



**COMUNE DI FUCECCHIO
FIRENZE**

Delibera di Consiglio N°13 del 10 marzo 2014 alle ore 21.00

Oggetto: Piano di Lottizzazione comparto 31 A.E. 3 via Dante (Ex saffa) - modifica schema di convenzione per suddivisione in fasi

Settore Assetto del Territorio Ambiente

Servizio Pianificazione Urbanistica

TIPO ATTO/ESECUTIVITA': Delibera di Consiglio / Immediatamente eseguibile

Responsabile del Procedimento: Antonio Comuniello

Responsabile Struttura: Antonio Comuniello

Componenti	Presenti	Assenti
Banti Ido	P	
Bertini Leonardo	P	
Bonfantoni Francesco	P	
Briganti Alberto		A
Calugi Fabio	P	
Del Rosso Aurora		A
Genuino Gabriele		A
Lucci Alessandra		A
Lupi Marino	P	
Lupi Mario	P	
Mainolfi Giuseppe	P	
Palavisini Marco	P	
Russoniello Valentina	P	
Sabatini Alessio	P	
Seghetti Vanda	P	
Sgherri Simone	P	
Sordi Paolo	P	
Talini Giulia	P	
Testai Simone	P	
Toni Claudio	P	
Vallini Daniela		A

Riepilogo:	
Presenti: 16	Assenti: 5

Presidente della seduta:

il Presidente del Consiglio Marino Lupi

Partecipa il Segretario Generale:

Michele Parenti

E' ASSENTE il Presidente del Consiglio degli
Stranieri Ye Xian Ping

Sono presenti gli Assessori:
Baggiani – Cannella

Scrutatori: Palavisini, Bertini, Mainolfi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 175 del 02/03/1998 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 13 in data 01/04/1998 la Giunta Regionale Toscana ha approvato il Piano Regolatore Generale;
- con deliberazione n. 23 del 15/04/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 17 del 29 aprile 2009 il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo Piano Strutturale;
- con deliberazione n. 63 del 14/11/2011 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione Comparto 31 Area Elementare 3 posto in Fucecchio via Dante, di proprietà Ditta soc. Hibiscus srl e la contestuale variante al Piano Regolatore Generale, il tutto composto da:
 - relazione tecnica
 - norme tecniche di attuazione
 - schema di convenzione
 - computo metrico estimativo di massima
 - elaborati grafici (Tavv. da 1 a 15)
 - relazione geologica
 - relazione tecnica di variante al PRG
 - elaborati grafici di variante al PRG (tav. 1, 2 e 3)
 - relazione di sintesi del processo di Valutazione Integrata

considerato che:

- La Ditta soc. Hibiscus srl, con le note registrate al protocollo generale del comune in data 10/40/2012, 11/11/2013 e 17/12/2013, ha manifestato la propria esigenza di modificare il sistema di garanzie a copertura della corretta esecuzione dei lavori di urbanizzazione, garanzia prevista dallo schema di convenzione come sopra approvato
- Con le stesse note la Ditta Hibiscus srl ha reso noto alla Amministrazione Comunale che la modifica si rende necessaria poiché “le compagnie assicurative e finanziarie, anche le più importanti, non si sono dimostrate disponibili ad emettere fideiussioni a garanzia dell’importo complessivo di Euro 4.220.640, in dipendenza della situazione economico-finanziaria nazionale degli istituti di credito”;
- La modifica del sistema di garanzie incide sulla modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione ed in particolare comporta una diversa e più dettagliata articolazione delle fasi di realizzazione;

Ritenuto utile ed opportuno modificare lo schema di convenzione al fine di consentire un diverso sistema di garanzie a copertura della corretta esecuzione dei lavori e conseguentemente rimodulare le fasi di intervento.

