



GIUNTA COMUNALE
ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL 07/01/15

DELIBERAZIONE N. 2015/G/00001 (PROPOSTA N. 2015/00001)

Oggetto: Studio di fattibilità per la costruzione del nuovo stadio di Firenze, L.147/2013 art. 1, comma 304. Valutazioni.

La seduta ha inizio nell'anno duemilaquindici il giorno 7 del mese di gennaio alle ore 09.25 nella sala delle adunanze, posta nella sede comunale, previa convocazione con apposito avviso.

Presiede: Il Sindaco - Dario NARDELLA

Assiste: Il Segretario generale - Vincenzo DEL REGNO

Al momento dell'adozione del presente provvedimento risultano presenti i Sigg.:

Dario NARDELLA	Sindaco
Elisabetta MEUCCI	Assessore
Stefano GIORGETTI	Assessore
Giovanni BETTARINI	Assessore
Alessia BETTINI	Assessore
Lorenzo PERRA	Assessore
Sara FUNARO	Assessore
Federico GIANASSI	Assessore
Andrea VANNUCCI	Assessore

Risultano altresì assenti i Sigg.:

Cristina GIACHI	Vice Sindaco
Nicoletta MANTOVANI	Assessore

LA GIUNTA

RILEVATO CHE

- l'art. 1, comma 304, della legge 147 del 27 Dicembre 2013 detta la disciplina speciale per accelerare e semplificare l'ammodernamento degli impianti sportivi esistenti ovvero la realizzazione di nuovi impianti sportivi stabilendo, tra l'altro, che, in caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica, il progetto approvato è fatto oggetto di idonea procedura di evidenza pubblica che richiama la disciplina della finanza di progetto;
- in particolare la sopracitata norma prevede da parte del soggetto che vuole realizzare l'ammodernamento o la costruzione di impianti sportivi la "presentazione al Comune interessato uno studio di fattibilità a valere quale progetto preliminare, redatto tenendo conto delle indicazioni di cui all'articolo 14 del DPR 5 Ottobre 2010 n. 207 e corredato di un piano economico – finanziario e dell'accordo con una o più associazioni sportive utilizzatrici in via prevalente;
- lo studio di fattibilità non può prevedere altri tipi di intervento, salvo quelli strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali occupazionali ed economici e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale;
- il Comune, previa conferenza dei servizi preliminare convocata su istanza dell'interessato in ordine allo studio di fattibilità, ove ne valuti positivamente la rispondenza, dichiara, entro il termine di 90 giorni dalla presentazione dello studio medesimo, il pubblico interesse della proposta, motivando l'eventuale mancato rispetto delle priorità di cui al comma 305 ed eventualmente indicando le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto;
- si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del codice di cui al D.lgs 12 aprile 2006 n. 163 in materia di finanza di progetto

CONSIDERATO CHE

la disciplina di riferimento, in materia di finanza di progetto, è costituita dagli artt. 152 e seguenti D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 s.m.i.;

RITENUTO CHE

l'art. 153, comma 14, D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 stabilisce espressamente che si applichino, ove necessario, le disposizioni di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e ss.mm.ii. fra cui quindi anche, ai fini urbanistici, il combinato disposto degli artt. 10 e 19;

OSSERVATO

al riguardo il parere della Regione Toscana, formalizzato in sede di conferenza dei servizi, secondo cui in mancanza di espressa previsione dell'art. 1 comma 304 Legge 147/2013 il provvedimento di approvazione del progetto con contestuale dichiarazione di pubblica utilità dell'opera non potrebbe costituire variante allo strumento urbanistico;

RITENUTO

al riguardo, salvi gli opportuni approfondimenti, da effettuare anche congiuntamente, di poter motivatamente non addivenire alla stessa conclusione, in considerazione:

- dal punto di vista sostanziale che l'art 1 comma 304 Legge 147/2013 è da considerarsi norma speciale di semplificazione, come risulta anche dai lavori preparatori e dalla recentissima

approvazione del progetto del nuovo stadio della AS Roma, sicché la conclusione del procedimento non può che comportare anche la variante allo strumento urbanistico ove necessaria, presupposto essenziale del rilascio degli atti autorizzativi;

- dal punto di vista letterale e formale, quello cui si riconduce la Regione Toscana che è dato rilevare come dal combinato disposto degli artt. 10 e 19 DPR 327 /2007 e ss.mm.ii., la positiva conclusione del procedimento in conferenza dei servizi e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera costituisca espressamente variante allo strumento urbanistico, sicché, essendo tale disposizione specificamente richiamata dall'art 153 comma 14 D.lgs. 163/2006 e ss.mm.ii a sua volta specificamente richiamato dall'art 1 comma 304 della Legge 147/2013, anche il dato interpretativo letterale appare pienamente soddisfatto;

CONSIDERATO PERALTRO CHE

appare necessario rimettere l'esame della questione alla conferenza decisoria di cui all'art. 1 comma 304 lettera b, legge 147/20143 in relazione al progetto definitivo del complessivo intervento che sarà presentato dal soggetto proponente;

DATO ATTO CHE

- in data 14 Luglio 2014 è stata presentata, da parte di ACF Fiorentina S.p.A., una proposta per la costruzione e gestione, da ricondurre necessariamente alla finanza di progetto, come disciplinata dall'art 1 comma 304 della Legge 147/2013, del Nuovo Stadio comunale che si pone l'obiettivo di "valutare in concreto i presupposti necessari per la realizzazione di un progetto funzionale", predisponendo a tal fine uno studio di fattibilità;
- tale proposta è stata presentata ai sensi di quanto stabilito dal richiamato art. 1, comma 304, della legge 147 del 27 Dicembre 2013 ed il relativo studio di fattibilità, "a valere come progetto preliminare, è costituito da Relazione Illustrativa, Relazione Tecnica e Piano Economico e Finanziario";
- tale studio di fattibilità si sviluppa su un'area di proprietà comunale, la maggior parte della quale è attualmente sede del Centro Alimentare Polivalente;
- l'area di proprietà comunale interessata dall'intervento proposto da ACF Fiorentina è stata oggetto di variante al PRG approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 15 ottobre 2012 n. 2012/C/00056;
- detta variante al PRG, nel prevedere la demolizione di tutte le strutture mercatali, ha suddiviso l'area del Centro Alimentare Polivalente in due zone: a) Comparto Nord, dove ricostruire le strutture e ricollocare le funzioni mercatali; b) Comparto Sud, dove inserire il nuovo stadio e le funzioni strettamente correlate (commerciale, turistico ricettivo e direzionale);

RILEVATO CHE

- lo studio di fattibilità presentato dalla ACF Fiorentina S.p.A. interessa, oltre il Comparto Sud, anche il Comparto Nord, in cui il PRG prevede la ricostruzione del nuovo Centro Alimentare Polivalente;
- la proposta presentata dalla ACF Fiorentina S.p.A., infatti, per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario contempla l'utilizzo sia del Comparto Sud che del Comparto Nord, prevedendo oltre allo stadio la realizzazione di superfici di vendita per attività commerciali di circa 50.000 mq (pari a una superficie utile lorda di 77.000 mq.) e per attività turistico ricettive di circa 10.000 mq (pari a una superficie utile lorda di 87.000 mq), oltre che la realizzazione di aree per parcheggi pari a 136.000 mq.;

CONSIDERATO CHE

- l'interesse pubblico primario perseguito dall'Amministrazione comunale è la riqualificazione della parte settentrionale del territorio comunale, interessato dalla previsione della realizzazione di nuove importanti infrastrutture, fra cui anche il nuovo Stadio Comunale ma altresì il nuovo Centro Alimentare Polivalente;
- tali due nuove strutture pubbliche, che rispondono entrambe ad esigenze di pubblica utilità, debbono essere allocate, progettate e realizzate in maniera da soddisfare criteri di massima ed effettiva funzionalità, senza dunque che l'una possa interferire negativamente con l'altra;
- in conseguenza la proposta della ACF Fiorentina S.p.A. non può non tener conto del complessivo pubblico interesse perseguito dall'Amministrazione comunale trattandosi di realizzare opere pubbliche;

