



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 59 del 22/04/2021

Rif. Proposta n. 40/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI COMPLETAMENTO E ADEGUAMENTO DEL PARCHEGGIO PUBBLICO SITUATO IN LOCALITÀ NAVACCHIO, VIA PALAU-VIA SASSARI CON CONTESTUALE ADOZIONE DI VARIANTE AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

L'anno **2021** il giorno **22** del mese di **Aprile** alle ore **15:00** nel Palazzo Comunale, convocato in videoconferenza ai sensi dell'art. 73, c. 1 del D.L. n. 18/2020 e del Decreto del Presidente del C.C. prot. n. 2916 del 29.01.2021 si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti i componenti contrassegnati:

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
BETTI MICHELANGELO	Sindaco	X		VAGHETTI PAOLO	Consigliere	X	
GUAINAI MIRKO	Presidente CC	X		POLI FABIO	Consigliere	X	
RAGAGLIA ALESSANDRO	Consigliere	X		BARONTINI DAVID	Consigliere	X	
RIBECHINI SARA	Consigliere	X		COSENTINI LEONARDO	Consiglio		X
ROMEI LORENZO	Consigliere	X		FUNEL DANIELE	Consigliere		X
MARRUCCI ALESSIA	Consigliere	X		MEINI ELENA	Consigliere		X
CENTRELLA MARIA CRISTINA	Consigliere	X		COSENTINI CRISTIANO	Consigliere		X
CONTE ADRIANA	Consigliere	X		CINI CHIARA	Consigliere		X
PADDEU IVO	Consigliere	X		LAZZERINI PAOLO	Consigliere	X	
SANTINI NICOLA	Consigliere	X		DI PEDE STEFANO	Consigliere		X
CALVANI INGRID	Consigliere	X		ROLLO DARIO	Consigliere		X
TASELLI FEDERICO	Consigliere	X		PELUSO LORENZO	Consigliere	X	
BIBOLOTI CRISTINA	Consigliere		X				

Risultano Assenti n°8 componenti l'Assemblea

Presiede la Seduta il **Presidente del Consiglio Comunale Mirko Guainai**
Partecipa alla seduta il **Segretario Generale Paolo Di Carlo**

Sono inoltre presenti gli Assessori:
DEL GIUDICE BICE, MASONI IRENE



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

Durante la trattazione del presente punto:

- escono i Consiglieri Lazzerini, Peluso. Presenti n. 15

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cascina, con Delibere di Consiglio Comunale n. 31 del 22.3.2000 e n. 60 dell'11.10.2000, aveva approvato il "Piano di Recupero Urbanistico relativo al Comparto n. 3 del Piano Particolareggiato della zona produttiva di Navacchio" con il quale era previsto l'ampliamento degli edifici con destinazione commerciale esistenti e la realizzazione di un parcheggio pubblico a carico del soggetto attuatore originario Desio & Robè s.r.l.;
- il predetto Piano di Recupero Urbanistico era stato convenzionato con il Comune di Cascina con atto ai Rogiti Notaio Piacentino Forziati in data 21.2.2001 repertorio n. 13191/5671 trascritto a Pisa il 6.3.2001 al n.2220, successivamente integrato con atto ai Rogiti del Segretario del Comune di Cascina in data 24.4.2004 al fine di adeguarlo alla modificata disciplina urbanistica intervenuta a seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, con il quale era stata estesa al comparto 3 la normativa generale delle zone produttive stabilita dall'art. 27 delle norme tecniche di attuazione di tale strumento urbanistico, confermando al contempo gli obblighi e gli impegni economici sottoscritti con l'Amministrazione Comunale che garantivano il raggiungimento dell'obiettivo di riqualificazione urbanistica dell'area con la realizzazione di spazi pubblici a standard adeguati ai nuovi insediamenti commerciali;
- la Desio & Robè s.r.l. in liquidazione è stata ammessa ad una procedura di Concordato Preventivo (n. 9/13 del Tribunale di Pisa) con cessione dei beni attraverso procedure competitive da porre in essere a cura del Liquidatore Giudiziale;
- nell'ambito di detta procedura concordataria le unità immobiliari poste in Cascina, frazione Visignano, Via del Nugolaio, facenti parti del Piano di Recupero sopra indicato sono state poste in vendita mediante forma competitiva, al cui esito le proprietà sono risultate aggiudicate in parte alla società Casarosa Ida srl e in parte alla società DIONISIO srl;
- il predetto Piano di Recupero Urbanistico era stato convenzionato con il Comune di Cascina con atto ai Rogiti Notaio Piacentino Forziati in data 21.2.2001 repertorio n. 13191/5671 trascritto a Pisa il 6.3.2001 al n.2220, successivamente integrato con atto ai Rogiti del Segretario del Comune di Cascina in data 24.4.2004, ove era prevista tra l'altro la realizzazione a carico del soggetto attuatore di un parcheggio pubblico meglio individuato nell'elaborato grafico allegato allo strumento attuativo;
- la Desio & Robè s.r.l. in concordato, dante causa delle parti, non ha provveduto alla ultimazione dei lavori di realizzazione del parcheggio pubblico, essendo medio tempore scaduta anche polizza fideiussoria rilasciata a garanzia della esecuzione di tale opera pubblica;

