



# Giunta

---

## COMUNE DI PRATO

---

Deliberazione di Giunta Comunale n. **2** del **12/01/2016**

Oggetto: **Consorzio Macrolotto Industriale 2 - Completamento Progetto sistemazione aree a verde pubblico - Approvazione progetto definitivo e dichiarazione di pubblica utilità.-**

L'anno duemilasedici (2016) , il giorno dodici (12) del mese di gennaio , alle ore 9,40 , convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede  
il Sindaco Matteo Biffoni

Risultano presenti, al momento della votazione, i seguenti 7 componenti:

Assessore	Presente	Assente	Assessore	Presente	Assente
Biffoni Matteo	X	-	Alessi Filippo	X	-
Barberis Valerio	X	-	Biancalani Luigi	-	X
Ciambellotti Maria Grazia	-	X	Faggi Simone	X	-
Faltoni Monia	-	X	Mangani Simone	X	-
Squittieri Benedetta	X	-	Toccafondi Daniela	X	-

-----

Partecipa il Segretario Generale Roberto Gerardi, incaricato della redazione del verbale.

(omissis il verbale)



**Oggetto: Consorzio Macrolotto Industriale 2 - Completamento Progetto sistemazione aree a verde pubblico - Approvazione progetto definitivo e dichiarazione di pubblica utilità.-**

### **Relazione del Dirigente**

Premesso che:

- Con contratto stipulato in data 06.03.2009 reg. a Prato il 31.03.2009 al n° 3793 tra il Comune di Prato ed il Consorzio Macrolotto Industriale n° 2 attuativo delle del. C.C. n° 114/2008, veniva effettuata una ricognizione degli obblighi residui della lottizzazione nei confronti del Comune e contestualmente veniva stabilito un ulteriore termine per il completamento degli obblighi di urbanizzazione del Macrolotto alla data del 08.07.2014;

- Nell'ambito della ricognizione degli obblighi residui del Macrolotto in adempimento degli adempimenti assunti con la convenzione del 31.03.2009, vi è la realizzazione delle opere a verde pubblico, come precisato al comma a) dell'art. 3, oltre alla realizzazione di n° 3 parcheggi pubblici (oggetto di altra deliberazione di approvazione), alla procedura di sdemanializzazione del sedime della gora Bina ed alla cessione delle opere al Comune;

- Per quanto attiene la realizzazione delle opere a verde pubblico, il Consorzio Macrolotto 2 ha presentato in data 09.05.2008 la proposta di progetto definitivo (acquisito al P.G. del Comune con il n° 59016/2009) in adempimento alla Convenzione integrativa di lottizzazione (Atto di ricognizione delle obbligazioni da eseguire – proroga della convenzione dell'8 luglio 1999) reg. a Prato il 31.03.2009 e costituito dai seguenti elaborati:

Relazione generale al progetto per la realizzazione delle opere a verde pubblico;  
Relazione generale: Descrizione delle aree oggetto di progetto;  
Schede riassuntive delle aree a verde;  
Identificazione delle aree a verde pubblico – elaborati per l'appalto.

- Con deliberazione Giunta Comunale n° 306 del 21.07.2009 è stato approvato in linea tecnica il progetto delle opere a verde, rimandando a successivo atto la dichiarazione di pubblica utilità e la conseguente procedura espropriativa in quanto gran parte delle aree su cui dovevano essere realizzate le opere e le piantumazioni erano (e sono) di proprietà o in disponibilità del Consorzio Macrolotto 2;

- Il progetto di verde pubblico è stato quindi realizzato su aree di proprietà (od in disponibilità) del Consorzio;

- Con determinazione dirigenziale n° 4253 del 30.12.2013 è stato approvato il certificato di regolare esecuzione delle opere a verde pubblico, per la quota dei terreni in disponibilità. Residua da realizzare €. 12.452,86 di opere a verde, come attestato dal direttore dei lavori nella nota acquisita al PG del Comune con il n° 0075777 del 06.06.2014.

Ricordato inoltre che:

- Con la citata delibera n. 306/2009 la Giunta Comunale approvò il progetto definitivo delle opere a verde in linea tecnica;

- Con determinazione dirigenziale n° 2477 del 17.09.2009 fu approvato il progetto



esecutivo delle opere, autorizzando contestualmente la realizzazione delle opere sulle aree disponibili. Fu parimenti stabilito che il Consorzio notiziasse il Comune entro un congruo lasso di tempo delle aree residue da acquisire per le quali non sarebbe stato necessario attivare procedure espropriative. Solo in esito a quanto sopra, il Comune, secondo quanto previsto in convenzione di lottizzazione, avrebbe potuto :

- 1) operare la reiterazione dei vincoli per le aree effettivamente non disponibili;
- 2) dichiarare la pubblica utilità ed avviare il procedimento espropriativo.

