



# COMUNE di PORTO AZZURRO

## Provincia di Livorno

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Deliberazione n. 40 del 13/06/2025**

Adunanza STRAORDINARIA – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

**Oggetto: APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO RELATIVO AI LAVORI DI "RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA DELL'EX-CINEMA DI PORTO AZZURRO", SITUATO IN VIA FELICE CAVALLOTTI" – CUP: E87G25000210004 - APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ.**

L'anno **duemilaventicinque** addì **treddici** del mese di **giugno** alle ore **15:05** nella sala delle adunanze consiliari, si è riunito il Consiglio Comunale, che è stato convocato previa l'osservanza di tutte le formalità di legge.

All'appello risultano:

MAURIZIO PAPI	Presente
MARCELLO TOVOLI	Presente
ALESSIO AGARINI	Presente
MARCO ELVIO MATACERA	Presente
LUCA CINGANELLI	Presente
GIOVANNI CIGNONI	Assente
DANIELA GALLETTI	Presente
GISELLA GUELFÌ	Presente
GUERRINO ROCCO	Presente
ENRICO TONIETTI	Presente
ANDREA SOLFORETTI	Assente
DANIELE ALESSANDRO PINOTTI	Presente
MICHELA SIMONI	Presente

**PRESENTI N. 11**

**ASSENTI N. 2**

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE, Dr. LORENZO ZOPPI il quale provvede alla redazione del presente Verbale.

Il Geom. ALESSIO AGARINI, assume la Presidenza del Consiglio Comunale e riconosciuta legale l'adunanza, essendo presenti n. 10 Consiglieri su n. 12 assegnati e n. 12 in carica, oltre il Sindaco, dichiara aperta la seduta ed introduce la trattazione dell'argomento iscritto all'ordine del giorno e in oggetto indicato;

Il Consigliere Tonietti chiede se sul piano procedurale è legittimo approvare prima il progetto e dopo l'esproprio.

Il ViceSindaco dott. Tovoli risponde per confermare la regolarità dell'approvazione del progetto prima del procedimento di esproprio.

Il Consigliere Tonietti chiede di vedere le tavole relative al progetto; il dott. Tovoli si reca verso i banchi dell'opposizione per illustrare le caratteristiche tecniche dell'intervento.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale intende rigenerare e riqualificare un'area di proprietà privata adibita fino a molti anni fa a cinema all'aperto estivo "Ex Cinema Italia", situata presso il centro storico del paese in Via Felice Cavallotti, distinta catastalmente al foglio di mappa n. 13, particella n. 1018;

CHE tale area risulta ad oggi abbandonata e non sono mancate segnalazioni per la particolare situazione di criticità ambientale e sanitaria in cui si trova;

CHE l'area ha la seguente destinazione urbanistica, derivante dal Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68/2021 e Pubblicato sul B.U.R.T. in data 15.09.2021:

- "Tavola CS 4 – Piano dei Servizi" – "Verde attrezzato / piazza";

CHE secondo quanto precisato dall'Arch. Giovanni Giusti, con propria nota in data 11.06.2025, quale soggetto redattore del POC "Piano Operativo Comunale", sopra richiamato:

- L'attuale destinazione urbanistica dell'area è *Zona A (Centro storico) - sottozona A1*, individuata all'art. 23 delle NTA di POC, per la quale valgono le disposizioni degli artt. da 24 a 27 delle medesime NTA;
- L'art. 27 "*Organizzazione funzionale (Piano dei Servizi)*" rimanda alla tav. CS4 del POC le indicazioni relative alla riqualificazione funzionale dei servizi pubblici, quale riferimento per gli atti di programmazione ed i piani e/o provvedimenti di settore dell'Amministrazione Comunale. Come disposto al comma 6 dell'articolo citato, la tavola CS4 "indica i servizi pubblici esistenti e compatibili con il tessuto del centro storico";
- L'area di progetto è individuata nella tav. CS4 come area da destinare a "verde attrezzato/piazza", senza tuttavia che sia esplicitamente richiamata una disciplina di riferimento per tale specifica destinazione.
- Le aree destinate a verde pubblico attrezzato, qualificate dal POC come *Zona F – Sottozona F6*, sono in generale disciplinate all'art. 45 comma 8 delle NTA. In tali aree è esplicitamente consentita la realizzazione di manufatti funzionali all'utilizzazione collettiva dell'area (tettoie, chioschi, ecc.).

