

ACCORDO PROCEDIMENTALE (ex-art. 11 L. 241/1990)

- PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI INNOVAZIONE URBANA DI CUI ALLA DGRT n.1023/2014 -

L'anno duemila _____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____, nell'Ufficio di _____, avanti a me _____ si costituiscono:

- il COMUNE DI PRATO, C.F. nella persona del Dirigente Responsabile del Servizio _____ nato a _____ il _____, domiciliato ai fini della propria carica presso la sede del _____, in via _____, n. _____;

- e in solido:

La signora PIERI PAOLA, nata a Prato il 07/03/1963, residente in Prato, via del Palco n. 54 (C.F. PRI PLA 63C47 G999D);

La s.a.s. ANSELMO di Pieri Nicola & C., con sede a Prato, via della Chiesa di Grignano n. 28/A, nella persona del Legale Rappresentante _____, nato a _____ il _____, residente in _____, via _____ n. (C.F. _____);

Il signor PIERI CARLO, nato a Prato il 17/01/1939 residente in Prato, via Pistoiese n. 162 (C.F. PRI CRL 39A17 G999W);

La signora MAGHERI RINA, nata a Prato il 17/05/1930, residente in Prato, via F. M. Pagano n. 11 (C.F. MGH RNI 30E57 G999Z);

La signora PIERI ANNA MARIA, nata a Prato il 15/07/1928, residente in Prato, via F. Tacca n. 1 (C.F. PRI NMR 28L55 G999X);

La Società BNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS SPA, con sede a Milano in viale della Liberazione n. 16/18, nella persona del Legale Rappresentante _____, nato a _____ il _____, residente in _____, via _____ n. (C.F. _____);

La s.p.a. ALBINI & PITIGLIANI, con sede in Prato, viale Guglielmo Marconi n. 46, nella persona del Legale Rappresentante _____, nato a _____ il _____, residente in _____, via _____ n. (C.F. _____);

Detti componenti, della cui identità io _____ sono personalmente certo, avendo i requisiti di legge, rinunciano d'accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, con il quale:

PREMESSO CHE

- la Regione Toscana per dare corso alle politiche europee sullo sviluppo socio-economico, ha definito un proprio Programma Operativo – POR FESR 2014-2020 – che promuove investimenti sulla crescita e sull'occupazione, utilizzabili (Asse VI Urbano) mediante Progetti di Innovazione Urbana (PIU), definiti come insieme di azioni, coordinate ed integrate, finalizzate alla risoluzione di problematiche sociali, economiche ed ambientali in ambito urbano.

- secondo criteri predefiniti che considerano, tra l'altro, il disagio socio economico ed il degrado urbano, la Regione Toscana ha individuato (DGR 1023/2014) le "Functional Urban Area" (FUA), nelle quali è inserito il Comune di Prato, quale comune centroide di una FUA che comprende anche i Comuni di Agliana, Carmignano, Montale e Montemurlo;
- il Comune di Prato pertanto, ha accolto l'invito della Regione (determina Direttore Generale del 10.06.2015 pubblicata sul BURT n. 29 del 22.07.2015) rivolto ai Comuni inseriti nelle FUA, candidandosi, nei termini stabiliti, all'assegnazione dei cofinanziamenti messi a disposizione dal programma operativo regionale;
- la manifestazione d'interesse al cofinanziamento, secondo le indicazioni dell'invito, è stata supportata dallo studio di fattibilità del Progetto di Innovazione Urbana, che il Comune attuerà con il cofinanziamento eventualmente ottenuto;
- Il Comune di Prato in data 12 gennaio 2016 ha presentato quindi istanza di candidatura, approvando uno studio di fattibilità che prevede la realizzazione di opere pubbliche, nel rispetto dei contenuti e delle modalità dettate dall'avviso pubblicato sul BURT n. 29 del 22.07.2015.
- La Regione Toscana una volta chiusi i termini per la presentazione dei progetti ed espletata la fase della valutazione delle proposte, con decreto dirigenziale n. 4718 del 21 giugno 2016 "POR FESR 2014-2020 - Asse VI Urbano - Avviso di manifestazione di interesse per la presentazione di Progetti di Innovazione Urbana (PIU) e dalla DD 3197/2015: approvazione graduatoria dei PIU ammissibili alla fase di co-progettazione, ha dichiarato ammissibile al finanziamento e quindi ammesso alla fase di co-progettazione il progetto presentato dal Comune di Prato, denominato PIU' Prato.
- Con successiva deliberazione della Giunta regionale (n. 655 del 5 luglio 2016) il progetto PIU' Prato è stato formalmente ammesso alla fase di co-progettazione e cofinanziato con l'assegnazione di un budget di € 6.031.666,85 per la realizzazione degli interventi previsti.
- attualmente il Comune è impegnato nello sviluppo del progetto e a renderlo conforme alla disciplina urbanistica comunale che oggi non lo contempla espressamente;
- in tale attività, gli uffici comunali hanno ritenuto di avvalersi della proposta di seguito riferita, la quale, in sintesi e in particolare per quanto qui interessa, prevede la cessione al Comune di un immobile interessato dal Progetto di Innovazione Urbana e il trasferimento della capacità edificatoria generata dallo stesso su un'area edificabile in via Paronese.

