



L'Assessore al Governo del Territorio; Arredo e riqualificazione urbana;
Edilizia Privata; Coordinamento grandi trasformazioni urbanistiche

p.c. Alla Consiglieria Comunale Antonella Cotti
Al Sindaco Alessandro Tomasi
Al Presidente del Consiglio Comunale Emanuele Gelli
Al Segretario Generale Raffaele Pancari

Oggetto: interrogazione prot. n. 0148014 del 10/11/2022 – Contratto di quartiere Fornace di Candeglia

Gentilissima,

con riferimento alla interrogazione prot. n. 0148014 del 10/11/2022 su delega del Sindaco ai sensi dell'art. 21, comma 3, del Regolamento sul funzionamento e l'organizzazione del Consiglio comunale, comunico quanto segue:

dalla metà del 2021 l'Ufficio Urbanistica si è occupato di esaminare lo stato di attuazione del progetto di sistemazione generale della "zona AC e della zona BS/2 Fornaci di Candeglia", complesso di immobili di proprietà della Società Sant'Alessio Costruzioni srl, oggetto di una convenzione stipulata in data 28 Febbraio 2011.

La situazione odierna vede realizzati gli edifici abitativi della zona BS/2, rimanendo da completare l'intervento della Zona AC individuata nella vecchia fornace, demolita in parte, e la realizzazione della scuola materna, prevista nella convenzione del 2011, quale opera di urbanizzazione secondaria, da realizzare da parte dei privati, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, da versare per la costruzione degli edifici abitativi. Le urbanizzazioni primarie sono invece state completate funzionalmente per consentire l'accessibilità al nuovo insediamento.

La scuola materna, anche se voluta in un primo momento dall'Amministrazione Comunale, a partire dal 2016, viene ritenuta non più necessaria a causa della riduzione dell'andamento demografico scolastico.

Tale destinazione viene sostituita da palestra per arti marziali e boxe, che si sostanzia poi, alla fine del 2021, nella presentazione di un progetto approvato in Consiglio comunale con delibera n. 53 del 19.04.2022.

Il percorso che l'Ufficio ha inizialmente intrapreso, come comunicato ai proprietari con lettera del 02.08.2022 prot. 99436 è quello di procedere:

- 1) all'acquisizione delle aree e conseguentemente delle opere inerenti l'urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, impianti a rete ecc.) attraverso la definizione di un collaudo già depositato. Questo per dare definizione ad un tessuto urbano ormai completato e consolidato;
- 2) all'inoltro del progetto della nuova palestra al CONI, quale primo passaggio per l'ottenimento di tutti i nullaosta necessari all'esecuzione della struttura pubblica;
- 3) alla stipula di un atto aggiuntivo, dove verranno disciplinati tempi e modalità di attuazione per il completamento della porzione di territorio rimasto da ultimare.

U
COMUNE DI PISTOIA
Comune di Pistoia
Protocollo N. 0157227/2022 del 30/11/2022

L'inoltro della nota di cui sopra ha portato ad un confronto con la società proprietaria, dove è stato possibile approfondire alcuni temi, in particolare la necessità che l'Amministrazione Comunale, per semplificare il procedimento, si facesse promotrice dell'inoltro del progetto della società al CONI.

Le indicazioni di cui sopra sono state ulteriormente precisate con la comunicazione inviata in data 22.11.2022 prot. 153.364 che fissa le modalità operative per giungere alla stipula dell'atto aggiuntivo, definendo la tempistica dei diversi adempimenti da recepire nell'atto.

Nella nota si chiede infatti alla Società di presentare entro il 30 dicembre 2022 il progetto della palestra corredato di ogni elaborato affinché l'Amministrazione Comunale possa inoltrarlo al Comitato Olimpico Nazionale Italiano.

Ottenuto il parere del CONI, la società dovrà presentare, entro 90 giorni, la richiesta di permesso di costruire e entro tale termine procedere alla firma dell'atto aggiuntivo che come richiesto dall'Amministrazione dovrà contenere i seguenti termini:

- entro 90 giorni, dal rilascio del permesso di costruire, la Società dovrà dare l'inizio dei lavori dell'edificio con destinazione pubblica;

- entro 24 mesi dall'inizio dei lavori la Società dovrà ultimare la nuova palestra;

- il termine di efficacia della convenzione sarà di 5 anni.

Il mancato rispetto di uno dei sopracitati termini porterà all'escussione della polizza fideiussoria.

In che forma l'A/C può intervenire affinché l'area sia mantenuta dalla Società eliminando il degrado.

L'articolo 9 della Convenzione urbanistica sottoscritta in data 28 febbraio 2011 prevede che :

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e sino alla presa in carico da parte della Amministrazione Comunale tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed al loro uso, sono a totale carico del soggetto attuatore.

Questo per quanto riguarda l'area oggetto di costruzione della nuova palestra, quale opera di urbanizzazione secondaria.

A seguito di segnalazione del Comitato spontaneo dei cittadini è stato avviato un procedimento trasmesso al legale rappresentante della Società Sant'Alessio Costruzioni in data 11/11/2021 prot. n. 126805 per la ripulitura da vegetazione incolta e abbandono di rifiuti dell'area ex Fornace e parcheggio adiacente in quanto ancora di proprietà della Società.

In data 01/02/2022 prot. n. 14.150 il legale rappresentante ha provveduto alla ripulitura dell'area e ha sistemato la recinzione da cantiere esistente che delimita il perimetro dell'ex Fornace (nei punti in cui era caduta e/o divelta).

Prima di questo, il Servizio aveva già trasmesso a febbraio 2021 un avvio di procedimento alla Società per abbandono di rifiuti all'interno dell'ex Fornace con successiva rimozione. Si precisa che a seguito della presente interrogazione i nostri uffici hanno segnalato al settore Ambiente la necessità di un sopralluogo al fine di verificare l'eventuale necessità di provvedimenti amministrativi in merito.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, porgo i miei migliori saluti.

Leonardo Cialdi