CHE l'Amm.ne vorrebbe destinare tale area, previa espropriazione se necessaria, a finalità culturali (conferenze, dibattiti, concerti, eventi culturali di ogni genere, mostre ecc.);

RICHIAMATA la determina del responsabile area tecnica LLPP.7tutela Ambientale/Demanio n. 169 del 05.11.2024, con la quale è stato incaricato lo Studio Vai, con sede in Portoferraio, piazza della Repubblica n. 4, per l'esecuzione dei servizi di "*Progettazione esecutiva, direzione lavori e contabilità, CSP/CSE, redazione certificato di regolare esecuzione relativi alla rigenerazione e riqualificazione spazio urbano dell'ex "Cinema Italia", situato in via Felice Cavallotti*";

VISTO il Progetto Architettonico presentato in data 21.11.2024 ed acquisito al protocollo dell'Ente con il n. 10873, dall'Arch. Gino Vai dello Studio Vai, con sede in Portoferraio, Piazza della Repubblica n. 4, relativo ai lavori di *“Riqualificazione e Rigenerazione Urbana dell'area dell'ex-Cinema di Porto Azzurro”, Situato in Via Felice Cavallotti*”, redatto dallo Studio Vai di Portoferraio;

VISTO il parere Vincolante della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno, ai sensi dell'art. 146 comma 8 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., n. MIC/MIC\_SABAP-PI/20/01/2025/0000905-P Class. 34.43.04, pervenuto al protocollo dell'ente al n. 601/06/03 del 20.01.2025, che ha espresso il seguente *“Parere Paesaggistico: “Parere favorevole ai sensi dell'art. 146 del codice”*,

CONSIDERATO che in data 20/01/2025 è stata rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica Settore Urbanistica del Comune di Porto Azzurro l'Autorizzazione Paesaggistica n° 01/25;

RILEVATO che l'intervento in parola riguarda la rigenerazione e la riqualificazione dell'area urbana dell'ex *“Cinema Italia”*, situato in Via Felice Cavallotti, la quale ha una destinazione urbanistica funzionale di verde attrezzato con vincolo di inedificabilità assoluta, individuata nel Piano Operativo Comunale come *“Verde attrezzato / piazza”*;

CONSIDERATO

- Che ai sensi dell'art. 12, comma 1, del DPR 327/01, *“la dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta: a) quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità;*

- Che ai sensi dell'art. 20, comma 1, del DPR 327/01, *“Divenuto efficace l'atto che dichiara la pubblica utilità, entro i successivi trenta giorni il promotore dell'espropriazione compila l'elenco dei beni da espropriare, con una descrizione sommaria, e dei relativi proprietari, ed indica le somme che offre per le loro espropriazioni. L'elenco va notificato a ciascun proprietario, nella parte che lo riguarda, con le forme degli atti processuali civili. Gli interessati nei successivi trenta giorni possono presentare osservazioni scritte e depositare documenti;*

ATTESO che il Vincolo preordinato all'esproprio produce effetti dopo l'avvenuto perfezionamento dell'Iter partecipativo di cui all'art. 11 del DPR 327/2001;

VISTO il Progetto Esecutivo delle opere di cui in oggetto, presentato dall'Arch. Gino Vai dello Studio Vai, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Livorno al n. 90, con sede in Portoferraio, Piazza della Repubblica n. 4, pervenuto al protocollo dell'Ente in data 09.06.2025 ed acquisito con il n. 5689, redatto ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 36/2023, dell'importo complessivo di € 454.075,87, composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnico illustrativa;
2. Documentazione fotografica;
3. Elenco elaborazioni;
4. Relazione paesaggistica;
5. Relazione di asseverazione del progettista;
6. Dichiarazione PIT;
7. Lettera di accompagnamento per diritti di segreteria;
8. TAV.1 – Inquadramento territoriale;
9. TAV.2 – Stato attuale – Planimetria e Sezione ambientale;
10. TAV.3 – Stato di progetto – Planimetria;
11. TAV.4 – Stato di progetto – intervento A;
12. TAV.5 – Stato di progetto – interventi B e C;
13. TAV.6 – Stato sovrapposto – Planimetria e Sezione ambientale;

14. TAV.7 – Essenze vegetali;
15. TAV.8 – Dettagli ed arredo urbano;
16. TAV.9 – Superamento delle barriere architettoniche;
17. TAV.10 – BOZZA Piano Particellare di Esproprio;
18. Cronoprogramma – Diagramma di Gantt;
19. Capitolato speciale descrittivo e prestazionale;
20. Elenco prezzi;
21. Computo metrico estimativo;
22. Piano di Sicurezza e Coordinamento;
23. Autorizzazione paesaggistica.