Visto:

- La nota del 04/03/2014 presentata dalla Ditta soc. Hibiscus srl con la quale ha inoltrato gli elaborati grafici del piano di lottizzazione, modificati in adeguamento all'attuazione differenziata per fasi e costituiti da:
 - norme tecniche di attuazione
 - computo metrico estimativo
 - elaborati grafici (tavv. 7 e 11)
 - elaborato grafico aggiuntivo (tav. 15)
- Lo schema di convenzione predisposto dall'ufficio Assetto del Territorio con le modifiche apportate agli artt. 2, 3, 4, 11 e 12

Dato atto che la Commissione Consiliare n. 5 ha espresso parere FAVOREVOLE in data 06-03-2014;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Assetto del Territorio che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (allegato **A**);

Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, poiché l'approvazione della presente proposta di deliberazione non comporta riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Preso atto che tutti gli interventi relativi alla discussione del punto all'ordine del giorno in oggetto sono trascritti integralmente nel verbale allegato (allegato **B**) al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Preso atto che durante la discussione escono i Consiglieri Calugi e Seghetti e che pertanto i consiglieri presenti sono n. 14;

Visto l'esito della votazione come sotto specificato:

Votazione atto: Unanimità		
Componenti	Presenti	Votazione
Banti Ido	P	FAVOREVOLE
Bertini Leonardo	P	FAVOREVOLE
Bonfantoni Francesco	P	FAVOREVOLE

Briganti Alberto	A	ASSENTE
Calugi Fabio	A	ASSENTE
Del Rosso Aurora	A	ASSENTE
Genuino Gabriele	A	ASSENTE
Lucci Alessandra	A	ASSENTE
Lupi Marino	P	FAVOREVOLE
Lupi Mario	P	FAVOREVOLE
Mainolfi Giuseppe	P	FAVOREVOLE
Palavisini Marco	P	FAVOREVOLE
Russoniello Valentina	P	FAVOREVOLE
Sabatini Alessio	P	FAVOREVOLE
Seghetti Vanda	A	ASSENTE
Sgherri Simone	P	FAVOREVOLE
Sordi Paolo	P	FAVOREVOLE
Talini Giulia	P	FAVOREVOLE
Testai Simone	P	FAVOREVOLE
Toni Claudio	P	FAVOREVOLE
Vallini Daniela	A	ASSENTE

Riepilogo votazione :					
Assenti: 7	Presenti: 14	Votanti: 14	Astenuti:0	Favorevoli: 14	Contrari: 0

.DELIBERA

- 1) di approvare la modifica dello schema di convenzione urbanistica che regola i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione del piano di lottizzazione, nel testo allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (allegato **C**), con facoltà di introdurre nel testo eventuali modifiche non essenziali, la cui opportunità dovesse emergere in sede di stipula della convenzione stessa
- 2) di dare atto che la modifica della convenzione comporta l'adeguamento dei sotto elencati documenti allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (allegato **D**):
 - norme tecniche di attuazione
 - computo metrico estimativo
 - elaborati grafici (tavv. 7 e 11)
 - elaborato grafico aggiuntivo (tav. 15)
- 3) di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Antonio Comuniello, Dirigente del Settore 4 Assetto del Territorio e Ambiente;
- 4) di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di cui all'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni (allegato **A**);

- 5) Dato atto che la presente proposta di deliberazione, ancorché non rilevante ai fine economico-patrimoniali, è trasmessa al Dirigente del Servizio Finanziario per il controllo di cui all'art. 12 comma 10 del vigente Regolamento Comunale del Sistema Integrato dei Controlli Interni
- 6) di dare atto che ai sensi dell'art. 125 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi il Consiglio Comunale

In ragione della necessità di dare avvio al processo di adozione ed approvazione del Piano di Recupero in oggetto, con successiva votazione che ha l'esito sottoriportato:

Votazione immediata eseguibilità: Unanimità		
Componenti	Presenti	Votazione
Banti Ido	P	FAVOREVOLE
Bertini Leonardo	P	FAVOREVOLE
Bonfantoni Francesco	P	FAVOREVOLE
Briganti Alberto	A	ASSENTE
Calugi Fabio	A	ASSENTE
Del Rosso Aurora	A	ASSENTE
Genuino Gabriele	A	ASSENTE
Lucci Alessandra	A	ASSENTE
Lupi Marino	P	FAVOREVOLE
Lupi Mario	P	FAVOREVOLE
Mainolfi Giuseppe	P	FAVOREVOLE
Palavisini Marco	P	FAVOREVOLE
Russoniello Valentina	P	FAVOREVOLE
Sabatini Alessio	P	FAVOREVOLE
Seghetti Vanda	A	ASSENTE
Sgherri Simone	P	FAVOREVOLE
Sordi Paolo	P	FAVOREVOLE
Talini Giulia	P	FAVOREVOLE
Testai Simone	P	FAVOREVOLE
Toni Claudio	P	FAVOREVOLE
Vallini Daniela	A	ASSENTE

