanti n. 17 (diciassette)
- Voti favorevoli n. 13 (tredici)
- Voti contrari n. 4 (Macchi, Giglioli, Paolieri e Cambi)
- Consiglieri astenuti n. 0 (zero)

DELIBERA

- 1 Di approvare la proposta di Variante alle norme tecniche di attuazione al Piano di Recupero per la realizzazione di un insediamento residenziale denominato Area ex Cinema Vezzi ubicato all'interno della UOTE 1 del Capoluogo depositata in data 01.10.2020 (prot. 16319) dal Geom. Cerrone Rossano in qualità di Amministratore del Condominio Via Veneto nc. 37 con allegati elaborati tecnici a firma dell'arch. Alessandro Bruni di Certaldo parte integrante e sostanziale della presente deliberazione costituiti da:
 - Relazione tecnica;
 - Tavola grafica;
 - Bozza atto;
- 2 Di procedere, in conseguenza, alla retrocessione mediante rinuncia della servitù di uso pubblico costituita a favore del comune su alcune delle aree interne al predetto insediamento;
- 3 Di dare atto che trattandosi di una retrocessione con rinuncia rispetto alla avvenuta costituzione di una servitù la stessa non determina alcuna implicazione o relazione con il piano comunale delle alienazioni in quanto il bene suddetto non risulta ricompreso nell'ambito del patrimonio dell'ente;
- 4 Di dare atto altresì che l'iter di approvazione dell'atto sopracitato seguirà il procedimento di cui all'art. 111 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;
- 5 Di dare atto che svolge il ruolo di Responsabile del Procedimento il Geom. Roberto Marconi;
- 6 Di incaricare il Servizio Segreteria e Contratti all'espletamento degli adempimenti correlati;

Indi il Consiglio Comunale

Al fine di consentire la pronta adozione dei provvedimenti di competenza,

Con successiva votazione resa in forma palese:

- Consiglieri presenti n. 17 (diciassette)

- Consiglieri votanti n. 17 (diciassette)
- Voti favorevoli n. 13 (tredici)
- Voti contrari n. 4 (Macchi, Giglioli, Paolieri e Cambi)
- Consiglieri astenuti n. 0 (zero)

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" – T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/00 e successive modifiche e integrazioni.



Comune di Castelfiorentino

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ROMEI GABRIELE

IL SEGRETARIO COMUNALE
SPATARELLA FULVIO

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ROMEI GABRIELE

IL SEGRETARIO COMUNALE
SPATARELLA FULVIO

Deliberazione n. 59 del 08/10/2020