che formano parte integrante del presente atto e disponibili presso gli uffici del settore LL.PP.;

VISTO il Q.E. dell'intervento, composto come di seguito indicato:

#### QUADRO ECONOMICO

<b>A1</b>	Importo Lavori Generale soggetto a ribasso oltre iva di Legge Rif. Voce ( 2.11) + (3.7) + (4.8) + (5.15) + (6.5) + (7.5) + (8.33) + (9.13)	€	266 586,59
<b>B1</b>	Di cui Incidenza Mano d'opera pari al 35% dell' Importo complessivo dei lavori ( Esclusi utile d' impresa pari al 10% -Spese Generali 15% come previsto dal Prezzario Regionale Toscana 2024 Provincia di Appartenenza Livorno)	€	78 516,00
<b>C1</b>	Sommano Oneri di Sicurezza + Incidenza oneri di sicurezza – non soggetti a ribasso d'asta Rif. Voce ( 1.13) €3.237,32+205,65 = €. 3.442,97	€	3 442,97
<b>D1</b>	<b>Importo Generale Comprensivo Oneri di Sicurezza oltre iva di Legge</b>	<b>€</b>	<b>270 029,56</b>

#### SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

<b>E1</b>	Sommano iva di legge pari al 10% sull'importo a Base d'Asta	€	27 002,96
<b>F1</b>	Imprevisti per i lavori difficilmente computabili e ritenuti indispensabili per la Direzione dei Lavori pari al 10% del lavori	€	26 658,66
<b>G1</b>	Spese Tecniche progettazione di Fattibilità Tecnico-economica ed esecutiva, direzione lavori e contabilità, CSP/CSE, redazione certificato di regolare esecuzione comprensive di Cassa previdenziale ed Iva al 22%	€	47 032,22
<b>H1</b>	Spese Tecniche per Redazione Stima di Valutazione Terreno, comprensive di Contributo Previdenziale ed Iva al 22%	€	1 682,00
<b>I1</b>	Polizza per verifica Progettazione	€	1 000,00
<b>L1</b>	Oneri di esproprio stima prevista	€	80 000,00
<b>M1</b>	Somme per Pubblicazioni - Pubblicità - Contributo ANAC		€ 670,47
<b>N1</b>	<b>Totale Somme a Disposizione</b>	<b>€</b>	<b>184 046,31</b>
<b>O1</b>	<b>Importo Generale delle Opere</b>	<b>€</b>	<b>454 075,87</b>

DATO ATTO, come indicato del progettista, che l'area oggetto dell'intervento ha le seguenti caratteristiche:

- ubicata nel centro storico di Porto Azzurro, con accesso dalla centrale Via Cavallotti, si presenta caratterizzata da una recinzione in muratura con una inferriata sovrastante e doppio cancello di accesso, di cui uno più piccolo dal vicolo cieco laterale al lotto.
- Di forma trapezoidale, per una superficie di circa 350 mq., è costituito da più manufatti di modeste dimensioni, articolati ad un solo piano già magazzini deposito quando l'area era adibita a proiezione di film all'aperto e da una tettoia in lamiera addossata al muro di confine lato sud. Abbondante e trascurata vegetazione ne impedisce attualmente una visione a tutto campo dell'intero giardino, da troppi anni lasciato all'abbandono, come la parete verde di edera a vista divisoria con il vicolo di una considerevole altezza che scarica il peso su una struttura a traliccio metallica oramai vecchia, consumata che potrebbe collassare da un momento all'altro.
- Luogo di incontro ed aggregazione per tanti anni lamenta un degrado rilevante, più volte manifestato all'Amministrazione dalle proprietà limitrofe.

CHE l'opera di cui in oggetto è stata inserita nel programma triennale dei lavori pubblici 2025/2027 – annualità 2025, con CUI L82001830494202300001, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 27/03/2025 e successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 13.06.2025;

CHE l'opera sarà finanziata interamente tramite risorse di Bilancio – appositamente stanziare sui seguenti Capitoli di Spesa:

- 20106236 - ACQUISTO TERRENO PER REALIZZAZIONE AREA A VERDE ATTREZZATA. MUTUI PASSIVI;
- 20106235 - ACQUISTO TERRENO PER REALIZZAZIONE AREA A VERDE ATTREZZATA. REIMPIEGO AVANZO DESTINATO.

