



COMUNE DI MONTECATINI TERME

Viale Verdi n.46 (PT) - CAP 51016 - Tel.05729181 - Fax 0572918264 - C.F. 00181660473

Al Sindaco

Ai Componenti del Consiglio Comunale

Oggetto: Modifica parziale alla Convenzione urbanistica del 10/4/2017 Rep. 5047.

P.R. Area Ex Nievoletta – Relazione

PREMESSE, CONVENZIONE VIGENTE E ATTI SALIENTI

In ottemperanza alle disposizioni dell'art. 65 della disciplina del vigente Piano Strutturale (variante approvata con deliberazione di C.C. n. 60 del 21 giugno 2012), il Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 29 giugno 2015 ha approvato il piano attuativo per la riqualificazione dell'area della ex Nievoletta (PR6-F), con contestuale variante al previgente P.R.G. per la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere commerciale, costituito da una grande struttura di vendita (G.S.V.). Contestualmente al piano attuativo, è stato altresì approvato lo schema di convenzione per l'attuazione e la gestione delle opere pubbliche connesse con i contenuti della variante approvata. Con successiva delibera di Consiglio n. 19 del 27/3/2017 sono state approvate alcune modifiche e precisazioni allo schema di convenzione approvato, che si possono riassumere come a seguire:

- a. individuazione delle opere di urbanizzazione da eseguire su proprietà pubblica e privata finalizzate alla completa urbanizzazione e funzionalizzazione dell'area privata destinata ad ospitare una grande struttura di vendita alimentare;

- b. individuazione delle opere urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo di quanto dovuto, consistenti nella realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio fra Via Cividale, Via Foscolo, Via Gentile e Via della Nievoletta;
- c. definizione della tempistica per la realizzazione degli interventi e aspetti legati al collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite;
- d. parziale monetizzazione degli standard a verde pubblico e ad uso pubblico realizzati ai sensi del D.M. 1444/68;
- e. forme di garanzia a fronte degli obblighi assunti;

Con successivi atti di Giunta Comunale n. 80 del 6/4/2017 e n. 81, in pari data, sono stati rispettivamente approvati, in esclusiva linea tecnica, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo e lo studio di fattibilità tecnico-geometrica per la rifunzionalizzazione dell'intersezione tra le vie della Nievoletta, Gentile, Ugo Foscolo, Cividale e Roma (quest'ultima in Comune di Pieve a Nievole). In particolare, **con tale ultimo atto, la società Esselunga S.p.A. si impegnava e si obbligava alla realizzazione dell'opera a scomputo di quanto dovuto per i relativi oneri di urbanizzazione primaria, posto che la medesima esulava dalla realizzazione della G.S.V. prevista con il piano attuativo approvato con la citata delibera C.C. 52/2015.**

Con atto ai Rogiti del Segretario Generale del Comune di Montecatini Terme, Dottor Aniello Striano, in data 10 aprile 2017, Rep. 5047 è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano attuativo per la riqualificazione dell'area della ex Nievoletta, che ha recepito le modifiche e le precisazioni fra l'Ente ed Esselunga s.p.a, stabilite con la citata delibera 19/2017. La Convenzione è stata registrata a Pescia in data 19/4/2017 e trascritta a Pistoia, conservatoria di Pescia il 20/4/2017. In particolare, per la suddetta rotatoria, da realizzarsi al confine tra il Comune di Montecatini Terme ed il Comune di Pieve a Nievole, la convenzione, all'art. 3 punto 4, ha definito una tempistica precisa che prevede, come primo impegno, l'obbligo per Esselunga spa di redigere il progetto di fattibilità tecnico-economico sulla base dello studio di fattibilità tecnico-geometrico.

A seguito della stipula della convenzione sono stati rilasciati i permessi a costruire:

- 1) n. 2016/0076 SUAP, in data 1/6/2017, avente ad oggetto: "Realizzazione delle opere di

urbanizzazione relative alla costruzione di un grande struttura di vendita commerciale in ottemperanza al Piano Attuativo “Nievoletta”;

- 2) N. 2016/0045 SUAP, in data 6/6/2017, avente ad oggetto: “Intervento di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di una nuova grande struttura commerciale di vendita in attuazione del “Piano attuativo per la riqualificazione dell’area della Nievoletta”

MOTIVAZIONI DELLA MODIFICA ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE

Per assolvere agli impegni convenzionali nei tempi previsti nell’atto per la realizzazione delle opere a scomputo delle urbanizzazioni primarie, la Società Esselunga s.p.a. ha attivato, tramite la propria società consulente Policreo, una serie di azioni con gli Uffici dei Comuni di Montecatini Terme e di Pieve a Nievole, volte ad approfondire lo stato dei luoghi, dalle quali è emerso che l'area oggetto dell'intervento per la realizzazione della rotatoria è sotto attraversata da un corso d'acqua tombato, il Rio Nievoletta, che prosegue lungo Viale Ugo Foscolo e di cui i tecnici del Comune di Montecatini hanno fornito ad Esselunga documentazione d'archivio.