DATO ATTO CHE:

- i componenti Signori Pieri Paola, Pieri Carlo, Pieri Anna Maria e Magheri Rina e la Sas Anselmo di Pieri Nicola & C sono congiuntamente proprietari di un complesso edilizio e relative pertinenze accessibili dalla via Pistoiese 158 e dalla via Fabio Filzi 41, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel Foglio n. 46 dalle particelle nn. 358, 486 e 672, evidenziati con specifica perimetrazione nella planimetria allegata con lettera A al presente accordo;
- la Spa Albini & Pitigliani ha la proprietà dell'area posta in prossimità di via Paronese, attigua all'area già edificata dalla stessa Società Albini & Pitigliani, individuata al Catasto Terreni di Prato nel foglio n. 81 dalla particella n. 52;
- la Spa BNP Paribas Leasing Solutions ha la proprietà dell'area posta in prossimità di via Paronese, attigua all'area già edificata dalla Società Albini & Pitigliani, individuata al Catasto

Terreni di Prato nel foglio n. 81 dalle particelle nn. 1324, 289, 92, 93, 94, 763, 1326, 1322, 49, 50, 51, 548, 1391, 443, 1389, 173, 178, 357;

- la Signora Pieri Paola, la S.a.s. Anselmo di Pieri Nicola & C e la S.p.a. Albini & Pitigliani, anche per conto degli altri proprietari comparenti, chiamati in seguito "Promotori", con istanza P.G. 105419 del 15.07.2015 hanno richiesto l'approvazione, ai sensi del capo II Titolo V della L.R. 65/2014, di piano attuativo (piano n. 347/2015), in riferimento al sopra descritto immobile posto tra Via Pistoiese e Via Filzi e all'area di cui sopra posta in fregio a via Paronese;
- con D.C.C. n. ____ del _____ è stato adottato il Piano Attuativo n. 347/2015 che prevede la cessione al Comune, senza alcun altro corrispettivo, del complesso edilizio industriale di via Pistoiese 158 e via Fabio Filzi 41, a fronte del trasferimento della capacità edificatoria generata dallo stesso complesso edilizio (con applicazione degli indici perequativi fissati dall'art. 29bis delle NTA 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 dall'area attualmente edificabile di via Paronese ;
- in concreto il Piano Attuativo prevede la realizzazione sull'area già edificabile di via Paronese, ridefinita nella conformazione e consistenza in funzione delle proprietà dei Promotori, di un nuovo edificio produttivo, con altezza massima di 10,20 metri, superficie coperta massima di 5.760 mq e Sul (superficie utile lorda) massima di 6.085 mq, risultante quest'ultima dalla sommatoria dei diritti edificatori derivati dalla consistenza immobiliare di Via Filzi-Via Pistoiese e dei diritti edificatori dell'area di atterraggio di Via Paronese;

convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Premesse ed allegati

La premessa e gli atti da essa richiamati, anche se non allegati e comunque conservati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

ART. 2 - Oggetto

Con il presente accordo le parti definiscono le azioni, gli impegni, le modalità ed i tempi per la formazione e l'approvazione in variante al vigente Regolamento Urbanistico, del Piano Attuativo n. 347/2015 "Albini & Pitigliani" – P.G 105419 del 15.07.2015 e successive integrazioni – in correlazione col trasferimento in capo al Comune degli immobili posti in via Pistoiese 158 e via Fabio Filzi 41, ricompresi nello studio di fattibilità del Progetto di Innovazione Urbana (PIU) che il Comune ha candidato all'ottenimento del cofinanziamento regionale di cui all'"Asse VI Urbano" Programma Operativo regionale (POR FESR 2014-2020) e del quale sta redigendo uno studio di fattibilità tecnica ed economica che, in applicazione dell'art. 216 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016, possiede il livello progettuale del progetto preliminare (D.P.R. n. 207/2010 Titolo II Capo I sez. II).

