



CITTA' DI FOLLONICA

Largo Cavallotti, 1 - 58022 Follonica (GR)
Tel. 0566/59111 - Fax. 41709 - C.F. 00080490535



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 286 del 09-11-2017

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO "EX CARIPLO" -
approvazione ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014**

L'anno duemiladiciassette e questo giorno nove del mese di novembre alle ore 09:40 nella Sede Comunale, si e' riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.

Andrea Benini	SINDACO	P
Andrea Pecorini	VICESINDACO	A
Alberto Aloisi	ASSESSORE	P
Massimo Baldi	ASSESSORE	P
Barbara Catalani	ASSESSORE	P
Mirjam Giorgieri	ASSESSORE	P

Presiede l'adunanza Andrea Benini in qualità di SINDACO, partecipa il SEGRETARIO GENERALE SERENA BOLICI incaricato della redazione del presente verbale.

IL SINDACO

accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica, approvato con deliberazione C.C. n. 52 del 10.10.2010 e successive integrazioni e modificazioni, classifica tra le aree a destinazione turistico-ricettiva il complesso della ex Colonia Cariplo *“Aree per il turismo: case per ferie, campeggi, villaggi turistici, alberghi, servizi pubblici e privati per la nautica, aree integrative alla ricettività turistica, campo da golf”* - sezione A) Aree delle Case per ferie in ex Colonie Marine.

Dato atto che il sopra citato Regolamento Urbanistico tramite l'esecuzione di un intervento diretto disciplinato dall'art. 145 delle Norme per l'Attuazione per la suddetta area:

- prevede interventi, meglio definiti da un'apposita scheda, che consentono la trasformazione dell'attuale colonia estiva “Cariplo” in albergo o villaggio albergo, almeno a 4 stelle, secondo il disposto dell'art.26 della LRT 42/2000 e del relativo regolamento di attuazione;
- prescrive, al comma 7 dello stesso articolo, che “i progetti da redigersi per la realizzazione degli interventi edilizi saranno estesi all'intera area dei complessi ricettivi, faranno riferimento al quadro normativo riportato nel RU nel Titolo dedicato al mare e alla costa e conterranno le previsioni e gli obblighi:
 - per le manutenzioni dei sistemi dunali e vegetazionali;
 - per il loro ripristino in caso di degrado;
 - per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento di rifiuti liquidi e solidi tali da non arrecare danni e inquinamenti alle risorse naturali; precisando che a tali fini il progetto conterrà un accurato rilievo delle aree aperte con la esatta individuazione delle unità ambientali (duna mobile, duna consolidata, sedimento di duna);
 - per l'individuazione di un percorso pedonale di uso pubblico che garantisca l'accesso al litorale;
- subordina gli interventi alla stipula di apposita convenzione, che precisi l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso ricettiva, gli interventi di protezione ambientale da effettuare nel rispetto di quanto citato ai precedenti commi e l'obbligo alla realizzazione e al mantenimento del percorso ad uso pubblico per l'accesso al litorale.

Visto che la Soc. GOLFO DEI SOGNI – S.R.L., come sopra identificata, dichiara di essere proprietaria dell'area posta in comune di Follonica, e precisamente in località Pratoranieri, su cui insiste il complesso immobiliare della *Ex Colonia Cariplo*, contraddistinta catastalmente ai seguenti:

- catasto fabbricati, foglio 30, mappale 42, subalterno 1, categoria B/2, classe 3, mq. 22.165, superficie catastale mq. 4.985, rendita catastale euro 21.749,85;
- catasto fabbricati, foglio 30, mappale 42, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale mq. 76, rendita catastale euro 526,79;
- catasto fabbricati, foglio 30, mappale 42, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale mq. 70, rendita catastale euro 526,79;
- catasto fabbricati, foglio 30, mappale 42, subalterno 5, categoria A/10, classe 2, vani 4, superficie catastale mq. 73, rendita catastale euro 2.045,17;
- catasto terreni, area di sedime di pertinenza, foglio 30, mappale 42, ente urbano di ha. 04.74.68 (area di enti urbani e promiscui), dei quali circa mq. 2.700 (duemilasettecento) esterni al perimetro recintato e confinanti, sul fronte mare, con il Demanio Marittimo.

Considerato che l'area oggetto di intervento come sopra identificata, benché già urbanizzata, anche ai sensi di quanto previsto dal sopra citato Regolamento Urbanistico, in caso di trasformazione in struttura alberghiera, richiede l'esecuzione di interventi necessari ad integrare le opere di

urbanizzazione esistenti, nonché l'assunzione di obblighi relativi alla realizzazione e manutenzione dei percorsi e del sistema vegetazionale su cui insiste il complesso immobiliare.

Dato atto che pertanto in forza dei disposti della Legge Regionale Toscana del 10 novembre 2014 n.65 "Norme per il Governo del Territorio", l'attuazione dell'intervento, essendo subordinato alla preliminare stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari o loro aventi causa, assume le caratteristiche di Progetto Unitario Convenzionato le cui modalità di approvazione sono disciplinate dall'art.121.

Visto che l'Amministratore della Soc. GOLFO DEI SOGNI-S.R.L, in attuazione delle suddette previsioni, ha presentato istanza all'Amministrazione Comunale, in data 14.08.2017 Prot. 27246, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art.146 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici, e che in data 08.11.2017, tramite PEC, ha trasmesso formale istanza per l'approvazione del progetto unitario convenzionato, ai sensi del sopra citato art.121 della L.R.65/2014.

Visto il Progetto Unitario Convenzionato, costituito dai seguenti elaborati, che si allegano quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

- 1. CONFORMITA' URBANISTICA E PAESAGGISTICA
 - Relazione di sintesi
 - Tavole:
 - Richiesta Concessione Edilizia del 27.07.1955 n.24362/Catasto del 17.12.1956
 - Tav.1 – planimetria generale
 - Tav.2 – dormitorio maschi
 - Tav.3 – refettorio soggiorno
 - Tav.4 – dormitorio bambine
 - Tav.5 – direzione
 - Tav.6 – isolamento e chiesetta
 - Tav.7 – cabina elettrica, pozzo e gabinetti
 - Stato attuale con individuate difformità
 - Tav.8 – planimetria generale
 - Tav.9 – dormitorio maschi
 - Tav.10 – refettorio
 - Tav.11 – dormitorio bambine
 - Tav.12 – direzione
 - Tav.13 – isolamento e chiesetta
 - Tav.14 – cabina elettrica, pozzo, piscina e locali piscina
- 2. PROGETTO ARCHITETTONICO
 - Relazione Paesaggistica
 - Relazione Abbattimento Pini
 - Video simulazione del progetto
 - Tav.1 – inquadramento urbanistico e territoriale
 - Tav.2 – stato attuale – di progetto/planimetria generale
 - Tav.3 – stato di progetto/planimetria generale con piante piano terra
 - Tav.4 – stato sovrapposto – verifica superfici/planimetria generale
 - Tav.5 – stato di progetto – verde
 - Tav.6 – stato attuale /dormitorio maschi
 - Tav.7 – stato di progetto/ex dormitorio maschi - camere
 - Tav.8 – stato sovrapposto/dormitorio maschi
 - Tav.9 – stato attuale/dormitorio femmine
 - Tav.10 – stato di progetto/ ex dormitorio femmine - camere
 - Tav.11 – stato sovrapposto /dormitorio femmine
 - Tav.12– stato attuale /refettorio
 - Tav.13 – stato di progetto/ ex refettorio - cucina – ristorante - camere
 - Tav.14 – stato di progetto/ex refettorio - cucina – ristorante - camere
 - Tav.15 – stato sovrapposto/refettorio
 - Tav.16 – stato sovrapposto/refettorio
 - Tav.17 – stato attuale /direzione

Tav.18 – stato di progetto/ex direzione – hall - camere
 Tav.19 – stato sovrapposto /direzione
 Tav.20 – stato attuale – di progetto - sovrapposto /isolamento - camere
 Tav.21 – stato attuale – di progetto - sovrapposto / chiesa - spa
 Tav.22 – stato attuale – di progetto - sovrapposto / ex cabina enel - camere
 Tav.23 – stato attuale – di progetto - sovrapposto / servizi piscina
 Tav.24 – stato attuale – di progetto - sovrapposto /piscina e locale tecnico
 Tav.25 – stato attuale – di progetto /pozzo/volumi tecnici
 Tav.26 – stato di progetto/bar
 Tav.27 – stato di progetto/simulazioni
 Tav.28 – stato di progetto/simulazioni
 Tav.29 – stato di progetto/simulazioni

- 3. PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Relazione tecnica opere urbanizzazione primaria
 Tav.1 – stato attuale/stato di progetto – rotatoria
 Tav.2 – stato attuale/stato di progetto – percorso pedonale-carrabile lato nord
 Tav.3 – stato attuale/stato di progetto – percorso pedonale lungo fosso Cervia
 Tav.4 – stato attuale/stato di progetto – ponte
 Tav.5 – stato attuale/stato di progetto – stralci funzionali
 Computo metrico delle opere

Dato atto:

- che la proposta di cui trattasi è corredata da apposito schema di convenzione ed è finalizzata alla realizzazione di una struttura ricettiva di tipo alberghiero, nell'ambito della Ex Colonia Cariplo, tramite il recupero di più edifici e la realizzazione di opere di sistemazione esterna nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria (anche extra comparto);
- che con l'approvazione di tale proposta i soggetti attuatori intendono assumere tutti gli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione integrative di quelle esistenti e il mantenimento dei percorsi ad uso pubblico per l'accesso al litorale, nonché agli altri obblighi di cui al comma 7 del sopra citato art. 145 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

Accertato che il suddetto Progetto unitario convenzionato, prevede l'esecuzione di interventi, anche per stralci funzionali, e contiene nel rispetto di quanto disposto dal sopra citato art.121 della L.R.T. 65/2014:

- a) la relazione illustrativa, che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;
- b) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
- c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
- d) la localizzazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico, con particolare riferimento ai percorsi di accesso all'arenile;
- e) le fasi di realizzazione degli interventi e gli stralci funzionali previsti;
- f) quanto prescritto dal Regolamento Urbanistico in merito agli obblighi relativi alle aree esterne, ai sistemi dunali e vegetazionali, alle modalità di approvvigionamento idrico e per lo smaltimento di rifiuti liquidi e solidi e ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

Considerato che:

- il progetto complessivo, compreso quello relativo alle opere di urbanizzazione e i relativi computi, riferito agli interventi ubicati sia all'interno che fuori dal comparto, richiedono l'approvazione e l'acquisizione di specifici pareri da parte degli Enti e dei Servizi Comunali competenti e che pertanto la loro definizione progettuale potrà essere oggetto di modifiche ed integrazioni nell'ambito del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire;

- conseguentemente le caratteristiche architettoniche e tecniche delle suddette opere e il relativo costo sarà determinato solo al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo;
- gli elaborati tecnici allegati alla presente deliberazione e gli importi ivi indicati sono pertanto da considerarsi di massima e potranno essere oggetto di modifiche e comportare incrementi o riduzioni in sede di progetto definitivo/esecutivo, sia ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione che dell'importo delle fidejussioni che devono essere prestate da parte del soggetto attuatore a garanzia della loro esecuzione.

Atteso che il Progetto Unitario Convenzionato costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto all'approvazione di un piano attuativo per cui, secondo la vigente normativa Regionale, è approvato dal Comune mediante un unico atto.

Richiamato per analogia, ai fini dell'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato, l'art 5, comma 13, lettera B, del DL 70/11, convertito con L.106/11, in forza del quale i piani attuativi come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale.

Ravvisata pertanto la propria competenza a deliberare sull'argomento in oggetto, ai sensi dell'art.42 del D.Lvo 267/2000.

Dato atto che la contabilizzazione in bilancio del valore delle opere, per l'iscrizione nel conto del patrimonio dell'ente, avverrà al momento della presa in carico delle opere da parte del Comune giacché la convenzione, con validità di cinque anni, non rende al momento determinabile l'esercizio nel quale si concretizzerà tale passaggio, così come indicato dai principi contabili stabiliti dal D.Lgs. 118/2011.

Dato atto altresì che, sempre in base a tali principi contabili, prima della formalizzazione della presa in carico delle opere, si dovrà provvedere alla relativa iscrizione nel bilancio con riferimento all'esercizio finanziario in cui si realizzerà l'esigibilità dell'operazione.

Ritenuto, pertanto, di approvare il Progetto Unitario Convenzionato per l'area Ex Cariplo di cui all'art.145 del R.U. vigente, come da elaborati allegati alla presente deliberazione.

Visto il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

Vista la LR 65/2014.

Visto il vigente Regolamento Urbanistico.

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile, espresso ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000.

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge.

