

## 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 BIAGIOLI FRANCA, nata a Firenze il 04/07/1950, residente in Montale (PT), via Risorgimento n. 58/a (C.F. BGL FNC 50L44 D612N);

il signor BIAGIOLI PAOLO, nato a Firenze il 21/11/1956, residente in Impruneta (FI), via Imprunetana per Pozzolatice n. 78 (C.F. BGL PLA 56S21 D612I);

il signor BIAGIOLI RICCARDO, nato a Firenze il 13/05/1963, residente in Montale (PT), via Risorgimento n. 58 (C.F. BGL RCR 63E13 D612E);

la Società "Immobiliare Modesto Biagioli S.R.L." con sede in Prato via Giotto n. 25, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Prato 01964800971, nella persona dell'amministratore unico \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) domiciliato/a in Prato per la carica presso la sede sociale.;

la società "H.C. Group S.R.L. unipersonale", con sede in Prato via Quirico Balducci n.41, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Prato 02316330972, nella persona dell'Amministratore Unico \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), domiciliato/a in Prato per la carica presso la sede sociale.

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;
- il comune di Prato sulla base del finanziamento ricevuto ha rimodulato gli interventi previsti dal PIU assestando il progetto sulla base delle risorse economiche messe a disposizione dalla regione e dal Comune;
- il comune di Prato con D.C.C. n. 84 del 24.11.2016 ha approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica del Progetto di innovazione urbana (PIU) di cui al POR FESR 2014-2020 Investimenti in favore della crescita e dell'occupazione - "Asse VI Urbano – e ha adottato la variante urbanistica necessaria a conferire la conformità al progetto e a consentire l'acquisizione dei beni apponendo sugli stessi, una volta terminato l'iter amministrativo della variante, il vincolo preordinato all'esproprio. La variante urbanistica è stata adottata ai sensi dell'art. 34 della LR 65/2014; l'avviso di adozione della stessa è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 48 del 30/11/2016;
- il comune di Prato con D.C.C. n. 21 del 02/02/2017 ha definitivamente approvato la variante urbanistica che comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, efficace dalla sua pubblicazione sul BURT effettuata in data 15/02/2017;
- il comune di Prato con D.G.C. n. 60 del 21/02/2017 ha approvato il progetto definitivo e dichiarata la pubblica utilità dei beni interessati dal progetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 - "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni";
- il comune di Prato il 27 aprile 2017 ha sottoscritto assieme alla regione Toscana un Accordo di Programma che definisce i rapporti e le azioni coordinate tra le parti per la realizzazione del progetto denominato "PIU' PRATO" nell'ambito dell'Asse 6 - Urbano del POR FESR 2014-2020;
- 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 edificata in via Bonicoli/Via Borgioli.

#### DATO ATTO CHE:

- i componenti Signori Biagioli Franca, Biagioli Paolo e Biagioli Riccardo sono congiuntamente proprietari dell'immobile posto in Prato, in via Bonicoli n. 30-30/a-30/b-30/c, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel Foglio n. 45 dalle particelle n. 327 sub.4, evidenziati con specifica perimetrazione nella planimetria allegata con lettera "A" al presente accordo;
- la Società "Immobiliare Modesto Biagioli S.R.L." è proprietaria del terreno posto in Prato in via C. Colombo, individuato al Catasto Fabbricati di Prato nel foglio n. 45 dalle particelle nn. 3

sub 501 graffato con la p.lla 247 sub. 512 e 803, evidenziati per porzione con specifica perimetrazione nella planimetria allegata con lettera "A" al presente accordo;

- la società "H.C. Group S.R.L. unipersonale" è proprietaria dell'immobile posto in Prato V. Bonicoli n.1-1/1-1/2 / via L. Borgioli n. 8-8/1, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel Foglio n. 45 dalla particella n. 820;

- la Sig.ra Biagioli Franca, i Sig.ri Biagioli Paolo e Biagioli Riccardo, la Società "Immobiliare Modesto Biagioli S.R.L." e la società "H.C. Group S.R.L. unipersonale", chiamati in seguito "Promotori", con istanza P.G. 98303 del 16/06/2016 hanno richiesto l'approvazione, ai sensi del capo II Titolo V della L.R. 65/2014, di un piano attuativo (piano di recupero n. 360/2016), in riferimento ai sopra descritti immobili;

- con D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato adottato il Piano di recupero n. 360/2016 che prevede la cessione al Comune, senza alcun altro corrispettivo, del terreno posto in Prato in via C. Colombo e dell'immobile posto in Prato, via Bonicoli n. 30-30/a-30/b-30/c, a fronte del trasferimento della capacità edificatoria generata dallo stesso immobile (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 di recupero 360/2016 costituito dall'area edificata posta fra via Bonicoli e via Borgioli.

