



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055 | www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

COPIA
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 14 DEL 29-01-2013

OGGETTO: Aggiornamento della proposta di "Variante generale al Piano di Recupero dell'area ex Manifattura di Doccia e contestuale variante al R.U.". (Prop. n. 14 del 28/1/2013)

L'anno duemilatredici il giorno ventinove del mese di gennaio alle ore 15.50, presso questa sede Comunale a seguito di apposito avviso diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

GIANASSI GIANNI	Sindaco	A
NICCOLI IVANA	Assessore	P
ANDORLINI MASSIMO	Assessore	A
APPELLA ERNESTO	Assessore	P
BANCHELLI ANDREA	Assessore	P
CAMARDO DOMENICO	Assessore	P
CONTI CATERINA	Assessore	P
DROVANDI ROBERTO	Assessore	P
MANNINI ANTONELLA	Assessore	A
SOLDI MAURIZIO ULIVO	Assessore	P

PRESENTI N. 7 - ASSENTI N. 3

PARTECIPA alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. 267/2000, il VICE SEGRETARIO GENERALE, FARSI GABRIELLA.

PRESIEDE il Vicesindaco Sig. NICCOLI IVANA.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 4 novembre 1997 è stata stipulata tra il Comune di Sesto Fiorentino e la società “ALA DUE”, con rogito del Notaio Dottor Massimo Cavallina - rep. n. 66521/14508, la convenzione attuativa del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “*Piano di Recupero n.7 - F.20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia*” (di seguito anche Piano di Recupero);
- la convenzione richiamata, disponeva il termine ultimo per l'attuazione del programma di interventi in 10 anni dalla sua efficacia (4 novembre 2007) la cui validità poteva essere prorogata solo ad avvenuta cessione al Comune del “corpo centrale della Villa di Doccia” restaurata e delle altre opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria e in base a motivate necessità da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale;
- il Piano di Recupero si sarebbe realizzato mediante:
 - interventi di restauro e/o ristrutturazione edilizia ed urbanistica riferiti ad unità minime di intervento (U.M.I.) tra cui il recupero e la destinazione ad attrezzature del complesso corrispondente alla villa di Doccia;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo un programma attuato per stralci funzionali, in corrispondenza con le realizzazioni edificatorie di ciascuna U.M.I., al fine di consentire una crescita organica dell'insediamento compatibile con le complesse esigenze di urbanizzazione dell'area;
- con delibera C.C. n. 60 del 16 ottobre 2007, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato lo schema di convenzione integrativa da stipularsi con la società “ALADUE” per il completamento dell'attrezzatura destinata a Biblioteca Pubblica nel Corpo Centrale della Villa di Doccia, e venivano stabilite: la nuova scadenza per l'attuazione del programma costruttivo ivi previsto e la data di consegna del corpo centrale della villa-biblioteca;
- in data 22 ottobre 2007 è stata stipulata, tra il Comune di Sesto Fiorentino e la società “ALADUE” con rogito del Notaio Dott. Antonio Gunnella – rep. n. 26205/9922, “Convenzione Integrativa fra il Comune di Sesto Fiorentino e la Società ALADUE - per il completamento dell'attrezzatura destinata a biblioteca nel corpo centrale della Villa di Doccia”;
- in data 18 marzo 2010 è stato ceduto al Comune il corpo centrale della Villa di Doccia con apposito atto notarile;

CONSIDERATO che:

- in data 12 dicembre 2006, con delibera C.C. n. 71, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Sesto Fiorentino approvava definitivamente il Regolamento Urbanistico;
- la nuova previsione, nel ridurre la superficie utile lorda complessiva del “Piano di Recupero n. 7 - F.20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia, ha incrementato la quota destinata ad attività pubbliche e/o di interesse collettivo, in seguito alla revisione dei contenuti culturali del progetto di recupero della Villa, necessari per consentire l'inserimento di nuove funzioni idonee a far nascere un “Polo della Cultura” di livello sovracomunale;

TENUTO CONTO che:

- al fine di consentire un ulteriore rafforzamento della componente pubblica di attrezzature di interesse collettivo finalizzata alla creazione del Polo Culturale, la società ALADUE ha presentato nel 2009 una proposta di variante al Piano di Recupero vigente, con la cessione, oltre al corpo centrale della villa, anche delle ali nord, sud e di altre aree, con una contestuale riduzione della SUL complessiva ed un incremento della quota residenziale;