RITENUTO che i lavori di “RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE SPAZIO URBANO DELL'EX "CINEMA ITALIA", SITUATO IN VIA FELICE CAVALLOTTI”. CUP: E87G25000210004”, sono da considerarsi necessari al fine di garantire la riqualificazione urbana dell'intera arteria stradale nonché migliorare lo standard di sicurezza agli utenti delle strade, e quindi offrire un migliore servizio alla collettività;

VISTI

- il Verbale di Verifica redatto ai sensi dell'art. 42, del D.Lgs. 36/2023 e degli artt. 34-39-40-41 dell'allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, sottoscritto dal Geom. Riccardo Ravaioli in qualità di R.U.P., in contraddittorio con il progettista Arch. Gino Vai e depositato agli atti dell'ufficio tecnico comunale;
- il Verbale di Validazione, redatto ai sensi dell'art. 42, comma 4 del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 39 dell'allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, sottoscritto dal R.U.P. e depositato agli atti dell'ufficio tecnico comunale;

RITENUTO pertanto, approvare il progetto esecutivo dei lavori di “*Riqualificazione e Rigenerazione Urbana dell'area Dell'ex-Cinema di Porto Azzurro*”, situato in Via Felice Cavallotti” - Cup: E87G25000210004, dell'importo complessivo di € **454.075,87**, redatto ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 36/2023, composto dagli elaborati come innanzi riportati, al fine di avviare l'iter finalizzato alla realizzazione dello stesso;

VISTI:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, testo unico sull'ordinamento degli enti locali;
- l'art. 38 del D.Lgs 36/2023 Codice dei Contratti Pubblici;

- il decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, e successive modificazioni, testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.

VISTI il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.L.gs. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Tecnica LLPP/Tutela ambientale /Demanio ed il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, allegati al presente atto;

Con voti favorevoli n. 8 e n. 3 astenuti ( Tonietti, Simoni e Pinotti) legalmente espressi;

### DELIBERA

**DI APPROVARE**, fatto salvo il perfezionamento dell'iter procedurale di cui all'art. 11 del DPR 327/2001, il progetto esecutivo dei lavori di *“Riqualificazione e Rigenerazione Urbana dell'area Dell'ex-Cinema di Porto Azzurro”, situato in Via Felice Cavallotti” - Cup: E87G25000210004*, redatto dall'Arch. Gino Vai dello Studio Vai, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Livorno al n. 90, con sede in Portoferraio, Piazza della Repubblica n. 4, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 36/2023, dell'importo complessivo di € **454.075,87**, composto dai seguenti elaborati, depositati agli atti del Settore LL.PP.:

1. Relazione tecnico illustrativa;
2. Documentazione fotografica;
3. Elenco elaborazioni;
4. Relazione paesaggistica;
5. Relazione di asseverazione del progettista;
6. Dichiarazione PIT;
7. Lettera di accompagnamento per diritti di segreteria;
8. TAV.1 – Inquadramento territoriale;
9. TAV.2 – Stato attuale – Planimetria e Sezione ambientale;
10. TAV.3 – Stato di progetto – Planimetria;
11. TAV.4 – Stato di progetto – intervento A;
12. TAV.5 – Stato di progetto – interventi B e C;
13. TAV.6 – Stato sovrapposto – Planimetria e Sezione ambientale;
14. TAV.7 – Essenze vegetali;
15. TAV.8 – Dettagli ed arredo urbano;
16. TAV.9 – Superamento delle barriere architettoniche;
17. TAV.10 – BOZZA Piano Particellare di Esproprio;
18. Cronoprogramma – Diagramma di Gantt;
19. Capitolato speciale descrittivo e prestazionale;
20. Elenco prezzi;
21. Computo metrico estimativo;
22. Piano di Sicurezza e Coordinamento;
23. Autorizzazione paesaggistica.

