



Deliberazione del Consiglio Comunale

ATTO N. 21 del 30/05/2018

Oggetto: PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DEL SUBDISTRETTO DI TRASFORMAZIONE API5, SUBDISTRETTO API5A, VIA PRIVATA ENEL, LOC. FOSSAMAISTRA. SOGGETTO ATTUATORE TARROS S.P.A., G.F. SRL, NORA SP.A. ADOZIONE AI SENSI DEGLI ART. 43 E 51 DELLA L.R.N. 36/97. PERMUTA DI AREE COMUNALI. ACQUISIZIONE DELL'ASSENSO DI CUI ALL'ART. 59 DELLA L.R. N. 36/97.

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

La seduta ha luogo nell' anno 2018 il giorno 30 del mese di Maggio alle ore 20.45 nella Sala del Consiglio del Palazzo Civico, convocata nei modi di legge in sessione ordinaria, prima convocazione e in seduta pubblica.

Presiede Giulio GUERRI

Partecipa il Segretario Generale Cav. dott. Sergio Camillo SORTINO

All'appello nominale risultano presenti, come dal seguente prospetto, n. 25 consiglieri:

BIAGI ANDREA	GUERRI GIULIO
CARATOZZOLO MASSIMO	LOMBARDI MASSIMO
CENERINI FABIO	MELLEY GUIDO
CENTI ROBERTO	MOCHI REDENTO
CERAGIOLI ENZO	PAITA FEDERICA
COSTA ANDREA	PECUNIA FEDERICA
COSTANTINI UMBERTO MARIA	PERACCHINI PIERLUIGI
COZZANI LORELLA	PESERICO GIACOMO
DE LUCA LUIGI	RAFFAELLI MARCO
DE MURO JESSICA	TEJA OSCAR
DEL TURCO DONATELLA	VATTERONI SIMONE
FRASCATORE MARCO	VIVIANI LORENZO
FRIJIA MARIA GRAZIA	

Risultano assenti i consiglieri:

ERBA LUCA	NOBILI DINA
FORCIERI LORENZO	SACCONE PATRIZIA
LIGUORI LUIGI	TARABUGI MARCO
MANFREDINI PAOLO	
MANUCCI SAURO	

Num. Proposta 29

Alla seduta hanno partecipato senza facoltà di voto gli assessori:

ASTI PAOLO	PIAGGI LUCA
BROGI LORENZO	SORRENTINO ANNA MARIA
CASATI KRISTOPHER	
GAGLIARDI MANUELA	

AMMINISTRATIVO LEGALE
Dirigente Avv. Laura NIGGI

Premesso che:

