Ill.mo Sindaco

del Comune di EMPOLI

***

Piano di Recupero ex Art. 119 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. denominato "Ex fabbrica fiammiferi Angiolo Rosselli & F.lli", in attuazione della scheda norma del Regolamento urbanistico PUA 6.6 in località Pontorme, adottato, ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014, con Deliberazione Consiglio Comunale n. 29 del 28 aprile 2015 - Osservazione

I Sottoscritti,

SAN MICHELE s.r.l. con sede in Empoli (Fi), viale delle Olimpiadi n.86/b c.f. e p. iva 00382870483, in persona del suo Legale Rappresentante LEONARDO ROSSELLI (C.F.: RSS LRD 76A10 D612G), nato a Firenze il 10 Gennaio 1976;

IL PONTORMO s.r.l. con sede in Empoli (Fi), viale delle Olimpiadi n.86/b c.f. e p. iva 05973400483, in persona del suo Legale Rappresentante ALESSANDRO NIERI (C.F.: NRI LSN 58P07 D612B), nato a Firenze il 7 Settembre 1958;

MARIA CARLA ROSSELLI, nata ad Empoli il 26 Ottobre 1933, residente a Fucecchio, via Pistoiese n° 5, C.F.: RSS MCR 33R66 D403A, in proprio, tutti indicati per brevità quale "Soggetto atttuatore" del Piano di Recupero in oggetto.

Avendo preso visione della Deliberazione n. 29 del del 28 aprile 2015 ed in particolare per quanto è contenuto nella Bozza di Convenzione allegata alla Proposta di Piano di recupero, avanzano la seguente

OSSERVAZIONE

Premesso

che la bozza di Convenzione del Piano di Recupero, come adottato, fa proprie le modalità, condizioni e tempistiche stabilite dall'Accordo

procedimentale ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/90, sottoscritto in data 30/01/2012 Repertorio n. 23552 (d'ora in poi Accordo), tra il Soggetto attuatore ed il Comune.

Tale accordo stabilisce i reciproci impegni delle parti contraenti in merito al procedimento urbanistico con riferimento all'approvazione del Piano di recupero in oggetto.

Tra gli impegni risulta che il Soggetto attuatore dovrà provvedere alla realizzazione (a sua totale cura e spesa) e cessione gratuita di opere di urbanizzazione primaria, previste dal Piano di recupero, senza che per ciò possa richiedere ed ottenere lo scomputo ex Art. 16 comma 2 del d.p.r. n. 380/2001 e Art. 191 comma 11 della L.R. n. 65/2014.

Preliminarmente riteniamo, a sostegno della tesi qui sostenuta, che sia necessario ricordare l'iter con il quale l'Amministrazione ha ritenuto necessario procedere con l'attivazione di Accordi procedimentali preliminari, ex art. 11 della L. n. 241/1990.

Il 27 gennaio 2010 hanno perso di efficacia, ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1, le previsioni di Piani attuativi contenuti nel primo Regolamento urbanistico non ancora convenzionati a quella data.

In conseguenza a ciò il Comune di Empoli ha avviato, con Deliberazione della giunta comunale numero 180 del 24 novembre 2010, l'elaborazione di una variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico finalizzata alla approvazione del Regolamento Urbanistico del secondo quinquennio.

Con deliberazione numero 28 del 10 marzo 2011 la Giunta comunale ha poi approvato un avviso pubblico (d'ora in poi bando) per la selezione di proposte di P.U.A da attuare, nelle more di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico mediante apposita variante anticipatoria, al fine di favorire la ripresa economica e le attività riconducibili all'edilizia.

In quella occasione il Comune ha promosso e valutato, ai fini dell'ammissibilità, le proposte pervenute dai soggetti interessati all'attuazione dell'azione amministrativa stessa, in relazione al perseguimento degli obiettivi e sulla base della valutazione degli elementi contenuti nel bando.

Il Comune si è pertanto garantito la possibilità di comparare più proposte, sia in funzione di un miglior perseguimento dell'interesse pubblico, sia per garantire l'imparzialità dell'Amministrazione nella scelta dei vari operatori privati.

Questo "confronto concorrenziale" basato su parametri tecnici, economici e di raggiungimento di determinati obiettivi di sostenibilità delle trasformazioni, ha portato alla deliberazione della Giunta comunale numero 4 del 11/01/2012 con la quale il Comune ha approvato la graduatoria delle proposte ammesse.

Il bando e la graduatoria finale è stata dedotta in singoli Accordi procedimentali preventivi ex art. 11 L. 241/1990 per ogni singola proposta ammessa, ottenendo così un risultato altrimenti ben difficilmente raggiungibile in via autoritativa.

Gli accordi contenevano infatti obbligazioni per il privato (direttamente dedotte dalle condizioni di ammissibilità del bando) che, in estrema sintesi avrebbero consentito l'attuazione degli ambiti di trasformazione, subordinandola alla contestuale realizzazione di interventi (contenimento del consumo di suolo e delle quantità di superfici utili, maggiori dotazioni di infrastrutture e di spazi collettivi rispetto a quelle di legge, maggiore ecosostenibiltà degli edifici, etc..) non facilmente accettabili dal privato in via ordinaria.