- in concreto il Piano di recupero prevede l'ampliamento con parziale sopraelevazione dell'edificio commerciale di via V. Bonicoli n.1-1/1-1/2 / via L. Borgioli n. 8-8/1, con aumento della SUL (superficie utile lorda) di mq 752, risultante quest'ultima dal trasferimento dei diritti edificatori derivati dalla consistenza immobiliare di via Bonicoli n. 30-30/a-30/b-30/c;

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 di Recupero n. 360/2016 "Ex LIDL" – P.G. 98303 del 16/06/2016 e successive integrazioni – in correlazione col trasferimento in capo al Comune degli immobili posti in via C. Colombo e in via Bonicoli n. 30-30/a-30/b-30/c, ricompresi nel Progetto di Innovazione Urbana (PIU) denominato "PIU' Prato" per il quale il Comune ha ottenuto il cofinanziamento regionale di cui all'Asse VI Urbano Programma Operativo regionale (POR FESR 2014-2020).

### **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 di Recupero n. 360, senza alcun altro corrispettivo economico, il terreno ubicato in via C. Colombo, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel Foglio n. 45 da porzione delle particelle nn. 3 sub 501 graffato con la p.lla 247 sub. 512 e 803 e l'immobile industriale posto in Prato, via Bonicoli n. 30-30/a-30/b-30/c, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel Foglio n. 45 dalla particella n. 327 sub. 4, meglio individuati 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, dopo che l'Amministrazione Comunale, giusto il comma 3 dell'art. 32 della L.R. 65/2014, avrà approvato il Piano di Recupero n. 360/2016 "Ex LIDL" con deliberazione del Consiglio Comunale, nel caso siano pervenute osservazioni, ovvero, in caso contrario, avrà dato atto, mediante apposito provvedimento, che nei termini assegnati non sono pervenute osservazioni, 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. 32 comma 3 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 di Recupero n. 360/2016 "Ex LIDL" – P.G. 98303 del 16/06/2016 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 un immobile commerciale di proprietà dei Promotori, posto in V. Bonicoli n.1-1/1-1/2 / via L. Borgioli n. 8-8/1 ed evidenziato con specifica perimetrazione nella planimetria allegata con lettera "B" al presente accordo. La perimetrazione comprende parte dell'ambito del Piano di Recupero 96 che il vigente Regolamento Urbanistico recepisce integralmente quale disciplina urbanistica di zona.

La proposta di variante, riferita esclusivamente all'area sopra descritta di proprietà dei Promotori, comporta un aumento della capacità edificatoria di mq 752 di SUL commerciale, dovuta al trasferimento dei diritti edificatori dell'immobile di via Bonicoli n. 30-30/a-30/b-30/c.

#### **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 l'attuazione del PIU, si impegna a seguire le ordinarie procedure amministrative finalizzate alla concreta approvazione del Piano di Recupero n. 360/2016 "Ex LIDL", la quale dovrà avvenire (mediante deliberazione del Consiglio Comunale

ovvero, nel caso in cui non siano pervenute osservazioni, mediante apposito provvedimento che dia atto di ciò), entro 6 mesi dalla efficacia della delibera di adozione.

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 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, 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, entro i 60 giorni successivi alla risoluzione, 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, la società "H.C. Group S.R.L. unipersonale", contestualmente alla stipula del presente accordo produce in favore del Comune cauzione finanziaria mediante idonea fideiussione<sup>1</sup> 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, che copre anche il fatto del terzo coobbligato, ovvero gli altri promotori del Piano di recupero n. 360/2016, sarà svincolata previo assenso del Comune che prende atto dell'avvenuta stipula dell'atto di cessione di cui al precedente articolo 3.

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.

---

<sup>1</sup> 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..

### **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 potranno essere rilasciati gli atti abilitativi per l'attuazione delle previsioni introdotte.

Decorso il termine di validità del Piano, stabilito con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in 5 (cinque) anni dall'efficacia della variante urbanistica, il Comune potrà mutare la disciplina urbanistica degli ambiti assoggettati a Piano Attuativo. Tale facoltà competerà al Comune anche entro il termine di validità del Piano Attuativo ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

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, i Signori Biagioli Franca, Biagioli Paolo e Biagioli Riccardo, 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.

