



Comune di Subbiano

(Provincia di Arezzo)

Deliberazione COPIA del Consiglio Comunale

N. 29 del Reg.	OGGETTO:
Data 07-06-2022	LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI CIRCOSTANTI IL PLESSO SCOLASTICO: APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' E ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ART. 34 L.R. 65/2014 CON CONTESTUALE APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO.

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **sette** del mese di **giugno** alle ore **16:10**

presso la Sala Consiliare del Palazzo Comunale, via Verdi n.9, a seguito di convocazione disposta nei modi di legge in sessione Straordinaria, in Prima convocazione, in seduta Pubblica, si è riunito il Consiglio Comunale.

Il Presidente del Consiglio comunale, Beatrice Lusini, attesta la presenza dei componenti degli organi mediante appello nominale, che risultano essere i seguenti:

Consiglieri	Presente Assente	Consiglieri	Presente Assente
-			
Mattesini Ilaria	P	Testi Andrea	P
Calussi Alberto	P	Bianchi Luca	A
Lusini Beatrice	P	Maggini Ilario	P
Orlandi Dario	P	Esposito Nicola	P
Domini Paolo	P	Benelli Beatrice	A
Bragoni Lara	P	Mencucci Giulia Gerardine	A
Alberti Patrizia	A		

Assegnati n. 13

Presenti n. 9

In Carica n. 13

Assenti n. 4

Assume la presidenza Lusini Beatrice in qualità di Presidente, assistito dal Segretario Comunale Dott. ROSSI ORNELLA.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che

- nel territorio comunale di Subbiano insiste un complesso scolastico costituito da un edificio adibito a scuola per l'infanzia, un auditorium, una palestra e da un altro fabbricato destinato a scuola primaria (plesso nuovo) recentemente ampliato;
- sono in corso di esecuzione i lavori del predetto ampliamento e miglioramento sismico dell'edificio della scuola primaria;
- a seguito dei predetti lavori di ampliamento della scuola primaria, il numero di classi e di conseguenza di bambini afferenti a detto plesso è destinato ad aumentare;

RICHIAMATE

- la delibera di Giunta Comunale n. 5 del 19/01/2019 con la quale è stato dato mandato all'Ufficio Tecnico di progettare un nuovo accesso alla scuola primaria da via Aretina e la sistemazione dell'intera area di pertinenza di tutto il plesso scolastico di via Garibaldi;
- la delibera di Giunta Comunale n. 1 del 10/02/2022 con la quale è stato dato mandato all'Ufficio Tecnico di modificare lo studio di fattibilità redatto dall'arch. Aleandro Carta, che prevedeva la realizzazione delle opere di riqualificazione dell'area verde di pertinenza degli Istituti scolastici di Via Garibaldi e del nuovo accesso su Via Aretina in Subbiano, fornendo le seguenti nuove indicazioni, modificative dell'atto di indirizzo di cui alla DGC n. 5 /2019, come di seguito enunciate:
 - acquisizione della striscia di terreno situato tra l'ampliamento della scuola primaria e il condominio posto in via Aretina n. 25;
 - realizzazione di un nuovo accesso della scuola primaria in Via Garibaldi in sostituzione di quello previsto in Via Aretina;
 - modificare l'area su cui affacciano le aule della scuola dell'infanzia in direzione dell'Istituto Palazzeschi, modificando il camminamento dell'attuale ingresso pedonale che conduce alla scuola primaria e alla palestra;

RICHIAMATA la determinazione n. 120 del 25/03/2022 con cui si incarica per la progettazione dei lavori di sistemazione del resede scolastico, compresa l'attività di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, lo studio OPPS Architettura associati Francesco Polci, Antonio Salvi (P.IVA 07103840489) con sede in Via Fossombroni n. 11 – 50136 Firenze;

