



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Sesto Fiorentino, 24 giugno 2011

**Proposta di parziale modifica agli obblighi di Unicoop-Firenze
in attuazione della Convenzione "Area VS 24"**
(rogiti Notaio Caltabiano del 26 febbraio 2001 e del 16 novembre 2004)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dalla stipula della convenzione alle esigenze di parziale modifica degli obblighi previsti

La convenzione stipulata in data 26 febbraio 2001, tra il Comune di Sesto Fiorentino ed Unicoop, inerente l'area denominata VS24, tiene conto dello schema approvato con DGC n.29 del 12 febbraio 2001, che è andato a definire gli accordi previsti dal protocollo d'intesa approvato con la DCC n. 53/1998.

La stipula
della
convenzione
originaria

Nello specifico, lo schema di convenzione, approvato dalla Giunta comunale, andava a definire gli obblighi di progettazione, che venivano posti a carico di Unicoop inerenti l'ambito VS24, come denominato e individuato nel PRG approvato con DCR n.217/1999 e n.357/1999. Si tratta dell'ambito territoriale (VS24) che si sviluppa lungo via Pasolini, nell'area che si estende a sud, per una lunghezza di circa 1.320 ml ed una profondità media di 100 ml, fino a lambire la nuova area insediativa, la cui attuazione è disciplinata dai piani attuativi denominati PL1 e PL13.

Gli obblighi previsti in detta convenzione, possono essere così riassunti

- fornire al Comune elaborazioni progettuali, fino al limite di £ 250.000.000 (€ 129.114), così articolate:
 - 1. progettazione urbanistica, distributiva-funzionale dell'intero ambito classificato VS 24, comprendente l'individuazione tipologica delle opere e attrezzature da localizzare -
 - 2. progettazione definitiva ed esecutiva del "campo di marte" ovvero dell'area attrezzata per la sosta del circo o di altri spettacoli itineranti nonché per manifestazioni temporanee, politiche, espositive e/o ricreative -

Gli obblighi di
convenzione



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Detta convenzione stabiliva altresì, attraverso un crono programma, dei termini temporali ordinatori, riferiti, in particolare, all'attività progettuale da svolgere da parte di Unicoop Firenze ed ai conseguenti pareri di condivisione da rilasciare da parte del Comune.

Le nuove scelte urbanistiche che però maturano, nel frattempo, negli atti di pianificazione portati avanti dal Comune, sono tali da determinare l'esigenza di un loro slittamento.

L'opportunità di slittamento scaturisce infatti da esigenze riconducibili a:

- a. la definizione di assetti urbanistici coerenti e compatibili con quelli prefigurati per i contigui ambiti territoriali, individuati con le sigle PL1 (ex PP1) e PL13 (ex PP13), per i quali era stato avviato un procedimento di variante di PRG con D.CC.n. 6 del 29.1.2004, tenendo conto altresì di quanto previsto dal Piano Strutturale approvato con D.CC.n. 18 del 30 marzo 2004;
- b. la ricerca di una stretta relazione funzionale del "campo di marte", ricompreso nella stessa area VS 24, con la porzione di area verde prevista, senza soluzione di continuità, nell'ambito del PL1.

Lo slittamento
temporale

La rimodulazione dei termini temporali ordinatori viene approvata con la DGC n.111 del 7/6/2004, con la quale si approvano altresì i nuovi indirizzi progettuali che Unicoop doveva assumere a riferimento sia per la progettazione urbanistica che per quella edilizia, inerente il previsto "campo di marte", e che andavano a integrare e ripuntualizzare quelli già forniti con la comunicazione del Sindaco del 7.2.2001.

Tale rimodulazione dei termini temporali ordinatori confluisce in uno schema di atto integrativo della convenzione urbanistica VS24, stipulata il 26 febbraio 2001, approvato con determinazione dirigenziale n.1375/2004.

L'atto integrativo di convenzione viene stipulato in data 16 novembre 2004 sempre a rogito Notaio Caltabiano.

L'atto
integrativo alla
convenzione

La progettazione urbanistica viene svolta da Unicoop nel rispetto degli obblighi di convenzione e trasmessa in data 25 marzo 2005. Il Comune ne dà riscontro con nota del 20 gennaio 2006, (prot.n. 48490 del 30.1.2006).