- in data 24 giugno 2009 prot. N. 32926 la società ALADUE, in coerenza con le nuove previsioni del Regolamento Urbanistico, ha presentato al Comune di Sesto Fiorentino il documento del “Processo di Valutazione Integrata” relativo al “Piano di Recupero Area ex Manifattura di Doccia – Variante generale”;
- in data 20 ottobre 2009 con decisione n.115, la Giunta comunale ha autorizzato l’avvio della fase partecipativa per la valutazione integrata relativa al “Piano di Recupero Area ex Manifattura di Doccia – Variante generale” secondo le procedure di cui alla D.G.C. n.221 del 03.12.2007;

ATTESO che:

- all’esito della fase partecipativa di valutazione integrata, sono emerse alcune significative richieste da parte di cittadini residenti, di modifica all’assetto insediativo e funzionale, i cui contenuti sono riportati nella Relazione di Sintesi, pubblicata in pari data sul sito internet del Comune;
- l’esito del procedimento di V.I., e quindi di proposta di variante ha comportato:
 - a) la riorganizzazione progettuale delle seguenti UMI:
 - U.M.I. 6 - che in luogo dell’edificio già concessionato prevede un parcheggio pubblico;
 - U.M.I. 13 - che in luogo della funzione ricettiva prevede la funzione residenziale con riduzione della superficie utile lorda (SUL) ridisegnando nel suo insieme la UMI;
 - U.M.I. 15 - di nuova previsione, nata per alleggerire il carico insediativo e per recuperare maggiori aree da destinare agli usi pubblici all’interno del perimetro murato dell’Ex Manifattura Doccia;
 - b) la riorganizzazione funzionale delle seguenti UMI:
 - U.M.I. 7 - con il trasferimento congiunto delle due ali, il “complesso Villà”, diventa per intero assieme agli “ex Forni” di proprietà pubblica, per una SUL di 10.900 mq con funzioni pubbliche;
 - U.M.I. 10 - in luogo della prevista area per la funzione a Teatro, funzione che viene trasferita nell’edificio degli ex Forni, ricompreso nella U.M.I. 6, torna ad avere la funzione direzionale per l’insediabilità dell’Azienda ASL;
 - c) la rilocalizzazione del verde pubblico all’interno dell’U.M.I. 13 con l’individuazione del “Parco della Fabbrica”;
 - d) la nuova previsione di parcheggi pubblici con l’individuazione di tre nuove aree destinate a parcheggi di cui due all’interno del perimetro murato dell’ex Manifattura di Doccia;
 - e) la ridefinizione delle quote relative alle funzioni ammesse con l’incremento della superficie residenziale di 1.000 mq e la riduzione della superficie del produttivo a carattere diffuso, nel rispetto dei 54.000 mq di SUL previsti dal R.U.;
- in data 26.04.2011 prot. 20672, la società ALADUE ha prodotto gli elaborati della proposta di “Variante al Piano di Recupero del Complesso della ex-manifattura di Doccia e contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente”;

CONSTATATO che:

- i termini di scadenza della convenzione attuativa del “Piano di Recupero n.7 - F.20 dell'ex complesso della manifattura di Doccia”, in ragione della complessità del procedimento, del processo partecipativo e della rilevanza delle tematiche trattate, sono stati più volte prorogati fino al 4 maggio 2012;
- in data 16 aprile 2012 prot. n. 16701 la società "ALADUE" ha presentato domanda per addvenire alla stipula di una ulteriore convenzione di proroga al Piano di Recupero con

ridefinizione delle condizioni del succitato Articolo 4 della “Convenzione di proroga al Piano di Recupero” stipulata il 29/04/2010;

- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 38 del 26 aprile 2012, esecutiva ai sensi di legge, concedeva la proroga di validità del Piano di Recupero fino al 4 maggio 2014, a condizione che entro 12 mesi dalla stipula fosse intervenuta l’adozione della “Variante al Piano di Recupero del Complesso della ex-manifattura di Doccia e contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente”;
- gli impegni di cui al punto precedente sono stati assunti in data 3 maggio 2012, con la stipula della convenzione tra il Comune e la società “ALADUE con atto del Notaio Antonio Gunnella rep. n. 29811/12603;
- ad oggi non si è addivenuti né all’adozione della variante presentata, né alla ridefinizione da parte del Comune delle condizioni di cui all'articolo 4 della “Convenzione di proroga al Piano di recupero n. 7 - F. 20 dell'ex complesso della Manifattura di Doccia” stipulata il 03/05/2012;