RILEVATO CHE

l'Amministrazione Comunale, nell'ottica delle finalità pubbliche di cui sopra:

- fin dal mese di Luglio ha effettuato un confronto con i soggetti concessionari dei terreni oggetto dell'intervento e/o limitrofi allo stesso, al fine di effettuare i necessari approfondimenti sulla proposta presentata;
- sulla base delle analisi preliminari effettuate, pur verificando la non conformità della proposta preliminare della ACF Fiorentina S.p.A. con le previsioni della variante al P.R.G. n. 2012/C/00056 per l'area del Centro Alimentare Polivalente, ha ritenuto di attivare le procedure previste dalla Legge 147/2013, indicando il Direttore generale, Ing. Giacomo Parenti, quale responsabile del procedimento;

DATO ATTO CHE

- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto, per la più ampia valutazione di tutti i diversi aspetti della proposta predetta, di costituire un Gruppo Interdirezionale di lavoro, individuato con atto/i del Direttore generale;
- ha indetto la Conferenza dei Servizi Preliminare, con nota 226843 del 23.09.2014, mettendo a disposizione la relativa documentazione ed invitando a parteciparvi i seguenti soggetti: Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato, Soprintendenza archeologica Toscana, Arpat, Unità funzionale igiene e sanità pubblica zona Firenze - ASL 10, Enel Distribuzione spa Firenze, Publiacqua spa, Quadrifoglio spa, Telecom spa, Toscana Energia spa, Autorità di bacino del Fiume Arno Area Pianificazione, tutela e governo della risorsa idrica e procedure VIA, VAS e AIA, Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno, Autorità Idrica Toscana 3 (Autorità di Ambito) del Medio Valdarno ATO Toscana Centro Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani, REGIONE TOSCANA - Direzione Generale Presidenza - Direzione Generale Governo del Territorio - Settore Pianificazione del Territorio - Direzione generale Competitività del Sistema Regionale e Sviluppo delle competenze - Direzione generale Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale - Settore Difesa del Suolo - Settore Genio Civile di Bacino Arno - Toscana Centro - Posizione Organizzativa Attività di Pianificazione in materia di tutela del territorio, PROVINCIA DI FIRENZE - Settore Urbanistica Parchi e Aree Protette - Dipartimento II- lavori pubblici - Gestione immobili, progetti edilizia, lavori pubblici difesa del suolo e protezione civile, COMUNE DI SCANDICCI Settore Edilizia e Urbanistica, COMUNE DI CAMPI BISENZIO Direzione Pianificazione del territorio, COMUNE DI SESTO FIORENTINO Settore tecnico, COMUNE DI FIRENZE Direzione Ambiente - Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità - Direzione Patrimonio Immobiliare - Direzione Servizi Tecnici - Direzione Cultura Turismo e Sport - Direzione Attività Economiche - Direzione Urbanistica, Mercafir S.c.p.A e A.C.F. Fiorentina Spa;
- si sono svolte due sedute della Conferenza dei Servizi preliminare, rispettivamente in data 27 Ottobre 2014 ed in data 10 Novembre 2014, oltre a vari "incontri a tema" fra l'una e l'altra seduta;

- sono stati redatti i relativi verbali, acquisendo i pareri scritti dei soggetti formalmente invitati, inviandoli, corredati di tutti i pareri acquisiti al procedimento, ai soggetti partecipanti in data 28 Novembre 2014 con nota prot. GP 294151;

VISTI

la Relazione di Sintesi della Conferenza dei Servizi preliminare (Allegato 1), nonché il Documento di Sintesi delle valutazioni del Gruppo Interdirezionale di lavoro costituito dall'Amministrazione comunale (Allegato 2), che riporta gli esiti dell'istruttoria svolta sulla proposta presentata dalla ACF Fiorentina S.p.A. e richiama i contenuti della Relazione di Sintesi della Conferenza dei Servizi;