- il Comune della Spezia è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 19.11.2002, adeguato con deliberazione del C.C. n° 19 del 5.5.2003, in vigore dal 25.6.2003 ai sensi della L.R. 36/97;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 15.07.2013 è stata approvata variante al PUC relativa alla disciplina della zona collinare;
- G.F. Srl, società facente parte del Gruppo Tarros, è proprietaria a La Spezia, in loc. Fossamastra, delle aree individuate al Catasto Terreni Comune della Spezia al Foglio 50 mappale 204 di mq 220, Foglio 50 mappale 207 di mq 5.390, Foglio 50 mappale 253 di mq 1.374, Foglio 50 mappale 254 di mq 850, Foglio 50 mappale 584 di mq 5.872, Foglio 50 mappale 586 di mq 61, Foglio 50 mappale 588 di mq 2.448, Foglio 50 mappale 591 di mq 3, Foglio 50 mappale 592 di mq 330, Foglio 50 mappale 593 di mq 32, Foglio 50 mappale 667 di mq 1.728, Foglio 50 mappale 668 di mq 3.317, per una superficie complessiva di mq. 21.625;
- tali aree ricadono all'interno del perimetro del Distretto di Trasformazione per funzioni produttive integrate API5 di cui all'art.16 delle NCC del PUC vigente e all'Album P4;
- con Protocollo d'Intesa siglato in data 24.11.2015 tra Comune della Spezia, e Gruppo Tarros SpA sono stati assunti reciproci impegni al fine della valorizzazione delle suddette aree, da realizzarsi mediante attuazione di specifico progetto urbanistico operativo (PUO);
- in forza di quanto sopra, in data 13.4.2017, pratica n. 41711, è stato presentato, dal Soggetto Attuatore Tarros Spa, GF srl e Nora SPA, il PUO relativo al sub-distretto API 5A, accompagnato dallo SAU dell'intero Distretto di Trasformazione, riguardante la progettazione delle aree di cui sopra, individuate dal PUC in termini di Distretto di trasformazione, Art.16 delle NCC del PUC, API 5, Aree per funzioni produttive integrate di cui all'Album P4;
- il progetto in questione prevede una riorganizzazione urbanistica ed edilizia dell'intero Distretto attraverso la progressiva dismissione, nei termini indicati dal suddetto Protocollo d'Intesa, delle attuali aree di stoccaggio dei containers, mediante l'insediamento di strutture direzionali, produttive e turistiche dimensionate secondo le indicazioni di piano, il tutto da realizzarsi con la costruzione di 3 edifici per una superficie agibile di mq. **12.162,50**, di cui mq. **4.913,50** con destinazione Terziaria

_ Uffici direzionali e mq. **7.249,00** con destinazione Produttiva, nonché la cessione, al Comune, di aree destinate a viabilità e verde pubblico, per un totale di mq. **9.616,20** circa;

- tale riorganizzazione si discosta da alcune indicazioni di massima relative alla distribuzione interna dei subdistretti di attuazione, prevedendo limitate modifiche alla disciplina urbanistico edilizia riguardanti la diversa distribuzione delle aree all'interno dei subdistretti e della percentuale di riparto delle funzioni, e si configura pertanto quale aggiornamento del PUC medesimo, in quanto rientrante nell'ambito dei relativi margini di flessibilità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 43 della L.R. n. 36/97;

- in particolare, è stata introdotta l'attuazione del subdistretto API 5A mediante 3 lotti- A, B e C- comprendenti tutta la superficie edificatoria, e il lotto D, ripartito a sua volta in lotto D1, destinato alle opere di urbanizzazione afferenti al lotto A, che assolve anche quelle a carico del lotto B, e lotto D2, destinato alle opere di urbanizzazione afferenti al lotto C;

- tali opere di urbanizzazione consistono in nuova viabilità, strade, marciapiedi, opere di regimazione idraulica, illuminazione, smaltimento acque meteoriche, fognature e reti dei sottoservizi, parcheggi e verde, il tutto per un ammontare di € **1.428.688,52**;

- poiché le suddette opere di urbanizzazione sono state ammesse a finanziamento dal Bando relativo al Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia (c.d. Bando Periferie), per la realizzazione delle stesse si applicherà quanto previsto dalla normativa di attuazione relativa al Bando in questione, fermo restando che in caso di mancata erogazione di detto finanziamento le opere di urbanizzazione dovranno essere comunque realizzate dal Soggetto Attuatore, e in tal caso, saranno ammesse a scomputo dal pertinente contributo di costruzione per un ammontare che verrà determinato successivamente, sulla base della progettazione esecutiva delle opere in questione e dei relativi computi metrici da soggetto a ciò appositamente qualificato e abilitato anteriormente al pagamento della prima rata del contributo di costruzione e del rilascio dei titoli abilitativi;

- per quanto attiene al pagamento degli oneri di urbanizzazione, gli stessi, su richiesta del Comune, da comunicarsi almeno 30 gg prima dell'acquisizione del primo titolo edilizio, potranno essere scomputati per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione e ampliamento del vicino "Parco Sabrina", da eseguirsi nelle limitrofe aree demaniali pervenute al Comune in forza del Federalismo Demaniale; in mancanza della suddetta comunicazione il soggetto attuatore verserà i contributi dovuti secondo i tempi e i modi di legge;

