



CITTA' DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

Medaglia d'Oro al Valor Militare

copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria del **20.12.2007**

N. 143

OGGETTO: Piano di Recupero "Città Antica con contestuale Variante al PRG vigente", ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05. Controdeduzione alle osservazioni e approvazione.

L'anno **duemilasette** e questo di **venti** del mese di **dicembre** alle ore **9,30** nel Palazzo Civico di Piombino, a seguito di convocazione ai sensi dell'art. 57 dello Statuto si è riunito in seduta straordinaria di 1^a convocazione il Consiglio Comunale della Città di Piombino, previo invito rimesso in tempo debito a tutti i componenti lo stesso e recante l'ordine del giorno degli affari da trattarsi, come risulta dal referto del messo comunale inserito in atti.

Presiede l'adunanza la Sig.a **Simonetta Polverini** con la partecipazione del Segretario Generale **Dott. ssa Maria Luisa Massai** incaricato della redazione del presente verbale.

All'appello nominale risultano presenti i Signori:

	presenti	assenti
1 Anselmi Gianni (Sindaco)	P	
2 Amerini Giampiero	P	
3 Baldassarri Andrea		A
4 Batistoni Michela		A
5 Batistoni Roberto	P	
6 Bellosi Giuliano	P	
7 Benifei Ilio	P	
8 Bernardini Edio	P	
9 Bianchi Paolo	P	
10 Carrara Luca	P	
11 Checcoli Torino	P	
12 Chelotti Carlo	P	
13 Cioncoloni Cinzia		A
14 Fabiani Roberta		A
15 Favilli Alessandro		A
16 Fedi Franco		A

	presenti	assenti
17 Ferrante Beatrice A.Maurizia		A
18 Francini Lido	P	
19 Guglielmi Graziella		A
20 Iacopucci Paolo	P	
21 Mannelli Piero	P	
22 Mataloni Maida		A
23 Matteoni Massimiliano	P	
24 Monticelli Costanza		A
25 Nannelli Rita	P	
26 Negro Carmela		A
27 Niccolini Roberto		A
28 Pasquinucci Enrico		A
29 Pietrelli Martina		A
30 Polverini Simonetta	P	
31 Scaffai Roberto		A

Presenti 16 su 31 componenti assegnati al Comune e 31 in carica.

Sono altresì presenti gli Assessori:

Barsi Carlo	A		
Dell'Omodarme Ovidio	A	Francardi Luciano	P
Fanetti Andrea	A	Giuliani Massimo	A
		Murzi Elisa	A
		Tempestini Anna	A

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale per deliberare, dichiara aperta la seduta.

Gli scrutatori designati sono i Signori:

1°	Bernardini Edio
2°	Mannelli Piero
3°	Batistoni Roberto

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la propria deliberazione n. 109 del 02.10.07, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si adottava, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05, il Piano di Recupero "Città Antica" con contestuale Variante al PRG vigente, volto al recupero degli edifici già sede dei licei in Via Cavour, per funzioni residenziali, commerciali e turistico-ricettive, e del complesso storico di Piazza Manzoni, già sede dell'IPSIA, per la realizzazione del nuovo Polo Culturale;

Constatato che il suddetto Piano di Recupero è stato pubblicato ai sensi dell'art. 17 comma 2 e seguenti della L.R. 1/05 mediante la procedura prevista e cioè:

- deposito degli atti e degli elaborati presso il Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici per il periodo 17 ottobre 2007 – 30 novembre 2007;
- pubblicazione dell'Avviso di deposito all'Albo Pretorio per il periodo suddetto, come risulta dall'attestazione del Messo comunale datata 06.12.2007;
- inserzione sul B.U.R.T. n. 42 del 17.10.2007.

Preso atto:

che entro i termini prescritti, e cioè entro il 30.11.2007 sono state presentate n. 5 osservazioni al Piano di Recupero di cui sopra, come risulta dalla attestazione dell'Ufficio Archivio e Protocollo datata 11.12.2007 (prot. n. 37797), da parte:

- di alcuni cittadini di Piombino (prot. n. 36468 del 28.11.2007).
- della sig.ra Rosa Montuoro (prot. n. 36469 del 28.11.2007).
- della sig.ra Maria Rosaria Zucca, in qualità di legale rappresentante dell'Associazione "Dentolemura" (prot. n. 36800 del 30.11.2007).
- del sig. Maurizio Fregoli, in qualità di legale rappresentante del Consorzio Etruria S.c.a.r.l. (prot. n. 36802 del 30.11.2007).
- del Comune di Piombino (prot. n. 36814 del 30.11.2007);

che oltre i termini previsti, e cioè in data 4.12.2007, è pervenuta l'osservazione da parte della sig.ra Graziella Guglielmi (prot. 37219 del 4.12.2007).

Preso atto inoltre che:

alla luce del dibattito che i contenuti del Piano di Recupero con contestuale Variante al PRG vigente, ha suscitato sia in sede di Consiglio Comunale che nell'ambito della comunità locale, e della rilevanza rivestita dall'intervento proposto dal presente strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno controdedurre anche alla osservazione presentata dalla sig.ra Guglielmi Graziella, ancorché pervenuta fuori termine, e cioè oltre il 30.11.2007;

Ritenuto pertanto di controdedurre, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 1/05, alle suddette osservazioni nei termini indicati nella relazione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dal titolo "PIANO DI RECUPERO CITTA' ANTICA E CONTESTUALE VARIANTE AL PRG VIGENTE: SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE";

Dato atto:

che la convenzione specifica relativa al Piano di Recupero non è stata sottoposta al Consiglio Comunale in sede di adozione dello stesso in quanto, a quel momento, risultava ancora in fase di definizione;

che la Giunta Comunale, prima di procedere alla definitiva approvazione del Piano di Recupero e al fine di definire i rapporti convenzionali con il soggetto attuatore, ha ritenuto necessario procedere con una "valutazione tecnico finanziaria" diretta a raffrontare

l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, così come risultante dalle modifiche apportate con il suddetto strumento urbanistico, con l'originaria proposta del PII, e di individuare condizioni ed obblighi da porre a carico del soggetto attuatore dell'intervento per ricomporre eventuali disequilibri rilevati;

che per l'espletamento della suddetta valutazione di natura tecnico-finanziaria, l'Amministrazione Comunale ha affidato, con DGC n. 485 del 23.11.2007, l'incarico al dott. ing. Enrico Battaglini;

Vista la relazione finale relativa alle indagini e alle verifiche di natura tecnico finanziaria prodotta dall'ing. Battaglini;

Atteso che la stessa evidenzia la necessità di procedere ad un riallineamento della redditività delle due proposte messe a confronto e che pertanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere con la riduzione di circa mq. 700 delle superfici a destinazione commerciale/turistico-ricettiva, con conseguente riduzione di circa 1,8 m. dell'altezza del fabbricato, e con la cessione gratuita al Comune di 86 posti auto ricavati nel parcheggio interrato, nonché dei locali commerciali da ricavare nei tre livelli di Piazza dei Grani; ciò in considerazione del preminente interesse pubblico ad acquisire una rilevante dotazione di posti auto, che potranno soddisfare le esigenze dei residenti del centro storico (con modalità gestionali da definire) e di una quota di locali ad uso commerciale da ricavare sulla piazza ed al fine di recepire in parte i rilievi formulati dalla cittadinanza durante gli incontri pubblici contenendo l'altezza del fabbricato;

Visto pertanto lo schema di Convenzione relativo al Piano di Recupero "Città Antica", che recepisce le condizioni e gli obblighi posti a carico del soggetto attuatore come sopra indicato, che viene allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Ricordato, come già attestato in sede di adozione, che il Piano di Recupero "Città antica con contestuale Variante al PRG vigente", risulta coerente con la disciplina del Piano Strutturale d'Area approvato dal Comune di Piombino con D.C.C. n. 52 del 9.05.2007 nonché con gli altri strumenti di pianificazione territoriale vigenti di competenza provinciale e regionale (PTC e PIT) e che le modifiche introdotte in seguito all'accoglimento di alcune delle osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione, non ne modificano sostanzialmente i contenuti, così come risulta dall'attestazione del Responsabile del Procedimento allegata al presente atto;

Visto che, successivamente all'adozione del Piano di Recupero "Città Antica e contestuale variante al PRG vigente" è stato acquisito:

- il Parere Favorevole del Servizio Sviluppo Economico in data 04.10.2007 (prot. 30022), che ha fornito delle indicazioni di cui tener conto in fase di progettazione esecutiva,
- il Parere Favorevole dell'ASL in data 12.10.2007 (prot. 31048) che ha dettato delle indicazioni da recepire in fase di progettazione esecutiva,
- il Parere Favorevole della Consulta per L'Handicap in data 12.12.2007 (prot. 38068)

Visto inoltre:

- che il Piano di Recupero "Città Antica" è stato depositato presso l'U.R.T.A.T. di Livorno in data 21.09.2007 (prot. n. 28627);
- che, in seguito all'esito positivo della verifica formale di ricevibilità, l'U.R.T.A.T. di Livorno ha assegnato al suddetto deposito il seguente numero: n. 830 del 25.09.2007;
- che a seguito del ricevimento del verbale di sorteggio dell'U.R.T.A.T., pervenuto in data 26.10.2007 (prot. n. 32659), la pratica in oggetto risulta archiviata.

Precisato infine che:

in seguito all'accoglimento di alcune delle osservazioni presentate durante il periodo di pubblicazione, gli elaborati del Piano di Recupero allegati alla delibera di Adozione, subiscono modifiche limitatamente a:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 01.d (pag 4)
- Tav .03.7 (pag 7)
- Tav. 04.11 (pag 11)
- Tav. 04.14/.15/.16/.17 (pagg. 14/17)
- Tav. 06.8 (pag 8)
- Tav. 06.10 (pag 10)
- Tav. 06. 16 -18 (pag 16 - 18),

elaborati che, modificati, si allegano al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Sentita la IV Commissione Consiliare in data 12.12.2007, che si è espressa come riportato nel verbale della relativa seduta,

Vista la L.R. 1/05;

Visto l'articolo 42 comma 2 lettera "b" del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Uditi gli interventi dell'assessore Francardi e dei consiglieri Amerini, Benifei, Negro, Batistoni R., Checcoli, Bellosi, Francini, Guglielmi, Favilli, Fabiani, Bianchi, Fedi, Cioncoloni, interventi riportati nel verbale della seduta odierna;

Dato atto che:

-il consigliere Batistoni R., chiede al Segretario generale garanzie sulla validità degli atti e che lo stesso Segretario illustra la procedura seguita che, a suo avviso, risulta regolare; - che il consigliere Favilli durante il suo intervento presenta un Ordine del Giorno a nome di: RC-SINISTRA DEMOCRATICA-LISTA CIVICA PER LA TUA CITTA' e NUOVA PIOMBINO, che si allega come parte integrante e sostanziale;

-che il Presidente del Consiglio comunale procede quindi alla votazione dell'Ordine del Giorno:

Consiglieri presenti n. 23 Anselmi, Amerini, Batistoni R., Bellosi, Benifei, Bernardini, Bianchi, Carrara, Checcoli, Chelotti, Francini, Mannelli, Matteoni, Nannelli, Polverini, Fedi, Niccolini, Batistoni M., Negro, Favilli, Guglielmi, Cioncoloni, Fabiani

Consiglieri votanti n. 20

Astenuti n. 3 Bianchi, Amerini
Batistoni R.

AN
LISTA CIVICA PER LA TUA
CITTA'

Voti favorevoli n. 7 Batistoni M., Favilli, Checcoli
Fagiani, Benifei
Guglielmi

RC
SINISTRA DEMOCRATICA
LISTA CIVICA PER LA TUA
CITTA'
NUOVA PIOMBINO

Voti contrari n. 13 Fedi
ULIVO, GRUPPO MISTO
l'Ordine del Giorno è respinto

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;

Constatato che durante il dibattito sono entrati gli assessori Barsi, Tempestini, Dell'Omodarme e Fanetti;

Procedutosi quindi alla votazione dell'atto in esame:

Consiglieri presenti n. 24	Anselmi, Amerini, Batistoni R., Bellosi, Benifei, Bernardini, Bianchi, Carrara, Checcoli, Chelotti, Francini, Mannelli, Matteoni, Nannelli, Polverini, Fedi, Niccolini, Batistoni M., Negro, Favilli, Guglielmi, Cioncoloni, Fabiani, Mataloni	
Consiglieri votanti n. 21		
Astenuti n. 3	Batistoni R.	LISTA CIVICA PER LA TUA CITTA'
	Amerini, Bianchi	AN
Voti favorevoli n. 14	ULIVO, GRUPPO MISTO	
Voti contrari n. 7	Favilli, Batistoni M., Checcoli	RC
	Benifei, Fabiani	SINISTRA DEMOCRATICA
	Fedi	NUOVA PIOMBINO
	Guglielmi	LISTA CIVICA PER LA TUA CITTA'

DELIBERA

1. di prendere atto che entro i termini prescritti, e cioè entro il 30.11.2007, sono state presentate n. 5 osservazioni al Piano di Recupero "Città Antica e contestuale variante al PRG vigente" adottato ai sensi dell'art. 17 della LR 1/05, con Delibera del C.C. n. 109 del 02.10.2007, da parte:

- di alcuni cittadini piombinesi (prot. n. 36468 del 28.11.2007);
- della sig.ra Rosa Montuoro (prot. n. 36469 del 28.11.2007);
- della sig.ra Maria Rosaria Zucca, in qualità di legale rappresentante dell'Associazione "Dentrolemura" (prot. n. 36800 del 30.11.2007);
- del sig. Maurizio Fregoli, in qualità di legale rappresentante del Consorzio Etruria S.c.a.r.l. (prot. n. 36802 del 30.11.2007);
- del Comune di Piombino (prot. n. 36814 del 30.11.2007).

2. di prendere atto inoltre che oltre i termini prescritti, e cioè in data 4.12.2007, è stata presentata osservazione da parte della sig. Graziella Guglielmi, alla quale, per le motivazioni espresse in premessa, l'Amministrazione Comunale intende comunque controdedurre;

3. di controdedurre alle suddette osservazioni presentate nei termini indicati nella relazione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dal titolo "PIANO DI RECUPERO CITTA' ANTICA E CONTESTUALE VARIANTE AL PRG VIGENTE: SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE";

4. di approvare, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05, il Piano di Recupero "Città Antica e contestuale Variante al PRG vigente" costituito dagli stessi elaborati allegati alla D.C.C. di Adozione n. 109 del 02.10.2007 ad eccezione dei seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 01.d (pag 4)
- Tav . 03.7 (pag 7)

- Tav. 04.11 (pag 11)
- Tav. 04.14/.15/.16/.17 (pagg. 14/17)
- Tav. 06.8 (pag 8)
- Tav. 06.10 (pag 10)
- Tav. 06. 16 -18 (pag 16 - 18),

che, modificati, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, si allegano al presente atto quale parte integrante e sostanziale

5. di approvare, contestualmente al Piano di Recupero "Città Antica e contestuale variante al PRG vigente" il relativo schema di convenzione, allegato in copia al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

6. di fissare in anni dieci la validità del Piano di Recupero "Città Antica", decorrenti dalla data di definitiva approvazione dello stesso in Consiglio Comunale;

7. di pubblicare, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 1/05, l'Avviso relativo al presente atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, trascorsi almeno 30 giorni dall'approvazione stessa, specificando che copia del Piano di Recupero con contestuale variante al PRG vigente, approvato definitivamente, è depositata presso gli uffici comunali competenti;

8. di trasmettere copia del presente atto, della convenzione e degli elaborati modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, alla Giunta Provinciale ed alla Giunta Regionale, almeno 15 giorni prima della data di pubblicazione dell'Avviso di approvazione sul BURT, ai sensi dell'art. 17 comma 6 della L.R. 1/05;

9. di rendere accessibile il presente atto in via telematica ai sensi dell'art. 17 comma 6 della L.R. 1/05;

10. di incaricare l'arch. Salvatore Sasso, Istruttore Direttivo Tecnico presso il Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici, dell'esecuzione del presente provvedimento.

Con separata votazione che ha dato il seguente risultato:

Consiglieri presenti n. 24 Anselmi, Amerini, Batistoni R., Bellosi, Benifei, Bernardini, Bianchi, Carrara, Checcoli, Chelotti, Francini, Mannelli, Matteoni, Nannelli, Polverini, Fedi, Niccolini, Batistoni M., Negro, Favilli, Guglielmi, Cioncoloni, Fabiani, Mataloni

Consiglieri votanti n. 23

Astenuti n. 1 Bianchi AN

Voti favorevoli n. 16 ULIVO, GRUPPO MISTO, Batistoni R. (Lista civica "Per la tua Città), Amerini (AN)

Voti contrari	n. 7	Favilli, Batistoni M., Checcoli	RC
		Benifei, Fabiani	SINISTRA DEMOCRATICA
		Fedi	NUOVA PIOMBINO
		Guglielmi	LISTA CIVICA PER LA TUA CITTA'

la deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.



CITTÀ DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

Medaglia d'Oro al Valor Militare

Via Ferruccio, 4 - tel. 0565 63111, fax 63290 - ccp 136572 - P.IVA
00290280494 – CAP 57025

Settore Programmazione Territoriale ed Economica

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO CITTA' ANTICA VARIANTE AL PRG VIGENTE CONTESTUALE ALL'ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO CITTA' ANTICA

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'art. 16, commi 1,2,3 della L.R. 1/2005)

La sottoscritta arch. Camilla Cerrina Feroni, in qualità di "Responsabile del Procedimento" relativo alla variante al PRG vigente contestuale al PdR Città Antica, attesta e certifica quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto, ai sensi dell'art. 16 (commi 1,2,3) della L.R. 1/2005.

DATO ATTO CHE:

con deliberazione del C.C. n. 109 del 02.10.07, è stato adottato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05, il Piano di Recupero "Città Antica" con contestuale Variante al PRG vigente, volto al recupero degli edifici già sede dei licei in Via Cavour, per funzioni residenziali, commerciali e turistico-ricettive, e del complesso storico di Piazza Manzoni, già sede dell'IPSIA, per la realizzazione del nuovo Polo Culturale;

-che il suddetto Piano di Recupero, con contestuale variante al PRG, è stato pubblicato ai sensi dell'art. 17 comma 2 e seguenti della L.R. 1/05 mediante la procedura prevista, ovvero:

- deposito degli atti e degli elaborati presso il Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici per il periodo 17 ottobre 2007 – 30 novembre 2007;
- pubblicazione dell'Avviso di deposito all'Albo Pretorio per il periodo suddetto, come risulta dall'attestazione del Messo comunale datata 06.12.2007;
- inserzione sul B.U.R.T. n. 42 del 17.10.2007.

-che entro i termini prescritti, e cioè entro il 30.11.2007 sono state presentate n. 5 osservazioni al Piano di Recupero di cui sopra, come risulta dalla attestazione dell'Ufficio Archivio e Protocollo datata 11.12.2007 (prot. n. 37797), da parte dei seguenti soggetti:

- cittadini vari (prot. n. 36468 del 28.11.2007).
- sig.ra Rosa Montuoro (prot. n. 36469 del 28.11.2007).
- sig.ra Maria Rosaria Zucca, in qualità di legale rappresentante dell'Associazione "Dentrolemura" (prot. n. 36800 del 30.11.2007).
- sig. Maurizio Fregoli, in qualità di legale rappresentante del Consorzio Etruria S.c.a.r.l. (prot. n. 36802 del 30.11.2007).
- Comune di Piombino (prot. n. 36814 del 30.11.2007);

-che oltre i termini previsti, e cioè in data 4.12.2007, è pervenuta una ulteriore osservazione da parte della sig.ra Graziella Guglielmi (prot. 37219 del 4.12.2007).

-che in merito alle osservazioni pervenute si è controdedotto secondo quanto riportato nel documento dal Titolo " Piano di Recupero Città Antica e contestuale variante al PRG vigente". Sintesi delle osservazioni e proposte di controdeduzione";

DATO ATTO inoltre che le modifiche apportate al suddetto PdR, con contestuale variante al PRG, a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni attengono essenzialmente:

- alla riduzione dell'altezza del fabbricato sostitutivo degli ex Licei (per circa 1,80 ml.) con conseguente riduzione volumetrica dello stesso;
- all'estensione della tipologia turistico ricettiva ad albergo, oltre a quella di RTA già contemplata dal piano;
- all'introduzione di limitati correttivi alla perimetrazione dell'ambito di recupero così come meglio specificato nel documento sopra richiamato;

Tutto ciò premesso e considerato;

Accertato il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la L.R. 1/2005;

DICHIARA

(ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/2005)

- che il procedimento della variante al PRG vigente contestuale al PdR Città Antica, di cui alle premesse, è stato formato nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- che le modifiche apportate al PdR Città Antica con contestuale variante al PRG vigente, a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni pervenute, non ne modificano sostanzialmente i contenuti e risultano coerenti con la disciplina del P.S. d'Area approvato con deliberazione C.C. n. 52 del 9/5/2007, nonché con gli altri strumenti di pianificazione territoriale vigenti di competenza provinciale e regionale (PTC e PIT).

Piombino, 13 dicembre 2007

Il Responsabile del Procedimento
arch. Camilla Cerrina Feroni





CITTÀ DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE ED ECONOMICA

**PIANO DI RECUPERO CITTA' ANTICA E CONTESTUALE VARIANTE AL
PRG VIGENTE**

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

Dicembre 2007

ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE

Nei termini di pubblicazione stabiliti, ovvero entro 30.11.2007, sono state presentate n. 5 osservazioni al Piano di Recupero, con contestuale variante al PRG vigente, da parte dei seguenti soggetti:

- 1) Cittadini vari (prot. n. 36468 del 28.11.2007)
- 2) Rosa Montuoro (prot. n. 36469 del 28.11.2007)
- 3) Maria Rosa Zucca in qualità di legale rappresentante dell'Associazione "Dentrolemura" (prot. n. 36800 del 30.11.2007)
- 4) Maurizio Fregoli in qualità di legale rappresentante del Consorzio Etruria Scarl (prot. n. 36802 del 30.11.2007)
- 5) Comune di Piombino (prot. n. 36814 del 30.11.2007)

Oltre i termini previsti è pervenuta la seguente osservazione:

- Graziella Guglielmi (prot. 37219 del 4.12.2007)

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

Osservazione n.1

Sintesi

Gli osservanti evidenziano la loro perplessità rispetto alla variante al PRG contestuale al Piano di Recupero attraverso la quale si è proceduto alla eliminazione della categoria di intervento “c – restauro/risanamento conservativo” attribuita dalla Variante Generale al PRG al fabbricato dell'ex Liceo Scientifico, *“potendosi sottendere che questa operazione possa essere riproposta in altre situazioni dove il tornaconto economico dovesse prevalere su altre considerazioni”*.

Inoltre chiedono chiarimenti in merito:

- 1) all'aumento del carico urbanistico determinato dall'incremento volumetrico consentito dal Piano di Recupero
- 2) alla previsione di una Residenza Turistico Alberghiera, in relazione alle linee guida del Piano Strutturale che esclude la realizzazione di nuove strutture di questo tipo
- 3) al parcheggio interrato previsto, per oltre 150 posti auto, in un tessuto viario come quello *“costituito dalla via Sferracavalli, via della Marina, e via Cavour dove nella strettoia dell'ex ospedale non passano neppure due macchine contemporaneamente”*
- 4) alle distanze tra il nuovo fabbricato e gli edifici retrostanti, in riferimento al DM 1444/68,
- 5) alla mancanza del parere della Soprintendenza dei BBCCAA e del *“parere relativo alla inalienabilità dei beni di proprietà pubblica di oltre 50 anni”*

Alla luce di quanto sopra, ritengono che il Piano di Recupero adottato, *“debba essere verificato rispetto alla norma e riconsiderato”*.

Proposta di controdeduzione

Con il Piano di Recupero “città antica” e la contestuale variante al PRG, parte integrante di un Programma Integrato di Intervento quale importante strumento di trasformazione e riqualificazione urbana, è stata introdotta la modifica della categoria di intervento attribuita, dalla vigente Variante generale al PRG, agli edifici denominati “ex-licei” con lo scopo di proporre una totale rilettura dei fabbricati esistenti e dare origine ad un nuovo organismo edilizio maggiormente integrato con lo spazio pubblico antistante. Proprio in quanto vasto programma urbanistico che mira alla rilettura ed alla trasformazione di una porzione importante del centro storico, peraltro esteso esclusivamente ad edifici di proprietà pubblica, non può essere considerata operazione facilmente e automaticamente ripetibile su altri fabbricati, ancorché presenti nello stesso contesto urbano.

Ciò premesso si fa presente che il PII, approvato nel dicembre 2005 (delibera G.C. n. 474 del 15.12.2005) e pertanto antecedentemente alla adozione del Piano Strutturale d'Area avvenuta nell'agosto del 2006, contemplava fin dall'origine la previsione di una struttura turistica del tipo RTA. Tuttavia al fine di riallinearsi maggiormente ai contenuti del nuovo strumento di pianificazione comunale nel frattempo approvato, si provvede ad introdurre con l'osservazione d'ufficio, a cui si rinvia, anche la destinazione d'uso di Albergo, oltre a quella della RTA.

In relazione ai rilievi formulati dagli osservanti in merito al parcheggio di previsione e al carico urbanistico indotto dalla nuova previsione facciamo presente quanto segue:

- il parcheggio interrato previsto non si configura come parcheggio a servizio di utenti esterni, ma prevalentemente ad uso dei fruitori del nuovo complesso edilizio e dei residenti del centro storico; pertanto non si prefigura un incremento significativo dei flussi veicolari, salvo quelli relativi ai residenti;
- in merito al carico urbanistico si fa presente che qualunque nuova funzione da collocare negli edifici degli ex licei determinerebbe comunque un aumento del carico rispetto all'attuale parziale utilizzo dei fabbricati esistenti; peraltro si ritiene che le nuove destinazioni urbanistiche proposte

con il piano attuativo (residenza, servizi commerciali di vicinato, ricettività turistica, polo culturale) non comporteranno per l'ambito in questione carichi maggiori di quelli determinati dalla presenza contestuale, in tempi recenti, dell'Ospedale cittadino e di due Istituti di Scuola Superiore. Più in generale si fa notare come il tema del riutilizzo e della trasformazione della città esistente, assunto ad obiettivo dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale anche al fine di limitare l'ulteriore consumo di suolo, comporta per contro una maggiore pressione sui sistemi urbani esistenti. Si ribadisce comunque come nel caso specifico non si ravvisino problematiche rilevanti non venendo introdotte funzioni fortemente attrattive di nuovi flussi rispetto all'utilizzo storico di tale ambito urbano.

In riferimento alle distanze tra il fabbricato sostitutivo degli ex-licei ed i fabbricati retrostanti di via Malpertuso, si evidenzia come il DM 1444/68 non detta norme specifiche per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione ricadenti nelle zone omogenee "A", quale è appunto il caso in esame. Le distanze stabilite dal suddetto D.M. tra pareti finestrate di edifici antistanti si riferiscono infatti ad interventi di nuova costruzione ricadenti in altre zone omogenee. Tuttavia, il PdR ha assunto comunque a riferimento tale disposizione del D.M. per la porzione del fabbricato che è in sopraelevazione rispetto alla sagoma dei fabbricati esistenti, potendosi configurare come nuova costruzione. Come si può evincere infatti dagli elaborati grafici costituenti il PdR, il fabbricato di progetto rimane all'interno del perimetro di ingombro dei fabbricati esistenti; pertanto sono fatte salve le distanze che intercorrono tra i fabbricati per tutta l'altezza dell'attuale edificio, fatta eccezione per la parte in sopraelevazione del fabbricato che mantiene comunque la distanza dei 10 mt rispetto ai fabbricati retrostanti, ancorché più bassi.

Infine in merito al rilievo formulato dagli osservanti circa la mancanza del parere della Soprintendenza si segnala che, prima della adozione del Piano di Recupero in Consiglio Comunale, è stato richiesto sullo stesso il parere alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Pisa con nota del 19.09.2007 (in atti prot. n. 28350), in riferimento all'edificio ex-IPSIA, in quanto edificio che riveste interesse culturale e pertanto oggetto di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004. La stessa Soprintendenza non è tenuta invece all'espressione del suddetto parere in merito agli edifici detti ex-licei, sui quali non sussistono gli obblighi di tutela di cui al D. lgs. 42/2004, non rivestendo questi ultimi "interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico" così come risulta dagli esiti della verifica di interesse culturale ex art. 12 dello stesso Decreto e dalla conseguente comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, pervenuta in data 28.10.2005 (in atti prot. n. 29811). Pertanto ai sensi dell'art. 54 comma 2 lettera a) del suddetto decreto gli edifici degli ex licei interessati dal Piano risultano "*liberamente alienabili*".

Per quanto sopra esposto si ritiene pertanto che il progetto non debba essere rivisto e rivalutato.

Osservazione n.2

Sintesi

Viene osservato che il nuovo fabbricato, previsto in sostituzione dei due fabbricati esistenti denominati ex-licei, non rispetta il dettato di cui al DM 1444/68 in materia di distanze fra pareti finestrate, con riferimento agli edifici esistenti in via Malpertuso, evidenziando come il mancato rispetto della norma renda invivibile l'appartamento di proprietà dell'osservante.

L'osservante chiede pertanto che il Piano venga *"rivisto in riferimento alla normativa citata"*.

Proposta di controdeduzione.

Pare opportuno evidenziare come il DM 1444/68 a cui l'osservazione si riferisce, tratti, per le zone omogenee "A" in cui l'ambito del Piano di Recupero ricade, esclusivamente di distanze tra fabbricati soggetti ad interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, e che niente stabilisca circa interventi di ristrutturazione urbanistica.

Tuttavia anche nel caso di interventi di "ristrutturazione" il DM stabilisce che *"le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale"*.

Il nuovo fabbricato di progetto che andrà a sostituire gli immobili denominati ex-licei, così come evidenziato negli elaborati costituenti il Piano di Recupero, rimane all'interno del perimetro di ingombro dei fabbricati esistenti, facendo salve le distanze attualmente esistenti tra i fabbricati; la parte in sopraelevazione, che potrebbe configurarsi come nuova costruzione, è stata prevista avanzata rispetto al filo del prospetto principale, fino a ricreare i 10 mt di distanza rispetto ai fabbricati retrostanti, ancorché più bassi del fabbricato di nuova previsione.

Pertanto in riferimento al rilievo formulato nella osservazione e alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il progetto non debba essere rivisto e rivalutato fatto salvo quanto introdotto a seguito dell'osservazione d'ufficio, a cui si rinvia, in merito alla riduzione dell'altezza del fabbricato al fine di contenerne comunque l'impatto rispetto agli edifici retrostanti.

Osservazione n. 3

Sintesi

L'osservante evidenzia, in via preliminare, come sia presente un forte senso di appartenenza e di identificazione alla città antica da parte degli abitanti che vi risiedono, tanto da configurarsi come una sorta di comunità che contribuisce a rendere viva e vitale, diversamente da altri centri storici svuotati delle funzioni residenziali, questa parte di città.

Ciò premesso e considerato l'osservante non condivide e contesta il metodo adottato dall'Amministrazione Comunale che, per la programmazione di una operazione di riqualificazione urbana tanto rilevante quale è appunto il PII Città Antica, non ha sentito la necessità di attivare alcuna forma partecipativa e di confronto con la comunità locale nel processo progettuale.

Nel merito delle scelte progettuali, con particolare riferimento alla UMI 1 del PdR (ex Licei e Piazza dei Grani), l'osservante ritiene che la soluzione architettonica del nuovo fabbricato non sia in linea, ma piuttosto in contrasto, con l'orientamento da tempo seguito dagli organi tecnici comunali e degli strumenti urbanistici che regolano le aree e gli edifici da tutelare dal punto di vista storico e paesaggistico in generale e nel centro storico in particolare, citando in proposito il recente Regolamento Edilizio.

Ritiene inoltre che il nuovo fabbricato proposto richiami un modello di architettura collocabile intorno agli anni 70/80 del secolo scorso e che non si rapporti con l'intorno urbano.

Propone a tal fine la costituzione di una commissione formata da esperti di architettura antica e moderna per valutare la soluzione progettuale adottata, e di acquisire in merito al PdR il parere della Soprintendenza.

Sempre in merito alla soluzione progettuale, l'osservante rileva il notevole incremento volumetrico derivante dalla sopraelevazione del fabbricato, facendo presente che se tale incremento si configura come una sorta di risarcimento per la destinazione d'uso ricettiva imposta dall'Amministrazione Comunale, sarebbe preferibile contenere la volumetria mantenendo la destinazione residenziale.

Infine contesta la soluzione progettuale relativa alla sistemazione della Piazza dei Grani che viene di fatto privatizzata, perdendo l'occasione per recuperare tale spazio alla fruizione collettiva.

L'osservante conclude chiedendo una profonda revisione del progetto, invitando l'Amministrazione Comunale ad adottare un metodo di progettazione partecipata.

Proposta di controdeduzione

Per quanto attiene ai rilievi avanzati dall'osservante sul metodo adottato dall'.A.C. per pervenire alla definizione delle scelte progettuali, si fa presente che non si è ritenuto praticabile attivare fin dall'origine del percorso progettuale un confronto parallelo e partecipativo con la cittadinanza, in relazione alla tempistica ed alla complessità dell'operazione del Programma Integrato d'Intervento, che ha investito rilevanti problematiche di ordine procedurale, amministrativo e tecnico.

L'attivazione di un processo partecipativo avrebbe ulteriormente dilatato la tempistica complessiva dell'operazione, che, si ricorda, è comunque dettata dal Decreto Dirigenziale della Regione n. 5878 del 27.11.2005 che impone l'invio del Programma Operativo alla Regione stessa entro il 2.1.2008, introducendo un ulteriore elemento di complessità in un processo già notevolmente articolato in relazione all'entità e alla diversità degli interventi nonché dei diversi attori coinvolti (Regione, Comune, soggetto privato attuatore).

Quanto al merito delle scelte progettuali adottate per l'edificio sostitutivo degli ex Licei e per Piazza dei Grani si fa presente che l'Amministrazione Comunale è pervenuta a tale soluzione progettuale ed alla scelta dell'inserimento di un'architettura contemporanea, pur se collocata nel cuore della

Città Antica, a fronte di una serie di motivazioni ed argomentazioni, peraltro già espresse nella deliberazione della G.C. n. 333 del 12.9.2007, che sinteticamente si richiamano:

- l'ambito in cui si interviene costituisce un episodio anomalo rispetto al tessuto urbano originario della Città Antica avendo assunto l'attuale conformazione a seguito dei bombardamenti dell'ultimo conflitto bellico che hanno distrutto molti degli edifici dell'antico impianto urbanistico allora insistenti sull'area della stessa Piazza dei Grani poi ristrutturata nella forma attuale agli inizi degli anni '70;
- gli stessi fabbricati degli ex Licei risultano avulsi dal resto del circostante aggregato urbano consolidato di antica origine ed ampiamente rimaneggiati rispetto alla tipologia originaria; in particolare l'ex Liceo Scientifico, sebbene realizzato prima del 1900, è costituito da una palazzina isolata di discreta fattura ma comunque tipologicamente estranea al resto del contesto urbano di impianto medievale, mentre l'ex Liceo Classico, chiara espressione dell'edilizia scolastica moderna, è stato realizzato nell'immediato dopoguerra, sulle rovine dei bombardamenti del secondo conflitto mondiale mediante radicali interventi di ristrutturazione e addizione di nuovi volumi che hanno modificato in modo sostanziale e irreversibile l'originario impianto edilizio;
- lo stesso Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con nota in data 24.10.2005 in esito all'istanza prodotta dal Comune in ordine alla verifica dell'interesse culturale relativamente agli immobili in argomento, ha ritenuto che gli stessi non rientrino tra i beni di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004, ovvero che non rivestano interesse culturale, (venendo pertanto meno le competenze della stessa Soprintendenza relativamente all'intervento sugli ex Licei);
- il nuovo edificio si propone di costituire, unitamente all'antistante Piazza dei Grani, di cui rappresenta il "coronamento", un organismo architettonico unitario sotto il profilo compositivo che, richiamando gli allineamenti e l'impianto del tessuto urbano esistente, pur proponendo una soluzione architettonica innovativa, persegue l'obiettivo di valorizzare il fronte edificato che si affaccia sul mare, senza tuttavia contrapporsi all'emergenza architettonica e monumentale del complesso storico dell'ex ospedale.

Tali fattori, per certi versi irripetibili, oltre al fatto che si tratta di un rilevante intervento di riqualificazione urbana che deve leggersi in connessione anche con la realizzazione del nuovo polo culturale da ricavare nel complesso ex IPSIA, hanno quindi condotto ad assumere una scelta consapevole, di rottura ed innovazione rispetto al prevalente orientamento di conservazione del tessuto storico consolidato.

Quanto al linguaggio architettonico ed alle relazioni con il contesto si ritiene, diversamente dall'osservante, che la soluzione proposta sia espressione di un'architettura contemporanea (per il trattamento della facciata, per l'uso dei materiali e delle soluzioni costruttive), presentandosi come un intervento integrato edificio-piazza, che si configura come "quinta" a delimitazione dello spazio urbano della piazza stessa e non intende contrapporsi, né mimetizzarsi, rispetto alle emergenze storiche rappresentate dal complesso dell'ex ospedale recentemente recuperato.

Infine per quanto riguarda la Piazza dei Grani si ritiene, contrariamente a quanto affermato dall'osservante, che il progetto adottato promuova un processo di radicale riqualificazione e favorisca la maggiore fruizione e rivitalizzazione di tale luogo urbano, rispetto alla situazione attuale che lo caratterizza invece per il degrado estetico-formale e funzionale. Come a tutti noto infatti la piazza, frutto della cultura progettuale degli anni '70, in parte occupata dalle auto in sosta, è caratterizzata da una sistemazione che non ne favorisce l'utilizzo come spazio di aggregazione e di incontro. Al contrario la soluzione progettuale prevista, con l'articolazione della piazza su tre livelli in piano, che si presentano come spazi pedonali di belvedere affacciati sul mare, sui quali si potranno ricavare locali commerciali o per altre attività, dovrebbe invece creare le condizioni per una migliore fruizione, oltreché per riqualificare complessivamente l'immagine di questo spazio urbano attualmente degradato e poco utilizzato.

Per le motivazioni sopra espresse si ritiene pertanto di confermare sostanzialmente l'impostazione progettuale del PdR in merito a Piazza dei Grani e all'edificio sostitutivo degli ex Licei, fatte salve le modifiche proposte con l'osservazione d'ufficio, alla quale si rinvia, con cui si propone il contenimento dell'altezza del fabbricato al fine di limitarne l'impatto rispetto agli edifici retrostanti.

Osservazione n. 4

Sintesi

L'osservante, in qualità di soggetto attuatore del PII Città Antica, al fine di facilitare l'attuazione e la futura gestione della struttura ricettiva prevista dal PdR, per la quale dovrà essere individuato ai fini gestionali un soggetto idoneo e specializzato, non avendone i requisiti né il Consorzio Etruria né la CLC (soggetti attuatori del PII) che sono imprese di costruzione, formula le seguenti proposte di modifica al PdR :

1. propone che venga sostituita, nelle norme e nelle tavole del PdR, la previsione/dizione RTA con la dizione "struttura ricettiva";
2. propone che venga sostituita all'art. 6 delle NTA del piano la previsione della volumetria minima della struttura turistico-ricettiva con la previsione "superficie pari a circa mq. 1442";
3. richiede che venga chiarito che alla struttura ricettiva si applicano le disposizioni vigenti alla data di pubblicazione del bando (novembre 2005);
4. richiede che venga assunto da parte dell'Amministrazione specifico impegno a promuovere soluzioni che possano favorire la migliore e più proficua gestione della struttura turistico ricettiva anche attraverso positive sinergie con le attrezzature di servizio alla balneazione e al diportismo nautico di prossima realizzazione.

Proposta di controdeduzione

In riferimento alle proposte di modifica avanzate dall'osservante si propone di controdedurre come di seguito riportato.

1. Si propone di accogliere parzialmente il punto 1 dell'osservazione estendendo la tipologia ricettiva, oltre che alla RTA, alla tipologia di albergo, così come proposto dall'osservazione d'ufficio alla quale pertanto si rinvia.
2. Obiettivo espresso dall'A.C. in sede di bando del PII era quello di realizzare una struttura ricettiva nell'edificio dell'ex liceo classico. Pertanto, pur realizzando, secondo il nuovo assetto previsto dal PdR adottato, un organismo edilizio del tutto diverso da quello originario degli ex licei, nel nuovo fabbricato si dovrà comunque ricavare una struttura ricettiva di superfici sostanzialmente analoghe a quella ricavabile nell'ex liceo classico, la cui superficie era stimata in circa mq. 1.800. Pertanto si propone di accogliere parzialmente il punto 2 dell'osservazione riconvertendo il parametro volumetrico della struttura ricettiva in parametro di superficie, modificando quindi l'art. 7 delle NTA (Destinazioni d'uso) nel modo seguente (in grassetto sono riportate le integrazioni mentre sono barrate le parti eliminate):

ARTICOLO 7 DESTINAZIONI D'USO

In riferimento all'art. 35 delle NTA del PRG modificato, le destinazioni d'uso previste ed ammesse sono le seguenti:

Omissis

Per gli ex licei: residenziale, commerciale e turistico-ricettiva come di seguito specificato:

- commerciale ai piani terra/primo sulla parte di fabbricato prospiciente la piazza.
- Residenziale ai piani superiori distribuiti sul lato est del fabbricato per una volumetria massima pari a 5.500 mc
- turistico-ricettivo sul lato ovest del fabbricato, per una ~~volumetria min. pari a 6.200~~ **me. superficie min. pari a 1.800 mq.**

3. In linea di principio non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto la struttura ricettiva dovrà comunque osservare le normative e gli atti regolamentari vigenti al momento del

rilascio del titolo abilitativo edilizio, fatte salve specifiche norme di salvaguardia e/o deroghe disposte dalla normativa o dai regolamenti stessi (come nel caso dell'applicazione del nuovo regolamento edilizio, recentemente approvato dal C.C., che contiene specifiche norme in merito all'entrata in vigore dello stesso). Qualora nello specifico l'osservante intenda riferirsi, pur non avendolo esplicitato, all'applicazione dell'atto di indirizzo approvato dal C.C. con deliberazione n. 137 del 20.12.2006 ai fini della gestione della RTA, si conferma la necessità della sua applicazione anche per il PdR in oggetto, come peraltro specificato nella relativa convenzione.

4. Si fa presente che quanto proposto al punto 4 dell'osservazione è stato già inserito all'art. 10 della convenzione specifica relativa al PdR che verrà approvata unitamente allo stesso.

Osservazione n. 5

Sintesi

L'osservazione d'ufficio ha la finalità di correggere un mero errore cartografico, e di introdurre alcune modifiche alla soluzione progettuale adottata per l'edificio denominato ex-licei. In particolare quest'ultima viene proposta conseguentemente agli esiti del "parere tecnico-economico-finanziario", richiesto dal Comune ad un professionista esterno al fine di verificare l'equilibrio economico-finanziario dell'intera operazione proposta dal Piano di Recupero e dalla contestuale variante al PRG, in relazione alle modifiche apportate con il suddetto strumento urbanistico rispetto all'originaria proposta del Programma Integrato di Intervento, nonché al fine di recepire parzialmente quanto emerso nel confronto esterno in merito al PdR.

In particolare si propongono le seguenti modifiche:

1. Ferma restando la soluzione architettonica adottata, si propone la riduzione dell'altezza del nuovo fabbricato denominato "ex licei", nel quale è prevista la collocazione della struttura turistico-ricettiva e delle unità residenziali, intervenendo sull'altezza del porticato a destinazione commerciale-turistico-ricettiva riconducendolo ad un unico ambiente a tutta altezza.

Ciò al fine di ridurre le volumetrie a destinazione commerciale/turistico-ricettiva, contribuendo in tal modo al riallineamento dell'intervento all'equilibrio economico-finanziario di bando, nonché per contenere l'impatto del fabbricato rispetto agli edifici retrostanti.

2. Le Tav. 01.d, Tav. 06.1 e Tav. 06.2 dovranno essere modificate per correggere il perimetro dell'ambito di intervento che, per mero errore, ha coinvolto una porzione della particella 63, di altra proprietà.

3. Infine per agevolare l'insediamento di una struttura turistica nel nuovo complesso edilizio che sostituirà gli "ex licei", e per rispondere maggiormente ad uno degli obiettivi che ha introdotto il Piano Strutturale d'Area, approvato dal Comune di Piombino con DCC n. 52 del 9.05.2007, in coerenza con le previsioni del PII, si propone di modificare l'art. 2 e 6 delle NTA del Piano di Recupero adottato, rendendo più flessibile la tipologia della struttura turistica insediabile, ammettendo oltre alla tipologia "Residenza Turistico Alberghiera" anche strutture del tipo "Albergo", che potranno interessare parzialmente o completamente il fabbricato di nuova realizzazione.

Proposta di controdeduzione

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto finalizzata:

- a recepire gli esiti delle valutazioni tecnico-economico-finanziarie che il Comune ha ritenuto necessario espletare al fine riallineare l'equilibrio economico-finanziario dell'intera operazione urbanistica prevista dal Piano di Recupero con contestuale Variante al PRG, rispetto alla situazione originaria del bando del PII, riducendo di circa mq. 700 le superfici a destinazione commerciale/turistico-ricettiva, con conseguente riduzione di circa 1.8 mt. dell'altezza del fabbricato, (altri correttivi relativi all'equilibrio economico-finanziario riguardano gli aspetti convenzionali, ovvero la cessione gratuita al Comune di 86 posti auto da ricavare nel parcheggio interrato, nonché dei locali commerciali da ricavare nei tre livelli di Piazza dei Grani);
- a contenere l'altezza del fabbricato rispetto agli edifici retrostanti, limitandone l'impatto, recependo in parte i rilievi emersi nel confronto esterno con la comunità locale;
- riallinearsi maggiormente agli indirizzi del P.S. d'Area in merito alla ricettività turistica, anche se il PII era stato approvato precedentemente all'adozione dello stesso P.S. d'Area, prevedendo la destinazione di albergo, oltre a quella della RTA.

Conseguentemente si procede alla modifica degli elaborati del PdR, prevedendo per il nuovo fabbricato sostitutivo degli ex licei una altezza massima di mt. 17.85 (in luogo dei mt.19.70 attualmente previsti) ed una volumetria massima pari a 14.250 (in luogo dei 15.150 mc. attualmente previsti). Si procede inoltre alla modifica del perimetro dell'ambito di intervento del PdR, così come proposto nell'osservazione, scorporandovi porzione della particella 63.

Infine si procede alla modifica delle NTA al fine di introdurre, oltre alla destinazione d'uso "RTA" quella di "Albergo" e di modificare gli indici urbanistici del nuovo fabbricato (altezza massima, volume massimo, superfici, ecc.) coerentemente con gli elaborati grafici.

Più precisamente vengono modificati i seguenti elaborati del PdR:

Tav. 01.d - pag 4

correzione del "perimetro dell'intervento" scorporando porzione della particella 63 ubicata sul retro dei fabbricati di altra proprietà.

Tav . 03.7 - pag 7

modifica dei prospetti e delle sezioni conseguente alla riduzione dell'altezza del fabbricato di mt. 1.80

Tav. 04.11 – pag 11

modifica del cartiglio al fine di eliminare il riferimento al "piano primo"

Tav. 04.14/.15/.16/.17 – pagg. 14/17

modifica dei prospetti e delle sezioni conseguente alla riduzione dell'altezza del fabbricato di mt. 1.80

Tav. 06.8 – pag 8

Modifica del cartiglio al fine di eliminare il riferimento al "piano primo"
Eliminazione dei corpi scala di accesso al piano primo

Tav. 06.10 – pag 10

modifica della sezione e delle tabelle riepilogative relative a superfici e volumi conseguentemente alla riduzione dell'altezza del fabbricato di mt. 1,80, e delle superfici commerciali/turistico-ricettive di mq. 700

Tav. 06. 16-18 – pag 18

modifica delle superfici, conseguente alla riduzione di mq. 700 delle destinazioni commerciali/turistico-ricettive, e conseguente adeguamento delle tabelle di verifica degli standards di cui al D.M. 1444/68, L 122/89 e DCR 233/99

Vengono inoltre modificate le NTA come di seguito riportato (in grassetto le integrazioni, in barrato le parti eliminate)

NTA

ARTICOLO 2 Oggetto e finalità del piano

Omissis

Il nuovo fabbricato ospiterà funzioni commerciali, residenziali e turistico-ricettive (RTA/**Albergo**), come meglio disciplinato ai successivi articoli.

Omissis

ARTICOLO 6 Indici metrici

Omissis

V. max = mc. ~~27.300~~ **26.400**

In riferimento alle singole U.M.I., di cui al successivo articolo 8, gli Indici urbanistici sono stabiliti come segue:

UMI 1 (ex licei):

Stato di fatto:

Sup. Territoriale = mq 5.050

It = 1.81 mc/mq

Volume = 9.145,77 mc

Stato modificato:

Sup. territoriale = mq 5.050

It max = ~~2,98 mc/mq~~ **2,82 mc/mq**

Hmax = ~~19.70 ml~~ **17.85 ml.**

Volume max = ~~15.150,00 mc~~ **14.250 mc.**

Omissis

Art. 7 destinazioni d'uso

In riferimento all'art. 35 delle NTA del PRG modificato, le destinazioni d'uso previste ed ammesse sono le seguenti:

Omissis

Per gli ex licei: residenziale, commerciale e turistico-ricettiva (**albergo/RTA**) come di seguito specificato:

- commerciale ~~ai piani terra/prime~~ **al piano terra** sulla parte di fabbricato prospiciente la piazza.
- Residenziale ai piani superiori distribuiti sul lato est del fabbricato per una volumetria massima pari a 5.500 mc
- turistico-ricettivo sul lato ovest del fabbricato, per una ~~volumetria min. pari a 6.200 mc.~~ **superficie min. pari a 1.800 mq.**

Omissis

Osservazione Graziella Guglielmi

Sintesi dell'osservazione

L'osservante ripercorre il complessivo iter procedurale e amministrativo del Programma Integrato di Intervento e del PdR Città Antica, dall'emanazione del bando da parte del Comune nel novembre 2005 all'adozione del PdR da parte del C.C. nel settembre 2007, mettendone in evidenza, a giudizio dello stesso osservante, le criticità ed i profili di illegittimità, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- i tempi ridotti, intercorrenti tra la pubblicazione del bando promosso dal Comune e l'aggiudicazione dello stesso che hanno di fatto impedito una più ampia partecipazione al bando;
- l'incongruenza tra quanto riportato nel decreto Regionale pubblicato sul BURT in data 3.1.2007, dove non risulta alcun contributo assegnato al Comune per attrezzature pubbliche, e i successivi atti comunali dove si fa invece riferimento ad un contributo di 600.000,00 euro per il recupero dell'ex IPSIA;
- il rapporto anomalo tra Giunta Comunale e il Consiglio Comunale che si è trovato a ratificare atti ed indirizzi già assunti dalla Giunta;
- i rilevanti incrementi volumetrici previsti dal PdR, in variante al PRG, per gli edifici degli ex Licei proponendo architetture non coerenti con il tessuto edilizio del centro storico e comportando alterazioni rispetto alla situazione del bando iniziale;
- la mancanza dello schema di convenzione tra gli elaborati del PdR adottato che non è stata pertanto sottoposta alle valutazioni del Consiglio e alle osservazioni dei cittadini;
- la realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore del Polo culturale presso l'ex IPSIA, per complessivi 4.758.000 euro, di cui solo 491.000,00 derivanti da oneri di urbanizzazione, senza procedura di evidenza pubblica.

In conclusione l'osservante ritiene che i profili di illegittimità di particolare rilevanza siano:

- l'alterazione delle condizioni iniziali di gara a seguito dell'incremento volumetrico concesso per l'edificio sostitutivo degli ex Licei;
- l'offerta economica per la vendita degli ex Licei a fronte dell'incremento volumetrico successivamente intervenuto;
- l'affidamento diretto al soggetto attuatore della realizzazione del Polo Culturale ex Ipsia.

Per tali ragioni l'osservante propone che il PdR venga annullato ed eventualmente riadottato dopo le modifiche necessarie.

Controdeduzioni dell'Amministrazione

Si ritiene in primo luogo di affrontare le questioni di ordine procedurale evidenziate dall'osservante richiamando l'origine del procedimento attivato dall'Amministrazione Comunale in merito al programma urbanistico in argomento e la natura stessa del Programma Integrato di Intervento (PII).

Con deliberazione n. 409 del 9.11.2005 la Giunta Comunale approva un "Avviso pubblico per la promozione di proposte di intervento per la formazione e l'attuazione del P.I.I. della Città Antica" al fine di partecipare all'Avviso Pubblico riservato ai Comuni Toscani indetto dalla Regione Toscana con Decreto n. 4114 del 25.7.2005 (pubblicato sul BURT n.33 del 17.08.2005) per l'assegnazione dei "contributi per la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione". Tale deliberazione era stata preceduta dalla delibera n. 376 del 14.10.2005, con cui la G.C. aveva disposto di partecipare al bando promosso dalla Regione, ed aveva delineato a tal fine gli obiettivi che si proponeva di perseguire con il Programma in argomento.

Tempistica

In merito alla tempistica si deve intanto evidenziare che il termine assegnato dalla Regione per l'invio delle proposte da parte dei Comuni (120 giorni dalla pubblicazione dell'avviso regionale), non ha consentito di dilatare maggiormente i tempi per la pubblicazione del bando indetto dal Comune per l'individuazione del soggetto attuatore (20 giorni), tenendo conto del periodo estivo in cui era stato emanato il bando regionale, nonché dei tempi necessari al Comune per la predisposizione del programma ai fini dell'emanazione del bando stesso e per la sua elaborazione definitiva successivamente all'aggiudicazione. Si deve tener conto, peraltro, che si trattava dell'applicazione di uno strumento del tutto nuovo per il Comune di Piombino (tanto che con la deliberazione della G.C. n. 376/05 sopra richiamata è stata individuata anche la figura di un consulente esterno per la sua predisposizione) che implicava modalità organizzative non ordinarie e la necessità di uno stretto raccordo e coordinamento tra settori diversi.

Competenze degli organi

Per quanto riguarda invece il rilievo avanzato dall'osservante in merito ai rapporti tra la Giunta Comunale ed il Consiglio Comunale nel percorso di definizione del PII e del successivo PdR, si deve osservare che l'avviso pubblico approvato dalla G.C. (con deliberazione n. 409/2005) contiene previsioni di intervento già definite dagli strumenti di programmazione approvati dal C.C. (salvo la possibilità di ricondurre l'ex IPSIA a funzioni pubbliche che era comunque contemplata, senza comportare variante al PRG, dall'art. 6 delle NTA dello stesso PRG) e pertanto la fase di ricerca dei soggetti attuatori e di raccolta di proposte di intervento non chiamava in gioco la competenza consiliare.

Il C.C. è stato invece coinvolto successivamente all'accoglimento della proposta di PII del Comune da parte della Regione (approvata con Decreto n.5878 del 27.11.2006 pubblicato sul BURT n.1 del 03.01.2007) al fine di confermare, o meno, i contenuti del Programma ed assumere le decisioni conseguenti (alienazione degli ex Licei in riferimento ai quali, tra l'altro, il Consiglio aveva già approvato la variazione di destinazione urbanistica per finalità di tipo privatistico).

Quanto alla Convenzione Quadro, approvata dalla G.C. con deliberazione n.208 dell'8.6.2007, si evidenzia che si tratta di un atto la cui finalità è quella di programmare e coordinare la tempistica dei diversi interventi previsti dal PII (PEEP Montemazzano, Polo Culturale, ex Licei, Piazza dei Grani) individuando le azioni conseguenti (tempi e modalità di cessione degli immobili comunali, modalità per la progettazione delle opere di urbanizzazione, ecc.) sulla base del programma presentato in sede di gara, per cui anche in questo caso non si ravvedono gli estremi per attivare la competenza consiliare.

E' pur vero che con riferimento al PdR la Convenzione Quadro contempla anche l'ipotesi che lo stesso possa comportare variante al PRG vigente, in coerenza con il PS d'Area, ma chiaramente non viene sottratta la prerogativa consiliare in materia poiché solo il Consiglio Comunale avrebbe eventualmente potuto approvare il PdR in contestuale variante al PRG.

Rilievi inerenti la legittimità della procedura

Al fine di affrontare i rilievi mossi sul piano della legittimità delle azioni e degli interventi ammessi con il programma integrato sottoposto alla adozione del Consiglio Comunale nella seduta dell'8.10.2007, si rende necessaria un breve inquadramento giuridico dell'istituto che trova la sua disciplina nell'art. 16 della L. 179 del 17.2.1992 e nell'art. 74 della L.R. 1/05 (essendo annoverato tra i programmi complessi di riqualificazione insediativa), che appartiene alla schiera dei cosiddetti "programmi complessi" (al pari dei PRU, dei PRUSST, dei CdQ).

Si tratta di strumenti di *programmazione urbanistica* che non si limitano a sancire e prefigurare previsioni urbanistiche ed interventi di trasformazione urbana (come avviene per i tradizionali strumenti urbanistici ad orientamento settoriale quali i Piani di Recupero, Piani

Particolareggiati, PEEP, ecc.) ma individuano altresì le modalità specifiche, gli attori e le risorse finanziarie per la concreta attuazione di tali previsioni in un dato intervallo temporale.

Nello specifico il PII è orientato alla riqualificazione dei tessuti urbanistico-edilizi ed è caratterizzato dall'assolvimento di una "pluralità di funzioni" con la "integrazione di diverse tipologie di intervento" e con dimensioni tali "da incidere sulla riorganizzazione urbana" attraverso il "possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati".

"Con il programma integrato di intervento, il programma di riqualificazione urbana ed il programma di recupero urbano, che trovano il loro fulcro metodologico e funzionale nel concetto di integrazione tra diverse opere, residenziali e non residenziali, e tra diverse forme di finanziamento, pubblico e privato, si può ritenere che il principio di integrazione sia stato pienamente sussunto nella materia urbanistica e che ben possa pertanto essere utilizzato quale criterio tecnico giuridico di pianificazione territoriale" (Sent. TAR Emilia-Romagna Bologna Sez. I 14.1.1999 n. 22)

In sostanza i PII sono strumenti polifunzionali, in grado di integrare tra loro diverse tipologie di intervento, la cui caratteristica essenziale consiste nella concertazione tra pubblica amministrazione e privati.

Da ciò scaturisce che il recupero e la riqualificazione urbana sono principalmente **"processi"** di progettazione coordinata, di azione concertata tra i diversi interessi pubblici e privati e di mediazione tra i grandi obiettivi di interesse generale e gli interessi particolari finalizzati a convogliare l'iniziativa pubblica e privata verso obiettivi di riqualificazione attraverso forme miste di finanziamento pubblico/privato.

In questo quadro i soggetti privati possono assumere il ruolo di proponenti sia nell'individuare gli interventi da inserire nel piano (purché coerenti con gli obiettivi e gli interessi generali perseguiti dalla Pubblica Amministrazione), sia nel raccogliere gli investimenti volti a coprire le spese di realizzazione dei medesimi.