PRESO ATTO CHE

al fine di pervenire alla definitiva dichiarazione di pubblico interesse, è necessario che l'ACF Fiorentina S.p.A. faccia proprie tutte le prescrizioni impartite con il Documento di Sintesi sopra richiamato (che ricomprende anche le richieste della Relazione di sintesi della Conferenza dei Servizi Preliminare), che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, recependole integralmente nella propria proposta ovvero in sede di presentazione del progetto definitivo dell'opera al fine di poter ottenere i necessari successivi atti di assenso; in mancanza del recepimento di anche una sola delle prescrizioni impartite infatti la proposta della ACF Fiorentina S.p.A non potrà essere definitivamente dichiarata di pubblico interesse;

RITENUTO pertanto, che, in esito all'analisi effettuata, la proposta presentata dalla ACF Fiorentina S.p.A. potrà essere definitivamente dichiarata di pubblico interesse solo dopo che sia adeguata e recepisca le prescrizioni contenute nel Documento di sintesi allegato alla presente deliberazione;

PRESO ATTO del parere favorevole relativo alla regolarità tecnica del presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 ss.mm.ii;

RITENUTO OPPORTUNO dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000 ss.mm.;

DELIBERA

Tutto quanto precede costituisce presupposto essenziale delle determinazioni che seguono

A) la proposta presentata dalla ACF Fiorentina S.p.A., rispondendo ad uno degli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale, è dichiarata di pubblico interesse a fronte degli elementi essenziali di congruità evidenziati nell'allegato Documento di Sintesi delle valutazioni del Gruppo di Lavoro;

B) gli effetti di tale dichiarazione di pubblico interesse restano tuttavia risolutivamente condizionati a che l'ACF Fiorentina S.p.A. :

- adegui, modificandola, la propria proposta recependo e facendo proprie tutte le prescrizioni, nessuna esclusa, indicate nell'allegato Documento di Sintesi delle valutazioni del Gruppo di Lavoro, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione della presente delibera; ovvero,
- presenti il progetto definitivo dell'opera, ai sensi dell'art. 1 comma 304 lettera b, della legge 147/2013 comunque sempre recependo e facendo proprie tutte le prescrizioni, nessuna esclusa, indicate nell'allegato Documento di sintesi, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, entro il termine di 12 mesi dalla comunicazione di questa.

La scelta tra tali due opzioni sarà notificata dalla ACF Fiorentina Spa alla Amministrazione Comunale entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione della presente delibera

C) il Responsabile Unico del Procedimento ed il Gruppo Interdirezionale di Lavoro provvederanno a tutti gli ulteriori adempimenti ed alla positiva verifica del recepimento da parte dell'ACF Fiorentina S.p.a. delle prescrizioni di cui sopra e quindi del mancato verificarsi della condizione risolutiva degli effetti della dichiarazione di pubblica utilità di cui alla lettera A) che precede, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere e concordare ove necessario in sede di conferenza dei servizi decisoria e di approvazione del progetto definitivo, ulteriori e diversi approfondimenti e pattuizioni con il soggetto proponente;

D) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile

ALLEGATI INTEGRANTI

- SINTESI CONFERENZA DI SERVIZI. ALLEGATO 1
- SINTESI DELLE VALUTAZIONI DEL GRUPPO DI LAVORO. ALLEGATO 2

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere di regolarità tecnica favorevole ai sensi dell'art.49 c.1 del T.U.E.L.

Data 07/01/2015

Il Dirigente/Direttore
Giacomo Parenti

LA GIUNTA APPROVA COL SEGUENTE RISULTATO

favorevoli 9:

contrari 0:

astenuti 0:

non votanti 0:

E CON IDENTICO RISULTATO HA DICHIARATO IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE IL PROVVEDIMENTO

IL SEGRETARIO GENERALE
Vincenzo Del Regno

IL PRESIDENTE
Dario Nardella

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente deliberazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.