- all'interno del distretto in questione il Comune della Spezia è proprietario delle aree individuate al Catasto Terreni, Foglio 50 mappale 500 di mq 9.683, Foglio 50 mappale 503 (parte) di mq 530, il tutto per una superficie complessiva di mq. 10.213;

- in ordine a tali aree, con il richiamato Protocollo di Intesa siglato in data 24/11/2015 tra Comune della Spezia, e Gruppo Tarros SpA, è stata convenuta altresì la permuta, con pagamento di conguaglio a favore del Comune della Spezia, di dette aree di proprietà comunale con un immobile di proprietà della società Nora SpA, identificato catastalmente al FG. 49 mapp. 125 sub 1,2,3,13,14,15 e mapp. 94 sub 1 e 2., della superficie complessiva di mq 964, collocato su Viale San Bartolomeo, in aree esterne al Distretto di Trasformazione di cui sopra;

- a seguito degli accordi presi in sede del suddetto Protocollo di Intesa è stata effettuata una Perizia di Stima da parte del Comune, confermata dall'Agenzia del Territorio, alla quale è poi stata commissionata ulteriore stima da parte del Comune della Spezia, per determinare il valore delle aree di cui sopra, di proprietà del Comune, e dell'edificio della società Nora SpA, oggetto di permuta;

- dalle perizie di stima in questione sono emersi i seguenti valori:

per l'area comunale:

150,466 €/mq per un totale di 1.456.970,00 € per il solo mappale 500 (l'area comunale oggetto della permuta comprende altresì la superficie di 530 mq del mappale 503 Fg. 50, per un totale di € 79.747,00, sulla base di quanto risultante dall'aggiornamento della perizia effettuato dall'Ufficio Patrimonio del Comune;

così, per un totale complessivo di 1.536.717,00 €

per l'edificio della società Nora SpA:

da 750,00 a 1.050,00 €/mq a seconda delle caratteristiche delle diverse unità immobiliari componenti la proprietà per un valore di mercato complessivo di 573.000,00 €.

- a conguaglio di quanto sopra la società Nora SpA deve quindi versare al Comune della Spezia l'importo netto di 963.717,00 €, fatti salvi gli adeguamenti derivanti da frazionamento, la cui regolarizzazione contabile verrà effettuata mediante apposita Determinazione Dirigenziale;

- per quanto attiene alle modifiche al PUO sopra descritte, costituenti aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97, le stesse sono compatibili rispetto alla descrizione fondativa, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;

- relativamente alle disposizioni vigenti in materia di valutazione ambientale strategica, di cui alla L.R. n. 32/2012, al D. Lgs. n. 152/2006, ed alla DGR n. 223/2014, nei confronti del PUO in questione è necessario procedere a verifica di assoggettabilità a V.A.S.;

Ritenuto pertanto di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 e ss. della L.R. 36/97, gli atti ed elaborati di PUO, come di seguito elencati, depositati unitamente alla restante documentazione facente parte della P.E. n. 41711, presso l'archivio edilizio del Comune della Spezia:

a.Schema di Assetto Urbanistico_Relazione generale

Tav.S.01_Planimetria generale SdF scala 1:1.000

Tav.S.02_Planimetria generale Soluzione A 1:1.000

Tav.S.03_Planimetria generale Soluzione B 1:1.000

b.RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Tav.P.01_Planimetria generale Congruenza PUC/PUO scala 1:500