Dallo studio di Esselunga s.p.a. e dall'esame del suddetto materiale d'archivio riguardante il manufatto di tombamento del Rio Nievoletta, in corrispondenza della rotatoria di progetto, è emerso che lo stesso è stato realizzato in tempi successivi a seguito di opere succedutesi nel tempo che di seguito si riportano:

- lavori di costruzione della "Camionale a valle della ferrovia" (Viale Foscolo) nel 1933: nella documentazione non vi sono indicazioni sulle dimensioni e caratteristiche del manufatto;
- •copertura del Rio per la realizzazione del distributore di carburante nel 1962: per questo manufatto sono stati trovati disegni e calcoli statici;
- "Tangenziale sud di Montecatini Terme" (Via Gentile) nel 1986: nella documentazione è riportata una sezione tipo in c.a. di carpenteria e armatura della soletta inferiore e delle pareti con tabella dei materiali, senza riferimento però al tipo di travetti prefabbricati/precompressi di copertura.

Dal Comune di Pieve a Nievole non sono giunte indicazioni.

Per quanto sopra emerso, la Società Esselunga s.p.a., al fine di proseguire nell’iter di redazione del progetto di fattibilità tecnico-economico nei termini convenzionali previsti, con nota Prot. 24420 del

14/6/2017, ha richiesto l'acquisizione di ulteriori dati relativi al tombamento del rio, che sottopassa l'intersezione per l'intera lunghezza delle opere previste dal piano attuativo. Nello specifico, i dati richiesti riguardavano la geometria del manufatto, i materiali, i collaudi e lo stato di manutenzione del tratto più antico, al fine di verificare la portanza dei carichi stradali. Stanti le note dell'ufficio inviate alla Società Esselunga s.p.a. con prot. 27101 del 29/6/2017 e del 18/9/2017, nelle quali si prendeva atto delle difficoltà emerse in fase di progettazione e si comunicava l'insussistenza di ulteriori dati negli archivi comunali, Esselunga s.p.a., con prot. 7783 del 14.2.2018, ha richiesto agli uffici la disponibilità di incontri per l'esame della documentazione presente e per le incoerenze dei saggi evidenziati in loco.

Nel corso dell'incontro tenutosi presso il Comune di Montecatini in data 20/02/2018, Esselunga S.p.A. ha illustrato l'attività svolta dalla società in merito a tali indagini, attraverso ricerche di archivio fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune e specifiche indagini strumentali, come altresì descritto nella relazione tecnica consegnata *brevi-manu* da Esselunga S.p.A., da cui è emerso che la costruzione della rotatoria di progetto comporterebbe importanti opere di consolidamento strutturale del manufatto, con costi notevolmente superiori all'importo previsto in convenzione a carico di detta Società. Con successiva riunione tecnica in data 19/04/2018 la Società ha illustrato le possibili misure correttive e, a seguito di ulteriore riunione in data 24/09/2018, l'Amministrazione Comunale ha richiesto alla Società di verificare preliminarmente la fattibilità geometrica di una rotatoria tra viale M. Bustichini, via Bruceto e viale dei Lecci in Montecatini Terme, da realizzare in alternativa al precedente intervento.

Stante la disponibilità alla valutazione preliminare della suddetta opera o ad altra opera pubblica d'interesse dell'Amministrazione, ovvero all'adempimento mediante monetizzazione degli obblighi convenzionali, comunicata da Esselunga s.p.a con nota Prot. 43251 del 1/10/2018, la società, nel corso della riunione svolta in data 13/11/2018 con l'Amministrazione comunale, illustrava lo studio di fattibilità elaborato dalla propria consulente, Policreo s.r.l., in merito alla suddetta ipotesi di rotatoria tra Viale M. Bustichini e via di Bruceto, verificando che la geometria della medesima, al fine di rispettare l'angolo di deflessione previsto dalle norme, avrebbe comportato l'occupazione di un'area di proprietà del Parco delle Terme.

Avendo escluso tale possibilità, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno destinare

l'importo previsto in Convenzione all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria in alcune strade del capoluogo, nella fattispecie rappresentati dalla ripavimentazione stradale di porzione delle vie del Salsero, del Gallo e dei Colombi.

Con ulteriore riunione del 6/12/2018 Esselunga s.p.a ha infine consegnato *brevi-manu* e presentato un documento, costituito dal quadro economico di spesa e dal computo metrico estimativo di cinque possibili interventi alternativi inerenti i sopraccitati tratti stradali, fino al concorrere della cifra stabilita in convenzione (1: Rifacimento del solo manto di usura; 2: Bonifica di pavimentazione nelle parti ammalorate, escluso strato di usura, 3: Asfaltatura dei marciapiedi; 4 Asfaltatura dei marciapiedi e rimozione delle ceppaie; 5: Creazione di cavidotto su marciapiede esistente), sul quale l'A.C. ha richiesto ulteriormente il rifacimento delle aiuole di Via Nazario Sauro e Via Tripoli.