Riepilogo votazione :					
Assenti: 7	Presenti: 14	Votanti: 14	Astenuti:0	Favorevoli: 14	Contrari: 0

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. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Allegato B - Punto n. 6. Piano di Lottizzazione comparto 31 A.E. 3 via Dante (Ex saffa) - modifica schema di convenzione per suddivisione in fasi.**Sindaco**

Il consiglio comunale ha approvato il 14 dicembre 2011 con delibera 63 il piano di comparto della Saffa con tutti quei contenuti di recupero e riqualificazione dell'area. Durante il 2012 l'amministrazione ha convocato un paio di volte la proprietà per sollecitare la stipula della convenzione perché all'interno della convenzione urbanistica ci sono alcune parti che interessano soprattutto la pubblica amministrazione e che sono una fognatura che parte dalla zona di via della Concia e che arriva a valle di via Saettino e che attraversa tutta la Saffa, e che è necessaria per risolvere il problema della zona circostante di via della Concia.

Questa fognatura attraversa quel percorso dove la pendenza è quella necessaria perché il risultato sia ottimo, e dove il piano regolatore prevedeva anche la costruzione della viabilità centrale che interessa tutta l'ex Saffa.

Il secondo punto. Nel piano di recupero approvato dal consiglio comunale erano state messe più cose a carico del comparto urbanistico e in più alle previsioni urbanistiche, c'è un'area scolastica, un parco grande, un'area per attività sociali etc..

E c'era anche il versamento di 9 euro al metro cubo per contribuire alla realizzazione di una strada esterna nella parte più verso l'Arno che collegasse via Fiorentina con viale Gramsci. Li abbiamo più volte sollecitati dicendo: o vi date una mossa oppure si archivia il tutto.

La proprietà ci aveva fatto più volte accenno a difficoltà a farsi rilasciare una fideiussione dell'importo di 4 milioni e 220 mila con la situazione che attraversa l'edilizia e che allontana gli investimenti da parte delle banche in questo settore. Ci hanno chiesto con una lettera arrivata il 17 dicembre 2013 di attuare l'intervento in fasi, come era già previsto allo schema convenzione del comma 4 art. 4. Mentre nella convenzione originaria si chiedeva di eseguire tutte le opere di urbanizzazione contemporaneamente, però era riservata a noi la possibilità di attuarlo in fasi.

Con questa lettera ci hanno chiesto di articolarla in fasi e quindi sia le costruzioni che le urbanizzazioni di legarle in fasi, prima la fase uno, poi due, tre, in modo da avere le cauzioni ridotte a un milione e 410 mila euro, per cui una volta completata la prima fase la fideiussione viene trasferita automaticamente nelle fasi due e poi completata la fase due viene trasferita alla fase tre.

Non vi leggo tutti i dettagli contenuti nell'articolo più importante che viene variato, l'art. 11, dove sono previste tutte le parti che vengono garantite e come si passa da una fase a un'altra.

Nelle stesse variazioni alla convenzione viene precisato che l'agibilità non può essere rilasciata o autocertificata se non è stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione di quel singolo sub comparto; quindi loro non possono cedere eventuali immobili costruiti o averne l'agibilità se non c'è il collaudo preventivo di tutte le opere di urbanizzazione. In questo modo loro non possono eseguire o ottenere permessi se non è stata terminata la fase che è stata garantita.

In più c'è l'attuazione in fasi, come risulta dalla tabella 5 delle norme tecniche di attuazione, per quanto riguarda le volumetrie la cui quantità maggiore rispetto all'attuale è suddivisa in quantità proporzionate alle 3 fasi.

Resta il fatto che nella prima fase finanziano oltre che la fognatura che deve essere eseguita entro 12 mesi, mi sembra, la fognatura che comporta 900 mila euro viene eseguita nella prima fase in un tempo già precisato nella convenzione, e una volta eseguita la fognatura quella parte di fideiussione viene destinata ad altra garanzia.

Nella prima fase a noi interessano le due cose principali. Qualcuno dice: se si realizza solo la prima fase e tutto sta fermo dopo? Il comune parte avvantaggiato perché si realizza la prima fase, la fognatura è a carico loro, poi il comune farà le parti finali, altrimenti avrebbe dovuto farla tutta il comune, e si realizza gran parte del cofinanziamento della strada.