considerato che:

- per il Piano di Recupero a suo tempo approvato dalla Amministrazione Comunale, ferma restando l'estensione della disciplina dell'intervenuto Regolamento Urbanistico, risulta decorso il termine di validità, conseguendone comunque il permanere degli obblighi previsti nella Convenzione sopra richiamata, a carico delle parti acquirenti di tali immobili,



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

sub specie di provvedere alla esecuzione dei lavori ancora necessari per l'ultimazione del parcheggio pubblico previsto negli elaborati del piano di recupero a suo tempo approvato e definitivamente scaduto;

- le opere ancora da realizzare oggetto della richiamata convenzione consistono nell'ultimazione del parcheggio pubblico in via Palau-via Sassari, spazi pubblici a servizio della più ampia zona commerciale di Navacchio;
- i soggetti attuatori, rappresentati da entrambe le società, si sono dichiarati disponibili a impegnarsi a realizzare gli interventi necessari per concludere e adeguare alla normativa vigente l'opera pubblica in oggetto, assumendosi anche gli oneri della progettazione e della manutenzione ordinaria e straordinaria per un periodo di dieci anni dalla conclusione del parcheggio;

premesse altresì che:

- in data 06.08.2019 prot.30030 e successive modifiche fino alla trasmissione della documentazione definitiva avvenuta in data 25.02.2021 prot.6743, in data 12.03.2021 prot.8932 e infine in data 16.03.2021 prot.9279 i soggetti attuatori hanno presentato il progetto di completamento e adeguamento del parcheggio pubblico situato in località Navacchio, via Palau-via Sassari, standard dell'adiacente area commerciale di proprietà dei soggetti attuatori;
- il progetto prevede il completamento e adeguamento dei parcheggi pubblici di via Palau-via Sassari compresa la realizzazione delle aree a verde, la piantumazione di alberature, la realizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, della pubblica illuminazione, dei percorsi pedonali, della segnaletica orizzontale e verticale, delle opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche per un importo totale di € 218.581,82.=;
- le opere già realizzate e previste negli originari elaborati di progetto ammontano ad € 228.070,00.= secondo le valutazioni effettuate dai tecnici incaricati dai soggetti attuatori;
- le aree oggetto di intervento, individuate di proprietà comunale secondo la perimetrazione dell'elaborato allegato all'originaria convenzione per la realizzazione del parcheggio, non sono completamente ricomprese all'interno di aree destinate a "Aree per parcheggi" di cui all'art.21.4 delle vigenti NTA del RU, per cui l'opera pubblica risulta non conforme agli strumenti urbanistici comunali;

premesse infine che il Comune di Cascina è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale (P.S.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 43 del 06.02.1998 pubblicato sul BURT n.9 del 04/03/1998 oggetto di "Variante parziale al Piano Strutturale per l'adeguamento e la redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione" approvata con Delibera di C.C. n. 10 del 19.03.2015, pubblicazione sul BURT del 29/04/2015 efficacia dalla data del 14/05/2015;
- Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 22 marzo 2000 oggetto di Variante parziale al R.U. quale "Variante di monitoraggio al Regolamento urbanistico" approvata con Delibera di C.C. n. 11 del 19.03.2015, che ha acquistato efficacia dalla data di pubblicazione sul BURT del 20/05/2015;

rilevato che:

- l'art.19 comma 1 del D.P.R. 327/2001 dispone che per la realizzazione di un'opera



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

pubblica, quando non conforme alle previsioni urbanistiche, possono essere adeguate dette previsioni con variante allo strumento urbanistico contestuale all'approvazione del progetto dell'opera pubblica;

- a sua volta l'art.34 comma 1 della L.R. 65/2014 precisa che "nei casi in cui la legge prevede che l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, costituisca variante allo strumento di pianificazione territoriale o urbanistica del comune, ove non comporti effetti sovra comunali, l'amministrazione competente pubblica il relativo avviso sul BURT e rende accessibili gli atti in via telematica dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia". Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, sulle quali si pronuncia l'amministrazione. In assenza di osservazioni la variante diventa efficace dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;
- la variante non comporta nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" e pertanto non sussistono le condizioni di cui al comma 1bis dell'art. 34 sopra richiamato;
- la variante ai sensi del comma 1bis dell'art.6 "Casi di Esclusione" della Legge regionale 12 febbraio 2010, n.10, quale modifica della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, non rientra nei casi di applicazione di valutazione ambientale strategica;

ritenuto necessario pertanto procedere con la contestuale adozione di apposita variante urbanistica per la modifica della disciplina dei suoli alla tavola 4 DP scala 1:2.000 (e conseguentemente alla corrispondente tavola 2QV 1:5.000) del vigente Regolamento Urbanistico, andando ad individuare l'intera area oggetto di progetto di opera pubblica con la campitura corrispondente all'art. 21.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico quali "Aree per parcheggi";

visto il progetto dell'opera pubblica redatto dai tecnici incaricati dai soggetti attuatori che prevede un importo totale delle opere pari a € 218.581,82.=, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica generale (**Allegato n. 1**);
- Piano di manutenzione (**Allegato n. 2**);
- Crono programma (**Allegato n. 3**);
- Computo metrico estimativo (**Allegato n. 4**);
- Tav.1: Inquadramento (**Allegato n. 5**);
- Tav.2: Stato di fatto (**Allegato n. 6**);
- Tav.3: Stato di progetto (**Allegato n. 7**);
- Tav.3bis: Segnaletica stradale (**Allegato n. 8**);
- Tav.4: Stato sovrapposto (**Allegato n. 9**);
- Tav.5: Superamento barriere architettoniche (**Allegato n. 10**);
- Tav.6: Smaltimento acque meteoriche (**Allegato n. 11**);
- Tav.7: Dettagli (**Allegato n. 12**);



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

- Impianto elettrico: Elenco tavole (**Allegato n. 13**);
- Impianto elettrico: Disposizione topografica apparecchiature (**Allegato n. 14**);
- Impianto elettrico: Schemi quadri elettrici (**Allegato n. 15**);
- Impianto elettrico: Relazione tecnica illustrativa (**Allegato n. 16**);
- Impianto elettrico: Specifiche tecniche di montaggio (**Allegato n. 17**);
- Impianto elettrico: Calcoli illuminotecnici (**Allegato n. 18**);
- Appendice alla Relazione tecnica generale (**Allegato n. 19**) con la quale viene dichiarato il rispetto delle prescrizioni contenute nel parere del Servizio Lavori Pubblici datato 21.07.2020 agli atti del servizio;
- Stima costi lavori già eseguiti (**Allegato n. 20**);

vista la bozza di atto convenzionale (**Allegato n. 21**) con la quale i soggetti attuatori si impegnano a:

- realizzare a proprie cure e spese tutte le opere necessarie al completamento e adeguamento dei parcheggi pubblici di via Palau-via Sassari secondo gli elaborati di progetto approvati, comprese le opere di allacciamento alla rete delle infrastrutture, dei servizi e dei sottoservizi;
- richiedere apposito titolo abilitativo per la realizzazione di dette opere entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto convenzionale e realizzare le opere entro n.10 mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- prestare idonea polizza fideiussoria a garanzia della corretta realizzazione delle opere;
- assumersi l'onere della manutenzione delle opere realizzate per 10 anni dal collaudo delle stesse;

vista altresì la documentazione predisposta dal Servizio Urbanistica per rappresentare nel dettaglio la natura e la consistenza della variante da adottare e precisamente:

- **FASCICOLO MODIFICA CARTOGRAFICA (Allegato n. 22)** contenente l'estratto della disciplina dei suoli vigente alla tav 4 DP, l'estratto della disciplina proposta in modifica con l'intera area assoggettata alla disciplina dell'art.21.4 e l'estratto con le porzioni particellari in modifica;

dato atto che la presente deliberazione è stata esaminata dalla Commissione congiunta Commissione Governo del Territorio, Ambiente e Commissione lavori Pubblici che si è riunita il giorno 01.04.2021;

ritenuto opportuno, per quanto fin qui relazionato, procedere all'approvazione del progetto di completamento e adeguamento dei parcheggi pubblici di via Palau-via Sassari e alla contestuale adozione della Variante al Regolamento urbanistico per consentire il completamento della dotazione di spazi a standards della più ampia zona commerciale di Navacchio, eliminando il degrado delle aree interessate dall'intervento;

visti:

- lo Statuto Comunale vigente;



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

- la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D.Lgs. 50/2016 Codice dei contratti pubblici;
- il D.Lg.vo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 2 Governo del Territorio, Arch. Irene D'Accordio e quello in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 1 Amministrativa Istituzionale e Contabile, ai sensi dell'art. 49 TUEL 267/2000, allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale (**Allegati nn. 23 e 24**).

Il Presidente, udita la discussione, apre la fase delle dichiarazioni di voto e concede quindi la parola ai Consiglieri Marrucci, Poli.

Alle ore 16,58 entra il Consigliere Bibolotti C. la quale partecipa alla votazione pur non avendo partecipato alla discussione. Presenti n. 16.

Il Presidente, chiusa la fase delle dichiarazioni di voto, concede la parola al Segretario Generale il quale procede all'appello nominale per la votazione il cui esito è il seguente:

con voti favorevoli 14 (Sindaco e Consiglieri: Guainai, Ragaglia, Ribechini, Romei, Marrucci, Centrella, Conte, Paddeu, Santini, Calvani, Tasselli, Bibolotti, Vaghetti) astenuti 2 (Consiglieri: Poli, Barontini), resi palesemente dai 16 consiglieri presenti di cui 14 votanti, riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta,

DELIBERA

1. **Di approvare**, per i motivi in premessa, il progetto di completamento e adeguamento, predisposto dai tecnici incaricati dai soggetti attuatori, al fine di rispettare le disposizioni degli atti convenzionali originari sottoscritti in data 21.02.2001 e in data 24.04.2004, progetto che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale e costituito dai seguenti allegati:

- Relazione tecnica generale (**Allegato n. 1**);
- Piano di manutenzione (**Allegato n. 2**);
- Crono programma (**Allegato n. 3**);
- Computo metrico estimativo (**Allegato n. 4**);
- Tav.1: Inquadramento (**Allegato n. 5**);
- Tav.2: Stato di fatto (**Allegato n. 6**);
- Tav.3: Stato di progetto (**Allegato n. 7**);
- Tav.3bis: Segnaletica stradale (**Allegato n. 8**);
- Tav.4: Stato sovrapposto (**Allegato n. 9**);
- Tav.5: Superamento barriere architettoniche (**Allegato n. 10**);



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

- Tav.6: Smaltimento acque meteoriche (**Allegato n. 11**);
 - Tav.7: Dettagli (**Allegato n. 12**);
 - Impianto elettrico: Elenco tavole (**Allegato n. 13**);
 - Impianto elettrico: Disposizione topografica apparecchiature (**Allegato n. 14**);
 - Impianto elettrico: Schemi quadri elettrici (**Allegato n. 15**);
 - Impianto elettrico: Relazione tecnica illustrativa (**Allegato n. 16**);
 - Impianto elettrico: Specifiche tecniche di montaggio (**Allegato n. 17**);
 - Impianto elettrico: Calcoli illuminotecnici (**Allegato n. 18**);
 - Appendice alla Relazione tecnica generale (**Allegato n. 19**) con la quale viene dichiarato il rispetto delle prescrizioni contenute nel parere del Servizio Lavori Pubblici datato 21.07.2020 agli atti del servizio;
 - Stima costi lavori già eseguiti (**Allegato n. 20**);
progetto che prevede un importo totale delle opere pari a € 218.581,82.=-;
2. **di approvare** la bozza di atto convenzionale (**Allegato n. 21**) con la quale i soggetti attuatori si impegnano a:
- realizzare a proprie cure e spese tutte le opere necessarie al completamento e adeguamento dei parcheggi pubblici di via Palau-via Sassari secondo gli elaborati di progetto approvati, comprese le opere di allacciamento alla rete delle infrastrutture, dei servizi e dei sottoservizi;
 - richiedere apposito titolo abilitativo per la realizzazione di dette opere entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto convenzionale e realizzare le opere entro n.10 mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
 - prestare idonea polizza fideiussoria a garanzia della corretta realizzazione delle opere;
 - assumersi l'onere della manutenzione delle opere realizzate per 10 anni dal collaudo delle stesse;
3. **di adottare** contestualmente, giusto gli articoli 19 del D.P.R. 327/2001 e 34 della L.R. Toscana 65/2014, la variante al Regolamento Urbanistico vigente comportante l'assoggettamento dell'intera area oggetto dell'opera pubblica alla disciplina dell'art.21.4 delle NTA vigenti quali "Aree per parcheggi" come risulta descritta e rappresentata nell'elaborato **FASCICOLO MODIFICA CARTOGRAFICA (Allegato n. 22)** quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;
4. **di incaricare** il Servizio Urbanistica per l'espletamento della procedura definita dall'art. 34 della L.R. Toscana 65/2014, in particolare per la pubblicazione del relativo avviso sul BURT e per l'accessibilità degli atti in via telematica, affinché la variante adottata acquisisca la sua piena efficacia;
5. **di incaricare** il Servizio Urbanistica alla modifica delle tavole cartografiche di Regolamento Urbanistico contenenti la modifica in oggetto;
6. **di precisare** che gli atti conseguenti attuativi della deliberazione, competono alla P.O.A. della Macrostruttura Governo del Territorio;



COMUNE DI CASCINA

Provincia di Pisa

7. **di dare atto** che chiunque ne abbia interesse può proporre ricorso contro il presente provvedimento al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, oppure al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla pubblicazione della presente. I ricorsi sono alternativi.

Indi IL CONSIGLIO COMUNALE

Per consentire il completamento della dotazione di spazi a standards della più ampia zona commerciale di Navacchio, eliminando il degrado delle aree interessate dall'intervento,

il Presidente concede la parola al Segretario Generale il quale procede all'appello nominale per la successiva votazione il cui esito è il seguente:

con voti favorevoli 14 (Sindaco e Consiglieri: Guainai, Ragaglia, Ribechini, Romei, Marrucci, Centrella, Conte, Paddeu, Santini, Calvani, Tasselli, Bibolotti, Vaghetti) astenuti 2 (Consiglieri: Poli, Barontini), resi palesemente dai 16 consiglieri presenti di cui 14 votanti, riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente Del Consiglio Comunale

Mirko Guainai



Il Segretario Generale

Paolo Di Carlo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio On-Line del Comune di Cascina e rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 al repertorio n. 1285.

Cascina 06/05/2021.

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

Lucia Puccioni

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è pubblicata dal _____ al _____ senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva in data _____ ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

Cascina

IL SEGRETARIO GENERALE