Con Prot. 17325 del 09/04/2019 Esselunga S.p.A. ha formalmente presentato lo studio di fattibilità tecnico/economico per lavori di manutenzione straordinaria delle vie del Salsero, del Gallo, dei Colombi e Via Nazario Sauro – Tripoli, come concordato in sede di riunione del 6 dicembre 2018 ed allegato alla proposta di deliberazione in oggetto, in luogo della realizzazione della citata rotatoria in corrispondenza dell'incrocio fra Via Cividale, Via Foscolo, Via Gentile e Via della Nievoletta, come stabilito nell'atto convenzionale del 10 aprile 2017 Rep. 5047.

Successivamente, con atto n. 31 del 10 aprile 2019, dichiarato immediatamente eseguibile, il Consiglio Comunale ha approvato lo schema definitivo della convenzione parzialmente modificativa della Convenzione del 10 aprile 2017, che comunque continua ad avere effetto e piena efficacia, per tutto quanto non in contrasto e non espressamente variato in sede di convenzione modificativa, recependo lo studio di fattibilità tecnico/economica allegato al citato prot. 17325/2019.

Nelle more per la stipula della convenzione a parziale modifica della Convenzione Rep. 5047/2017, come da schema approvato con la citata deliberazione di C.C. n. 31/2019, in sede di riunione del 6 dicembre 2019, la società Esselunga S.p.A. ha reso noto all'Amministrazione Comunale alcune criticità causate dall'asincronia fra la conclusione dei lavori prevista per la realizzazione della grande struttura di vendita e quella delle opere pubbliche ivi pianificate, in ragione del cronoprogramma e del limite all'importo dei lavori stabiliti nel citato schema, succintamente evidenziabili nella potenziale presenza di cantieri stradali e nella conseguente congestione dei flussi di traffico, durante l'esercizio della grande struttura di vendita. Esselunga S.p.a. ha reso noto che Policreo Società di

Progettazione s.r.l. di Parma, incaricata dalla Società Esselunga S.p.A., ha provveduto alla redazione del progetto relativo alla riqualificazione stradale di via del Salsero, nel rispetto dello studio di fattibilità tecnico-economica allegato alla citata Deliberazione C.C. n. 31/2019.

Per quanto sopra specificato, in detta sede, la Società Esselunga S.p.A. ha proposto la corresponsione diretta al Comune di Montecatini Terme, dell'importo omnicomprensivo di euro 410.000 (quattrocentodiecimila/00), versato a titolo di monetizzazione forfettaria per la mancata realizzazione delle opere previste nello studio di fattibilità tecnico-economico allegato alla delibera di Consiglio comunale n° 31 del 10 aprile 2019, e ivi valutate per l'importo complessivo di euro 393.000,00 (trecentonovantatremila/00), maggiorato dell'importo di € 17.000 (euro diciassettemila/00) a disposizione del Comune per spese varie collegate. Il predetto importo omnicomprensivo è altresì versato a titolo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, equivalenti a euro 371.107,33 (trecentosettantunomilacentosette/33, calcolati ai sensi del vigente "Regolamento Comunale per l'applicazione dei contributi relativi agli interventi edilizi ed urbanistici" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 119 del 22/12/2016, come determinati in sede di rilascio del permesso di costruire).

Si ritiene che l'interesse pubblico alla rinegoziazione della convenzione in essere, risieda precipuamente nell'opportunità di assicurare un introito al bilancio dell'Ente, maggiorato rispetto all'importo dei lavori previsti dallo studio di fattibilità tecnico/economico allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 31/2019.

Con il versamento in favore del Comune di detto importo omnicomprensivo, la Soc. Esselunga s.p.a. viene liberata, a tutti gli effetti di legge e per ogni conseguente effetto, dall'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione descritte all'art. 3, punto 4) della citata Convenzione urbanistica del 10 aprile 2017, Rep. 5047, a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria.

Le modifiche proposte, pertanto, superano e rendono non operante quanto previsto con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 10 aprile 2019, ferma restando l'invarianza e la piena efficacia di quanto previsto nella originaria convenzione urbanistica rep. 5047/2017, che non ha formato oggetto di modifiche.

Con il presente schema di convenzione modificativa, le parti contraenti si rendono altresì disponibili a valutare, nei termini di efficacia della convenzione, soluzioni progettuali e atti modificativi, in

relazione a quanto riportato all'art. 16, comma 1 della convenzione Rep. 5047/2017 riferito alla media struttura di vendita in esercizio in via Lucchese e al progetto del piano di riqualificazione dell'area denominata "Porta Ovest (PR2)", alla luce della più recente legislazione e delle intervenute esigenze di carattere urbanistico.

Si rileva infine che la predetta modifica della convenzione, in quanto inerente la quota parte riferita agli oneri di urbanizzazione primaria del contributo relativo agli interventi edilizi, determinato ai sensi degli artt. 183 e 184 della l.r. 65/2014 e s.m.i., non incide sullo standard urbanistico ai sensi di legge, previsto con il piano attuativo approvato con la delibera C.C. 52/2015 e pertanto non costituisce variante al medesimo.

* * *

Montecatini Terme, 13/10/2020

Il Responsabile dell'Area Governo del Territorio

Arch. Fabio Ciliberti



Documento informatico, firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e delle norme collegate, in sostituzione del documento cartaceo e della firma autografa