Si tratta di una progettazione urbanistica di cui lo stesso Regolamento Urbanistico, adottato con DCC n.76 del 22 novembre 2005 ne ha tenuto conto, nel definire le regole degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, dell'ambito di intervento di cui alla scheda III dell'Appendice 1.

In data 15 marzo 2007 viene trasmessa al Comune anche:

- copia del rilievo planoaltimetrico e delle proprietà catastali dell'area;

L'intervenuta
progettazione
urbanistica



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

- copie delle Indagini Geologico-tecniche di supporto alla progettazione urbanistica delle aree VS24.

La progettazione edilizia, nella versione definitiva ed esecutiva, non viene invece svolta.

Duplici sono infatti le circostanze che inducono, nel frattempo, il Comune a non sollecitarne la consegna e che attengono le seguenti problematiche:

- a. la presenza della linea di elettrodotto a 132 Kv "Calenzano - Sodo" n.440 (di Enel/Terna);
- b. i costi delle aree (non di proprietà Unicoop) da espropriare per la realizzazione del "campo di marte".

La mancata
progettazione
edilizia

In riferimento alla questione dell'elettrodotto, occorre infatti evidenziare che fin dal 2003 il Comune aveva avviato ipotesi di accordi procedurali, volti a prevederne l'interramento, fra i vari soggetti che potevano essere coinvolti nella progettazione e realizzazione (Enel, Terna, RFI, etc.). Ipotesi di accordo che però, nel prosieguo degli anni, non riuscivano ancora a concretizzarsi (a causa dello stesso slittamento temporale dei programmi di intervento sul territorio di Sesto a cui si correlavano).

Il vincolo
dell'elettrodotto

Il venir meno di una certezza sui tempi prevedibili per l'effettivo interramento dell'elettrodotto nell'area interessata dalla previsione del "campo di marte", di fatto andava ad impedire l'elaborazione del progetto, sia definitivo che esecutivo. Questi, in assenza dell'eliminazione del vincolo rappresentato dall'elettrodotto aereo, non avrebbero infatti potuto essere approvati.

Il Comune avrebbe acquisito quindi (negli anni 2005/2006) dei progetti che avrebbero rappresentato solo degli esercizi più che dei prodotti all'epoca utilizzabili per la realizzazione dell'opera e che, nel momento in cui si verificherebbe l'auspicato interramento, sarebbero stati certamente da rivedere e riadeguare al quadro normativo al momento vigente.

In riferimento alla questione dei costi delle aree, occorre invece evidenziare come il quadro dispositivo, successivamente travolto dalle sentenze della Corte di Cassazione che hanno sollevato questioni di legittimità costituzionale dell'art. 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica), convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, in riferimento ai criteri di indennizzo dei terreni da espropriare (travolto), ha di fatto determinato l'impossibilità per il Comune di ipotizzare la sostenibilità economica dell'intervento. L'estensione delle superfici fondiari che, al netto di quelle già cedute da Unicoop, sarebbero state da espropriare, pari a circa mq

Gli elevati costi
di esproprio



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

11.700, andava a prefigurare un impegno economico per il Comune per oltre € 500.000.

Questo significava che l'approvazione del progetto ai fini della dichiarazione di pubblica utilità e quindi della sua effettiva realizzazione non sarebbe potuta intervenire per impossibilità di prevederne, al momento, la copertura finanziaria.

Si tratta dunque di due importanti circostanze che sarebbero andate a determinare l'inutilizzabilità dei progetti richiesti ad Unicoop e che, ad oggi, constatato il permanere delle condizioni ostative, suggeriscono, di prevedere una modifica alla convenzione, che risolva in modo diverso e definitivo gli obblighi che questa società si è assunta nei confronti del Comune.