In relazione alla peculiare natura di questo strumento si osserva quanto segue:

Realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore del Polo Culturale ex Ipsia

Per quanto attiene il punto relativo all'affidamento diretto al soggetto attuatore dell'opera pubblica relativa al Polo Culturale da realizzare presso il complesso ex IPSIA, il percorso logico-giuridico seguito dall'Amministrazione si è sviluppato attraverso le seguenti considerazioni:

- il PII, in quanto strumento caratterizzato da una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori: ricomprende necessariamente al suo interno una componente essenziale di opere pubbliche (quanto meno in termini di opere di urbanizzazione primaria e secondaria) la cui esecuzione è inscindibilmente connessa all'attuazione complessiva del programma da parte del soggetto proponente. Del resto l'art. 74 della L.R. 1/05 stabilisce che i *"Programmi complessi di riqualificazione insediativa"* contengono, tra l'altro, il *"progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto proponente, diverso dall'amministrazione comunale, si dichiara disposto a realizzare"*, con ciò chiarendo che il soggetto privato è tenuto a realizzare direttamente le opere pubbliche previste dal programma;
- inoltre la L. 109/94, vigente al momento della emanazione dell'avviso pubblico e quindi applicabile alla fattispecie in base al principio *"tempus regit actum"*, prevedeva all'art.2, comma 5 che *"Le disposizioni della presente legge non si applicano agli interventi eseguiti direttamente dai privati a scempero di contributi connessi ad atti abilitativi dell'attività edilizia o conseguenti agli obblighi di cui al quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni, o di quanto agli interventi assimilabile; per le singole opere d'importo superiore alla soglia comunitaria i soggetti privati sono*

*tenuti ad affidare le stesse nel rispetto delle procedure di gara previste dalla citata direttiva 93/37/CEE". In sostanza tutte le opere di urbanizzazione (tra cui rientra senz'altro il Polo Culturale quale opera di urbanizzazione secondaria – il DPR 380/2001 sancisce che sono OOUU secondaria "asili nido e scuole materne....., **le attrezzature culturali e sanitarie**"- all'interno di un comparto potevano essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore senza necessità di procedere all'affidamento tramite le procedure previste dalla L. 109/94 stessa.*

- In ogni caso l'Amministrazione Comunale ha rispettato il limite dell'affidamento rimanendo sotto l'importo della soglia comunitaria e utilizzando solo le risorse disponibili sulla base del programma integrato ed inoltre ha imposto al soggetto privato attuatore l'applicazione dello sconto del 10% sull'importo del computo metrico estimativo del progetto esecutivo dell'opera, come risulta dall'art. 6 della Convenzione Quadro, in analogia ad un comportamento ormai costante applicato dall'Ufficio Tecnico nel caso di progetti di opere di urbanizzazione realizzati direttamente dai soggetti privati nell'ambito di Piani di Lottizzazione o piani attuativi ad essi assimilati.

In riferimento alle risorse disponibili si precisa che nel Decreto Regionale n. 5878 del 27.11.2006 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 1 del 3.01.2007), con cui è stato approvato dalla Regione il PII proposto dal Comune di Piombino, risultano in effetti ricompresi i 600.000,00 euro assegnati per la realizzazione delle opere urbanizzazione aggiuntive (ovvero per il Polo Culturale), non indicati, per mero errore materiale nel prospetto riepilogativo inserito nel testo del Decreto stesso, ma riportati espressamente nell'allegato 2 del Decreto.

Modifica delle condizioni di gara e offerta economica ex-Licei

Approvato il Programma integrato di intervento proposto dal Consorzio Etruria e Coop CLC con deliberazione G.C. n. 474 del 15.12.2005 e ottenuta l'approvazione da parte della Regione Toscana con l'assegnazione del contributo di € 1.500.000 (avvenuta con Decreto n. 5878 del 21.11.2006), si inizia la fase di attuazione del programma che passa attraverso i seguenti atti:

- delibera C.C. n. 19 del 21.2.2007 di presa d'atto della approvazione del programma da parte della Regione Toscana e di autorizzazione alla vendita degli ex-Licei
- delibera G.C. n. 208 del 8.6.2007 di approvazione della convenzione-quadro disciplinante gli interventi ricompresi nel programma- le modalità di realizzazione – il cronoprogramma delle progettazioni e della esecuzione dei lavori

Successivamente il soggetto attuatore presenta il Piano di Recupero della zona oggetto dell'intervento proponendo una soluzione progettuale che prevede la sostituzione degli ex-Licei con un nuovo fabbricato ed una riqualificazione della Piazza dei Grani molto più incisiva rispetto alla proposta iniziale (che peraltro in sede di bando, in relazione ai ridotti tempi a disposizione, non era stata adeguatamente sviluppata progettualmente sostanziosi di fatto in un semplice schema planivolumetrico), ritenuta dall'Amministrazione di rilevante interesse sotto il profilo funzionale, urbanistico ed architettonico.

In particolare il progetto prevede:

- demolizione degli ex licei e nuova costruzione di un fabbricato a destinazione turistico- ricettiva, residenziale e commerciale, con aumento volumetrico rispetto alle proposta presentata in sede di partecipazione all'avviso pubblico;
- rifacimento della sottostante Piazza dei Grani articolata su tre livelli sfalsati con una soluzione architettonica di pregio (sia per le soluzioni costruttive sia nell'uso di materiali di elevata qualità) e progettualmente integrata con il nuovo fabbricato;

- realizzazione di parcheggi interrati sotto Piazza dei Grani con la previsione di circa 158 posti auto e volumi a destinazione commerciale in testa ai tre livelli sfalsati della Piazza;
- progetto del Polo Culturale nel complesso dell'ex IPSIA.

Il progetto presenta pertanto sostanziali modifiche rispetto alla proposta presentata in sede di bando, ovvero :

- si passa dalle categorie d'intervento di restauro (per l' ex liceo scientifico) di e ristrutturazione edilizia (per l'ex Liceo classico) alla completa demolizione e ricostruzione con conseguente variante al PRG vigente;
- le destinazioni d'uso previste nell'immobile di nuova costruzione sono quelle già ammesse dalle norme tecniche di attuazione del vigente PRG (residenziale/commerciale/turistico-ricettivo) ma le volumetrie vengono incrementate (per la destinazione residenziale/commerciale) rispetto alla proposta originaria;
- l'intervento di rifacimento di Piazza dei Grani, per la particolare originalità progettuale e l'alta qualità di materiale impiegato passa da un valore di circa 200.000 Euro stimati per una "ordinaria sistemazione" in sede di proposta iniziale, a circa 1.300.000 euro nella nuova progettazione.

Se la soluzione progettuale e la qualità degli interventi convincono l'Amministrazione della effettiva rispondenza dell'intervento alla esigenza di riqualificazione urbanistica e culturale del centro antico si pone tuttavia il problema di non alterare gli originali equilibri economici dell'operazione sbilanciando gli stessi in favore del soggetto attuatore.

E' pur vero, infatti, come *"la giurisprudenza pressoché concordemente ammette che, pur essendo caratterizzati i programmi di riqualificazione dall'essenziale contenuto del recupero, riqualificazione e riuso di immobili degradati e dimessi, l'amministrazione può con essi prevedere anche la realizzazione di nuovi volumi, specialmente se funzionali o necessari rispetto all'intervento unitario che si intende, nell'assieme, realizzare"* ma *"indubbiamente si pone una questione di proporzione tra cubatura recuperata o riqualificata e cubatura nuova. Orbene, se non può fissarsi al riguardo un rigido rapporto quantitativo numerico, sta di fatto che, allorquando la nuova edificazione superi vistosamente e si ponga addirittura come un multiplo di quella non può certamente dirsi che sussista proporzionalità nel senso appena descritto"* (Tar Veneto sent. N. 2419/2007) (Vedasi anche Tar Veneto Sez I- 28.5.2007 n. 1597)

Laddove pertanto l'incremento volumetrico supera il limite "fisiologico" della funzionalità rispetto all'intervento originalmente previsto si entra nell'ambito di alterazione delle condizioni iniziali della proposta progettuale e si rende necessario ripristinare un effettivo rapporto di complementarità tra intervento pubblico e privato e soprattutto il perseguimento dell'interesse generale che sta alla base di ogni operazione urbanistica che si avvalga dell'apporto economico dei privati sia la stessa attuata nella forma degli accordi di programma (Sent. Tar Parma 578 del 29.11.2007 – Sent. Tar Marche n. 980/2007) che dei programmi integrati di intervento (Sentenze Tar Veneto sopra citate).

Se pertanto nella fattispecie in esame la soluzione prospettata era da ritenersi complessivamente coerente con gli obiettivi generali espressi dall'Amministrazione Comunale con il programma di Città Antica, nonché coerente con le finalità e la natura dello strumento del PII, ci si è trovati di fronte ad una proposta che introduceva un incremento volumetrico di apprezzabile

entità e tale pertanto da non potersi qualificare come “funzionale o necessario” rispetto all’intervento di base.

Si trattava pertanto di riequilibrare l’operazione sia in funzione del rapporto tra interventi di carattere privato (residenziale/ turistico-ricettivo/commerciale) e interventi di interesse pubblico (rifacimento di Piazza dei Grani) sia in funzione del rapporto tra l’originaria redditività dell’operazione per il soggetto attuatore e quella derivante dalla nuova proposta.

L’Amministrazione tuttavia si trovava di fronte al soggetto proponente in una posizione di “asimmetria informativa” che poteva essere recuperata solo con uno specifico studio di carattere economico-finanziario finalizzato appunto a comparare l’equilibrio economico-finanziario relativo allo scenario di bando e quello del PdR proposto.

Nel frattempo, e pur nella consapevolezza della necessità di apportare correttivi al progetto proposto, il PdR veniva sottoposto all’adozione del Consiglio Comunale nella versione proposta dal soggetto attuatore al fine di rispettare il termine finale (perentorio) di presentazione degli atti alla Regione Toscana per la definitiva assegnazione del contributo di € 1.500.000 concesso, rinviando la definizione dei rapporti convenzionali e degli obblighi che sarebbero stati posti a carico del soggetto attuatore alla fase di approvazione del Piano una volta verificate le azioni da porre in essere per il riequilibrio dell’operazione.

Nella fase intercorrente tra l’adozione e l’approvazione e sulla base degli esiti dello studio economico-finanziario, l’Amministrazione, di fronte a più alternative possibili per riallineare l’equilibrio originario dell’operazione (poteva infatti semplicemente essere imposto solo la riduzione dei volumi aggiuntivi) ha ritenuto di percorrere quella che consentiva di ridurre il vantaggio economico per il soggetto attuatore ma nello stesso tempo incrementava la disponibilità di patrimonio da destinare al soddisfacimento dell’interesse pubblico e quindi riequilibrava anche quella “complementarietà” che in questo tipo di operazioni deve essere mantenuta tra l’interesse pubblico e privato.

In particolare nella convenzione è stata prevista la cessione gratuita al Comune di 86 posti auto nel parcheggio interrato di Piazza dei Grani e dei locali commerciali da ricavare sui tre livelli della stessa Piazza, e a livello progettuale è stata ridotta l’altezza del fabbricato di circa 1,80 ml. con conseguente riduzione delle volumetrie dello stesso (commerciali e turistico/ricettive).

Ne consegue che in tale processo di “riallineamento” è stato pertanto compensato all’Amministrazione Comunale anche il vantaggio economico dovuto alla stessa per effetto delle diverse modalità d’intervento sugli ex Licei rispetto all’originaria stima degli stessi effettuata in sede di bando (demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico in luogo degli interventi di restauro e ristrutturazione).

In conclusione l’Amministrazione sottopone pertanto all’approvazione definitiva del C.C. un Piano di Recupero in cui le variazioni apportate alla proposta iniziale offrono alla città una soluzione progettuale di più alto profilo architettonico e funzionale che si propone di conseguire una più incisiva riqualificazione dell’ambito urbano della Città Antica e nello stesso tempo consente di acquisire al Comune opere ed interventi di interesse pubblico, quali la disponibilità di un consistente numero di parcheggi interrati da mettere a disposizione dei cittadini (se pure con modalità da definire), ed il rifacimento integrale di Piazza dei Grani.

COMUNE DI PIOMBINO
(Programma Integrato di Intervento “La Città Antica”)

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L’ATTUAZIONE DEL “PIANO DI RECUPERO
DELLA CITTÀ ANTICA”**

L’anno..... del mese il giorno..... in
Piombino, dinanzi a me Dott..... Segretario Generale del Comune di Piombino si
costituiscono

da una parte:

—COMUNE DI Piombino, con sede in, Via....., cod. fisc., legalmente
rappresentato da.....nato a.....nella sua qualità di
....., domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale è
investito dei poteri di compiere questo atto in virtù dell’art..... dello Statuto del
Comune di Piombino e dell’art..... del Regolamento Generale per l’attività contrattuale
dello stesso Comune

dall’altra parte

Il consorzio.....

PREMESSO:

- che con deliberazione della G.C. n. 474 del 15 dicembre 2005 è stato approvato il Programma Integrato di Intervento, proposto dal Consorzio Etruria scarl e dalla cooperativa Lavoratori delle Costruzioni Soc. Coop, a seguito del bando emesso dal Comune di Piombino in data 11 novembre 2005, e tale proposta è stata presentata alla Regione Toscana al fine di ottenere i finanziamenti regionali di cui al Decreto Dirigenziale n. 4114/2005, pubblicato sul BURT n. 33 del 17 agosto 2005 ;
- che tale Programma consta dei seguenti interventi:

- Attuazione, da parte del Consorzio, del Piano di Recupero (da redigersi da parte dello stesso Consorzio) riguardante gli ex Licei (da cedere in proprietà allo stesso Consorzio) e l'antistante Piazza dei Grani;
 - Realizzazione, da parte del Comune di Piombino, mediante l'utilizzo delle risorse finanziarie derivanti dalla cessione degli ex Licei di cui al precedente punto, del POLO CULTURALE nell'immobile denominato ex IPSIA, la cui progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva farà carico al Consorzio, fatta salva la possibilità della realizzazione diretta da parte dello stesso Consorzio del POLO CULTURALE, in luogo del pagamento del corrispettivo afferente la cessione degli ex Licei;
 - Realizzazione, da parte del Consorzio, degli alloggi previsti sul lotto "L1" dell'IU13, di cui n. 16 da destinarsi alla locazione permanente a canone controllato e n. 6 di edilizia agevolata. Di questi ultimi n. 2 saranno localizzati all'interno dell'immobile denominato ex Liceo Scientifico. Sullo stesso lotto "L1", fino al raggiungimento della volumetria massima consentita sullo stesso, saranno realizzati alloggi di edilizia convenzionata per la quale il soggetto attuatore si è impegnato a concordare con l'Amministrazione Comunale le condizioni di realizzazione/cessione a prezzi calmierati;
- che con decreto dirigenziale n. 5878 del 27 novembre 2006 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 1 del 03.01.2007) la Regione Toscana ha approvato il Programma Integrato di Intervento proposto dal Comune e ha assegnato un contributo di Euro 1.500.000,00 per la realizzazione del suddetto programma di cui euro 750.000,00 per l'edilizia residenziale agevolata in locazione, euro 150.000,00 per l'edilizia agevolata in proprietà; euro 600.000,00 per il Centro Culturale/biblioteca da localizzare nell'edificio denominato ex Ipsia;
- che con deliberazione del C.C. n. 19 del 21.02.2007 si è preso atto che la REGIONE TOSCANA ha approvato con il suddetto decreto dirigenziale il Programma Integrato di Intervento della Città Antica, concedendo il finanziamento di € 1.500.000,00, ed è stata autorizzata la vendita degli ex Licei per l'importo complessivo di € 3.666.600,00;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. 208 del giorno 8 giugno 2007 ha disposto, per le motivazioni ivi esposte:
- di ricomprendere nell'ambito interessato dal Piano di Recupero anche il complesso immobiliare dell'ex IPSIA;
 - di consentire l'attuazione diretta da parte del Consorzio del POLO CULTURALE nell'ex IPSIA ovvero di uno stralcio funzionale dello stesso utilizzando le risorse

finanziarie afferenti la cessione degli ex Licei, il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione relativi alla realizzazione degli alloggi localizzati all'interno dell'IU13 ed il finanziamento regionale di € 600.000,00 destinato a tale finalità;