C'è un altro punto importante nella tabella 5, attraverso l'anticipazione di nuove fideiussioni a garanzia possono anticipare le fasi due e tre, cioè se la richiesta e la volontà del contraente fosse di anticipare un sub comparto, non fanno altro che fornire ulteriori fideiussioni in più a quelle fornite. Oppure possono demolire maggiori volumetrie se vogliono ricostruire quelle volumetrie.

Quindi ci sono ampie garanzie perché questa brutta zona di Fucecchio diventi un quartiere nei prossimi 20 anni e siano tolte quelle attività che sono attualmente incoerenti col centro urbano.

Questo intervento significa cominciare a demolire, perché nella prima fase è prevista la demolizione di oltre 10 mila metri cubi di roba, capannoni fatiscenti, e un po' di aziende se ne dovranno andare in luoghi più adatti. Lì ci sono anche aziende non molto in regola anche se le controlliamo quotidianamente.

Ho fatto una conferenza stampa 10 giorni fa e il dato è che negli ultimi 3 anni abbiamo controllato 412 aziende cinesi; niente contro i cinesi ma dobbiamo stargli col fiato sul collo, siccome nessun altro organo si muove, a parte la regione Toscana che ha assunto nella nostra zona degli ispettori per controllare specificamente le aziende a titolare nato all'estero.

Le motivazioni per cui chiedevano questa articolazione in fasi, e il contenuto della lettera era diverso, la loro proposta dell'art. 11 era diversa rispetto a quanto venuto fuori a tutela anche delle esigenze e delle garanzie che il comune pretendeva, quindi loro dicono: tale articolazione si rende necessaria, come più volte è stato fatto presente all'amministrazione, in considerazione delle note difficoltà economiche e finanziarie nazionali che comportano anche particolari comportamenti delle compagnie di assicurazioni e delle banche che tengono inevitabilmente a ripartire i rischi ancorché integralmente garantiti con modalità anche temporali che ne attenuino il peso e che ne consentano l'adempimento con più puntualità e certezza.

Il sistema di trasferimento coordinato delle cauzioni così come articolato nel proposto art. 11 attraverso le fasi di realizzazione del piano sui singoli gruppi di opere pubbliche in corrispondenza della realizzazione dei sub compartimenti si può ritenere corrispondere alle garanzie richieste dal comune per l'attuazione del piano e concreta quindi la certezza della realizzazione compiuta ed esatta delle opere di urbanizzazione previste dal piano nei termini e nelle modalità determinate dall'amministrazione.

Allegata c'era anche la proposta di come venivano suddivise le fasi, le garanzie e cosa garantivano. Questa è scaturita dal testo dove c'è la vecchia convenzione e le modifiche.

Consigliere Banti

Credo che questo consiglio comunale e la commissione che io presiedo sul comparto della Saffa già in precedenza abbia espresso la volontà affinché si andasse verso una ristrutturazione dell'area ma soprattutto ha manifestato da sempre l'interesse del consiglio comunale affinché quell'area venisse ristrutturata per migliorare la situazione di Fucecchio.

Già all'epoca nel momento in cui andammo a discutere fummo molto attenti, soprattutto nel momento in cui si andava a ristrutturare, si tenesse conto anche degli interessi generali; uno dei motivi che ci vide tutti chiedere alla proprietà nel momento in cui andava a ristrutturare a contribuire a realizzare la viabilità, proprio perché si partiva dalla considerazione che era necessaria la ristrutturazione ma allo stesso tempo questo comportava un aumento del carico urbanistico e quindi una difficoltà rispetto alla situazione viaria che già oggi è carente in quella situazione e quindi ci portò ad approvare con questa situazione che prevedeva da parte della proprietà i 9 euro a metro cubo che ci permetterà di realizzare quella viabilità.

Il sindaco nell'introduzione faceva rilevare giustamente che questa amministrazione comunale, proprio perché ritiene che vi sia questa necessità di andare a realizzare la nuova viabilità e soprattutto la necessità di iniziare questa ristrutturazione, più volte ha sollecitato la proprietà a realizzare la convenzione.

E quello che stasera andiamo a discutere e ad approvare va nella direzione auspicata dall'amministrazione nel voler realizzare quel progetto per risanare quell'area che per quanto avvenuto successivamente alla chiusura della fabbrica di fiammiferi, oggi è in una situazione di degrado.