In particolare, per il Piano di recupero in oggetto, è previsto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti, che risultino a suo

esclusivo servizio, sarebbero state a totale carico del Soggetto attuatore, senza diritto di scomputo.

La sottoscrizione degli accordi ha permesso agli uffici, di predisporre la variante al primo Regolamento urbanistico.

Con delibera del consiglio comunale n. 96 del 19 dicembre 2012 è stata definitivamente approvata la Variante parziale al primo Regolamento urbanistico per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 5 del 30/01/2013.

La sottoscrizione di tutte le condizioni poste dagli Accordi, portava ad un indubbio maggiore impegno finanziario per il privato, comunque accettato, preso atto della contingente situazione che si era configurata in conseguenza alla perdita di efficacia di tutte le altre previsioni urbanistiche escluse dal bando.

Il "vantaggio" derivante dall'esclusività concessa ai piani attuativi ammessi alla ripianificazione veniva però parzialmente vanificata dalla adozione del Secondo Regolamento urbanistico (Variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico), avvenuta un mese dopo l'approvazione della c.d. variante anticipatoria (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 19/01/2013).

In essa venivano riconfermate la maggior parte delle previsioni di ambiti di trasformazione che avevano perso efficacia, senza però richiedere le più sfavorevoli condizioni di impegno economico e finanziario assunte dai soggetti privati con la sottoscrizione degli Accordi relativi al bando.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, veniva definitivamente approvato il secondo Regolamento Urbanistico, che conteneva anche la previsione del Piano di recupero in oggetto, recependo però *in toto* tutte le obbligazioni sottoscritte negli Accordi.

attuale, dell'importanza per la città di tali operazioni di riqualificazione immobiliare;

- il recupero di un'area dismessa porta inevitabilmente a costi aggiuntivi (demolizione e bonifica dell'esistente) rispetto alle aree inedificate e soggette a trasformazione di nuovo impianto;
- a questi costi si aggiungono quelli relativi al versamento, per intero, degli oneri di urbanizzazione e costruzione, secondo le tariffe comunali;
- dalla data di sottoscrizione dell'Accordo procedimentale citato risulta necessario che si prenda atto delle mutate condizioni economico finanziarie e l'attuale scarsa dinamicità del mercato immobiliare che ha portato ad una sensibile riduzione dei prezzi di vendita degli immobili a fronte di un aumento dei costi di realizzazione che possono comprometterne la fattibilità del Piano di recupero.
- con la sottoscrizione dell'Accordo sono stati assunti impegni per il Soggetto attuatore maggiori di quelli previsti dal Secondo Regolamento urbanistico per altri ambiti di trasformazione, anche di nuovo impianto.

In sintesi

l'assunzione dell'obbligo per il Soggetto attuatore di rinunciare allo scomputo riportato in convenzione, si è determinato con la sottoscrizione dell'accordo procedimentale sottoscritto il 30/01/2012 e pertanto derivano da una determinazione consensuale che non può essere modificata unilateralmente.

Gli importi, afferenti l'urbanizzazione primaria, determinati in via preliminare nella bozza di convenzione, da definirsi successivamente in sede di rilascio del/dei permessi di costruire, risulta essere pari a circa 1.200.000 Euro (urbanizzazione primaria, secondarie e costo di costruzione). L'impegno finanziario delle sole opere di urbanizzazioni

Visto, pertanto che:

- il Soggetto attuatore dovrà versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quelli relativi al costo di costruzione in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati previsti nel Piano di recupero,
- il Soggetto attuatore dovrà realizzare a sua cura e spesa tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano di recupero, comprese anche quelle che non risultano a esclusivo servizio dello stesso;
- il Soggetto attuatore non potrà scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle urbanizzazioni non ad esclusivo servizio del Piano di recupero, preso atto della clausola contenuta al comma 3 dell'Art. 1 dell'Accordo procedimentale ex Art. 11 L. 241/90, sottoscritto in data 30/01/2012, tra il Soggetto attuatore ed il Comune;
- in attuazione della Scheda Norma P.U.A. 6.6, le aree da destinarsi a Urbanizzazioni Secondarie, dovranno essere garantite con la cessione al Comune di un'area di mq 1.342,68. anche esterna all'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 6, ovvero attraverso la corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità;
- al Soggetto attuatore compete inoltre l'ulteriore onere di cessione gratuita al Comune di numero uno alloggio intestato alla sig.ra Maria Carla Rosselli, identificato al NCEU al Fg. 19 p.lla 111 sub 7, di vani 4,5, con una superficie netta di circa 98 mq e una utile lorda stimata di circa 110 mq, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica da destinare ad edilizia abitativa sociale.