Tav.P.02_Planimetria generale Raffronto scala 1:500

Tav.P.03_Planimetria generale Aree verdi scala 1:500

c.ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Tav.P.04_Planimetria generale SdF scala 1:500

d.RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO

e.ELABORATI GRAFICI

1.Assetto planimetrico di progetto scala 1:500

Tav.P.05_Planimetria generale progetto scala 1:500

Tav.P.06_Planimetria generale vincoli scala 1:500

Tav.P.07_Planimetria generale parcheggi scala 1:500

Tav.P.08_Planimetria generale disabili scala 1:500

2.Assetto urbanistico di progetto

Tav.P.09_Planimetria generale zonizzazione scala 1:500

3.Assetto architettonico di progetto

Lotto A

Tav.P.10_A_Pianta Interrato e Piano terra_SA SAcc scala 1:200

Tav.P.11_A_Pianta Piano primo e secondo scala 1:200

Tav.P.12_A_Pianta Piano terzo, quarto, attico e copertura scala 1:200

Tav.P.13_A_Prospetti e sezioni scala 1:200

Lotto B

Tav.P.14_B_Piante, prospetti e sezioni_SA SAcc scala 1:200

Lotto C

Tav.P.15_C_Pianta PT e prospetti_SA SAcc scala 1:200

Tav.P.16_C_Pianta PP e sezioni scala 1:200

Superfici Aeroilluminanti

Tav.P.17_A/B/C_Schema superfici aeroilluminanti scala 1:300

Prime indicazioni antincendio

Tav.P.18_A_Prime indicazioni norme antincendio scala 1:200

Tav.P.19_B/C_Prime indicazioni norme antincendio scala 1:200/350

f.NORME DI ATTUAZIONE

g.PROTOCOLLI D'INTESA E CONTRATTI

Tav.P.20_A/B/C/D_Reti adduzione gas, acque nere, acquedotto scala 1:500

Tav.P.21_A/B/C/D_Reti elettrica ed illuminazione pubblica scala 1:500

h.SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

i. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Tav.P.22_Planimetria generale catastale scala 1:1500

j.RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

k.RELAZIONE PAESAGGISTICA CON VALENZA DI SOI

l.RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

m.RELAZIONE IDRAULICA

Tav.P.23_A/B/C/D_Reti regimazione acque meteoriche scala 1:600

n Relazione varianti art 43

Preso atto del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, primo comma, del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Dato atto che il presente provvedimento non comportando impegno di spesa né diminuzione di entrata non necessita del parere del responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

IL CONSIGLIO COMUNALE

- ✓ Udito quanto precede;
- ✓ Entrano i Consiglieri Manfredini, Nobili, Erba, Manucci – **Presenti 29**
- ✓ Il Presidente invita l'Assessore Sorrentino a illustrare il presente atto deliberativo, dando atto dell'ODG "Vincolo Risorse Finanziarie per recupero urbanistico ambientale quartieri Fossamastra - Pagliari" presentato dai Consiglieri Melley e Centi gruppo consiliare LeAli a Spezia;
- ✓ Entra il Consigliere Tarabugi – **Presenti 30**
- ✓ Udito l'intervento dell'Assessore Sorrentino;
- ✓ Il Presidente dichiara aperta la discussione generale: interviene il Consigliere Melley;
- ✓ Il Presidente accertata l'assenza di altri interventi, chiude la discussione generale;
- ✓ Udita la replica dell'Assessore Sorrentino;
- ✓ Il Presidente apre le dichiarazioni di voto: intervengono i Consiglieri Pecunia, Caratozzolo, Melley, Cenerini, De Luca;
- ✓ Il Presidente accertata l'assenza di altri interventi, chiude le dichiarazioni di voto, dichiarando aperte le votazioni:

ODG “Vincolo Risorse Finanziarie per recupero urbanistico ambientale quartieri Fossamastra - Pagliari” presentato dai Consiglieri Melley e Centi gruppo consiliare LeAli a Spezia (agli atti n. 16_30.05.2018)

Posto in votazione è RESPINTO con il seguente esito:

Presenti 29 Votanti 30 Favorevoli 10 Contrari 20 Astenuti 0 Non partecipano 0

(Favorevoli: Manfredini Paolo Partito Socialista Italiano; Erba Luca, Nobili Dina, Pecunia Federica, Raffaelli Marco Partito Democratico; Centi Roberto, Melley Guido LeAli a Spezia; De Muro Jessica, Del Turco Donatella Movimento 5 Stelle; Lombardi Massimo Spezia Bene Comune;)

(Contrari: Sindaco Peracchini Pierluigi; Biagi Andrea, Cenerini Fabio, Ceragioli Enzo, Peserico Giacomo, Teja Oscar Toti – Forza Italia; Frijia Maria Grazia, Manucci Sauro Fratelli d'Italia; Cozzani Lorella, Mochi Redento, Paita Federica, Vatteroni Simone, Viviani Lorenzo Lega Nord Liguria Salvini; De Luca Luigi, Frascatore Marco Spezia vince con Peracchini Sindaco; Costa Andrea, Costantini Umberto Maria, Tarabugi Marco La Spezia Popolare – Noi con l'Italia; Caratozzolo Massimo, Guerri Giulio Per la nostra città con Giulio Guerri;)

Posta in votazione la presente proposta di deliberazione, è approvata con il seguente esito:

Presenti 29 Votanti 27 Favorevoli 27 Contrari 0 Astenuti 3 Non partecipano 0

(Favorevoli: Sindaco Peracchini Pierluigi; Biagi Andrea, Cenerini Fabio, Ceragioli Enzo, Peserico Giacomo, Teja Oscar Toti – Forza Italia; Frijia Maria Grazia, Manucci Sauro Fratelli d'Italia; Cozzani Lorella, Mochi Redento, Paita Federica, Vatteroni Simone, Viviani Lorenzo Lega Nord Liguria Salvini; De Luca Luigi, Frascatore Marco Spezia vince con Peracchini Sindaco; Costa Andrea, Costantini Umberto Maria, Tarabugi Marco La Spezia Popolare – Noi con l'Italia; Caratozzolo Massimo, Guerri Giulio Per la nostra città con Giulio Guerri; Manfredini Paolo Partito Socialista Italiano; Erba Luca, Nobili Dina, Pecunia Federica, Raffaelli Marco Partito Democratico; Centi Roberto, Melley Guido LeAli a Spezia;)

(Astenuti: De Muro Jessica, Del Turco Donatella Movimento 5 Stelle; Lombardi Massimo Spezia Bene Comune;)

DELIBERA

- di adottare, per le motivazioni espresse in premessa ed alle quali si rimanda, ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. 36/97, il Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo al Subdistretto di Trasformazione Api5, Subdistretto Api5a, Via Privata Enel, Loc. Fossamastra, Soggetto Attuatore Tarros S.P.A., G.F. Srl, Nora Spa, composto dagli elaborati progettuali di cui in premessa, depositati agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune della Spezia (P.E. 41711) e dallo schema di convenzione urbanistica allegata al presente atto;
- di adottare altresì gli aggiornamenti al vigente PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97, consistenti nella diversa distribuzione delle aree facenti parte del PUO all'interno dei subdistretti e

della percentuale di riparto delle funzioni, il tutto come meglio esplicitato in premessa e descritto nella relazione di variante, costituente elaborato del PUO in questione;