# Allegato A

Individuazione delle aree extra standard  
da cedere al Comune in via Binocoli e via Colombo

Scala 1:2000

 Area da cedere

Sf1

Sf2



**Edificio in cessione - via V. Bonicoli n.30, 30/a, 30/b, 30/c**

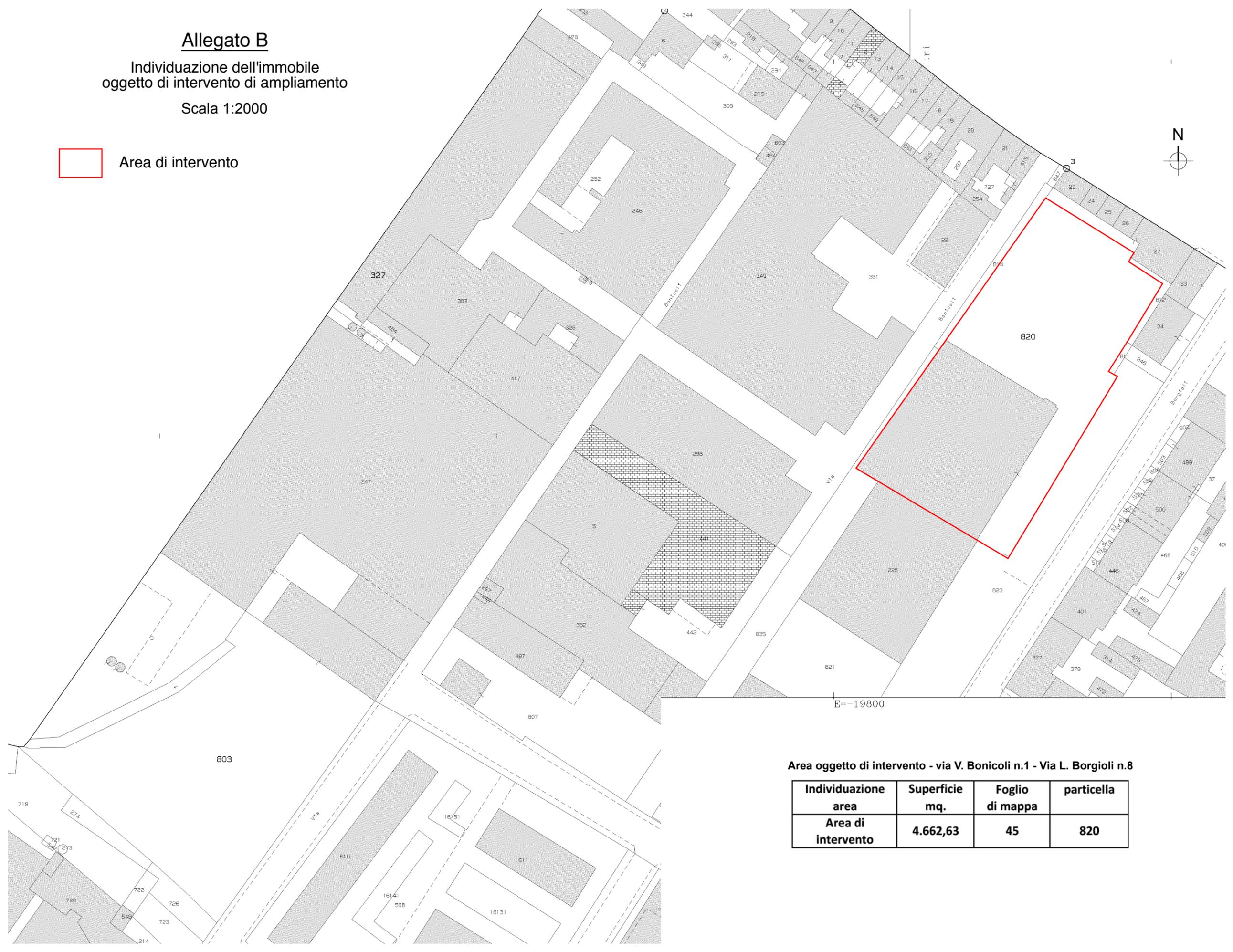
Individuazione area	Superficie mq.	Foglio di mappa	particella
Area extra standard Sf1	926,28	45	327 sub.4

**Area in cessione - via C. Colombo**

Individuazione area	Superficie mq.	Foglio di mappa	particella
Area extra standard Sf2	620,04	45	803 (porzione)
		45	3 sub. 501 (porzione)

**Allegato B**  
Individuazione dell'immobile  
oggetto di intervento di ampliamento  
Scala 1:2000

 Area di intervento



**Area oggetto di intervento - via V. Bonicoli n.1 - Via L. Borgioli n.8**

Individuazione area	Superficie mq.	Foglio di mappa	particella
Area di intervento	4.662,63	45	820