



---

## COMUNE DI PRATO

---

Determinazione n. **942** del **12/04/2019**

Oggetto: **D.C.C. n°106 del 23/11/2017 - Sirg.ri AIAZZI Stefano, Massimo, Rita, Paolo, Paola e Raffaello Marcello, RINDI Anna, STEFANACCI Isora e PINI Angela - Acquisizione gratuita di aree destinante al prolungamento della Via Arnaldo Brioni e area sulla stessa Via, costituente standard di perequazione costituenti attuazione del P.d.R. n°321 ""via Cavour, via Brioni" - Approvazione bozza di contratto**

Proponente:  
Gabinetto del Sindaco

Unità Operativa proponente:  
Consistenza Patrimoniale

Proposta di determinazione  
n. 2019/137 del 12/04/2019

Firme:

- Gabinetto del Sindaco
  
- Servizio Urbanistica



## 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:

- i signori AIAZZI Stefano, nato a Prato (PO) il giorno 28 novembre 1966, AIAZZI Massimo, nato a Prato (PO) il giorno 28 luglio 1968, AIAZZI Rita, nata a Prato (PO) il giorno 25 giugno 1965, RINDI Anna, nata a Prato (PO) il giorno 1° luglio 1932, AIAZZI Paolo, nato a Vaiano (PO) il giorno 4 settembre 1950, AIAZZI Paola, nata a Vaiano (PO) il 13 maggio 1954, STEFANACCI Isora, nata a Prato (PO) il giorno 20 marzo 1928, AIAZZI Raffaello Marcello, nato a Prato (PO) il giorno 26 aprile 1927, e PINI Angela, nata a Prato (PO) il giorno 15 febbraio 1939, sono comproprietari di cinque piccole porzioni di terreno identificate al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 23 particelle 3509 (ex 28), 3510 (ex 28), 3511 (ex 28), 3514 (ex 3341 ex 2487) e 3515 (ex 3341 ex 2487), meglio descritte nel prosieguo del presente atto;

- i summenzionati soggetti, unitamente alla società "IMPRESA EDILE FRANCO SABBI E C. S.A.S." con sede in Prato, Viale Galilei n. 13/F, con istanza P.G. n° 90983 del 5 agosto 2013, hanno proposto all'Amministrazione Comunale in relazione agli immobili descritti nel prosieguo del presente atto, il Piano Attuativo nr. 321 per la demolizione dell'edificio produttivo posto in Via Cavour e la costruzione di edifici residenziali in via Brioni;

- la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'Art 29 bis delle N.T.A. del RU vigente e prevede la cessione al Comune, senza alcun corrispettivo, di un'area derivante da demolizione di fabbricati attualmente occupata da un complesso immobiliare accessibile dai civici 77-79 di via Cavour, a fronte del trasferimento della capacità edificatoria generata dallo stesso complesso edilizio (con l'applicazione degli indici perequativi fissati dall'Art 29 bis delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e delle "Linee Guida per l'applicazione della



perequazione urbanistica" approvate con DGC 167/2014) nell'ambito di riferimento del Piano Attuativo costituito da un'area attualmente ineditata posta nell'estremità est di via Brioni a confine con edificato esistente su più lati alla quale è attribuito un indice perequativo territoriale di 0,15 (zero virgola quindici) mq. SUL/mq. St, in modo da consentirvi la realizzazione di edifici ad uso residenziale. Sull'area attualmente occupata dal complesso immobiliare di via Cavour è prevista inoltre la realizzazione di un parcheggio pubblico con mantenimento di una fascia a verde elementare di rispetto della cinta muraria e nel rispetto dell'art. 48 comma 9 del vigente Piano Strutturale il Piano Attuativo prevede altresì, nel proprio ambito di riferimento, la cessione senza alcun corrispettivo di una porzione dell'area posta nell'estremità est di via Brioni;

- l'Amministrazione Comunale di Prato ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relativo all'area ineditata in oggetto con il Piano Attuativo proposto dai Promotori come sopra specificati, pur in variante alle stesse previsioni di R.U. , motivo per cui, poter dare attuazione al Piano Attuativo nr. 321 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;

- a seguito della predetta variante il vigente R.U. del Comune di Prato inserisce l'area posta all'estremità est di via Brioni, per quella parte non già inserita nei subsistemi R4 od R5, nel subsistema R5, in parte con previsione Pp, in parte con previsione Vg ed in parte con previsione di prolungamento stradale. Inoltre per la porzione già inserita nel subsistema R5 coincidente con il Lotto A del Piano Attuativo la previsione è modificata da Vg a tipo intervento ne, H 9,00 (nove virgola zero zero), Sc 657,42 (seicentocinquantesette virgola quarantadue) mq., SUL 1.642,30 (milleseicentoquarantadue virgola trenta) mq., mentre per porzione già nel subsistema R4 coincidente con il lotto B la previsione è modificata da tipo di intervento ri ad ne H 7,50 (sette virgola cinquanta), Sc 176,30 (centosettantasei virgola trenta) mq., SUL 240,00 (duecentoquaranta virgola zero zero) mq., stabilendo per la nuova edificazione la seguente destinazione d'uso: R-Residenziale;