In commissione c'è stata un'attenzione affinché questa nuova convenzione tenesse conto quanto avevamo già approvato in consiglio comunale, e anche se eventualmente si va verso tre fasi per arrivare alla ristrutturazione, da parte di tutti i componenti la commissione si è chiesto all'assessore e al tecnico che questo non comportasse una modifica rispetto alla convenzione precedente.

Anche se il verbale che per quanto mi riguarda non ho firmato, siccome nel verbale della commissione questa cosa è venuta fuori ed è stata fatta rilevare da tutti i componenti della commissione, e la risposta dell'amministrazione comunale e dell'architetto Comuniello e che comunque questo non comporti nessuna variazione rispetto alla convenzione che precedentemente avevamo approvato in consiglio comunale.

Nel momento in cui andiamo a realizzare questa nuova, anche se vi sono tre fasi, le stesse fasi comportano che comunque ogni qualvolta si costruisce la prima fase, poiché questo intervento comporta recupero, demolizione e nuova costruzione, che comunque ogni fase preveda che non si costruisca nella prima fase solo il nuovo che è più remunerativo per la proprietà ma che ogni fase comporti un po' di nuovo, un po' di vecchio e un po' di ristrutturazione.

E in commissione è venuto fuori che questa situazione dalla nuova convenzione è garantita. Sono d'accordo ad approvare la nuova convenzione perché questo ci permette di realizzare più velocemente la ristrutturazione, però a condizione che ci sia questa situazione.

Consigliere Lupi

Siccome di questa cosa ne abbiamo parlato nel 2011, volevo ricordare ciò che avevamo detto noi. Si tratta del recupero, della riqualificazione di una vasta zona che ai fucecchiesi è nota come zona ex Saffa, che era una fabbrica di fiammiferi, che per anni ha rappresentato la più grande azienda locale, dove i nostri nonni hanno lavorato fino alla chiusura avvenuta oltre 30 anni fa; in seguito è diventata una zona che presenta un degrado imponente per i vecchi fabbricati, ma anche rifugio di sbandati, con creazione di laboratori clandestini e un luogo di spaccio di cui le forze dell'ordine si sono occupati più volte.

Lo studio del progetto in questione, ha evocato in me la considerazione che si tratta di un piano di un'importanza e di una tale vastità che, per mia ricordanza, non ha avuto precedenti (interessa mq 55.900)

Dal punto di vista strettamente politico, definisco il progetto lungimirante (va a conclusione nel 2021), e che è da noi condiviso per diversi motivi, i più importanti dei quali sono: per il supporto al comparto edilizio; per i diversi posti di lavoro che si creano. Inoltre perché si raggiungono obiettivi legati alla destinazione d'uso delle opere residenziali, commerciali, terziarie, attività di servizi alla persona, vendita diretta al consumatore; per la presenza di verde pubblico (mq 6335), parcheggi, marciapiedi, posti auto per disabili, piste pedonali, amministratore a verde etc.

Per i sub comparti 4 e 5 si fanno procedure di bonifica per il rischio zinco e amianto. Per l'uso di energia solare col sistema fotovoltaico. E poi per i 9 euro al metro cubo che servono per la viabilità.

Demmo inoltre, per l'interesse di tutta la cittadinanza, qualche suggerimento su alcuni problemi, per noi non secondari, che, se non compiutamente considerati, sviscerati e spiegati meglio, e se non corretti nel progetto, potrebbero portare difficoltà per tutti, invece di semplificazioni.

Ne dico due: si tratta del problema della viabilità sia della strada esterna che da via Fiorentina si collega con via Gramsci (considerando le condizioni di via Saettino e via della conca di cui si è parlato anche recentemente a proposito del PMTU), a causa dell'ingente aumento del traffico per gli insediamenti dovuti all'aumento degli abitanti, sia della strada interna che da piazza D'Acquisto si collega con via Dante. Con lo slittamento di cui si parla stasera si allungano i tempi di soluzione del problema viario al 2013. Per quanto riguarda l'intero progetto, ascoltare rilievi, osservazioni, di associazioni che potrebbero portare suggerimenti positivi alla sua realizzazione.

Penso e spero che vengano alla luce interventi per discutere (in considerazione che siamo di fronte ad una proprietà privata). Un maggior approfondimento sul sub-comparto 4, zona A, definita zona scolastica e sulla sua destinazione.

