



COMUNE DI PRATO

Determinazione n. **993** del **17/04/2019**

Oggetto: **D.C.C. n°63 del n° 01/08/2016 - Acquisizione Gratuita di superfici a verde e di ampliamento stradale e costituzione di vincolo ex-art.2645-quater su verde e parcheggio pubblico presso la Via di Reggiana e Via Abbè Pierre, in esecuzione della convenzione urbanistica ai rogiti Notaio Dott.ssa Serena Meucci rep.n.4144/2982 del 15/11/2017 - approvazione bozza di contratto**

Proponente:
Gabinetto del Sindaco

Unità Operativa proponente:
Consistenza Patrimoniale

Proposta di determinazione
n. 2019/143 del 17/04/2019

Firme:

- Gabinetto del Sindaco



Il Dirigente

Dato atto che non sussistono situazioni, neppure potenziali, di conflitto di interesse in capo ai soggetti di cui all'art 6 bis della L. 241/1990 come introdotto dall'art.1, comma 41, della L. 6 novembre 2012, n. 190;

Visto l'art. 163 comma 3 del D. Lgs. 267/2000 il quale stabilisce che l'esercizio provvisorio è autorizzato con legge o con decreto del Ministro dell'interno che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 151, primo comma, differisce il termine di approvazione del bilancio, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomia locale, in presenza di motivate esigenze;

Visto il Decreto del Ministero dell'Interno del 7 dicembre 2018, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 292 del 17 dicembre 2018, con il quale il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2019-2021 da parte degli enti locali è differito al 28 febbraio 2019;

Richiamate la D.C.C. n. 31 del 19/04/2018 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2018-2020 e relativi allegati nonché la D.G.C. n. 153 del 08/05/2018 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione (Peg) 2018-2020 integrato con il Piano della Performance;

Premesso che:

- La Società Unicoop Firenze Soc. Coop., con sede in Firenze, via Santa Reparata n. 43, è proprietaria dei terreni e degli edifici siti in Prato, località Capezzana, distinti al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa 59, dalle particelle 1902, 1903 (fabbricato commerciale), 1904, 1905, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1891 (cabina enel/consegna energia elettrica) e al Catasto Fabbricati nel foglio 59, particelle 1903, 1905 sub 500, 1948, 1949, 1904, 1891 sub 1 e 2;

- tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Promotore con atto di compravendita dalla società "ERIFIN IMMOBILIARE S.R.L." ai rogiti del Notaio Antonino Poma in data 22 ottobre 2009 Repertorio n. 229541/8209, registrato a Firenze il 26 ottobre 2009 al n. 10792 serie 1T e trascritto a Prato il 27 ottobre 2009 al n. 6993 di R.P.;

- in relazione ai sopra descritti immobili, il precedente proprietario, la società Erifin Immobiliare S.R.L., con istanza P.G. n. 85778 del 20 giugno 2008 (P.E. n. 1936/2008), richiese il Permesso di Costruire per l'edificazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, titolo edilizio rilasciato il giorno 8 luglio 2009;

- ai fini del rilascio del predetto titolo edilizio, la società Erifin Immobiliare S.R.L., con atto autenticato nella firma dal Notaio Gennaro Galdo il 20 maggio 2009 con Repertorio n. 105189/22237, si obbligò nei confronti dell'Amministrazione Comunale, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, alla diretta esecuzione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla progettata trasformazione urbanistica-edilizia di cui alla P.E. n. 1936/2008, registrato a Prato il 25 maggio 2009 al n. 6098 e trascritto a Prato il 26 maggio 2009 al n. 3567 di R.P.;

- inoltre, in sede edilizia, in considerazione della necessità di reperire gli standard urbanistici pubblici richiesti dal D.M. n. 1444/1968, la società Erifin Immobiliare S.R.L., con la



convenzione prevista dall'art. 30 c. 7 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, recata dall'atto pubblico ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo del 25 giugno 2009, Repertorio n. 105370/22393, registrato a Prato il 2 luglio 2009 al n. 7879 serie 1T e trascritto a Prato il 3 luglio 2009 al n. 4782 di R.P., si impegnò nei confronti del Comune di Prato alla realizzazione, alla gestione funzionale e al mantenimento del parcheggio privato di uso pubblico previsto dal P.d.C. P.G. n. 85778/2008, costituendo un'apposita garanzia finanziaria ed obbligandosi in particolare a rendere edotti gli aventi causa degli impegni assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento;

- con il sopra citato atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonino Poma del 22 ottobre 2009, Repertorio n. 229541/8209, il Promotore Unicoop Firenze Soc. Coop. ha dichiarato di subentrare nelle obbligazioni contratte dalla parte venditrice, la società Erifin Immobiliare S.R.L., nei confronti dell'Amministrazione Comunale con la suddetta convenzione urbanistica stipulata con l'atto ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo del 25 giugno 2009, Repertorio n. 105370/22393, dichiarando inoltre di ben conoscere detta convenzione e le facoltà in essa riconosciute all'Amministrazione Comunale;

- il Comune di Prato ha approvato con deliberazione consiliare n. 107 del 10 settembre 2009, (pubblicata sul BURT n. 41 del 14 ottobre 2009) il Piano Attuativo n. 218 d'iniziativa privata per la realizzazione, a modifica del progetto di cui al sopra menzionato P.d.C. P.G. n. 85778/2008, di un edificio destinato all'insediamento di attività commerciali e funzioni direzionali, comprendente due medie strutture di vendita ai piani seminterrato e rialzato e uffici ai piani primo, secondo e terzo, e che per poter dare attuazione al Piano Attuativo n. 218 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;

- in esecuzione del Piano Attuativo n. 218 è stato presentato con P.G. n. 26621 del 24 febbraio 2011 il Permesso di Costruire P.E. n. 447/2011, in variante al Permesso di Costruire P.E. n. 1936/2008 presentato con P.G. n. 85778 del 20 giugno 2008, e le successive varianti P.E. n. 747/2013 e P.E. n. 1858/2013, che hanno portato alla realizzazione di un edificio commerciale costituito da un piano seminterrato e da un piano rialzato, comprendente un'unica media struttura di vendita, nonché di un parcheggio di uso pubblico e di un verde attrezzato di uso pubblico;

- in data 28 novembre 2011 è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Dott.ssa Serena Meucci, Repertorio n. 135/84, registrato a Prato il 14 dicembre 2011 al n. 14537 serie 1T e trascritto a Prato il 16 dicembre 2011 al n. 8452 di R.P., con il quale sono state, fra gli altri obblighi, individuate e quantificate le aree a verde e a parcheggio da destinarsi a uso pubblico, a parziale modifica ed integrazione delle obbligazioni precedentemente assunte dal dante causa del Promotore;

- il Promotore, con istanza P.G. n. 32977 del 2 marzo 2015, ha poi proposto all'Amministrazione Comunale di apportare una variante al Piano Attuativo n. 218, denominata Piano Attuativo n. 341, al fine di poter realizzare un impianto di distribuzione carburanti su porzione dell'area a parcheggio privato e a verde d'uso pubblico realizzata contestualmente all'edificio commerciale di cui al precedente Piano n. 218, variante che stabilisce i parametri urbanistici definitivi dell'edificio commerciale corrispondenti a quanto realizzato, ovvero ad un edificio costituito da un piano seminterrato e un piano rialzato e comprendente un'unica media struttura di vendita;

- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere il Piano Attuativo proposto dal Promotore, pur in variante delle stesse previsioni di R.U.;

- infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo n. 341 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;

- il Piano Attuativo n. 341 prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Promotore di tutte



le opere di urbanizzazione rappresentate negli elaborati dello stesso e prescritte dai competenti uffici comunali in sede di esame della proposta di Piano;

- il Piano Attuativo n. 341 prevede inoltre una parziale ridefinizione delle aree urbanizzate destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, realizzate in virtù dei precedenti titoli edilizi e degli impegni precedentemente assunti, e la cessione gratuita in proprietà all'Amministrazione Comunale di alcune aree destinate a verde poste all'interno del perimetro del Piano attigue alle aree verdi di proprietà comunale;

- Piano Attuativo n. 341, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del giorno 1 agosto 2016, ha concluso il proprio iter con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 42 del 19 ottobre 2016 dell'avviso, che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni;

- in relazione a quanto sopra è da ricordare che, ai sensi della LR 65/14 art. 107 c. 3, le varianti al Regolamento Urbanistico, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo, posto anche che, nel caso in argomento, la variante in questione si configurava come variante semplificata, definita dall'art. 30 c. 2 della LR 65/14, avendo questa per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato, senza quindi comportare variante al Piano Strutturale;

- con atto sempre Notaio Meucci in data 28 febbraio 2017 rep.n.3438/2483 registrato a Firenze il 13/03/2017 al n. 7459 Serie 1T sono state modificati e integrati gli impegni recati del precedente atto unilaterale d'obbligo da me autenticato in data 28 novembre 2011 con Repertorio n. 135/84 e dalla convenzione ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo del 25 giugno 2009, repertorio n. 105370/22393, convenzione che con il presente atto viene sostituita;

- la conformazione e la superficie del parcheggio ad uso pubblico realizzato, validato e collaudato dagli Uffici Comunali preposti, sono variati in virtù del P.d.C. P.G. n. 85778 del 20 giugno 2008 (P.E. n. 1936/2008), e delle successive varianti P.E. n. 447/2011, P.E. n. 747/2013 e P.E. n. 1858/2013.

- in attuazione del Piano Attuativo n. 341 è stato presentato con P.G. n. 21335 del 29 Dicembre 2016 il Permesso di Costruire P.E. n. 3446/2016, per la realizzazione di un distributore carburanti su porzione dell'area a parcheggio privato e a verde d'uso pubblico, realizzata contestualmente all'edificio commerciale, opere che varieranno ulteriormente l'assetto di quest'ultime;

- con atto ancora Notaio Meucci in data 15 novembre 2017 rep.n.4144/2982, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Firenze il 22 novembre /2017 al n. 34560 le parti hanno provveduto alla sostituzione della Convenzione ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo del 25 giugno 2009, Repertorio n. 105370/22393;

- a seguito a successivi approfondimenti interni, il Comune di Prato ha convenuto di non procedere alla costituzione della servitù di uso pubblico di cui al menzionato atto d'obbligo del 28 febbraio 2017 rep. n.3438/2483 ma di ricorrere allo strumento della trascrizione del vincolo urbanistico ex art. 2645 c.c.;

- il Permesso di Costruire P.E. n. 3446/2016, P.G. n. 21335 del 29 Dicembre 2016, è stato rilasciato in data 30/11/2017 ed è stato poi ritirato dagli interessati, i quali con l'atto del ritiro ne hanno accettato le prescrizioni obbigandosene all'osservanza, anche per loro successori ed aventi causa;

- Terminati i lavori, con istanza P.G. n. 81563 del 07 maggio 2018, il Dr. Raffaello Lenzi, nella sua qualità di presidente della Soc. SIRTAM s.p.a., attuatrice dell'intervento, ha richiesto la convalida finale dei lavori ed il conseguente svincolo delle garanzie finanziarie allo scopo a suo tempo prestate mediante polizza assicurativa n. 155656745, emessa da parte di Assicurazioni UNIPOLSAI s.p.a., per l'importo Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero);

- Con PG numero 223773 del 30/11/2018, il Servizio Mobilità e Infrastrutture ha comunicato il proprio nulla osta alla convalida finale opere di urbanizzazione primaria e alla cessione gratuita delle aree relative ed alla costituzione di vincolo ad uso pubblico di cui sopra.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



- il Servizio Patrimonio, effettuato il sopralluogo sul posto in data 01/04/2019, non ha rilevato elementi ostativi al rogito;

- In definitiva,

le aree a verde oggetto di cessione sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Prato nel Foglio di Mappa 59 allegato C, dalle particelle:

- 1950 (ex 1906/a) della superficie catastale di mq 242, qualità seminativo, classe 2, Reddito Dominicale Euro 1,50, Reddito Agrario Euro 0,87;

- 1954 (ex 1907/c) della superficie catastale di mq 226, qualità seminativo, classe 2, Reddito Dominicale Euro 1,40, Reddito Agrario Euro 0,82;

le aree destinate a viabilità è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di Mappa 59 allegato C, dalla particelle

- 1969 Via Sirio snc, piano T., Categoria area urbana, superficie catastale mq. 52, priva di reddito,

- particella 1970 Via Sirio snc, piano T., Categoria area urbana, superficie catastale mq. 32, priva di reddito

le aree oggetto di costituzione di vincolo urbanistico ai sensi dell'art. 2645- quater C.C. consistente nell'assoggettamento ad uso pubblico delle seguenti aree rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel **Foglio di Mappa 59** allegato C, dalle particelle:

- 1904 della superficie catastale di mq 1995, qualità ente urbano, priva di redditi;

- 1905 della superficie catastale di mq 6201, qualità ente urbano, priva di redditi, ;

- 1949 della superficie catastale di mq 16, qualità ente urbano, priva di redditi;

- 1951 della superficie catastale di mq 252, qualità seminativo, classe 2, Reddito Dominicale Euro 1,56, Reddito Agrario Euro 0,91;

- porzione della particella 1902 della superficie catastale di mq 9.800, qualità seminativo, classe 2, Reddito Dominicale Euro 60,74, Reddito Agrario Euro 35,43, così come più precisamente indicata negli atti di convenzione menzionati in premessa, ed agli atti dei competenti Servizi Comunali;

- La parte cedente ha incaricato della stipula il Notaio Dott.ssa Serena Meucci, la quale ha predisposto la bozza dell'atto, inviandolo poi al Servizio Gabinetto del Sindaco, per le modifiche e integrazioni del caso;

- per quanto attiene gli aspetti relativi all'aggiornamento delle scritture inventariali, dette aree, che si acquisiscono libere da censi, livelli ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive o vincoli pregiudizievoli, saranno inserite nell'inventario del Comune di Prato, in considerazione dell'assenza di corrispettivi economici, secondo i cespiti che seguono:

- Verde Pubblico Via Abbè Pierre	Cod.imm.	25915	0,01 Euro
- Terreno Via Arnaldo Brioni	Cod.imm.	24782	0,01 Euro

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



Visto il vigente Regolamento di contabilità del Comune di Prato;

Dato atto che in base all'art. 179, comma 3, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, il Servizio Finanze e tributi ha provveduto alla verifica dell'idonea documentazione trasmessa da parte del responsabile del procedimento;

DETERMINA

1 – di dare attuazione alla D.C.C. n°63 del n° 01/08/2016, con l'acquisizione gratuita dai Società Unicoop Firenze Soc. Coop., con sede in Firenze, via Santa Reparata n. 43, delle aree superfici a verde e di ampliamento stradale, le quali trovansi censite al Catasto Terreni del Comune di Prato nel Foglio di Mappa n°59, dalle particelle

- 1950 (ex 1906/a) della superficie catastale di mq 242, qualità seminativo, classe 2, Reddito Dominicale Euro 1,50, Reddito Agrario Euro 0,87;
- 1954 (ex 1907/c) della superficie catastale di mq 226, qualità seminativo, classe 2, Reddito Dominicale Euro 1,40, Reddito Agrario Euro 0,82;

e al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel Foglio di Mappa n°59 dalle particelle

- 1969 Via Sirio snc, piano T., Categoria area urbana, superficie catastale mq. 52, priva di reddito,
- particella 1970 Via Sirio snc, piano T., Categoria area urbana, superficie catastale mq. 32, priva di reddito

2 - Di costituire il vincolo urbanistico ai sensi dell'art. 2645- quater C.C. consistente nell'assoggettamento ad uso pubblico delle seguenti aree rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel **Foglio di Mappa 59** allegato C, dalle particelle:

- 1904 della superficie catastale di mq 1995, qualità ente urbano, priva di redditi;
- 1905 della superficie catastale di mq 6201, qualità ente urbano, priva di redditi, ;
- 1949 della superficie catastale di mq 16, qualità ente urbano, priva di redditi;
- 1951 della superficie catastale di mq 252, qualità seminativo, classe 2, Reddito Dominicale Euro 1,56, Reddito Agrario Euro 0,91;
- porzione della particella 1902 della superficie catastale di mq 9.800, qualità seminativo, classe 2, Reddito Dominicale Euro 60,74, Reddito Agrario Euro 35,43, così come più precisamente indicata negli atti di convenzione menzionati in premessa, ed agli atti dei competenti Servizi Comunali.

3 - di approvare lo schema di contratto predisposto dal Notaio Dott.ssa Serena Meucci con le modifiche introdotte dal Servizio Gabinetto del Sindaco e Valorizzazione Patrimonio Comunale-U.O. Consistenza Patrimoniale, ed allegato a formare parte integrante del presente atto, sotto la lettera "A";

4 - di disporre che, ai fini dell'aggiornamento delle scritture inventariali, le aree che si acquisiscono libere da censi, livelli ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive o vincoli pregiudizievoli, saranno inserite nell'inventario del Comune di Prato, e in considerazione dell'assenza di corrispettivi economici, secondo i cespiti, così come di seguito valorizzati:



- Verde Pubblico Via Abbè Pierre	Cod.imm.	25915	0,01 Euro
- Terreno Via Arnaldo Brioni	Cod.imm.	24782	0,01 Euro

5 - di precisare che, per conto del Comune di Prato, il contratto sarà sottoscritto dalla Dott. Antonio Avitabile, dirigente allo scopo assegnato, o in alternativa dal Dirigente del Gabinetto del Sindaco, Dott. Massimo Nutini, entrambi incaricati in forza delle specifiche disposizioni del Sig. Sindaco del Comune di Prato;

6 - di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso il ricorso ricorso al TAR entro 60 giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni;

Firmato da:

NUTINI MASSIMO

codice fiscale IT:NTNMSM53R11L775M

num.serie: 105605543084655860813118994395056060941

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 18/11/2016 al 19/11/2019