Il cui quadro economico composto come di seguito indicato:

#### QUADRO ECONOMICO

<b>A1</b>	Importo Lavori Generale soggetto a ribasso oltre iva di Legge Rif. Voce ( 2.11) + (3.7) + (4.8) + (5.15) + (6.5) + (7.5) + (8.33) + (9.13)	€ 266 586,59
-----------	--	--------------

<b>B1</b>	Di cui Incidenza Mano d'opera pari al 35% dell' Importo complessivo dei lavori ( Esclusi utile d' impresa pari al 10% -Spese Generali 15% come previsto dal Prezzario Regionale Toscana 2024 Provincia di Appartenenza Livorno)	€	78 516,00
<b>C1</b>	Somma Oneri di Sicurezza + Incidenza oneri di sicurezza – non soggetti a ribasso d'asta Rif. Voce ( 1.13) €3.237,32+205,65 = €. 3.442,97	€	3 442,97
<b>D1</b>	<b>Importo Generale Comprensivo Oneri di Sicurezza oltre iva di Legge</b>	€	<b>270 029,56</b>

#### SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

<b>E1</b>	Somma iva di legge pari al 10% sull'importo a Base d'Asta	€	27 002,96
<b>F1</b>	Imprevisti per i lavori difficilmente computabili e ritenuti indispensabili per la Direzione dei Lavori pari al 10% del lavori	€	26 658,66
<b>G1</b>	Spese Tecniche progettazione di Fattibilità Tecnico-economica ed esecutiva, direzione lavori e contabilità, CSP/CSE, redazione certificato di regolare esecuzione comprensive di Cassa previdenziale ed Iva al 22%	€	47 032,22
<b>H1</b>	Spese Tecniche per Redazione Stima di Valutazione Terreno, comprensive di Contributo Previdenziale ed Iva al 22%	€	1 682,00
<b>I1</b>	Polizza per verifica Progettazione	€	1 000,00
<b>L1</b>	Oneri di esproprio stima prevista	€	80 000,00
<b>M1</b>	Somme per Pubblicazioni - Pubblicità - Contributo ANAC		€ 670,47
<b>N1</b>	<b>Totale Somme a Disposizione</b>	€	<b>184 046,31</b>
<b>O1</b>	<b>Importo Generale delle Opere</b>	€	<b>454 075,87</b>

**DI DARE ATTO** della rispondenza e della conformità del progetto alle leggi e normative vigenti in materia, come attestato dal Progettista delle Opere, dall'Arch. Gino Vai, nella "Relazione di Asseverazione del Professionista", facente parte degli elaborati del Progetto Esecutivo;

**DI APPORRE** sull'area situata presso il centro storico del paese in Via Felice Cavallotti, distinta catastalmente al foglio di mappa n. 13, particella n. 1018, il Vincolo preordinato all'Esproprio la cui efficacia è subordinata al perfezionamento dell'Iter partecipativo di cui all'art. 11 del DPR 327/2001;

**DI DICHIARARE** la pubblica utilità dell'intervento in questione, subordinando l'efficacia e gli effetti, in uno al vincolo preordinato all'esproprio, secondo quanto previsto al punto precedente;

**DI DARE ATTO** che l'opera, dell'importo complessivo di € 454.075,87, è finanziata interamente tramite risorse di Bilancio, come da capitoli di spesa indicati in premessa;

**DI DARE ATTO** che il vincolo preordinato all'esproprio ha durata quinquennale dalla data della sua apposizione, ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/01;

**DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Tecnica LL.PP., ad avvenuta efficacia del presente atto, l'avvio della procedura ex art. 20 comma 1 del DPR 327/01, nonché di procedere con la notifica degli Avvisi di Avvio del Procedimento nei confronti dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dall'articolo 11 del DPR 327/2001;

**DI DARE ATTO** che dal giorno successivo alla Pubblicazione sul B.U.R.T., i soggetti interessati, sia pubblici che privati, possono presentare osservazioni secondo quanto previsto dall'articolo 11 del DPR 327/2001;

**DI STABILIRE** che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, e verrà depositata presso la Segreteria dell'Ente, in visione del pubblico e sul sito web del Comune nell'apposita sezione di "Amministrazione Trasparente";

**DI DARE ATTO** che della avvenuta pubblicazione sul B.U.R.T. verrà data notizia mediante pubblicazione di apposito avviso sul sito istituzionale del Comune nel quale saranno indicate le modalità di presentazione delle osservazioni;

**DI DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 16 del DPR 327/2001, allo scadere dei termini, si provvederà alla valutazione e recepimento delle eventuali osservazioni pervenute;

**DI DEMANDARE** ai suddetti responsabili ogni altro provvedimento consequenziale, ciascuno per quanto di propria competenza;

**Successivamente, stante l'urgenza di provvedere con separata votazione che ha dato il seguente risultato:**

**voti favorevoli n. 8 e n. 3 astenuti ( Tonietti, Simoni e Pinotti) legalmente espressi;**

#### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs.18 agosto 2000, n. 267.

**Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.**

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

**Geom. ALESSIO AGARINI**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

**Dr. LORENZO ZOPPI**