RICHIAMATA la giunta n. 45 del 26/05/2022 con cui viene dato mandato agli uffici

- di partecipare al predetto bando "Spazi attivi" 2022 pubblicato da Fondazione CR Firenze, per la ristrutturazione e ri-funzionalizzazione dell'area verde circostante il plesso scolastico affinché lo stesso possa essere utilizzato per l'attivazione di servizi, programmi e iniziative di tipo sociale, culturale, educativo e ricreativo in favore della più ampia collettività;
- di manifestare l'intendimento di modificare l'atto di indirizzo di cui alla giunta n. 1/2022 prevedendo la realizzazione, in sostituzione del progetto definitivo-esecutivo predisposto secondo le indicazioni di cui alla predetta giunta n. 1/2022 (composto da due stralci funzionali), di uno studio di fattibilità tecnica ed economica che preveda la realizzazione di spazi da destinare ad iniziative di tipo sociale, culturale, educativo e ricreativo in favore della più ampia collettività per un intervento tecnico complessivo di € **250.000,00**;

DATO ATTO che il progetto prevede la riqualificazione del resede scolastico e che parte dell'intervento insisterà su terreno privato, individuato al catasto terreni del Comune di Subbiano al **Fg. 49 Particelle n. 1136 e 1137** e per il quale è in corso il procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio in quanto ad oggi l'area non è assoggettata al predetto vincolo;

CHE nel procedimento per la realizzazione di un'opera pubblica l'atto espropriativo per l'acquisizione dei suoli può essere emanato se l'opera è prevista dallo strumento urbanistico e se il bene è assoggettato al vincolo preordinato all'esproprio;

RICHIAMATI

- gli articoli 9 e 10 del D.P.R. n. 327 del 8/6/2001 e ss.mm.ii. che stabiliscono che *un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione* e che *il vincolo può essere altresì disposto, dandosene espressamente atto, con il ricorso alla variante semplificata al piano urbanistico*;
- l'articolo 19 c. 3 del D.P.R. n. 327 del 8/6/2001, T.U. in materia di espropri, prevede che *“l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica del comune”*;

DATO ATTO che:

- il Comune di Subbiano è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico formatasi ai sensi della L.R. 1/2005;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 14.03.2005 (pubblicazione BURT n. 20 del 18 maggio 2005) è stato approvato il Piano Strutturale del Comune di Subbiano che è stato, successivamente, oggetto di due Varianti (Variante 1 approvata con D.C.C. n. 3 del 30/01/2006 e Variante 2 approvata con D.C.C. n. 32 del 29/09/2008);
- con delibera del Consiglio comunale n. 17 del 09.04.2014 (pubblicazione BURT n. 21 del 28.05.2014) è stata approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico (Variante n. 8) che ne ha rinnovato l'efficacia fino al 27.05.2019;
- il Regolamento Urbanistico del Comune di Subbiano è stato oggetto, successivamente, di dieci Varianti approvate di seguito riportate:
 - Variante 10 - Piano attuativo di iniziativa privata delle aree urbanizzate in loc. Santa Sesta - zona industriale Castelnuovo, con contestuale Variante al RU ai sensi degli art. 30 e 111 della L.R. 65/2014. (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 c. 2 L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 25 del 01.07.2015 - pubblicazione BURT del 16.09.2015);
 - Variante 11 - Comparto U.I.R. 2.1B.4 località Le Mura (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 c.2 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 3 del 30.01.2016 - pubblicazione BURT del 18.05.2016);
 - Variante 12 - apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per lavori di posa dei sottoservizi nella strada del Rocolino e lavori di modifica tracciato di via Marconi (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 20 del 29.04.2016 – pubblicazione BURT n. 28 del 13.07.2016);
 - Variante 13 - apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativo ai lavori di realizzazione di un parcheggio e di un'area pubblica a servizio del complesso scolastico di Subbiano (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 34 del 30.09.2016 – pubblicazione BURT a n. 42 del 19.10.2016);
 - Variante 14 - apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativo ai lavori di realizzazione della Variante alla S.R. 71 tra la loc. Calbenzano e la loc. Santa Mama nel Comune di Subbiano (Variante mediante approvazione di progetto ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 45 del 23.11.2016 – pubblicazione BURT n. 52 del 28.12.2016);
 - Variante 15 - Attivazione di UIR sospese nella loro attuazione, modifiche normative e presa d'atto di errori formali (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 31 del 30.03.2018 – pubblicazione BURT n. 17 del 24.04.2018);
 - Variante 16 - approvazione del progetto di realizzazione di spogliatoi a servizio dei campi da tennis con contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio,