- di approvare lo schema di convenzione quadro;
 - di stabilire che il Piano di Recupero di cui sopra potrà comportare variante al P.R.G. in coerenza con la disciplina e i contenuti del Piano Strutturale d'Area;
- che in data 18 giugno 2007 è stata stipulata tra il Consorzio Etruria e la CLC ed il Comune di Piombino la suddetta convenzione quadro (di qui innanzi denominata "Convenzione quadro"), nella quale sono stati definiti i contenuti e le modalità di realizzazione concreta del Programma;
- che a seguito della sottoscrizione della suddetta "Convenzione quadro" il Consorzio Etruria e la CLC hanno presentato in data ____ prot. ____ la proposta del PdR Città Antica, successivamente integrato in data ____;
- che il suddetto PdR comporta variante al PRG vigente per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici degli ex licei di Via Cavour;
- che i contenuti della variante risultano tuttavia coerenti agli indirizzi di pianificazione del P.S. d'Area approvato con deliberazione C.C. n. ____ del ____ e del P.I.T. approvato con deliberazione C.R.T. n. ____ del ____;
- che il PdR della Città Antica è stato esaminato dalla Commissione Edilizia nelle seduta del ____ la quale ha espresso parere ____;
- che il Consorzio Etruria s.c.a r.l. con sede in Montelupo Fiorentino, Via Sammontana 15, e la Cooperativa Lavoratori delle Costruzioni, con sede in Livorno, Via Boccherini, 11, in data ____ hanno costituito tra loro una società consortile;
- che in data il Consiglio comunale ha adottato il piano di recupero Città antica con contestuale variante al PRG vigente ;
- che con delibera del C.C. n. del il suddetto piano è stato definitivamente approvato ed è stato altresì approvato lo schema della presente convenzione;
- tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, tra le parti costituite, si conviene e si stipula quanto segue

CAPO I - Contenuti della convenzione

ART.1 - ATTI ED ELABORATI INTEGRATIVI

Oltre alle premesse, costituiscono parte integrante della presente convenzione, anche se non materialmente allegati :

- gli elaborati grafici costituenti il Piano di Recupero della Città Antica;
- la tavola grafica contenente gli immobili che il Comune si impegna a cedere al soggetto attuatore;
- la convenzione quadro richiamata in premessa.;
- il progetto esecutivo di Piazza dei Grani ed il progetto definitivo del primo lotto funzionale del Polo culturale ex IPSIA ed i relativi computi metrico-estimativi;
- il cronoprogramma degli interventi.

ART.2 - OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE E DURATA DEL PIANO

1 La presente convenzione disciplina gli interventi tesi all'attuazione del Piano di recupero Città Antica, facente parte del programma integrato di intervento, così come previsto dalla convenzione quadro.

2. Il piano di recupero della Città Antica ha per oggetto:

- A)** ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale degli immobili denominati ex-Licei nei quali sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, turistico-ricettive e commerciali.
- B)** Realizzazione di un parcheggio pertinenziale interrato e locali interrati in Piazza dei Grani, a servizio del complesso edilizio di cui al precedente punto A) e delle residenze ricadenti all'interno e all'esterno dell'ambito della Città Antica.
- C)** sistemazione e riqualificazione della piazza dei Grani;
- D)** realizzazione del primo lotto del Polo culturale/biblioteca nel complesso edilizio dell'ex IPSIA.

3. L'attuazione del Piano di Recupero dovrà avvenire in conformità agli elaborati grafici e normativi del piano stesso approvato con atto del Consiglio Comunale n. _____ del _____ e nel rispetto dei contenuti della presente convenzione.

4. La validità e durata del Piano di Recupero è fissata in anni dieci, decorrenti dalla formale approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale.

5. La presente convenzione ha efficacia fino alla scadenza del piano di Recupero in argomento, ovvero fino al _____.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore s'impegna ad eseguire a propria cura e spese, gli studi, la progettazione definitiva ed esecutiva, i lavori e tutto quanto previsto nella presente Convenzione, comprese le opere pubbliche da questa previste, come meglio disciplinato in seguito.
2. Sono a carico del Soggetto Attuatore i diritti, i compensi e quant'altro debba essere corrisposto per la progettazione, la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione.
3. Sono a carico del Soggetto Attuatore le seguenti attività e spese:
 - a) spostamento, mantenimento in esercizio nel corso dei lavori, ripristino ed eventuale adeguamento delle utenze, delle infrastrutture e delle reti di servizio pubblici e privati sia nel sottosuolo che in superficie secondo le prescrizioni ed in accordo con gli uffici e gli enti erogatori dei servizi pubblici secondo quanto meglio dettagliato negli elaborati allegati al Progetto;
 - b) sistemazioni superficiali e ripristino funzionale delle pavimentazioni stradali secondo le previsioni del Progetto nonché le indicazioni che verranno impartire dal Comune.
4. Sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore tutti gli allacciamenti, i canoni i diritti e le tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica ed altri servizi che si rendessero necessari per la costruzione delle opere oggetto della presente convenzione.
5. Il soggetto attuatore, in raccordo con l'Amministrazione Comunale, si impegna a dare, con i più opportuni mezzi di comunicazione ed anche attraverso la diffusione di materiale informativo, una adeguata informazione e comunicazione dei lavori, degli obiettivi del progetto e di quant'altro possa essere di pubblica rilevanza.

ART. 4- OBBLIGHI DEL COMUNE

1. Il Comune deve prestare al Soggetto attuatore tutta la necessaria collaborazione al fine di consentire che la progettazione e realizzazione degli interventi, il trasferimento al Soggetto attuatore dei diritti previsti nel presente atto avvenga nel rispetto dei tempi e delle condizioni stabilite nella presente convenzione e nell'allegato cronoprogramma.
2. Il Comune si impegna:

a) a rilasciare, per quanto di competenza, ed ottenere da parte delle autorità competenti, tutte le autorizzazioni, nulla-osta, atti abilitativi comunque denominati necessari per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione attivando apposite conferenze di servizi o opportune procedure di concertazione con enti e/o amministrazioni competenti comunque coinvolte nell'iniziativa al fine di ottenere il preventivo consenso da parte della amministrazioni interessate, ivi comprese, a titolo esemplificativo, il rilascio, ove dovuto, delle autorizzazioni all'accesso alle aree e agli immobili per l'espletamento di indagini e ricerche ecc.

b) a consegnare al Soggetto attuatore tutte le aree oggetto della presente convenzione nei tempi e con le modalità di cui al successivo articolo 29, nonché a mettere a disposizione dello stesso, a titolo gratuito, tutte le ulteriori aree limitrofe necessarie alla cantierizzazione ed agli allestimenti di cantiere;

c) rilasciare al Soggetto Attuatore, senza oneri e spese a carico di questi, i provvedimenti amministrativi relativi all'occupazione degli spazi e delle aree pubbliche interessate dall'intervento nonché ad adottare e/o approvare tutti quegli atti che si dovessero rendere necessari per l'esecuzione delle opere ivi compresa la chiusura dell'accesso alla piazza, la regolamentazione degli accessi ecc..

CAPO II – CESSIONE DEGLI IMMOBILI.

ART. 5 – CESSIONE DELLE AREE E DEI FABBRICATI INSERITE NEL PDR CITTA' ANTICA

Come previsto dalla Convenzione quadro, il Comune di Piombino si impegna a cedere al soggetto attuatore, che si impegna ad accettare, entro trenta giorni dalla stipula della presente convenzione la piena proprietà dei seguenti immobili:

1. Ex liceo scientifico ubicato in Piombino, via..... e meglio individuato al Catasto Edilizio Urbano alla particella..... del foglio.....;
2. Ex liceo classico, ubicato in Piombino, via..... e meglio individuato al Catasto Edilizio Urbano alla particella..... del foglio.....

per il valore complessivo di 3.666.600,00 euro.

I suddetti immobili verranno ceduti al soggetto attuatore, liberi da vincoli che ne pregiudichino l'utilizzo ai fini di cui alla presente Convenzione e alla successiva commercializzazione.

ART. 6 - TRASFERIMENTO DEL MATERIALE DELLA BIBLIOTECA

Il soggetto attuatore dovrà provvedere a propria cura e spese e sotto la direzione degli uffici comunali preposti, a trasferire nei locali siti in..... via, già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, tutto il materiale della biblioteca comunale attualmente ubicata nell'ex Liceo Classico. Il trasferimento dovrà essere completato entro 60 giorni dalla messa a disposizione dei locali.

ART. 7 – PARCHEGGIO INTERRATO IN PIAZZA DEI GRANI

1. Il Comune, quale proprietario delle aree individuate nella planimetria allegata, si impegna a costituire entro 30 giorni dalla stipulazione della presente convenzione, ai sensi dell'art. 952 e 955 del codice civile e dell'art. 9 della L. 122/89 e successive modificazioni, a favore del Soggetto Attuatore, il diritto di superficie, per la durata di 60 anni dalla sua costituzione, sulla particella del foglio..... come meglio individuata con il colore..... (Piazza dei Grani) nella planimetria allegata. **All'atto della sottoscrizione della concessione relativa al diritto di superficie, il Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune il corrispettivo di €___/mq., calcolato sulla base della stima prodotta dal competente Servizio PEEP/PIP/Espropri.**

In particolare il diritto di superficie riguarda la possibilità di costruire e mantenere nel sottosuolo del suddetto immobile (Piazza dei Grani) un parcheggio interrato a servizio del nuovo complesso immobiliare sostitutivo degli ex licei, ed eventualmente di altri edifici **collocati nella Città Antica** che risultino sprovvisti di spazi di sosta delle auto, per complessivi 158 posti auto oltre alle relative rampe di accesso, così come risulta dagli elaborati del PdR approvato.

2. Il Soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune n. **86** posti auto da ricavare all'interno del suddetto parcheggio interrato, nonché i locali ad uso commerciale da ricavare nei tre livelli della Piazza dei Grani per una superficie lorda pari a 230 mq. circa, come meglio rappresentati negli elaborati del PdR approvato. Detta cessione avverrà con

specifico atto, entro 30 giorni dal deposito del certificato di agibilità, nel quale si dovrà altresì disciplinare la ripartizione delle spese relative alla manutenzione degli spazi comuni di accesso e di distribuzione interna al parcheggio. Qualora per **comprovate e documentate** ragioni di ordine tecnico-costruttivo il progetto del parcheggio interrato dovesse subire modifiche con conseguente riduzione del numero complessivo dei posti auto, il soggetto attuatore sarà comunque tenuto a realizzare la quota corrispondente di parcheggi dovuta al Comune, in altra area che verrà indicata dal Comune stesso.

In tal caso l'intervento alternativo dovrà essere di valore equivalente all'intervento necessario per realizzare i posti auto nel parcheggio interrato di Piazza dei Grani.

Qualora si determini tale ipotesi si procederà ad una integrazione del presente atto.

3. Al Soggetto attuatore è accordata la possibilità di concedere in diritto di superficie e/o in uso a terzi e/o in locazione, per tutta la durata di cui al comma 1, i posti auto che rimarranno nella disponibilità del soggetto attuatore stesso, ed a riscuotere il relativo corrispettivo. I posti auto realizzati a servizio del nuovo complesso immobiliare saranno gravati da vincolo di pertinenzialità, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, e non potranno essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare a cui saranno asserviti.

Gli eventuali posti auto in esubero a quelli pertinentiali saranno ceduti ai titolari di unità immobiliari diverse, **comunque collocate nella Città Antica**, tramite bandi da concordare con il Comune, senza con ciò determinare vincoli di pertinenzialità, fermo comunque il vincolo permanente ad autorimessa.

4. Allo scadere del termine fissato al precedente comma 1 del presente articolo il diritto di superficie si estinguerà e il Comune acquisterà per accessione la proprietà dei predetti posti auto, acquisendone la piena disponibilità, e subentrerà pertanto nei rapporti con i terzi senza poter vantare alcun diritto sul corrispettivo di cui al comma precedente. E' comunque fatta salva la possibilità di procedere al rinnovo del diritto di superficie o di trasformazione dello stesso in diritto di proprietà, previo pagamento del prezzo dovuto da quantificarsi a quel momento di comune accordo tra il soggetto attuatore ed il Comune.

CAPO III- Interventi sugli ex licei

ART. 8- INTERVENTI SUGLI IMMOBILI EX LICEI

Negli immobili ex Licei è prevista la realizzazione, previa demolizione e ricostruzione, di un

nuovo fabbricato con funzioni residenziali, turistico-ricettive e commerciali, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore secondo i contenuti del PdR approvato.

In particolare nel nuovo fabbricato dovranno essere ricavati n. 2 alloggi di edilizia agevolata, che saranno soggetti al rispetto alla normativa di settore, ed una struttura ricettiva della tipologia di RTA/Albergo, nel rispetto di quanto stabilito ai successivi articoli.

Il nuovo fabbricato sarà oggetto di un unico permesso a costruire da rilasciare successivamente alla stipula della presente convenzione.

ART. 9 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI E TEMPI DI ESECUZIONE.

La costruzione del nuovo fabbricato dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le costruzioni dovranno essere realizzate conformemente al PdR approvato, al permesso a costruire rilasciato dal Comune di Piombino ed eventuali varianti, nonché in osservanza delle norme vigenti in materia di edilizia ed urbanistica.
- Gli interventi di edilizia residenziale agevolata in proprietà dovranno essere conformi alle norme tecniche e tipologiche di cui all'art. 16, ultimo comma, e all'art. 43 della Legge 457/78, alle norme tecniche regionali per l'edilizia agevolata di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 387 del 27.12.1991, nonché ai livelli di qualità minimi di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 328/96.
- nella progettazione e nella realizzazione dei lavori devono essere rispettate tutte le normative vigenti in materia di sicurezza e salute dei lavoratori nei cantieri edili.

Il termine ultimo per l'inizio dei lavori relativi agli interventi fruanti del contributo regionale, pena l'automatica decadenza dello stesso, è fissato in 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT del provvedimento regionale di impegno di spesa.

Il termine per l'ultimazione dei lavori è fissato in 24 (ventiquattro) mesi a far data dall'effettivo inizio degli stessi. In caso di inosservanza di tale termine o di sospensione dei lavori per documentate cause di forza maggiore si applicano le disposizioni di cui al punto 1.5 dell'allegato "E" alla deliberazione del Consiglio regionale n. 387/91.

Nel caso in cui i termini di inizio o di ultimazione dei lavori non siano rispettati per cause imputabili al soggetto attuatore, lo stesso, anche a fronte della perdita del contributo regionale, resta obbligato a realizzare, a proprie spese, anche l'intervento di edilizia agevolata in proprietà.

ART. 10- STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA

Nel nuovo fabbricato, sostitutivo degli ex licei, è prevista la realizzazione di una struttura turistico ricettiva (RTA/Albergo) conformemente al Piano di Recupero approvato.

La struttura ricettiva prevista dovrà configurarsi come azienda produttiva a gestione unitaria ed aperta al pubblico ai sensi della L.R.T. 42/00.