L'O.d.G. di stasera parla di modifica dello schema di convenzione per la suddivisione in fasi. Vorrei dire a Banti che il problema non è solo quello che ha detto lui, che sono sicuro che non sarà toccato.

La ditta Hibiscus ha chiesto di modificare il sistema di garanzie a copertura dell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione, perché le assicurazioni e le banche non sono disponibili ad emettere fidejussioni per l'importo complessivo di euro 4 milioni e 220.640.

Tutto ciò comporta una diversa articolazione delle fasi di realizzazione. Gli articoli della convenzione da modificare sono in parte il 4 e il 12 e tutto l'11. Qui si parla di una garanzia finanziaria di 4 milioni e 220.840 euro costituita dalla ditta lottizzante, che ora ha la facoltà di suddividerla in tre fasi di euro 1 milione e 410 mila, come si evince dalla tabella dove ci sono le tre fasi, la prima fase che va fino al 30 giugno 2017, la seconda che va dal 2017 al 31.12.2020, e la terza fase che va dal primo gennaio 2021 al 31.12.2023.

Le mie considerazioni sul progetto non cambiano rispetto a quello che dissi nel 2011. Lo approvammo allora per una serie di motivi ma demmo anche dei suggerimenti.

Il più importante di tutti questi purtroppo è stato disatteso perché con queste modifiche alla convenzione, che comunque approviamo, accennato anche in commissione, noto che rispetto a ciò che era scritto nel progetto precedente, riguardo ai tempi previsti per la conclusione dei lavori, c'è stato uno slittamento al 2023, due anni in più.

Ciò non è colpa dell'amministrazione comunale ma acuisce ancor di più il problema della viabilità in quella zona (vedi punto 1). Ci sono da fare delle cose urgenti per vedere quello che deve essere fatto, la strada che congiunge via Fiorentina a via Gramsci per togliere il traffico che c'è e per liberare eventualmente via Saettino e via della Concia. Come allora diamo il nostro voto favorevole.

Consigliere Sordi

Questa è un'area molto importante e fondamentale per la qualità dello sviluppo di Fucecchio. Non solo è un'area da recuperare ma ha una memoria storica vicina al centro, agli edifici importanti come la chiesa delle Vedute, e che prevede un carico urbanistico non indifferente.

Non so quando si prevedono i tempi di realizzazione, non siamo noi a determinarli, è l'economia, è l'investitore e colui che potrà intervenire. Dobbiamo programmare il più possibile l'intervento nell'interesse pubblico, far sì che questo venga realizzato insieme alle opere pubbliche necessarie per far sì che il carico urbanistico in più che ci mettiamo sia un beneficio. Se per facilitare l'intervento e per far sì che gli operatori addivengano a una fideiussione andiamogli incontro; l'importante è far costruire al meglio facendo sì che si riqualifichi un'area per il bene del paese.

La convenzione è uno strumento importante di garanzia perché le cose avvengano nel modo giusto e coordinato.

Leggendo la convenzione noto che c'è una variazione di superfici su tutta l'area...

... *interruzione...*

... vedo che c'è una superficie in più complessiva, poca roba, forse sarà stato un errore dell'ufficio.

L'intervento era già diviso per fasi, in tre fasi, i sub compartimenti sono 5 e le opere di urbanizzazione vengono divise in tre fasi da 1.410.000 euro ciascuna; nella prima fase si attiva il sub comparto 1 e 2, nella seconda il 3, e nella terza il 4 e il 5.

Si dice che dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione immediate, cioè generali, che sono la fognatura e poi anche si parlava di acquedotto nella seconda fase; però non trovo qui il progetto delle opere di urbanizzazione perché poi noi parliamo di fasi, ma io ho guardato sulle vecchie cartine per vedere se queste fasi erano un po' coordinate e vedo che la prima fase ha la possibilità di accesso dal nuovo parcheggio di via Salvo D'Acquisto e via della Concia; il sub lotto n. 1 ha l'accesso dall'attuale via di Saettino mentre il sub 2 da via della Concia, sono viabilità esistenti e se si attivano possono già essere realizzate, mentre il sub tre ha accesso dal sub 2 e da via Dante. Poi il 4 e il 5 si attestano da via Dante Alighieri e da via di Saettino. Prima cosa, innanzitutto il rischio è di trovarsi che in ogni fase si lascino da parte le cose meno redditizie, poi si passa alla successiva e da ultimo ci si trova l'osso quando la polpa è stata già mangiata; mi pare che qui si dica che le opere di urbanizzazione e il collaudo delle stesse dovrà essere realizzato prima di passare alla fase successiva, perché se non c'è il collaudo è difficile commercializzare un appartamento.