Considerato che:

- l'intervento si prefigge come obiettivo quello del recupero di un'area ex industriale dismessa, che di per se dovrebbe essere favorito attraverso il riconoscimento di incentivi e semplificazioni procedurali, preso atto, in un momento di difficoltà delle costruzioni come quello

E' infatti giurisprudenza costante che l'art. 16, comma 2, del d.p.r. n. 380/2001 consente al privato di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione in alternativa al pagamento dei totale o parziale dei connessi oneri (con possibilità quindi di ottenerne poi lo scomputo da quanto deve pagare a titolo di oneri di urbanizzazione), ma tale facoltà ha effetto soltanto se la proposta del privato sia accettata dal Comune secondo le modalità e le garanzie dettate dal medesimo e con conseguente acquisizione delle opere al patrimonio indisponibile del comune.

A fronte del significativo impegno economico, veniamo a pertanto richiedere l'accertamento della facoltà a vedersi scomputati gli oneri di urbanizzazione primaria relativi alla realizzazione del parcheggio pubblico e verde pubblico previsti nel Piano di recupero come adottato con Del. C.C. n. 29 del 28/04/2015; pur consapevoli che il Soggetto attuatore non può vantare un "diritto" allo scomputo, dal momento che la legge configura la facoltà di esecuzione diretta con possibilità di scomputo nei soli limiti accettati dalla controparte pubblica ed in considerazione dell'obbligazione assunta in sede di sottoscrizione dell'Accordo procedimentale.

***

Tanto premesso

E osservato, nello spirito di leale collaborazione con l'Amministrazione comunale nel perseguimento del fine pubblico di una corretta e legittima pianificazione del territorio, per le motivazioni espresse in narrativa, i sottoscritti

CHIEDONO

Che l'Amministrazione comunale voglia tenere in considerazione quanto esposto in narrativa e rivedere la previsione afferente al contenuto della bozza di Convenzione e segnatamente all'obbligo di non richiedere lo scomputo degli oneri, con formale richiesta di apportare alla stessa Convenzione del Piano di recupero adottata, la modifica dei relativi obblighi afferenti allo scomputo degli oneri di urbanizzazione che non

primarie non a servizio esclusivo del Piano di recupero (verde pubblico e parcheggi pubblici) da realizzare di risulta essere stimato in circa 253.000 Euro.

Il Piano di recupero in oggetto prevede anche la realizzazione di altre opere di urbanizzazione primaria a suo esclusivo servizio (strada interna di lottizzazione, rete adduzione acqua, fognature, rete gas, rete elettrica con formazione di nuova cabina di trasformazione, rete telefonica) che risultano già a totale carico del Soggetto attuatore ed escluse da ogni pretesa di scomputo.

Pertanto nell'ipotesi definita dalla bozza di convenzione, il Soggetto attuatore verserebbe al Comune opere ed oneri per un valore complessivo di circa 1.450.000 Euro, a cui si aggiunge il valore dell'immobile da cedersi gratuitamente e la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non cedute (circa ulteriori 40.000 Euro)

Le opere di urbanizzazione (verde pubblico e parcheggi pubblici) nel Piano di recupero sono finalizzate alla fruizione della frazione di Pontorme dove il Soggetto attuatore del Piano di recupero non ritrarrà alcun utile d'impresa, dato il loro trasferimento al Comune.

Si può quindi fondatamente ritenere che il Comune, trarrà dalle opere realizzate e trasferite un beneficio, con riflesso diretto per la collettività.

Consentendo lo scomputo si garantirebbe un'applicazione equa dell'art. 16 del d.p.r. n. 380/2001 e dell'art. 191, comma 11, della legge regionale n. 65/2014 accordando al Soggetto attuatore di recuperare i costi da sostenere, per le opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente e da cedersi al Comune. Ciò nella considerazione della regola generale che se il privato partecipa all'urbanizzazione del territorio con la realizzazione diretta di opere, non può poi essere tenuto a corrispondere anche il valore monetario delle opere realizzate.

risultano a esclusivo del Piano di recupero. Ciò in sostanziale coerenza a quanto stabilito all'Art. 1 comma 3 dell'Accordo procedimentale sottoscritto in data 30/01/2012.

Fiduciosi che si possa realizzare l'incontro delle volontà delle parti contraenti nell'esercizio dell'autonomia negoziale e nella più stretta consapevolezza che le clausole relative e gli impegni assunti, non possono unilateralmente essere rimessi in discussione da una sola delle parti.

Si tratta, come si è detto, di una modifica che, se attuata per concorde volontà delle parti, risponderà all'esigenza di rendere "concreta" l'attuazione del Piano di Recupero, nel doveroso rispetto del principio di legalità e nel rispetto delle clausole previste dall'Accordo che, nella Convenzione, troveranno la loro naturale deduzione.

Si allegano:

Bozza di convenzione con proposta di modifica

Con osservanza

(I sottoscrittori dell'osservazione)

p.SAN MICHELE S.R.L.

p. IL PONTORMO srl

Empoli data, 3 GIUGNO 2015