- (Variante mediante approvazione di progetto ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 45 del 15.09.2018 – pubblicazione BURT n. 4 del 23.01.2019)
- Variante 17 - Piano attuativo di iniziativa privata zona industriale di Castelnuovo, con contestuale Variante al RU (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 46 del 15.09.2018 – pubblicazione BURT n. 46 del 14.11.2018);
 - Variante 18 - soppressione di ambito di potenziale trasformazione in loc. Giuliano (Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 2 del 30.03.2019 – pubblicazione BURT n. 21 del 22.05.2019)
 - Variante 20 - approvazione del progetto di realizzazione del “sistema integrato dei percorsi ciclabili dell’Arno e del sentiero della bonifica – tratto fiume Arno Casentino” 2° stralcio 2° lotto con contestuale apposizione del vincolo preordinato all’esproprio (Variante mediante approvazione di progetto ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014 approvata con DCC n. 33 del 23.07.2019 – pubblicazione BURT n. 41 del 09/10/2019);
- con delibera del Consiglio comunale n. 25 del 27.11.2020 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano ai sensi dell’art. 17 comma 3 della legge Regionale 65/2014;

CONSIDERATO che dal punto di vista urbanistico l’intervento relativo al progetto ricade in un’area individuata con la sigla **API**: *Aree per interventi di sistemazione a verde e qualificazione del suolo pubblico* e che, essendo gli interventi di progetto relativi al resede scolastico, la corretta sigla è “**AP3**: *Aree per attrezzature scolastiche sociali, sanitarie, culturali, direzionali, militari ecc.*”;

DATO ATTO di quanto sopra esposto, dovrà essere predisposta, contestualmente all’approvazione del progetto, una Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 34 “Varianti mediante approvazione del progetto” della L.R. 65/2014 con contestuale approvazione del vincolo preordinato all’esproprio;

DATO ATTO che:

- ai sensi dell’art. 11 del D.P.R. n. 327 del 8/6/2001 si è proceduto alla comunicazione (prot. n. 4746 del 10/05/2022) dell’avvio del procedimento per l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio ai soggetti interessati e che la notifica è avvenuta il 12/05/2022;
- ai sensi dell’art. 20 del D.P.R. n.327 del 8/6/2001 è stata data comunicazione, con la stessa precedente nota, ai soggetti interessati della stima della provvisoria indennità di espropriazione;
- durante i venti giorni previsti dalla normativa non sono pervenute osservazioni attinenti all’apposizione del vincolo, ma solamente una richiesta di revisione dell’indennità di esproprio che verrà analizzata a seguito della successiva dichiarazione di pubblica utilità;

EVIDENZIATO inoltre che alla predetta Proprietà sarà inviato l’avvio del procedimento finalizzato alla approvazione del progetto definitivo e alla contestuale dichiarazione di pubblica utilità;

CONSIDERATO che:

- l'articolo 14 della legge regionale n. 65/2014 prevede che “*Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10*”;
- ai sensi dell'art. 6 comma 1 bis della Legge Regionale 10/2010 e ss.mm.ii. “*Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o 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, ferma restando l’applicazione della disciplina in materia di VIA, la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.*”

VISTO il DPGR n. 5/R/2020 “Regolamento di attuazione dell’articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche” e, in particolare, l’art. 3 “Ambito di applicazione delle indagini relative agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica” che al comma 2 esclude di effettuare le indagini nei seguenti casi:

- a) *varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio;*
- b) *varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;*
- c) *varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali;*
- d) *varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità.*

Trattandosi di variante che non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici e riguarda la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio non si rendono necessarie le indagini geologiche di cui al Regolamento n. 5/R/2020.