Il problema che se vengono venduti gli appartamenti e l'area non è del tutto urbanizzata, questa gente viene in comune a chiedere perché quindi la tutela credo debba essere questa e dicevo che non dobbiamo far sì che venga mangiata la polpa lasciando l'osso.

Quindi vorrei avere il conforto di questo, che quando si passa a una fase successiva, quella precedente sia stata completata non solo nelle opere di urbanizzazione ma anche nella realizzazione degli edifici e relativi infrastrutture.

Qui si cita che per quanto riguarda lo scomputo degli oneri di urbanizzazione c'è quella primaria e quella secondaria, la primaria sono gli impianti a rete che mi immagino sarà quasi scomputata per intero e la secondaria se c'è la realizzazione di qualche centro sociale, asilo, è a loro costo e non viene scomputato niente, così incassiamo più soldi che ci serviranno per finanziare quella strada importante che è fondamentale per scaricare il maggior carico urbanistico che andiamo a mettere qui sopra.

Vedevo che qui si dava la possibilità nella vecchia variante di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a loro, certo devono adempiere a tutti gli impegni come se fosse un appalto pubblico, non è perché se lo fanno loro, non fanno gare e la danno a chi gli pare, perché poi sono soldi che scomputano, sono sempre opere pubbliche e quindi è giusto che vengano realizzate con tutti i crismi di un appalto pubblico.

Vedo però che nella convenzione modificata questa non c'è, perché se è stata tolta la possibilità di far eseguire direttamente ai costruttori le opere di urbanizzazione lo troverei sbagliato, vorrei capire come mai questo è stato tolto.

Poi viene detto che i lavori della progettazione e esecutivi non sono inclusi fra i costi soggetti a scomputo degli oneri di urbanizzazione; e mi pare giusto. Complessivamente credo sia giusto andare in questa direzione perché siamo qui per facilitare la realizzazione delle opere, magari adoperandoci che queste vengano realizzate al meglio nell'interesse collettivo.

Sindaco

Alcune cose è bene chiarirle; anche per tranquillizzare qualcuno; è un po' complicato leggerla, il segretario ne sa qualcosa, vorrei tranquillizzare però su alcune cose, la prima più importante, ho letto l'art. 12, comma 6, è scritto in tutte le nostre convenzioni che da anni approviamo, si ribadisce che resta inteso che non potrà essere rilasciata o auto certificata l'autorizzazione di agibilità e uso dei locali per gli edifici ricadenti in ogni singolo sub comparto se non quando la ditta lottizzante o chi per essa abbia adempiuto agli obblighi inerenti le opere di urbanizzazione afferenti al sub comparto stesso e al loro favorevole collaudo completo. Questo è il testo che ci garantisce; lo dico perché non ci siano problemi.

Per quanto riguarda la scadenza, se questa fideiussione la firmano fra sei mesi la scadenza è sempre di 10 anni, le convenzioni e lottizzazioni durano 10 anni, non possiamo farci niente, quindi se la firmi il 1.6.14 scade il 31.5.2023, però rimangono date importanti che non scompaiono sulle fasi, perché la prima fase inizia ora e finisce il 1.7.17 anche se la firmano fra 8 mesi.

Perché il 2017? Perché tornano le tue preoccupazioni sulla strada; il versamento dei 9 euro al metro cubo, dice il comma 6 dell'art. 4, dice che se l'amministrazione esegue la strada loro pagano nei 24 mesi dall'inizio dei lavori, il che vuol dire che se il comune, io gli auguro di cominciare la strada fra un anno esatto, 525 mila euro li riscuote entro il 2017 e gli altri 325 li riscuote il 2.7.17, quindi la strada sarà bene, approvato il regolamento urbanistico con la previsione cartografica e quanto serve, fatti gli espropri dei terreni, entro la fine dell'anno si potrebbe appaltare e la garanzia, se ha la fideiussione in mano, che quei pagamenti vengono rispettati, cioè il comune può prendere anche 2 milioni in banca sapendo che 900 mila euro gli ritornano a quelle due scadenze.