ART. 3 - Cessione degli immobili

i Promotori, con la sottoscrizione del presente accordo, si impegnano, anche per eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere al Comune di Prato, a fronte degli impegni che lo stesso Comune di Prato assume al successivo articolo 4 nonché a titolo di compensazione urbanistica, ai sensi dell'art. 29bis delle NTA del Regolamento Urbanistico e delle "Linee guida per

l'applicazione della perequazione urbanistica" approvate con DGC 167/2014, in anticipato adempimento delle prescrizioni dell'approvando Piano Attuativo n. 347, senza alcun altro corrispettivo economico, gli immobili e relative pertinenze accessibili dalla via Pistoiese 158 e dalla via Fabio Filzi 41, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel Foglio n. 46 dalle particelle n. nn. 358, 486 e 672, evidenziati con specifica perimetrazione nella planimetria allegata con lettera "A" al presente accordo.

Entro i termini e con le modalità di seguito indicate, gli immobili saranno ceduti all'Amministrazione Comunale senza alcun corrispettivo economico, ancorché sia stata accertata una diversa consistenza rispetto a quella risultante catastalmente o un diverso valore economico dovuto alle naturali oscillazioni del mercato e ciò anche in caso di superamento dei limiti fissati dall'art. 1538 del Codice Civile.

La cessione dovrà avvenire, decorso il termine per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 2 dell'art 32 L.R. 65/2014, ed una volta espletato l'iter di cui all'art. 21 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, dopo che l'Amministrazione Comunale, giusto il comma 3 dell'art. 32 della L.R. 65/2014, avrà approvato il Piano Attuativo n. 347/2015 "Albini & Pitigliani" con deliberazione del Consiglio Comunale, nel caso siano pervenute osservazioni e/o prescrizioni della conferenza paesaggistica, ovvero, in caso contrario, avrà dato atto, mediante apposito provvedimento, che nei termini assegnati non sono prevenute osservazioni o prescrizioni, e comunque prima che il medesimo Piano acquisti efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avviso di approvazione/efficacia di cui all'art. 111 della L.R. n. 65/2014. Si precisa in proposito che in ogni caso l'acquisizione di efficacia del Piano con la pubblicazione sul B.U.R.T. del predetto avviso è subordinata all'avvenuta acquisizione ed immissione in possesso degli immobili in parola da parte del Comune di Prato.

La cessione avverrà mediante atto pubblico, da registrare e trascrivere, le cui spese complessive faranno carico ai Promotori.

La cessione avverrà e sarà accettata nello stato di fatto in cui gli immobili e relative pertinenze si troveranno al momento della cessione. Questi dovranno essere garantiti liberi da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, e vincoli pregiudiziali, con obbligo dei Cedenti a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Gli immobili dovranno essere consegnati liberi da persone e cose e non interessati dalla presenza di rifiuti anche occultati.

I Promotori prendono atto della facoltà del Comune, nell'esercizio della propria potestà di pianificazione e nell'interesse pubblico, di mutare, in qualsiasi momento, l'attuale disciplina urbanistica dell'area e degli immobili oggetto di accoglienza e cessione.

Art. 4 - Approvazione PdR con trasferimento di capacità edificatoria

Il Comune di Prato, con la sottoscrizione del presente accordo, si impegna a seguire le ordinarie procedure amministrative finalizzate alla concreta approvazione della proposta di Piano Attuativo n. 347/2015 "Albini & Pitigliani" – P.G 105419 del 15.07.2015 e successive integrazioni – in variante al vigente Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65.