- di adottare il rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 13, LR n. 32/20012;
- di esprimere l'assenso di cui all'articolo 59, comma 2, della LR n. 36/97 e s.m., relativo all'attivazione del procedimento semplificato di cui alla Conferenza dei Servizi, ai sensi degli artt. 14 e seg. della L. 241/1990, ai fini dell'approvazione del PUO in questione;
- di dare mandato al Dirigente del Dipartimento III, Avv. Laura Niggi, di indire e convocare la Conferenza dei Servizi di cui all'art. 59 della L.R. 36/97 per l'approvazione del PUO di cui trattasi e di curarne i successivi adempimenti;
- di dare atto che gli adempimenti di cui all'art. 51 comma 2 lett. a) della L.R. 36/97 vengono assolti mediante l'istituto della Conferenza dei Servizi, di cui alla L. 241/1990, come sopra attivata ai sensi e per gli effetti dell'art. 59, LR n. 36/97;
- di dare mandato agli Uffici per gli ulteriori adempimenti di deposito e pubblicità ai sensi dell'art. 59 comma 2bis della L.R. 36/97, e dell'art. 51, comma 2 lett. b);
- di dare atto che la conseguente convenzione dovrà essere stipulata nella forma dell'atto pubblico bilaterale, a cura e spese del soggetto attuatore;
- di autorizzare l'Avv. Laura Niggi, in qualità di Dirigente del Comune della Spezia, Dipartimento III – Pianificazione Territoriale, Patrimonio, Progetti Speciali – (c.f. 00211160114) - ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) D.Lgs. 267/2000, ed ai sensi dei vigenti provvedimenti comunali autorizzativi, alla stipula del predetto atto, con facoltà di apportare allo stesso eventuali limitate modifiche che si rendessero necessarie in sede di stipula per la correzione di errori materiali o la migliore precisazione del relativo contenuto;
- di dare atto che, in caso di mancata erogazione del finanziamento inerente il c.d. Bando Periferie, dall'importo dovuto dal Soggetto Attuatore a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria afferente l'intervento in questione, sarà scomputabile il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Nuova Viabilità, Strade, Marciapiedi, Regimazione idraulica, Sottoservizi, Illuminazione pubblica, Smaltimento acque meteoriche, Fognature, Parcheggi a raso, Reti Enel, Verde pubblico), secondo le modalità di cui in premessa;

- di permutare le aree in proprietà del Comune della Spezia, individuate al Catasto Terreni del Comune della Spezia al Foglio 50 mappale 500 di mq 9.683, Foglio 50 mappale 503 (parte) di mq 530, il tutto per una superficie complessiva di mq. 10.213, con i beni in proprietà della Nora SPA -, identificati catastalmente al FG. 49 mapp. 125 sub 1,2,3,13,14,15 e mapp. 94 sub 1 e 2;

-di dare atto che a conguaglio di quanto sopra la società Nora SpA dovrà versare, al Comune della Spezia, all'atto di stipula della suddetta convenzione urbanistica, l'importo netto di **963.717,00 €**, fatti salvi gli adeguamenti derivanti da frazionamento, la cui regolarizzazione contabile verrà effettuata mediante apposita Determinazione Dirigenziale;

Dopodiché a seguito di separata e successiva votazione, che ha dato i seguenti esiti:

Presenti 29 Votanti 30 Favorevoli 30 Contrari 0 Astenuti 0 Non partecipano 0

(Favorevoli: Sindaco Peracchini Pierluigi; Biagi Andrea, Cenerini Fabio, Ceragioli Enzo, Peserico Giacomo, Teja Oscar Toti – Forza Italia; Frijia Maria Grazia, Manucci Sauro Fratelli d'Italia; Cozzani Lorella, Mochi Redento, Paita Federica, Vatteroni Simone, Viviani Lorenzo Lega Nord Liguria Salvini; De Luca Luigi, Frascatore Marco Spezia vince con Peracchini Sindaco; Costa Andrea, Costantini Umberto Maria, Tarabugi Marco La Spezia Popolare – Noi con l'Italia; Caratozzolo Massimo, Guerri Giulio Per la nostra città con Giulio Guerri; Manfredini Paolo Partito Socialista Italiano; Erba Luca, Nobili Dina, Pecunia Federica, Raffaelli Marco Partito Democratico; Centi Roberto, Melley Guido LeAli a Spezia; De Muro Jessica, Del Turco Donatella Movimento 5 Stelle; Lombardi Massimo Spezia Bene Comune;)

DELIBERA

Di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile