



OSSERVAZIONE N°: 057/2023

Numero di protocollo

24988

OSSERVANTE: QUAGLIOTTI LEONARDO

in qualità di: Curatela fallimentare

in rappresentanza di: FALLIMENTO COSTRUZIONI MARGHERI

TEMATICHE OSSERVAZIONE PUNTO n. 1

- **TEMATICA PRINCIPALE PUNTO: Appendice B3**
- **SUB TEMATICA PUNTO: ATR2.1b via Petrosa**
- **Disposizione normativa di riferimento: Art. 70 Appendice 3**

SINTESI CONTENUTO PUNTO 1 DELL'OSSERVAZIONE

1

L'osservazione non presenta note introduttive, e si rappresentano direttamente le richieste dell'istante.

Punto 1) Richiede che al punto 2 della scheda ATR2.1 b "Viale della Pace" venga prevista l'attuazione dell'intervento mediante "intervento diretto convenzionato", anziché mediante "piano attuativo". Ciò in relazione al fatto che l'intervento si colloca all'interno di un complesso già prevalentemente urbanizzato in forza di previgente piano attuativo e che le opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura del privato possono essere comunque individuate e regolate all'interno di un rapporto convenzionale, senza il passaggio dalla procedura di valutazione ambientale strategica, partecipazione e pubblicità tipiche del piano attuativo e ridondanti per il caso in esame;

Punto 2) Richiede che al punto A. (urbanizzazioni) siano individuate nel dettaglio le opere di urbanizzazione da eseguire, tra quelle previste nel previgente piano (PL1) rimaste inattuato, limitando la richiesta a quelle che insistano su aree di proprietà del Fallimento MARGHERI; indicare altresì il valore economico massimo di dette urbanizzazioni richieste e la possibilità di portare a scomputo il valore di dette opere degli oneri di urbanizzazione secondaria;

Punto 3) Richiede che al punto D. "Flessibilità" della scheda, l'intervento a carico del privato sia ben specificato nella tipologia di intervento da realizzare, nel suo valore economico massimo e che sia economicamente limitato sino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, da scomputare degli oneri da versare, al fine di consentire di mantenere un equilibrio economico nell'operazione immobiliare oggetto di procedura giudiziaria.

A tutela della procedura stessa. E che comunque detto intervento venga limitato ad aree di proprietà della procedura istante.

Si richiede di modificare il dispositivo di attuazione della scheda, di individuare nel dettaglio le opere di urbanizzazione e gli interventi da eseguire e di riprogettare la scheda sulla base delle proprietà



CONTRODEDUZIONE PUNTO 1 DELL'OSSERVAZIONE

1

In merito al punto 1 dell'osservazione si ritiene che gli interventi da realizzare, localizzandosi in aree già urbanizzate che non presentano caratteri di complessità e rilevanza ma richiedono, comunque, un adeguato coordinamento della progettazione e la sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, possano essere assoggettati a Progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. 65/2014.

La richiesta di una modalità attuativa per intervento edilizio diretto convenzionato non può essere accolta, in quanto è necessario verificare la sussistenza di obblighi convenzionali - pro quota - relativi all'attuazione del Comparto 1 del PL 1 F. 31 di cui alla Convenzione sottoscritta il 26/05/2006 Repertorio n. 49.194 Raccolta n.11.013 Registrata a Firenze il 13 giugno 2006 al n. 1792.

Si propone, pertanto, di accogliere parzialmente quanto specificatamente richiesto modificando la Scheda ATR2.1b con l'identificazione della diversa modalità attuativa.

In merito al punto 2 dell'osservazione si ritiene che per l'attuazione urbanistico edilizia del comparto si debba considerare le sole opere di urbanizzazione da completare necessarie a garantire la piena funzionalità del comparto e descritte nella relativa Scheda d'ambito ATR2.1b che, in parziale accoglimento della specifica richiesta, verrà maggiormente dettagliata al fine di una maggiore gestione procedimentale della stessa.

Restano comunque da valutare le ulteriori obbligazioni pro quota ancora in essere relative all'attuazione del Comparto 1 del PL 1 F. 31 di cui alla Convenzione sottoscritta il 26/05/2006, citata al precedente punto 1.

In merito alla richiesta di esprimere il valore economico massimo delle opere di urbanizzazione si precisa che la stessa esula dall'ambito della pianificazione urbanistica del Piano operativo ed in quanto più propriamente afferente ai successivi livelli di dettaglio della progettazione dello strumento attuativo e delle relative valutazioni economiche e finanziarie.

Si propone, pertanto, di accogliere parzialmente quanto richiesto modificando la Scheda ATR2.1b con l'identificazione delle relative opere di urbanizzazione primarie funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica

In merito al punto 3 dell'osservazione si ritiene che l'incremento della quota residenziale si rende possibile solo attuando anche le opere individuate dalla scheda nel paragrafo "Flessibilità". Al fine di migliorare la gestione della fase di progettazione ed attuativa si propone di accogliere parzialmente quanto richiesto precisando la quota di oneri correlati alla flessibilità, indicando nella Scheda ATR2.1b la proporzione tra l'incremento premiale del valore immobiliare e il relativo impegno a realizzare opere pubbliche commisurate.

Per le motivazioni esposte, l'ufficio ritiene la richiesta di cui al PUNTO 1: Parzialmente accolta

Proposta controdeduzione osservazione n° 057/2023

PROPOSTA UFFICIO

Valutata ogni singola richiesta contenuta nell'osservazione, l'ufficio ritiene la stessa Parzialmente accolta