Qualora la struttura ricettiva si qualifichi come Residenza Turistico Alberghiera (RTA), il soggetto attuatore si impegna ad osservare ed attenersi a tutti gli obblighi e agli adempimenti derivanti dall'atto di indirizzo approvato con DCC n. 137 del 20.12.2006 di cui il soggetto attuatore dichiara di aver preso atto.

L'Amministrazione Comunale si impegna a ricercare soluzioni che possano favorire la migliore e più proficua gestione della struttura turistico ricettiva, promuovendo a tal fine, per quanto possibile e di propria competenza, positive sinergie funzionali e gestionali tra la struttura in questione e le strutture di servizio alla balneazione e al diportismo nautico già esistenti o comunque previste nella strumentazione urbanistica afferente al sistema costiero urbano.

CAPO IV- Opere di urbanizzazione

ART. 11 - OPERE PUBBLICHE DEL P.D.R. CITTÀ ANTICA

Il Soggetto attuatore si obbliga a garantire la completa e coordinata realizzazione delle opere pubbliche poste a suo carico secondo quanto previsto dalla convenzione quadro e dagli allegati al presente P.d.R. secondo le modalità stabilite dagli articoli successivi.

In particolare costituiscono opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte del soggetto attuatore le seguenti:

- sistemazione di Piazza dei Grani
- realizzazione del primo lotto funzionale della biblioteca/polo culturale nel complesso dell'ex IPSIA .

A tal fine il soggetto attuatore ha presentato i relativi progetti, in attuazione e secondo le modalità stabilite nella convenzione quadro, e più precisamente:

- il progetto esecutivo relativo alla sistemazione di Piazza dei Grani, ed il relativo computo metrico estimativo ed analisi prezzi, in data ____ in atti prot. ____;

- il progetto definitivo del primo lotto del polo culturale nel complesso dell'ex IPSIA, ed il relativo computo metrico estimativo ed analisi prezzi, in data___ in atti prot_____.

Tali progetti, previo accertamento della loro regolarità tecnica e di congruità da parte dell'Ufficio tecnico Comunale, sono stati approvati con atti deliberativi della G.C. n. ___ del _____.

ART.12 - PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DI PIAZZA DEI GRANI

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare la sistemazione superficiale della Piazza dei Grani secondo il progetto esecutivo allegato predisposto ai sensi del D.Lgs 163/2006 ed il DPR 554/1999 e loro modifiche e integrazioni.

L'attuazione dell'intervento è comunque soggetta al rilascio, da parte del Comune, di specifico permesso a costruire, che avverrà successivamente alla stipula della presente convenzione.

L'importo dei lavori risultante dal progetto esecutivo, ammonta ad €..... al netto di IVA. Tale opera verrà realizzata interamente dal Soggetto attuatore, al quale verrà riconosciuto a tal fine lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e del contributo sul costo di costruzione relativi all'intervento di sostituzione degli ex licei.

Resta inteso che:

- in sede di rilascio del permesso a costruire relativo al fabbricato degli ex licei, verrà determinato il contributo di concessione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) con riferimento al progetto esecutivo;
- a consuntivo, e pertanto successivamente alla chiusura dei lavori di Piazza dei Grani, si effettuerà il raffronto tra l'importo effettivo dei lavori sostenuti dal soggetto attuatore per il rifacimento della Piazza, e gli importi dovuti al Comune per gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione). Qualora l'importo dei lavori risultasse inferiore a quanto dovuto, il soggetto attuatore è tenuto a provvedere ai relativi conguagli. Qualora invece l'importo dei lavori risulti superiore a quanto dovuto al Comune, per qualsiasi ragione esso si determini, i maggiori oneri resteranno comunque a carico del soggetto attuatore;

- ai fini delle verifica dei costi sostenuti a consuntivo faranno fede i documenti contabili che il direttore dei lavori dovrà tenere in analogia alla contabilità delle opere pubbliche, quali:
 - o Libretto delle misure
 - o Registro di contabilità.

ART. 13 - DIREZIONE LAVORI DI PIAZZA DEI GRANI

Gli oneri per la direzione dei lavori delle opere di sistemazione di piazza dei Grani e per il coordinamento della sicurezza saranno a carico del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore provvederà direttamente alla liquidazione delle spettanze del Professionista incaricato il cui saldo potrà essere liquidato solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

Al termine della prestazione professionale il Professionista incaricato dovrà rilasciare una attestazione di avvenuta riscossione delle proprie spettanze.

Il Direttore dei Lavori dovrà curare che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia effettuata:

- nel rispetto integrale dei progetti approvati dagli organi comunali;
- nel rispetto delle norme sulla sicurezza dei cantieri.
- nel rispetto delle norme di legge dei contratti di lavoro e sulle assunzioni del personale.

Il Comune, attraverso i suoi organi tecnici, può, comunque, esercitare, in qualsiasi momento, ispezioni o controlli sul cantiere, al fine di accertare la regolare esecuzione delle opere.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere modifiche di dettaglio al progetto approvato finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità, sempre che non comportino modifiche sostanziali e/o siano derivate da obbiettive esigenze non considerate, o erroneamente impostate, o sopraggiunte successivamente alla data della stipula della presente convenzione. L'importo in aumento relativo a tali varianti non può superare il 5% dell'importo originario.

ART.14 - POLO CULTURALE/ BIBLIOTECA COMUNALE.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare il primo lotto funzionale del polo culturale/biblioteca comunale secondo il progetto definitivo approvato dall'Amministrazione Comunale con la deliberazione della G.C. sopra richiamata.

L'importo dei lavori risultante dal progetto esecutivo, al netto di IVA, ammonta ad €.....

La somma necessaria a finanziare il primo lotto funzionale del Polo Culturale/Biblioteca Comunale trova copertura nelle seguenti risorse:

- € **3.666.600,00** che costituiscono il corrispettivo per la cessione degli ex licei;
- € **600.000,00** che costituiscono contributo regionale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria del programma integrato;
- € **491.832,00** a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento di edilizia residenziale nell'IU13 di cui al programma integrato.

Il contributo regionale verrà erogato secondo le modalità previste all'art. 6, comma 9, della Convenzione Quadro.

I rimanenti stralci funzionali del Polo Culturale/Biblioteca verranno realizzati dall'Amministrazione Comunale ricorrendo a ulteriori finanziamenti.

Il soggetto attuatore si impegna a presentare il progetto esecutivo del primo lotto all'Amministrazione Comunale non oltre 30 giorni naturali consecutivi dall'approvazione del progetto definitivo di cui sopra.

Il progetto definitivo del secondo lotto dovrà essere consegnato all'Amministrazione Comunale entro 120 giorni naturali consecutivi dall'inizio dei lavori del primo lotto.

Il progetto esecutivo del secondo lotto dovrà essere consegnato all'Amministrazione Comunale entro 90 giorni dall'approvazione da parte della locale Sovrintendenza del progetto definitivo del secondo lotto.

ART.15- DIREZIONE LAVORI POLO CULTURALE EX IPSIA

La Direzione Lavori e le prestazioni di coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, relativamente al primo lotto funzionale del POLO CULTURALE, sono a carico del Comune di Piombino che se ne assume le relative spese.

ART.16 - PIANO DI CANTIERIZZAZIONE

Per tutte le opere previste dal PdR, prima dell'inizio dei lavori il Soggetto Attuatore si impegna a presentare un piano di cantierizzazione da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale con il quale si definiscono:

- le vie di accesso ai cantieri;
- le eventuali modifiche che si rendessero necessarie al traffico (divieti di sosta, inversione di sensi unici, restringimenti o allargamento di corsie, ecc.);
- le eventuali modifiche o manomissioni di aree pubbliche ed il loro ripristino;
- i periodi in cui a causa dell'effettuazione di operazioni particolari si rendesse necessario procedere alla chiusura di una strada;
- quant'altro necessario alla realizzazione dei lavori.

Per quanto riguarda gli interventi relativi al il Polo Culturale ex IPSIA e al rifacimento di Piazza dei Grani, il cronoprogramma allegato ai due PSC costituirà l'impegno temporale del Soggetto Attuatore. Scostamenti temporali dei lavori maggiori del 20% per ciascuna fase dovranno essere giustificati da parte del Soggetto Attuatore. In caso di ritardi ingiustificati si procederà all'irrogazione di penali di cui all'art. 28.

ART. 17 - APPROVAZIONE DEI PROGETTI RELATIVI AL POLOCULTURALE EX IPSIA

1. Il progetto esecutivo del polo culturale/biblioteca sarà sottoposto al Responsabile del procedimento nominato ai sensi del successivo art 22.
2. Il responsabile procederà alla verifica dei progetti ai sensi dell'art. 112 del D.lgs. 163/2006 verificando in contraddittorio con i progettisti, la conformità del Progetto esecutivo al progetto Preliminare e definitivo, nonché la conformità degli stessi alla normativa vigente .
3. La verifica e l'approvazione del Progetto esecutivo dovrà avvenire entro i termini stabiliti dal cronoprogramma.
4. In caso di ritardo nella verifica e/o nell'approvazione dei progetti rispetto a quanto indicato nei commi precedenti e nel Cronoprogramma per tali attività, il soggetto attuatore avrà diritto all' adeguamento del cronoprogramma per tutto il tempo di ritardo.
5. Qualora si renda necessaria l'acquisizione di autorizzazioni, intese, concerti, nulla osta o altri atti abilitativi comunque denominati ovvero pareri tecnici di altre amministrazioni (Sovrintendenza, Vigili del fuoco ASL ecc), il Responsabile del procedimento, procederà all'indizione di apposita conferenza di servizi, ai sensi e per gli effetti degli art. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii. All'avviso di convocazione dovrà essere allegato il progetto. Dovranno essere in ogni caso rispettati i tempi previsti per l'approvazione del progetto e per il rilascio dei titoli edilizi.

ART. 18 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA POLO CULTURALE EX IPSIA

1. Le parti concordano che non saranno ammesse modifiche (d'ora innanzi "Varianti") al progetto definitivo, una volta approvato, e/o al progetto esecutivo, salvo i casi di cui all'art. 132, comma 1 del D Lgs. 163 del 12 aprile 2006 , n. 163 e smi, come specificati all'art. 134 del DPR 21 dicembre 1999, n. 554 e all'art. 10 del D.M. 19 aprile 2000, n. 145. In particolare i casi in cui possono essere richieste Varianti, ed alle condizioni che tali richieste intervengano comunque prima del Collaudo Provvisorio, sono i seguenti:

- a) esigenze derivanti da sopravvenute disposizioni legislative e regolamentari, ivi incluse le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative statali e regionali in materia di attività beni culturali ed i provvedimenti del Comune per la loro applicazione;
- b) cause impreviste ed imprevedibili accertate nei modi stabiliti dal DPR 554 del 1999, o per l'intervenuta possibilità di utilizzare materiali, componenti e tecnologie non esistenti al momento della progettazione che possono determinare, senza aumento di costo, significativi miglioramenti nella qualità dell'opera o di sue parti e sempre che non alterino l'impostazione progettuale;
- c) presenza di eventi inerenti la natura e specificità dei beni sui quali si interviene verificatesi in corso d'opera o di rinvenimenti imprevisti o non prevedibili nella fase progettuale;
- d) casi previsti dall'art. 1664, comma 2, del codice civile;
- e) manifestarsi di errori od omissioni del progetto esecutivo che pregiudichino, in tutto o in parte, la realizzazione delle Opere ovvero la loro utilizzazione.

2. Nelle ipotesi di Varianti ammesse di cui al precedente comma lettere a), b), c) e d), il Comune, a mezzo del Direttore dei Lavori, provvederà a redigere una perizia di variante avendo cura di concordare i prezzi unitari, non previsti dal progetto approvato, con il soggetto attuatore. Resta inteso che i costi relativi alla redazione dell'eventuale perizia di variante saranno a carico del Comune. La perizia di variante dovrà essere redatta ai sensi della vigente normativa in materia di Lavori Pubblici.

3. Salvo preventivo consenso scritto del soggetto attuatore, il Comune non può affidare a soggetti diversi dallo stesso o comunque avvalersi di terzi per l'esecuzione di varianti di qualsiasi genere.

ART. 19 - DISCIPLINA GENERALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore provvederà ad eseguire le Opere di urbanizzazione e a svolgere i servizi attraverso i propri soci ai sensi del Dlgs. 163 del 12 aprile 2006 o attraverso le imprese a questi collegate ai sensi dell'art. 149 commi 3 e 4 del D.lgs. 163/2006 ovvero, qualora tra i soci vi siano consorzi di cui all'art. 34 comma 1 lett. b), c) e e) del Dlgs. 163/2006, attraverso le imprese a questi consorziate, nella misura in cui gli stessi siano in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di esecuzione di lavori pubblici.

3. Le opere eseguite ed i servizi affidati direttamente dal soggetto attuatore ai suoi soci o ai soggetti di cui al precedente comma 1 si intendono realizzati e prestati in proprio.

4. Gli affidatari possono subappaltare le Opere ed i servizi nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa sui lavori pubblici che si assume vincolante in regime di autoregolamentazione.

ART.20 — TEMPI DI REALIZZAZIONE

1. I lavori oggetto del Programma di intervento dovranno essere iniziati ed eseguiti nei tempi definiti nel cronoprogramma fatte salve le ragioni di ritardo non imputabili al Soggetto Attuatore, e/o ritardi cagionati da eventuale contenzioso.

ART. 21 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Il Comune può sospendere la realizzazione dei lavori per motivi di pubblico interesse, per comprovate ragioni tecnico logistiche e per varianti in corso d'opera.

2. Il Soggetto Attuatore dovrà eseguire i lavori continuativamente e potrà sospendere i lavori solo in caso di:

- a) avverse condizioni climatiche;
- b) forza maggiore;
- c) in presenza di circostanze speciali che impediscano l'esecuzione dei lavori o la realizzazione a regola d'arte dei lavori stessi non dipendenti da fatto imputabile al Soggetto Attuatore stesso, quali ad esempio particolari caratteristiche o condizioni idrauliche, idrogeologiche o geotecniche, attività di bonifica, decontaminazione, ritrovamento reperti archeologici, storici scientifici, artistici, fossili, rinvenimento e/o rimozione di ordigni bellici; rimozione di sottoservizi di competenza di altre

amministrazioni, modifiche o prescrizioni da parte di altre autorità ecc. e comunque che non siano imputabili ad errori progettuali.

3. Qualora si verifichi una delle cause di cui ai commi precedenti che legittimano la sospensione dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al Comune ed avrà diritto ad una proroga dei termini per la realizzazione dei lavori per un periodo pari a quello della sospensione.

4. Nel caso in cui il Comune sospenda i lavori per cause diverse da quelle indicate al precedente comma 1 il Soggetto Attuatore avrà diritto all'integrale risarcimento dei danni da valutarsi secondo la vigente normativa in materia di lavori pubblici.

ART. 22 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Il Comune nominerà il Responsabile unico del procedimento, relativamente al Polo Culturale ex IPSIA, ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici. Il Responsabile unico del Procedimento provvederà a seguire gli sviluppi del rapporto contrattuale, assolvendo, in particolare, i compiti di vigilanza e controllo, avvalendosi a tal fine anche di collaborazioni specialistiche.