CONSIDERATO altresì che:

- la mancata adozione della Variante al Piano di Recupero presentata è stata causata da una dilatazione dei tempi non prevedibile, dovuta alla sua particolare complessità, in particolar modo per la definizione del regime fiscale e dei procedimenti amministrativi relativi, in considerazione anche delle rilevanti implicazioni patrimoniali;
- il riscontro tecnico giuridico e patrimoniale ha portato gli Uffici a rivedere la proposta di variante al Piano di Recupero, valutate anche le mutate condizioni socio economiche di carattere generale ed il quadro finanziario nazionale degli enti locali;
- quanto sopra, alla luce delle mutate capacità di spesa del Comune, sia per il recupero degli immobili da acquisire sia per la loro futura gestione, ha meritato la considerazione di garantire comunque la coerenza con l’obiettivo di realizzare il Polo Culturale di rilevanza sovracomunale di Doccia;
- è così emersa la possibilità, sia per il Comune che per il soggetto attuatore, di riconfigurare la proposta di Variante al Piano di Recupero, mantenendo inalterate le quantità di attrezzature “AC” rispetto alla proposta di variante scaturita dalla valutazione integrata, ipotizzando l’acquisizione al patrimonio pubblico dell’“ala nord” e degli “ex forni”, con un livello di finitura tale da renderli utilizzabili senza ulteriori interventi edilizi, rinunciando all’acquisizione dell’ala sud, che manterrebbe comunque la destinazione AC;
- tale proposta quindi consentirebbe all’AC di acquisire al patrimonio pubblico l’ala nord e gli ex forni in condizione di immediata utilizzabilità, senza ulteriore aggravio di spesa per il loro recupero e completamento; consentirebbe inoltre, rispetto all’acquisizione anche dell’ala sud, una prevedibile e scontata eliminazione dei gravosi costi di manutenzione e di gestione dell’intero complesso culturale non procrastinabili a tempo indeterminato, considerando comunque che tale manutenzione e gestione deve essere assicurata dal privato in quanto proprietario e confinante;

VISTI i pareri di cui all’art. 49, comma primo, della Legge 267/2000;

CON votazione unanime, palese e favorevole,

DELIBERA

Per quanto in premessa meglio esposto,

- 1) di considerare coerente con l'obiettivo di realizzare il Polo culturale sovracomunale di Doccia, la proposta di una variante al Piano di Recupero che preveda l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'"ala nord" e dell'edificio "ex forni" con un livello di finitura tale da renderli utilizzabili senza ulteriori interventi edilizi, in alternativa alla vigente proposta di variante che prevede acquisizione delle due ali della villa e degli ex forni nella condizione attuale di inagibilità;
- 2) di dare mandato agli uffici competenti di verificare la fattibilità della proposta di variante al Piano di Recupero secondo quanto previsto al punto 1;
- 3) di autorizzare il Responsabile del procedimento a comunicare tale scelta alla Società ALADUE affinché, questa possa adeguare la proposta di "Variante al Piano di Recupero;

DELIBERA altresì

con votazione unanime, palese e favorevole di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma quarto, del D.Lgs. 267/2000.

PARERI SU DELIBERAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. 18.8.2000 N. 267 e ss.mm.ii.

OGGETTO: Aggiornamento della proposta di "Variante generale al Piano di Recupero dell'area ex Manifattura di Doccia e contestuale variante al R.U.".

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile della U.O.A. ASSETTO DEL TERRITORIO, esprime sulla delibera in oggetto, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 parere **Favorevole**, in ordine alla REGOLARITA' TECNICA.

Sesto Fiorentino, 28-01-2013

**per IL RESPONSABILE DELLA
U.O.A. ASSETTO DEL TERRITORIO
f.to SCALA MILA**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Dirigente del Servizio Finanziario, dichiara che la deliberazione di cui in oggetto non è rilevante sotto il profilo contabile.

Sesto Fiorentino, 28-01-2013

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
SERVIZI FINANZIARI
f.to AMODEI GIUSEPPE**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to NICCOLI IVANA

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
f.to FARSI GABRIELLA

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Sesto Fiorentino,

IL SERVIZIO SEGRETERIA GENERALE

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata in copia all'Albo Pretorio del Comune di Sesto Fiorentino dal _____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Registrato al n. _____

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____, undicesimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

Sesto Fiorentino,

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to LANDI PATRIZIA