- il Piano Attuativo 321, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 23 novembre 2017, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 17 maggio 2018, pubblicata sul BURT n. 24 del 13 giugno 2018 ed è costituito dagli elaborati allegati alla DCC n.40 del 17 maggio 2018;

- il complesso immobiliare, posto in via Cavour nn. cc. 77/79 insistente sull'area, di complessivi 1267,73 (milleduecentosessantasette virgola settantatré) mq, è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 45 dalla particella 123 con subalterni vari;

- l'area oggetto del Piano Attuativo posta in Prato estremità est di via Brioni, di complessivi mq. 7.148,85 (settemilacentoquarantotto virgola ottantacinque), è individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 23 dalle particelle 3510 (ex 28), 3511 (ex 28), 3512 (ex 28), 3513 (ex 28), 3514 (ex 3341 ex 2487), 3515 (ex 3341) e 3516 (ex 3341), ed è in parte destinata al prolungamento della stessa Via ed in parte costituisce standard di perequazione ;

- la società "IMPRESA EDILE FRANCO SABBI E C. S.A.S." detiene la proprietà del complesso immobiliare di via Cavour sopra descritto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 45 dalla particella 123 subalterni 6, 7, 4, 8, 9, 2, 5, 10 e 11, mentre i signori AIAZZI Stefano, AIAZZI Massimo, AIAZZI Rita, RINDI Anna, AIAZZI Paolo, AIAZZI Paola, STEFANACCI Isora, AIAZZI Raffaello Marcello e PINI Angela detengono la



proprietà delle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 23 dalle particelle 3510 (ex 28), 3511 (ex 28), 3512 (ex 28), 3513 (ex 28), 3514 (ex 3341 ex 2487), 3515 (ex 3341) e 3516 (ex 3341);

- i Promotori daranno quindi atto, nell'atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere precedentemente la stipula dell'atto di cessione gratuita che il complesso immobiliare di via Cavour e la superficie posta in Prato estremità est di via Brioni interessati dal Piano Attuativo, sono di loro proprietà;

- la Commissione Consiliare Permanente n.4 – Urbanistica Ambiente e Protezione Civile - nella riunione del 18 novembre 2015 ha espresso preliminarmente in merito alla variante urbanistica connessa al Piano Attuativo 321 il seguente parere: "parere favorevole a condizione che venga ceduta all'Amministrazione Comunale la rimanente parte della particella interessata senza che questa, intendendo la parte ceduta in aggiunta, venga indicizzata ai fini della perequazione", precisando che la particella in questione è la nr. 28 del foglio 23 (individuata come area in "extra cessione" dal Piano Attuativo), adesso identificata dalla particella 3509 del foglio 23;

- la stessa Commissione Consiliare Permanente n. 4 – Urbanistica Ambiente e Protezione Civile in data 2 novembre 2017 ha ulteriormente espresso il seguente parere: "La commissione richiamato quanto già espresso in data 8/6/2017, esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

1) prima del ritiro del primo permesso a costruire dovranno essere realizzate, convalidate e cedute le opere di urbanizzazione di via Cavour;

2) contestualmente alla firma della convenzione/atto d'obbligo dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale la rimanente parte della particella interessata dall'intervento;

3) per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di via Brioni, nel caso in cui venga eseguito per prima il lotto A (oppure contestualmente i lotti A e B) tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate, convalidate e cedute prima del deposito dell'abitabilità riferita al primo lotto concluso; nel caso in cui parta per prima il lotto B dovranno essere realizzate le sole opere riferite al fronte del lotto B, convalidate e cedute prima del deposito dell'abitabilità";

- tale rimanente proprietà in extra – cessione, valutata pari a 1.729,54 (millesettecentoventinove virgola cinquantaquattro) mq. e posta tra la zona interessata dal Piano Attuativo ed il confine a nord con le particelle foglio 23 nr. 3308, 3283 e 22, è delimitata da un passaggio agricolo di andamento non esattamente corrispondente a quello cartografico catastale, e pertanto, conformemente a quanto stabilito dal Consiglio Comunale con le sopra citate deliberazioni, tale extra cessione verrà effettuata a corpo e non a misura;