Questo ci interessa anche per avere la copertura finanziaria, che il comune possa far partire a fine anno questa opera, un'opera abbastanza complicata, c'è da fare l'acquisizione dell'area, etc., quindi se tanto ci dà tanto potrebbe arrivare prima il comune con la nuova strada che loro con i primi edifici, considerando il clima attuale.

L'altra questione che diceva Banti si tratta di correggere il verbale della commissione, perché la tabella 5 che è inserita all'art. 12, comma 5, nuovo testo, prevede che non si possano mai superare quelle volumetrie perché non ci sia chi parte e fa tutto il nuovo con i metri cubi, lo fa tutto e poi si ferma; va bene aiutare tutti ma facciamo le cose con precisione. Fra l'altro loro possono anche anticipare tutte le fasi che vogliono, se il mercato va, forniscono altre fideiussioni e fanno le opere.

Sullo scomputo anche qui siamo chiari, le opere di urbanizzazione, ci sono i progetti, il computo metrico depositato per la realizzazione in fasi delle opere di urbanizzazione che le comprende tutte, acquedotto, strada, etc., quindi le avevamo già prima di essere approvato, se no non poteva essere approvato, e sperando non gli siano scaduti.

È aumentata la superficie ma non quella che realizzano, è aumentata l'area interessata all'insediamento perché il comportato è un'altra particella, la 764 per porzione e quando vanno a fare vuol dire che l'area è ancora più grande, quindi meglio per tutti perché c'è più spazio rispetto alle previsioni.

Sulle fasi nella prima fase si apre la strada che va su via Dante quasi a diritto su via Carducci, c'è un edificio che hanno già liberato per poterlo demolire; sullo scomputo loro spendono di primaria come è normale, perché noi la primaria non l'abbiamo mai scomputata negli ultimi decenni,

la primaria la realizza sempre il costruttore perché se dovessero pagare la prima tabella spendono tre volte meno e li altri chi li paga? Quindi la pagano loro che vogliono fare l' intervento. Sulla secondaria non abbiamo mai scomputato opere, se non abbiamo richiesto espressamente di costruire un asilo e non pagare la secondaria; qui la secondaria se viene costruito il tutto, sono cifre di qualche milione, l' intervento serve a farci fare quelle cose che ci servono; quindi non c' è niente da scomputare; se non c' è la realizzazione diretta di qualcosa che abbiamo scritto, non c' è niente.

Quella parte sociale è a carico loro, la [...] è carico loro, la cessione delle aree pubbliche, compreso il verde e l' area scolastica che per fortuna l' abbiamo fatta spostare accanto a un' area a verde di 5 mila metri dove hanno costruito quelle villette che devono cedere gratis al comune, si abbina un' area esterna e si completa; è quella sotto l' argine per capirsi.

Consigliere sordi

La possibilità di realizzarla direttamente loro?

Sindaco

Se la realizzano direttamente non hanno necessità di fare alcune procedura, se la ditta che li fa è una ditta costruttrice non fa niente, se l' affidano ad un altro hanno l' obbligo di seguire preventivi, etc, ma è una legislazione che cambia di continuo questa.

Presidente

Ci sono dichiarazioni di voto? Allora procediamo con la votazione mettiamo in votazione il punto n. 6, Piano di Lottizzazione comparto 31 A.E. 3 via Dante (Ex saffa) - modifica schema di convenzione per suddivisione in fasi.

Approvazione unanime.

Per l' immediata esecutività stessa votazione.

Sindaco fuori micr...

Letto, approvato e sottoscritto,

Il Presidente
Marino Lupi

Il Segretario Verbalizzante
Parenti - Michele

ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione in data odierna viene pubblicata all'Albo pretorio, ove vi rimarrà per 15 giorni consecutivi e comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, 1° comma, del Testo unico delle leggi D.Lvo, 18.08.2000, n. 267.

Lì

Il Responsabile del Servizio
Daniele Pinetini

ATTESTATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio come sopra indicato, giusta relazione del messo comunale, per 15 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione e che contro di essa non sono stati presentati reclami od opposizioni.

Lì

Il Responsabile del Servizio
Daniele Pinetini

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA`

La presente deliberazione e' divenuta esecutiva decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, terzo comma del D.Lvo. del 18.08.2000 n. 267.

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma quarto del D.Lgs. del 18.08.2000 n. 267.

Lì

Lì

Il Responsabile del Servizio
-

Il Responsabile del Servizio
Daniele Pinetini