Pertanto, ai sensi del comma 3 del predetto articolo 3, si indicano di seguito, il n. di deposito e l’esito del controllo delle indagini eseguite per la Variante generale al Regolamento Urbanistico (Variante n. 8):

- n. deposito 3277 del 02.12.2013;
- esito controllo positivo (prot.94867 del 09.04.2014).

VISTI gli elaborati della Variante:

- Tav. 5/1 - Confronto stato attuale e proposta di variante;
- Tav. 5/1 modificata - Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: Unità territoriali organiche elementari - SISTEMA N. 2: Centro Urbano;

VISTO il progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi circostanti il plesso scolastico, prot. n. 5430 del 26/05/2022 composto dai seguenti elaborati:

- Relazione generale e quadro economico;
- Piano particellare espropri;
- Tav. 00 inquadramento;
- Tav. 02 elaborati grafici – stato attuale;
- Tav. 03 elaborati grafici – stato attuale;

DATO ATTO che l’intervento è previsto nel PEG 2022/2024 per un importo di euro 99.000,00 e che pertanto a seguito dell’eventuale esito positivo del contributo dovrà essere modificato il Programma triennale delle opere pubbliche approvato con consiliare n. 7/2022 inserendo al suo interno il presente intervento e conseguentemente il bilancio 2022/2024;

DATO ATTO che:

- con Determinazione n. 157 del 29.04.2022 del Responsabile pro-tempore dell’Area 5 “U.O. Urbanistica ed Edilizia” del Comune di Subbiano è stata nominata quale Garante dell’Informazione e della Partecipazione per l’approvazione delle Varianti ai sensi dell’art. 34 della L.R.65/2014 la dott.ssa Elisa Botarelli;
- che l’esercizio delle funzioni del garante della comunicazione è disciplinato con apposito Regolamento, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 108 del 23/08/2005;

VALUTATA la consistenza e la natura della Variante proposta, di natura semplificata, che non apporta modifiche sostanziali all’attuale all’area oggetto di Variante senza, pertanto, incidere sulle componenti del patrimonio territoriale e sulle relative risorse, al fine della partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della Variante al Regolamento Urbanistico, si ritiene

sufficiente l'attivazione della pagina del Garante nella quale saranno pubblicati i relativi comunicati e gli elaborati della Variante, oltre alle pubblicazioni nella homepage del sito istituzionale e nell'apposita sezione dell'"Amministrazione Trasparente" previste dopo l'adozione;

RICHIAMATO il Rapporto del Garante dell'informazione e della Partecipazione allegato alla presente;

RITENUTO, pertanto, opportuno approvare il predetto progetto di fattibilità tecnica ed economica e la Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014 con contestuale apposizione di vincolo preordinato all'esproprio;

DATO ATTO che l'amministrazione procederà, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 65/2014, alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana di un avviso dell'adozione della variante in parola contenente l'indicazione della sede dove può essere presa visione degli elaborati oggetto di variante, ai fini della proposizione di eventuali osservazioni nei termini espressamente fissati dalla legge (trenta giorni successivi dalla pubblicazione nel B.U.R.T.);

ACQUISITI

- i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione dei responsabili dei servizi (Paolucci Laura e Blanco Alessandra) in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa espresso ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del T.U. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii., attestante la correttezza amministrativa e la conformità della proposta in oggetto alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia;
- il parere contabile favorevole espresso ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del T.U. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 che, ricorrendo ipotesi di assenza, viene espresso dal Responsabile dell'Area 1 individuato in via generale e preventiva quale sostituto della P.O. interessata;

ILLUSTRA la presente proposta il Consigliere Alberto Calussi in qualità di Assessore ai Lavori Pubblici;

UDITI gli interventi dei componenti del Consiglio Comunale, riportati nello stralcio del verbale della seduta come da trascrizione della registrazione audio, allegato alla presente delibera, per formarne parte integrante e sostanziale;