Il PdR prende in considerazione terreni di proprietà dei Promotori, posti in prossimità della via Paronese ed evidenziati con specifica perimetrazione nella planimetria allegata con lettera "B" al

presente accordo. La perimetrazione comprende gran parte dell'ambito urbanistico che il vigente Regolamento Urbanistico inserisce nel sub-sistema "P2 – le aree della mixité", con destinazione specifica a nuova edificazione (ne) di edifici per "St – servizi tecnici, amministrativi ed impianti tecnologici" con superficie coperta pari al 40% della superficie fondiaria ed altezza massima compresa tra 9,00 e 12,50 ml.

La proposta di variante, riferita esclusivamente alle aree di proprietà dei Promotori, comporta la ridefinizione in termini di conformazione e consistenza, dell'ambito destinato alla nuova edificazione di Via Paronese da destinare alla realizzazione di un nuovo edificio produttivo con altezza massima di 10,20 ml, superficie coperta massima di 5.760 mq e Sul (superficie utile lorda) massima di 6.085 mq, risultante quest'ultima dalla sommatoria dei diritti edificatori derivati dalla consistenza immobiliare di Via Filzi-Via Pistoiese e dei diritti edificatori dell'area di atterraggio di Via Paronese;

Art. 5 - Procedure e tempi per la variante

Il Comune di Prato, in considerazione dell'urgenza e dell'interesse pubblico ad acquisire la proprietà degli immobili promessi in cessione per all'attuazione del PIU, si impegna a seguire le ordinarie procedure amministrative finalizzate alla concreta approvazione del Piano Attuativo n. 347/2015 "Albini & Pitigliani", la quale dovrà avvenire (mediante deliberazione del Consiglio Comunale ovvero, nel caso in cui non siano pervenute osservazioni e/o prescrizioni della conferenza paesaggistica, mediante apposito provvedimento che dia atto di ciò), entro 6 mesi dalla efficacia della delibera di adozione e comunque solo una volta espletato l'iter di cui all'art. 21 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T. 37/2015.

L'approvazione definitiva del Piano Attuativo è comunque condizionata alla registrazione e trascrizione del presente Accordo.

L'avviso di approvazione/efficacia, di cui al terzo comma del richiamato articolo 32, che dà efficacia al Piano approvato, sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, solo dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione e l'immissione in possesso degli immobili di cui al precedente articolo 3.

Dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione/efficacia, acquista efficacia il Piano Attuativo approvato ed i Promotori, previa stipula della convenzione, o sottoscrizione di atto d'obbligo, che ne disciplina l'attuazione, possono procedere alla richiesta degli atti abilitativi per gli interventi previsti.

ART. 6 - Mancata approvazione della variante

Le Parti prendono atto e riconoscono l'alto potere discrezionale assegnato al Consiglio Comunale dalla legislazione vigente in materia di pianificazione urbanistica, da esercitare sempre e comunque in funzione del preminente interesse pubblico. Conseguentemente le parti si danno reciprocamente atto e concordano che la mancata approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante urbanistica di cui al precedente art. 4, nei termini sopraindicati, salvo proroghe concordate con atto scritto e sottoscritto da entrambe le parti, qualunque ne sia la ragione, comporta la risoluzione degli impegni assunti. In tal caso, i Promotori rinunciano fin d'ora ad accampare nei confronti del Comune qualsivoglia pretesa risarcitoria, ivi compreso l'indennizzo di cui all'art.11 quarto comma della L. 241/1990.

ART. 7 - Inadempienze dei Promotori

La mancata stipula dell'atto di cessione di cui al precedente articolo 3 addebitabile a cause non imputabili al Comune di Prato, entro 90 giorni dalla delibera di approvazione del Piano Attuativo oppure, nel caso non siano pervenute osservazioni e/o prescrizioni della conferenza paesaggistica, dalla data di notifica al Promotore dell'avvenuta redazione della Relazione del Responsabile del Procedimento che ne dà atto, comporta la risoluzione dell'accordo, salva diversa volontà delle parti risultante da atto scritto ed integrativo del presente accordo.