- che pertanto dovrà essere tenuto conto della sopra riportata condizione espressa dalla C.U.A.P., con l'ulteriore specifica che nel caso in cui venga eseguito per prima il solo lotto B la urbanizzazione dovrà inoltre ricomprendere la realizzazione di una parte degli standard urbanistici (parcheggio) in modo da poter soddisfare pro-quota tale esigenza;

- lo schema di atto unilaterale d'obbligo approvato dal Consiglio Comunale con la sopra citata deliberazione n. 40/2018 poneva a carico del Promotori la realizzazione in esecuzione diretta



delle opere di urbanizzazione previste dal Piano e la conseguente cessione gratuita dei relativi suoli d'influenza privati al Comune di Prato, riconoscendo la facoltà di quest'ultimo di richiedere in qualunque momento la cessione di tali aree, nonché la cessione a titolo gratuito all'A.C., contestualmente alla stipulazione dell'atto unilaterale d'obbligo stesso, delle aree facenti parte del perimetro del Piano Attuativo n. 321 poste in Via Brioni non soggette alla realizzazione di opere di urbanizzazione in esecuzione diretta, previste in cessione ai sensi dell'art. 48 comma 9 del vigente Piano Strutturale, e dell'area residuale richiesta in cessione dalla C.U.A.P. nelle sopra citate riunioni del 18 novembre 2015 e del 2 novembre 2017;

- con istanza P.G. n. 39777 del 01/03/2019 i Promotori, a mezzo del proprio tecnico Ing. Paolo Nistri, hanno proposto all'A.C. di procedere, subito dopo la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di cui sopra, assieme alla prevista cessione a titolo gratuito delle aree non soggette alla realizzazione di opere di urbanizzazione in esecuzione diretta, al contestuale trasferimento delle aree in Via Brioni interessate invece dalla realizzazione di tali opere, con mantenimento della materiale detenzione in capo ai Promotori di tutte le aree previste in cessione fino al completamento dei lavori urbanizzativi;

- con la predetta istanza i Promotori hanno inoltre proposto all'A.C., a modifica di quanto previsto dall'art. 5 punto b) del succitato schema di atto d'obbligo, di rimandare la posa della recinzione in rete metallica delle aree previste in cessione non interessate dalla realizzazione delle opere urbanizzative al momento del completamento di tali opere;

- in relazione a tale aspetto è stato condiviso tra i vari servizi interessati che:

1) le opere di recinzione (da eseguire secondo modalità concordate con il Servizio Competente), cancello, rimozione infestanti e bonifica dell'area da cedere su cui non devono essere eseguite opere urbanizzative dovranno essere realizzate prima della consegna delle aree e non al momento della cessione;

2) In ogni caso tutte le aree in questione, che siano o meno interessate da opere di urbanizzazione, antecedentemente all'inizio dei lavori, dovranno essere dotate di idonee recinzioni temporanee di cantiere, le quali, realizzate conformemente alle specifiche normative di settore, dovranno essere sorvegliate e mantenute in piena efficienza da parte della DD.LL..”;

- che pertanto le suddette aree verranno cedute prive della dotazione della recinzione, la quale verrà effettuata, sempre a cura e spese dei cedenti, al momento del completamento delle opere di urbanizzazione primaria;

- ai fini del suddetto Piano Attuativo n. 321 i signori PINI ANGELA, AIAZZI RAFFAELLO MARCELLO, AIAZZI STEFANO, AIAZZI MASSIMO, AIAZZI RITA, RINDI ANNA, AIAZZI PAOLO, AIAZZI PAOLA e STEFANACCI ISORA e la società "IMPRESA EDILE FRANCO SABBÌ E C. S.A.S.", hanno sottoscritto atto unilaterale d'obbligo ai miei rogiti in data odierna rep. n. \_\_\_\_\_ in corso di registrazione e trascrizione, con il quale veniva assunto l'impegno dai signori AIAZZI STEFANO, AIAZZI MASSIMO, AIAZZI RITA, RINDI ANNA, AIAZZI PAOLO, AIAZZI PAOLA, STEFANACCI ISORA, AIAZZI RAFFAELLO MARCELLO e PINI ANGELA, nei confronti dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione in esecuzione diretta delle succitate opere di urbanizzazione ed alla cessione gratuita dei relativi suoli d'influenza privati al Comune di Prato, nonché al trasferimento a titolo gratuito all'A.C. delle altre aree previste in cessione dal Piano Attuativo n. 321;



- La parte cedente ha incaricato della stipula il Notaio Dott. Francesco De Luca, il 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, sarà inserita nell'inventario del Comune di Prato, e in seguito valorizzate, con il completamento delle cessioni previste dal PdR n°321 e delle opere previste su parte di esse previste, secondo i cespiti che seguono:

<b>- Via Arnaldo Brioni</b>	<b>Cod.imm.</b>	<b>24942</b>
<b>- Terreno Via Arnaldo Brioni</b>	<b>Cod.imm.</b>	<b>26148</b>

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

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°106 del 23 novembre 2017, con l'acquisizione gratuita dai Sig.ri AIAZZI Stefano, nato a Prato (PO) il giorno 28 novembre 1966, AIAZZI Massimo, nato a Prato (PO) il giorno 28 luglio 1968, AIAZZI Rita, nata a Prato (PO) il giorno 25 giugno 1965, RINDI Anna, nata a Prato (PO) il giorno 1° luglio 1932, AIAZZI Paolo, nato a Vaiano (PO) il giorno 4 settembre 1950, AIAZZI Paola, nata a Vaiano (PO) il 13 maggio 1954, STEFANACCI Isora, nata a Prato (PO) il giorno 20 marzo 1928, AIAZZI Raffaello Marcello, nato a Prato (PO) il giorno 26 aprile 1927, e PINI Angela, nata a Prato (PO) il giorno 15 febbraio 1939, le aree destinate al prolungamento della stessa Via ed in parte costituisce standard di perequazione del PdR n°321 "Via Cavour, Via Brioni", le quali trovansi censite al Catasto Terreni del Comune di Prato nel Foglio di Mappa n°23, dalle particella

\* 3509, seminativo arborato, classe 3, mq. 1568, R.D. Euro 6,88 e R.A. Euro 4,05;

\* 3510, seminativo arborato, classe 3, mq. 1582, R.D. Euro 6,94 e R.A. Euro 4,09;

\* 3511, seminativo arborato, classe 3, mq. 1594, R.D. Euro 7,00 e R.A. Euro 4,12;

\* 3514, seminativo arborato, classe 3, mq. 439, R.D. Euro 1,93 e R.A. Euro 1,13;

\* 3515, seminativo arborato, classe 3, mq. 330, R.D. Euro 1,45 e R.A. Euro 0,85.

2- di approvare lo schema di contratto predisposto dal Notaio Dott. Francesco De Luca 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";

3 - di disporre che, ai fini dell'aggiornamento delle scritture inventariali, che si acquisiscono libere da censi, livelli ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive o vincoli pregiudizievoli, nell'inventario del Comune di Prato, dando al contempo atto che l'aggiornamento delle



scritture inventariali, sarà eseguito in seguito con il completamento delle cessioni previste dal PdR n°321 e delle opere previste su parte di esse previste, secondo i cespiti che seguono:

- **Via Arnaldo Brioni**                      **Cod.imm.**        **24942**
- **Terreno Via Arnaldo Brioni**    **Cod.imm.**        **26148**

4 – di accogliere l'istanza P.G. n. 39777 del 01/03/2019 con la quale i Promotori, a mezzo del proprio tecnico Ing. Paolo Nistri, hanno proposto all'A.C. di procedere

a) subito dopo la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di cui sopra, assieme alla prevista cessione a titolo gratuito delle aree non soggette alla realizzazione di opere di urbanizzazione in esecuzione diretta, al contestuale trasferimento delle aree in Via Brioni interessate invece dalla realizzazione di tali opere, con mantenimento della materiale detenzione in capo ai Promotori di tutte le aree previste in cessione fino al completamento dei lavori urbanizzativi;

b) a modifica di quanto previsto dall'art. 5 punto b) del succitato schema di atto d'obbligo, di rimandare la posa della recinzione in rete metallica delle aree previste in cessione non interessate dalla realizzazione delle opere urbanizzative al momento del completamento di tali opere;

tutto cio' specificato che è stato condiviso tra i vari servizi interessati che:

1) le opere di recinzione (da eseguire secondo modalità concordate con il Servizio Competente), cancello, rimozione infestanti e bonifica dell'area da cedere su cui non devono essere eseguite opere urbanizzative dovranno essere realizzate prima della consegna delle aree e non al momento della cessione;

2) In ogni caso tutte le aree in questione, che siano o meno interessate da opere di urbanizzazione, antecedentemente all'inizio dei lavori, dovranno essere dotate di idonee recinzioni temporanee di cantiere, le quali, realizzate conformemente alle specifiche normative di settore, dovranno essere sorvegliate e mantenute in piena efficienza da parte della DD.LL..”;

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:

**CAPORASO FRANCESCO**

codice fiscale IT:CPRFNC65L22G999N

num.serie: 77652521469824391392288770061473161274

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

valido dal 18/10/2016 al 19/10/2019

**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