- La realizzazione delle opere e l'acquisizione delle aree sono garantite da polizza fideiussoria Italiana Ass.ni 530/13/9147

Preso atto della sussistenza dell'efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio, in quanto la variante al Regolamento Urbanistico art. 55 L.R. 1/05 per reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate alle opere di urbanizzazione a carico del Macrolotto è stata approvata definitivamente con delibera Consiglio Comunale n° 99 del 18.11.2010 e pubblicata sul BURT n° 3 del 19.01.2011 (la durata del vincolo è 5 anni dalla data di approvazione definitiva della variante).

Preso atto che con nota del 31.12.2013, assunta al P.G. del Comune di Prato n° 0123934 il Consorzio Macrolotto n° 2 ha trasmesso all'Ufficio il piano particellare di esproprio delle aree ancora da acquisire.

In ordine a quanto stabilito della Convenzione di lottizzazione stipulata il 03.05.1990 artt. 1.4 e 1.5 il Consorzio, con nota del 06.02.2014 assunta al P.G. del Comune di Prato del 06.02.2014 ha prodotto la stima dei beni da espropriare proponendo una indennità di € 41,35 al mq. di terreno da espropriare.

Con nota PG N° 45881 del 01.04.2014 (con distinta delle raccomandate e relativi avvisi di ricevimento depositati agli atti dell'ufficio) il Responsabile del Procedimento ha comunicato, ai sensi degli articoli 7 e seguenti della Legge 241/90, alle ditte espropriande l'avvio del procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo delle opere, assegnando un termine di giorni 30 di tempo dal ricevimento per formulare osservazioni scritte da valutarsi ai fini delle successive determinazioni.

Nel termine prefissato sono pervenute n°5 (cinque) osservazioni che sono di seguito sintetizzate:

PG N° 61182 del 07.05.2014 - CO.FI.MA spa (ex immobiliare AL srl):

Richiesta di una indennità pari a 240,00-260,00 €/mq. per il principio di indifferenza del valore delle aree destinate ad opere di urbanizzazione rispetto alle aree propriamente edificabili;

La non sussistenza di un valido vincolo preordinato all'esproprio;

Presenza, sull'area oggetto di esproprio, di un manufatto per impianto centrale metano non autorizzato;

PG N° 56694 del 27.04.2014 - Gianfranco Guasti:

Richiesta di acquisizione di un ulteriore pezzo di terreno necessario per evitare l'interclusione della sua proprietà residua;

Disponibile a cedere un ulteriore pezzo di terreno di mq. 3.945,89.=  
ad un prezzo da concordare;

PG N° 56277 del 23.04.2014 - Puggelli Anna:

Presenza di un manufatto ad uso agricolo di vecchia costruzione e richiesta del valore di mercato sia delle aree edificabili sia del manufatto.



PG N° 60128 del 05.05.2014 - Pieri Giampiero:

Richiesta di una indennità di esproprio pari al valore di mercato, per un importo di 300,00 €/mq. oltre al valore dei manufatti agricoli presenti sul terreno.

PG N° 0070597 del 26.05.2014 - Ciardi Fiorenzo:

Parte del terreno oggetto del presente procedimento è già occupato irreversibilmente dalla "sede stradale" del viale Berlinguer (particelle 505 e 506);

La non sussistenza di un vincolo preordinato all'esproprio senza la possibilità di approvazione del progetto definitivo tali da produrre effetti dichiarativi della pubblica utilità dell'opera, inficiando la procedura espropriativa;

Il Comune di Prato non sarebbe legittimato ad espropriare terreni per conto del Macrolotto Industriale N.2 di Prato in quanto la "convenzione di variante organica al piano di lottizzazione del 8/7/1999" registrata e regolarmente trascritta è definitivamente decaduta e divenuta inefficace in data 8/7/2009 per il decorso del termine di anni 10 e non più prorogabile, nulla rilevando l'atto Notaio D'Ambra del 6/3/2009, registrato e non trascritto, che ha prorogato di anni 5 fino all'8/7/2014 la convenzione decaduta definitivamente per legge;

Inefficace nella specie la proroga prevista al comma 3bis dell'art. 30 Legge n. 90 del 9/8/2013 (Decreto del Fare);

Il Comune di Prato avrebbe acquisito illegittimamente i terreni presi in consegna dal Consorzio Macrolotto Industriale N.2 di Prato incorporati nella viabilità pubblica denominata viale Berlinguer utilizzando, quindi, un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio - chiede la corresponsione ex art 42-bis DPR 327/2001:

indennizzo pari al valore venale del bene;

incremento del 5% annuo sul valore venale, per occupazione abusiva ;

danno non patrimoniale del 10%;

Richiesta di attribuzione del valore di mercato ai terreni pari a € 240,00-€ 260,00 €/mq.;  
Rilevano come il residuo terreno (relitto) rappresentato dalla particella 368 del foglio di mappa 94 di mq. 138, diventi inutilizzabile ed inaccessibile con grave pregiudizio.

Il Servizio Gare, Provveditorato e Contratti – U.O. Atti Immobiliari ed Espropri con nota PG. n. 189984 del 23.12.2015, in atti al presente deliberato, ha redatto una relazione in merito:

- Alla stima dei valori delle aree da acquisire, fermo restando che una più puntuale individuazione dell'indennità potrà essere fatta solo in esito al sopralluogo da effettuarsi contestualmente alla presa di possesso.
- Al parere sulle osservazioni pervenute.

Da tale relazione appare che :

Il valore medio dell'indennità da offrire alle ditte espropriande è pari ad € 69,51 al metro quadrato per le aree poste all'interno della Lottizzazione ed € 10,00 per le aree esterne alla Lottizzazione;

L'importo complessivo dell'indennità provvisoria da offrire alle ditte espropriande è di € 471.672,16= oltre ad eventuali soprassuoli che potranno essere rilevati al momento della redazione del verbale di immissione in possesso e contestuale stato di consistenza.

Sia il finanziamento per la realizzazione delle opere in oggetto che le spese per l'acquisizione delle aree interessate sono integralmente a carico del Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 di Prato, che è obbligato, come da Convenzione stipulata in data



08.07.1999, a sostenere tutte le spese necessarie anche per indennità di reiterazione vincoli urbanistici, di eventuali occupazioni e di esproprio, comunque definiti anche a seguito di contenzioso e relative spese tecniche, accessorie ed oneri fiscali.

### **LA GIUNTA**

Vista la relazione del Dirigente del Servizio Governo del Territorio

Visto e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile del Servizio Governo del Territorio in data 07/01/2016 in ordine alla regolarità tecnica;

Considerato e dato atto che il presente provvedimento non è soggetto, per sua natura, al parere di regolarità contabile di cui al medesimo art. 49 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Con voti unanimi, resi nelle debite forme di legge,

### **DELIBERA**

- 1) Di approvare la narrativa che precede, che qui si intende integralmente e sostanzialmente riportata;
- 2) Di confermare la delibera G.M. n° 306 del 21.07.2009 che approva in linea tecnica il progetto delle aree a verde pubblico del Macrolotto Industriale N.2 di Prato, confermando anche gli allegati a detta deliberazione depositati in atti;
- 3) Di approvare, ad integrazione degli atti di cui alla deliberazione di G.C. n° 306 del 21/07/2009, il piano particellare di esproprio con elenco ditte, depositato dal Consorzio Macrolotto Industriale n° 2, ed assunto al Comune di Prato con PG N° 123934 del 31/12/2013;
- 4) Di approvare il Progetto definitivo, come indicato ai precedenti punti 2) e 3), dando atto che ai sensi dell'art. 12 D.P.R. 327/2001 l'approvazione del progetto definitivo costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere in oggetto;
- 5) Di far proprie e approvare, relativamente alle osservazioni presentate, le controdeduzioni riportate nella narrativa che precede;
- 6) Di prendere atto che la stima delle aree trasmessa dal Consorzio Macrolotto N° 2 ammonta ad € 41,35/mq.
- 7) Di approvare la stima del Servizio Gare, Provveditorato e Contratti – U.O. Atti Immobiliari ed Espropri del Comune, dalla quale risulta un valore di € 69,51 al metro quadrato per le aree poste all'interno della Lottizzazione ed € 10,00 al metro quadrato per le aree esterne alla Lottizzazione, per un totale di € 471.672,16= da richiedere al Consorzio Macrolotto N° 2 e necessario per offrire l'indennità provvisoria agli espropriandi. Tale importo sarà da perfezionare successivamente nell'ambito di stesura del verbale di presa di



possesso dell'area secondo le tipiche procedure espropriative.

8) Di nominare Responsabile del Procedimento l'Arch. Riccardo Pecorario, Dirigente del Servizio Governo del Territorio.

9) Di dare atto che atterranno al competente Servizio Gare, Provveditorato e Contratti – U.O. Atti Immobiliari ed Espropri l'espletamento delle relative procedure di espropriazione.

10) Di stabilire, ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. 327/2001 e successive modifiche ed integrazioni, che il decreto di esproprio venga emanato entro il termine di anni cinque dalla data di efficacia del presente atto.

Delibera altresì, a voti parimenti unanimi, di dichiarare il presente atto, stante l'urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

**(omissis il verbale)**

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Segretario Generale Roberto Gerardi

Il il Sindaco Matteo Biffoni