La risoluzione dell'accordo per mancata stipula dell'atto di cessione autorizzerà il Comune di Prato a procedere alla revoca in via di autotutela dell'adozione e dell'approvazione del Piano, in merito alla quale i Promotori nulla potranno eccepire, e comporterà la corresponsione di un indennizzo al Comune di Prato a titolo di rimborso spese sostenute per l'approvazione del Piano, nonché per altri eventuali procedimenti necessari e i ritardi nella realizzazione delle opere da parte del Comune, stabilita in via forfettaria in Euro 60.000 (sessantamila). A garanzia dell'indennizzo indicato, i Promotori, contestualmente alla stipula del presente accordo producono in favore del Comune cauzione finanziaria mediante idonea fideiussione^[1] a prima richiesta assicurativa o bancaria, emessa da _____ il _____ n. _____, dell'importo di Euro 78.000 (settantottomila), corrispondente all'indennizzo concordato, moltiplicato per il coefficiente 1,3 (uno virgola tre).

La garanzia finanziaria sarà svincolata previo assenso del Comune che prende atto dell'avvenuta stipula dell'atto di cessione di cui al precedente articolo 3.

ART. 8 – Attuazione delle previsioni urbanistiche

Con la pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione/efficacia, il Piano Attuativo acquisirà piena efficacia. Da quella data potrà essere sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo attuativo del Piano e quindi potranno essere rilasciati gli atti abilitativi per l'attuazione delle previsioni introdotte.

Trascorsi 5 (cinque) anni dall'efficacia della variante, senza che siano stati chiesti gli atti abilitativi per l'attuazione delle previsioni introdotte, il Comune, ove intervengono particolari e comprovati motivi di interesse pubblico può mutare la disciplina urbanistica dell'ambito assoggettato a piano Attuativo.

La parziale o mancata attuazione del Piano nei termini prescritti non darà diritto ai Promotori di ottenere dal Comune di Prato la restituzione della proprietà degli immobili di cui all'art. 3 o un equivalente indennizzo.

ART. 9 – Giurisdizione

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del presente accordo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

ART. 10 - Trascrizione dell'accordo

I Promotori dichiarano e riconoscono di stipulare il presente accordo per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegnano, se del caso, a trasferire ai loro eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da essi portati, ne autorizzano la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

Al presente accordo si applicano, in quanto compatibili, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 11 - Salvaguardia diritti di terzi

Il presente accordo fa salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dai Promotori che dai loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dal presente accordo.

ART. 12 – Spese

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie, anche le due della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico dei Promotori, i quali richiedono ogni beneficio di legge applicabile al presente atto e si impegnano a trasmettere, dopo la trascrizione, copia del presente atto al Servizio Urbanistica del Comune di Prato.

Ove occorrer possa, la società Anselmo s.a.s., in relazione alla predetta cessione da effettuare in favore del Comune, avente ad oggetto un fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione, fin da ora dichiara di non esercitare l'opzione per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto di cui all'art. 10, nr. 8-ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633.

[1] Tale fideiussione deve essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco generale di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/93, riportare l'inopponibilità dei mancati pagamenti del premio e l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. e ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c..

Allegato A

Individuazione delle aree da cedere al Comune
in via Pistoiese - via Filzi

 Area da cedere

Individuazione area	Superficie mq.	Foglio di mappa	particella
Area extra standard	1.942,06	46	358
		46	486
		46	672



N=63000

Scala 1:1000

E=-19900

1 Particella: 358

12-Nov-2014 10:39
Prot. n. T74221/2014

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: PRATO
Foglio: 46

Allegato B

Individuazione dell'area interessata dal Piano Attuativo in via Paronese

Ufficio Provinciale di PRATO - Direttore: DOTT. CESARE PACE

 Perimetro dell'area interessata dal Piano Attuativo



Individuazione area	Superficie mq.	Foglio di mappa	Particella o porzione p.lla
Perimetro Piano Attuativo	33.338,20	81	1324
		81	289
		81	94
		81	1326
		81	1322 (porz)
		81	93
		81	763
		81	92
		81	49 (porz)
		81	50 (porz)
		81	51 (porz)
		81	548 (porz)
		81	52 (porz)
		81	1391 (porz)
		81	443
81	1389 (porz)		
81	173 (porz)		
81	178 (porz)		
81	357		

Foglio: 81/Al/1
 Mappa: 1/1000
 Prot. n. 55212/2010
 Per Visura
 : 388.000 x 276.000 metri

Comune: PRATO
 Foglio: 81/Al/1

N=59700

E=21200

E=21100

E=20800

Scala 1:2000