Con voti favorevoli UNANIMI, espressi in forma palese per alzata di mano

D E L I B E R A

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate,

1. di approvare il progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi circostanti il plesso scolastico e di adottare la Variante al regolamento Urbanistico (Variante n. 21) ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 65/2014 con contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, composto dai seguenti elaborati, allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale:
 - Relazione generale e quadro economico;
 - Piano particellare espropri;
 - Tav. 00 inquadramento;
 - Tav. 02 elaborati grafici – stato attuale;
 - Tav. 03 elaborati grafici – stato attuale;
 - Tav. 5/1 - Confronto stato attuale e proposta di variante;

- Tav. 5/1 modificata - Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: Unità territoriali organiche elementari - SISTEMA N. 2: Centro Urbano;
 - Rapporto Garante dell'informazione e della Partecipazione;
2. di dare atto che una volta divenuta efficace la presente variante si intende modificata la sola Tavola del Regolamento Urbanistico: Tav. 5/1 - Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi: Unità territoriali organiche elementari - SISTEMA N. 2: Centro Urbano;
 3. di stabilire che la presente deliberazione comporta l'approvazione in sola linea tecnica del progetto, allo scopo di provvedere all'inoltro della richiesta di contribuzione e che, in caso di mancato o parziale ottenimento del contributo, l'Amministrazione si impegna a reperire fondi di bilancio;
 4. di dare atto che l'importo complessivo dei lavori di riqualificazione dell'area verde di pertinenza del complesso scolastico di Subbiano è di 250.000,00 €;
 5. di dare atto che con la presente deliberazione si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio delle particelle n. 1136 e 1137 Foglio 49 del Comune di Subbiano;
 6. di dare atto che il vincolo preordinato all'esproprio, apposto sulla indicata particella, decorrerà a partire dalla data di efficacia della variante urbanistica (cioè contestualmente alla pubblicazione sul BURT dell'avviso che dà atto dell'approvazione), come previsto dall'art. 9 del D.P.R. n. 327 del 8/6/2001;
 7. di dare atto che la presente variante al Regolamento Urbanistico non è in contrasto con i contenuti del vigente Piano Strutturale, approvato con le deliberazioni citate in premessa, e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015;
 8. di dare atto che, al fine della partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della Variante al Regolamento Urbanistico, si ritiene sufficiente l'attivazione della pagina del Garante nella quale saranno pubblicati i relativi comunicati e gli elaborati della Variante, oltre alle pubblicazioni nella homepage del sito istituzionale e nella sezione *Pianificazione e governo del territorio* dell'Amministrazione Trasparente previste dopo l'adozione;
 9. di dare atto che dopo l'adozione la cittadinanza potrà prendere visione della variante durante gli orari di ricevimento del pubblico presso l'ufficio tecnico e mediante pubblicazione nella homepage del sito istituzionale e nell'apposita sezione dell'“Amministrazione Trasparente”, sia del presente atto che degli elaborati costituenti la variante;
 10. di dare atto che la comunicazione dell'adozione della variante sarà trasmessa alla Regione Toscana ed alla Provincia di Arezzo;
 11. di provvedere al deposito degli atti per 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) ai fini della proposizione di eventuali osservazioni nei termini espressamente fissati dalla legge (trenta giorni successivi dalla pubblicazione nel B.U.R.T.);
 12. di dare atto che per i lavori in parola l'autorità espropriante, ai sensi del D.P.R. n.327 del 8/6/2001 e dell'articolo 7 della L.R. n. 30/2005, è il Comune di Subbiano e di individuare l'ing. jr. Laura Paolucci, quale responsabile del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;
 13. di provvedere a notificare la presente deliberazione, con comunicazione specifica, al Proprietario della predetta area urbana al fine di renderlo direttamente partecipe dell'iter di

approvazione della variante in parola, garantendogli la possibilità di presentare eventuali osservazioni nei 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT;

14. di dichiarare il presente provvedimento, con votazione separata, e nelle medesime risultanze di cui sopra immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs n. 267/2000.