La proposta di parziale modifica agli obblighi di convenzione

La quantificazione degli oneri di progettazione, contenuta nella *Relazione tecnica di offerta - calcolo dei compensi*, redatta dall'Arch. Silvia Viviani e trasmessa al Comune in data 8 maggio 2002, prot.n.15357, risulta essere stata così articolata e riscontrata:

1. <i>Progettazione urbanistica</i>		
Tot. Onorari e spese	€ 29.109,88	
2. <i>Rilievo plano-altimetrico</i>		
e indagine sulle proprietà catastali		
Tot. Onorari e spese	€ 6.765,59	
3. <i>Indagini geologico-tecniche di supporto:</i>		
3.1. <i>alla progettazione urbanistica</i>		
Tot. Onorari e spese	€ 13.427,88	
3.2. <i>alla progettazione esecutiva</i>		
Tot. Onorari e spese	€ 5.164,57	
4. <i>Progettazione definitiva: opere di urbanizzazione</i>		
Tot. Onorari e spese	€ 23.433,10	
5. <i>Progettazione esecutiva: opere di urbanizzazione</i>		
Tot. Onorari e spese	€ 16.804,89	
6. <i>Onorari e spese in materia di sicurezza</i>		
Tot. Onorari e spese	€ 11.498,18	
	€ 106.195,10	
Contributo casse prev. 2%	€ 2.123,90	
Iva 20%	€ 21.239,02	
	€ 129.558,02	

I costi di
progettazione
previsti



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Tale quantificazione dà conto della congruenza con l'impegno economico assunto da Unicoop.

L'attività di progettazione svolta da Unicoop, risulta però ad oggi essere stata la seguente:

1. *Progettazione urbanistica*

2. *Rilievo piano-altimetrico*

3.1 *Indagini geologico-tecniche di supporto alla progettazione urbanistica*

per un valore complessivo quindi di € 49.303,35,

che, al lordo del contributo casse previdenziali e dell'Iva,

si quantifica in € 60.347,30

La progettazione
svolta

Unicoop ha quindi ancora da assolvere un impegno economico di tipo progettuale pari a € 68.766,70 (ottenuto sottraendo dal totale di € 129.114,00, corrispondente a £ 250.000.000, il valore di € 60.347,30)

A fronte di questo "credito progettuale" il Comune, con nota del 31 marzo 2011, evidenzia allora ad Unicoop:

- che *"non sono ancora venute meno le due principali condizioni, che si contrappongono all'interesse di questa Amministrazione di disporre di una progettazione definitiva ed esecutiva dell'area del "campo di marte", che risulterebbe di fatto inutilizzabile"*;
- che *"tali condizioni ostative sono infatti costituite dalla presenza dell'elettrodotto in linea aerea e dall'innalzamento dei costi dei terreni da espropriare, a seguito delle ordinanze della Corte di Cassazione che hanno sollevato questione di legittimità costituzionale dell'art. 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333"*,

La trasformazione
del "credito
progettuale" in
"credito
economico"

prospettando in sostanza, l'opportunità di prevedere il versamento al Comune, a conguaglio della progettazione svolta, dell'importo di € 68.766,70, pari al valore della mancata progettazione.

Tale introito dovrà comunque rappresentare una risorsa a disposizione del Comune per essere utilizzata a favore di opere/interventi pubblici di completamento e/o miglioramento di assetti riferivi allo stesso contesto territoriale del VS24.

Il riscontro da parte di Unicoop

Con nota del 23 giugno 2011 (prot.n. 32751/2011) è pervenuta da parte di Unicoop Firenze, la comunicazione con cui dà il proprio assenso alla



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

proposta avanzata dal Comune, rendendosi disponibile al versamento nei tempi che questo stabilirà.

L' atto a parziale modifica degli obblighi assunti

La stipula di un nuovo atto, a rogito notarile, si rende necessario, al fine di dare conto della parziale modifica che le parti hanno convenuto rispetto a quanto stipulato con l'atto del 26 febbraio 200, come integrato in data 16 novembre 2004.

L'atto di rogito

Si tratta infatti di redigere un atto, che richiamando nelle premesse quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale e le ragioni che ne hanno motivato la scelta, fissa unicamente il termine per il versamento da parte di Unicoop dell'importo dovuto a conguaglio. Atto, il cui schema potrà a tale scopo essere predisposto a cura ed onere della stessa Unicoop, per poi essere riscontrato e "validato" dal competente ufficio comunale.


Il Dirigente del Settore
Assetto del Territorio
Arch. Graziella Beni

Settore Assetto del Territorio
Graziella Beni, Dirigente
tel. 055 4496762 - fax 4496777
e-mail: g.beni@comune.sesto-fiorentino.fi.it