DELIBERA

Per quanto indicato in premessa che si approva quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. Di approvare, ai sensi dell'art. 121 della Legge Regionale 65/2014 il Progetto Unitario Convenzionato, denominato "Ex Cariplo" presentato dalla Soc. GOLFO DEI SOGNI – S.R.L., che si compone dei seguenti elaborati:

1. CONFORMITA' URBANISTICA E PAESAGGISTICA

Relazione di sintesi

Tavole:

Richiesta Concessione Edilizia del 27.07.1955 n.24362/Catasto del 17.12.1956

Tav.1 – planimetria generale

- Tav.2 – dormitorio maschi
- Tav.3 – refettorio soggiorno
- Tav.4 – dormitorio bambine
- Tav.5 – direzione
- Tav.6 – isolamento e chiesetta
- Tav.7 – cabina elettrica, pozzo e gabinetti
- Stato attuale con individuate difformità
- Tav.8 – planimetria generale
- Tav.9 – dormitorio maschi
- Tav.10 – refettorio
- Tav.11 – dormitorio bambine
- Tav.12 – direzione
- Tav.13 – isolamento e chiesetta
- Tav.14 – cabina elettrica, pozzo, piscina e locali piscina

2. PROGETTO ARCHITETTONICO

- Relazione Paesaggistica
- Relazione Abbattimento Pini
- Video simulazione del progetto
- Tav.1 – inquadramento urbanistico e territoriale
- Tav.2 – stato attuale – di progetto/planimetria generale
- Tav.3 – stato di progetto/planimetria generale con piante piano terra
- Tav.4 – stato sovrapposto – verifica superfici/planimetria generale
- Tav.5 – stato di progetto – verde
- Tav.6 – stato attuale /dormitorio maschi
- Tav.7 – stato di progetto/ex dormitorio maschi - camere
- Tav.8 – stato sovrapposto/dormitorio maschi
- Tav.9 – stato attuale/dormitorio femmine
- Tav.10 – stato di progetto/ ex dormitorio femmine - camere
- Tav.11 – stato sovrapposto /dormitorio femmine
- Tav.12– stato attuale /refettorio
- Tav.13 – stato di progetto/ ex refettorio - cucina – ristorante - camere
- Tav.14 – stato di progetto/ex refettorio - cucina – ristorante - camere
- Tav.15 – stato sovrapposto/refettorio
- Tav.16 – stato sovrapposto/refettorio
- Tav.17 – stato attuale /direzione
- Tav.18 – stato di progetto/ex direzione – hall - camere
- Tav.19 – stato sovrapposto /direzione
- Tav.20 – stato attuale – di progetto - sovrapposto /isolamento - camere
- Tav.21 – stato attuale – di progetto - sovrapposto / chiesa - spa
- Tav.22 – stato attuale – di progetto - sovrapposto / ex cabina enel - camere
- Tav.23 – stato attuale – di progetto - sovrapposto / servizi piscina
- Tav.24 – stato attuale – di progetto - sovrapposto /piscina e locale tecnico
- Tav.25 – stato attuale – di progetto /pozzo/volumi tecnici
- Tav.26 – stato di progetto/bar
- Tav.27 – stato di progetto/simulazioni
- Tav.28 – stato di progetto/simulazioni
- Tav.29 – stato di progetto/simulazioni

3. PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Relazione tecnica opere urbanizzazione primaria
- Tav.1 – stato attuale/stato di progetto – rotatoria
- Tav.2 – stato attuale/stato di progetto – percorso pedonale-carrabile lato nord
- Tav.3 – stato attuale/stato di progetto – percorso pedonale lungo fosso Cervia
- Tav.4 – stato attuale/stato di progetto – ponte
- Tav.5 – stato attuale/stato di progetto – stralci funzionali
- Computo metrico delle opere

elaborati tutti che si allegano alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

2. Di approvare lo schema di convenzione, anch'esso allegato quale parte integrante e sostanziale, alla presente deliberazione, come previsto dall'art. 121 della LR n. 65/2014.
3. Di autorizzare i soggetti attuatori dell'intervento, all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, considerate quali opere integrative di quelle esistenti, meglio indicate negli elaborati del progetto unitario convenzionato sopra indicato e nel relativo schema di convenzione, da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dall'art.36 comma 4, del D.Lgs 50/2016.
4. Di autorizzare il dirigente del Settore 3 alla sottoscrizione della suddetta convenzione attuativa con la facoltà di apportare in sede di stipula tutte le modifiche ritenute necessarie e utili a definire in tutti i suoi aspetti l'atto da sottoscrivere, dando atto che le spese di stipula e di registrazione sono a carico del proponente.
5. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, stante la necessità di procedere con la stipula dell'atto d'obbligo.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 Dlgs. 267/2000

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA SETTORE 3** si esprime parere:
Favorevole

Data, 08-11-2017

IL DIRIGENTE
VITO DISABATO

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** si esprime parere:
Favorevole

Data, 09-11-2017

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Paolo Marelli

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO
Andrea Benini

IL SEGRETARIO GENERALE
SERENA BOLICI