2. Il Comune comunicherà al Soggetto Attuatore il nominativo del sostituto del Responsabile del procedimento in caso di impedimento o di assenza del medesimo.

ART. 23 - DISPOSIZIONI PER LA SICUREZZA

1. Il Soggetto Attuatore assume la qualità di committente agli effetti della vigente normativa in tema di sicurezza sui cantieri, provvedendo fin dalla fase della progettazione agli adempimenti relativi.

2. Il Soggetto Attuatore provvederà a nominare il Responsabile dei lavori ai sensi dell'articolo 2 del DLgs 494/1996 e successive modifiche e/o integrazioni, sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori.

ART. 24 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Laddove richiesta dalla competente Soprintendenza, il Soggetto Attuatore dovrà effettuare prima dell'elaborazione conclusiva dei progetti, le indagini archeologiche richieste dall'art. 96 comma 1 lett. b) del d.lg.s 12 aprile 2006 n. 163 e smi.

2. Nonostante le indagini effettuate, qualora nel corso dei lavori di escavazione dovessero venire alla luce reperti archeologici il Soggetto Attuatore è obbligato a sospendere i lavori e a dare immediata comunicazione alla competente Soprintendenza ed al Comune, i quali faranno conoscere i provvedimenti da assumere.

3. Qualora a seguito delle verifiche di cui al comma 1 o di ritrovamento di reperti archeologici ai sensi del comma 2 l'esecuzione delle Opere comportasse oneri imprevisti e/o una minore utilizzazione di superficie per la realizzazione delle Opere, le parti potranno procedere alla revisione della presente convenzione.

ART. 25 -VERIFICHE PERIODICHE

1. Le Parti convengono che il Comune ha facoltà di effettuare in contraddittorio verifiche periodiche sulle Opere oggetto di collaudo. Nell'ipotesi in cui il Comune dovesse rilevare, in esito alle Verifiche Periodiche, una non corretta esecuzione delle Opere rispetto al Progetto Esecutivo sarà tenuto a darne comunicazione al direttore dei lavori che dovrà attivarsi tempestivamente per un loro immediato ripristino al fine di evitare che le procedure di collaudo non abbiano esito positivo ovvero siano in alcun modo ritardate.

ART. 26 - COLLAUDO

1. Il collaudo degli interventi relativi a Piazza dei Grani e al primo stralcio del polo culturale Biblioteca sarà di esclusiva competenza del Comune che provvederà alla nomina del collaudatore ai sensi di legge, assumendo le relative spese limitatamente al collaudo del polo culturale. Il Comune dovrà tuttavia avvertire con congruo anticipo il Soggetto Attuatore della data di svolgimento delle operazioni di collaudo, affinché lo stesso possa intervenire con propri tecnici ad assistere.

2. Per il collaudo dei beni descritti al precedente comma, le parti prevedono l'integrale applicazione del titolo XII del DPR. 554/1999 e dell'art. 141 del D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163, autorizzando quindi il Comune a procedere al collaudo anche in corso d'opera.

3. Il collaudo degli interventi deve essere ultimato entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione dell'ultimazione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore.

4. Il Collaudatore verificherà altresì la diligente e corretta esecuzione dei lavori in corso d'opera:

a) durante le fasi delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni e, in generale , delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione;

b) nei casi di interruzione o di anomalo andamento dei lavori rispetto al cronoprogramma.

5. In presenza di difetti e mancanze nell'esecuzione dei lavori, si applicherà l'art. 197 del DPR. n. 554/1999.

6. Il collaudo potrà avvenire anche su singoli interventi per stralci funzionali

7. Il collaudatore provvederà alla verifica delle risultanze contabili tenute dal direttore dei lavori.

ART. 27 - CONSEGNA DELLE OPERE PUBBLICHE

1. Entro 30 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo degli interventi gli stessi verranno consegnati al Comune. Della consegna verrà redatto verbale in contraddittorio fra le parti.

2. Fino a tale momento il Soggetto Attuatore provvederà alla loro manutenzione.

ART. 28 – PENALI AL SOGGETTO ATTUATORE

1 . Qualora il Soggetto Attuatore ritardi per causa a lui imputabile la predisposizione del Progetto esecutivo del polo culturale biblioteca nei termini stabiliti dal cronoprogramma sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera dello 0,5 per mille del corrispettivo professionale di progettazione, e comunque in misura complessivamente non superiore al 10% di tale corrispettivo .

2. Qualora il Soggetto Attuatore ritardi per causa a lui imputabile l'andamento dei lavori così come stabilito nel cronoprogramma, oltre i limiti stabiliti all'art. 16, sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera dello 0,3 per mille dell'importo lavori così come risultante dal computo metrico estimativo parte integrante del progetto esecutivo e comunque complessivamente non superiore al 10% dello stesso.

CAPO V DISPOSIZIONI FINALI

ART 29. - CONSEGNA DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTO

1. Ferma restando la disciplina sui sottoservizi il Comune si impegna a consegnare le aree e gli immobili interessati dagli interventi libere da vincoli e da qualsiasi impedimento che ne pregiudichino l'utilizzo ai fini della Convenzione impegnandosi altresì a garantire la disponibilità delle aree di cantiere e quelle di accesso .
2. La consegna dei detti beni avverrà, su richiesta del Soggetto Attuatore, ENTRO 30 GIORNI dalla stipulazione della presente convenzione. Ai fini della consegna verrà eseguito dalle parti un sopralluogo all'esito del quale sarà redatto e sottoscritto un Verbale di Consegna dal quale risulti che il Soggetto Attuatore ha preso visione di dette aree e ne accetta la consegna da parte del Comune.
3. Nell'ipotesi in cui gli immobili di cui al comma 1 non risultassero disponibili nei termini indicati al precedente comma 2, il Soggetto Attuatore potrà chiedere un prolungamento della durata del cronoprogramma per un pari periodo.

ART. 30 -CAUZIONI E GARANZIE

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore (Piazza dei Grani e polo Culturale ex IPSIA), nonché degli altri oneri ed obblighi disposti dalla presente Convenzione, il soggetto attuatore ha costituito un'apposita polizza fidejussoria rilasciata da _____, riconosciuta preventivamente valida dal Comune di Piombino, per un importo di € _____, determinato maggiorando del 10% quello scaturito dal computo metrico estimativo relativo al progetto esecutivo di Piazza dei Grani, presentato in data _____, e al progetto definitivo del 1° lotto funzionale del Polo Culturale ex IPSIA presentato in data _____.

Il soggetto attuatore si impegna, su semplice richiesta del Comune, ad integrare l'importo previsto nel contratto fidejussorio nel caso in cui l'indice ISTAT, relativo ai "Numeri indice delle famiglie di operai ed impiegati" abbia registrato una variazione superiore al 10% a partire dalla data di stipula del presente atto; il nuovo importo sarà calcolato prendendo a riferimento l'ultimo indice ISTAT disponibile al momento della richiesta effettuata dal Comune e dovrà comunque essere maggiorato del 10% precedentemente previsto.

In caso di inadempimenti rispetto agli obblighi assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre della fidejussione suddetta nel modo più ampio.

Il Comune si riserva inoltre di poter provvedere direttamente all'esecuzione delle opere poste a carico del soggetto attuatore, a spese del medesimo e rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge, quando esso non vi abbia provveduto nei termini stabiliti dal presente atto. In tal caso il Comune dovrà fornire al soggetto attuatore stesso un preavviso non inferiore a gg. 30 (trenta).

Lo svincolo della fidejussione sarà disposto dai competenti servizi comunali dopo che il certificato di collaudo provvisorio abbia assunto carattere definitivo e quindi dopo due anni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio e semprechè non si siano manifestati vizi occulti nelle opere stesse.

L'importo della polizza fidejussoria potrà essere ridotto fino ad un massimo del 90%, su richiesta del soggetto attuatore, solo dopo che sia stato approvato il certificato di collaudo provvisorio delle opere e sia stato provveduto al saldo delle prestazioni professionali del Direttore dei Lavori e del Collaudatore.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre, in conformità di quanto previsto all'art. 12, comma 3 dell'Allegato A al decreto dirigenziale della Regione Toscana n. 4114 del 25/07/2005, a costituire prima dell'inizio dei lavori a favore della Regione Toscana apposita fideiussione bancaria e/o polizza assicurativa stipulata con Istituti abilitati, di importi pari al contributo ottenuto, per la realizzazione degli alloggi fruanti del contributo pubblico.

ART. 31 – INADEMPIMENTO DELLE PARTI

1. Nel caso in cui si verificano ritardi nella realizzazione dei lavori che beneficiano dei finanziamenti regionali (primo stralcio funzionale ex IPSIA e n. 2 alloggi di edilizia agevolata da ricavare negli ex Licei) imputabili al Soggetto Attuatore, che comportino la perdita del suddetto contributo regionale, le corrispondenti somme resteranno a carico del Soggetto Attuatore stesso.

2. Qualora la perdita del finanziamento regionale sia imputabile al ritardo nel rilascio dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune, o al ritardo nella consegna delle aree e dei

beni da parte dello stesso (complesso ex Licei e complesso ex IPSIA), le corrispondenti somme saranno erogate al Soggetto Attuatore direttamente dal Comune.

3. Qualora il ritardo nella consegna dei beni di cui al comma precedente superi i sei mesi rispetto al termine stabilito nella presente convenzione, il Soggetto Attuatore potrà richiedere la risoluzione della stessa.

ART. 32- DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Eventuali contestazioni che le parti intendano formulare a qualsiasi titolo in merito al rispetto e all'attuazione della presente convenzione devono essere avanzate mediante comunicazione scritta, debitamente documentata, entro 10 giorni lavorativi dalla data in cui la parte ha avuto notizia del fatto che dà luogo alla contestazione mediante raccomandata A.R.

2. Le parti tenteranno di raggiungere nei trenta giorni successivi dal ricevimento della comunicazione un accordo bonario in merito alla stessa.

Decorso tale termine, ovvero in caso di mancato accordo, le parti potranno adire le vie giudiziarie.

ORDINE DEL GIORNO

Presentato da Gruppo Consiliare P.R.C. - Gruppo Sinistra Democratica - Gruppo Nuova Piombino- Lista Civica "Per la tua città" G. Guglielmi -

Nel corso del dibattito relativo al Piano di Recupero Città Antica

Non approvato (favorevoli P.d.R.C., Sinistra Democratica, Nuova Piombino, cons.re G.Guglielmi <Lista Civica "Per la tua Città">, contrari Ulivo, Gruppo Misto, astenuti A.N., cons.re R. Batistoni <Lista Civica "Per la tua Città">)

II Consiglio comunale di Piombino

Visto che il dibattito in Consiglio comunale e nella città sul Piano di Recupero Città Antica ha fatto emergere gravi carenze progettuali e un procedimento amministrativo che è stato condotto in violazione delle più elementari norme della trasparenza, dell'imparzialità e del rispetto delle leggi.

Considerata la proposta architettonica come la risultante di una vicenda amministrativa nella quale l'Amministrazione ha contrattato con l'impresa aggiudicataria l'intervento sulle scelte urbanistiche e le condizioni per l'attuazione del Piano di Recupero.

Valutati i ritardi con i quali l'Amministrazione ha gestito la fase di attuazione del Programma Integrato d'intervento nel quale è inserito anche il Piano di Recupero di Città Antica ha fatto sì che la procedura di approvazione del Piano sia risultata viziata sin dall'adozione dalla mancanza di documenti fondamentali come la "convenzione attuativa" (che è stata resa nota sola al momento dell'approvazione del piano e non ha potuto dunque formare oggetto di osservazioni), così come i pareri della Soprintendenza Archeologica.

Per non dire della completa sordità dell'Amministrazione alle voci di protesta e degli inviti a rivedere una soluzione che appare sbagliata nella sostanza e viziata nella forma.

Ritenuto che è fatto inconfutabile che il Piano di Recupero prevede una variante urbanistica sostanziale per gli ex licei (con la ristrutturazione urbanistica e consistenti incrementi volumetrici) che cambia radicalmente le condizioni della gara pubblica e il valore commerciale degli stessi immobili, prefigurando profitti indebiti per l'impresa a cui sono stati aggiudicati e danni economici per l'ente.

Ritenuto che è fatto inconfutabile che la convenzione attuativa del piano di recupero, di cui siamo venuti a conoscenza solo a termine della pubblicazione, prevede l'affidamento diretto al soggetto privato dei lavori del Polo culturale negli edifici ex IPSIA per importi notevolmente superiori a quelli dovuti per gli oneri di urbanizzazione, finanziati con risorse proprie del Comune (oltre 4 milioni di euro aggiudicati a trattativa privata), violando il principio fondamentale dell'evidenza pubblica nell'esecuzione delle opere pubbliche.

Vista la gravità di quanto l'amministrazione si accinge a compiere che ha indotto la stessa amministrazione ad affidare, dopo l'adozione del piano, un incarico a tecnico esterno per una "valutazione tecnico-finanziaria" per valutare l'equilibrio finanziario dell'operazione: una prassi inusuale che dimostra come l'amministrazione abbia compiuto la scelta di adottare il piano di recupero senza ponderare i vantaggi economici che le modifiche apportate al Piano Regolatore, dopo l'aggiudicazione della gara per la vendita degli ex Licei, determinavano a favore dei privati.

Le modifiche apportate al Piano in fase di approvazione definitiva non cambiano la sostanza dei suoi contenuti e i vizi di forma che segnano gravemente questa vicenda.

II Consiglio comunale di Piombino

chiede pertanto all'Amministrazione di ritirare il Piano e di procedere nuovamente alla sua elaborazione rispettando integralmente il piano regolatore vigente e le condizioni della gara con la cessione degli ex licei ai privati.



COMUNE DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

Piano di Recupero "Città Antica" con contestuale variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

In relazione alla proposta di deliberazione di cui sopra, ai sensi dell'art. 49 del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali, D.L. del 18 Agosto 2000 n° 267, il sottoscritto Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica esprime parere favorevole.

☒ Dichiara che la presente proposta non è rilevante ai fini contabili.

Piombino, 13.12.07

Il Dirigente
(arch. Camilla Cerrina Feroni)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Dirigente del Servizio di Ragioneria:

- ☐ esprime parere favorevole sulla regolarità contabile
- ☐ attesta, altresì, ai sensi dell'art. 151 del D.L. n° 267 del 18/8/2000, la copertura finanziaria, dando atto che sono stati assunti i seguenti impegni / accertamenti
N° _____

Piombino,

Il Dirigente del Settore Finanza e Controllo
Dr. Valerio Rossi

Firmato all'originale

Il Presidente

f.to S. POLVERINI

Il Segretario Generale

f.to Dr. ssa M.L. MASSAI

La presente copia è conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

Il funzionario incaricato Istruttore Direttivo

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.18.8.2000 n. 267.

Piombino, li _____

Il Funzionario incaricato Istruttore Direttivo

f.to _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su conforme dichiarazione del Messo Comunale, certifico che la presente deliberazione è stata pubblicata, in copia all'Albo Pretorio, dal giorno _____ al giorno _____ per quindici giorni consecutivi, senza reclami od opposizioni.

Piombino, li _____

IL funzionario Incaricato Istruttore Direttivo

f.to _____

:

e p. c.c

