

ALESSIO CANTINI
ARCHITETTO

Comune di Prato
Ente: CPO ADD: ADCCPO
Prot: (A) 2013/0001428 del 12/07/13
Class: 06



Al servizio urbanistica
Coordinamento attuazione degli strumenti urbanistici

All'attenzione del dirigente arch. Francesco Caporaso
Responsabile Piani attuativi arch. Sergio Tacconi

Oggetto: Convenzione approvata C.C. delibera n.44 del 13/06/2013 relativa a piano attuativo n.259/2010 promotore HBM srl .

In relazione all'oggetto, ed in particolare all'art.5, presa visione in modo approfondito dello schema di convenzione adottato, visto il contenuto e la struttura dell'articolo in essa contenuto, in qualità di progettista del Piano Attuativo, preciso quanto segue:

Art. 5 Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

Punto 1 Comma 3

“ Effettuare la sistemazione urbanizzativa dell'area di proprietà della superficie di circa mq. 368,85 destinata in parte a verde pubblico, in parte a viabilità pedonale in parte a piazzale pavimentato..... “

L'intervento come sopra descritto nel comma 3 va tolto dallo schema di convenzione in oggetto in quanto i lavori relativi vengono ricompresi nell'intervento limitrofo proprietà ex Petroni promotore Intertex srl Piano 311/2013 .

Questa soluzione è stata adottata per consentire una realizzazione unitaria delle opere, preso atto anche della disponibilità della Intertex a inserire questi lavori all'interno delle proprie obbligazioni.

Punto 2 Comma 3

La dicitura presente nel comma 3 potrebbe essere accettabile solo se l'A. C. fosse in possesso del nulla Osta della Sovrintendenza relativo alle mura e zone limitrofe: dal momento che abbiamo seri dubbi, riteniamo che, visto i tempi che la Sovrintendenza richiede per un'approvazione di questo genere, occorra svincolarsi e avere delle tempistiche diverse tali da permettere la nuova edificazione in tempi ragionevoli. L'A.C. è comunque ampiamente garantita da una fidejussione con un valore di 1.3. Per quanto concerne la cessione dell'area, tutti sappiamo che questa avviene sempre in un secondo momento rispetto al termine dei lavori e che l'A.C. utilizza immediatamente le aree anche senza che sia stato eseguito il passaggio di proprietà.

Punto 3

Come è emerso durante tutti gli incontri preparatori per il Piano Attuativo con i dirigenti architetto Caporaso e dottor Nutini, e come è stato evidenziato in più parti all'interno della relazione tecnica allegata al piano stesso, il restauro delle mura urbane è a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dalla nuova edificazione di via Calabria. Pertanto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere scomputato il solo importo dei lavori del restauro delle mura e cioè ml.12 x h 13,50 x €/mq.118,00 = €. 19.116,00 e non €. 41.378,00 come dettagliato nella Delibera. Gli oneri relativi alla sicurezza, l'incentivo della

progettazione, l'IVA, sono oneri aggiuntivi a carico dell'HBM che svolgerà con professionisti di sua fiducia.

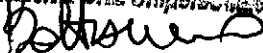
L'ultimo comma dell'art.3 va completamente tolto in quanto non essendo certo il nulla Osta della Sovrintendenza, bisogna scindere il permesso di costruire della nuova edificazione di via Calabria da quello relativo al restauro delle mura, come è stato fatto per l'intervento relativo al parcheggio di via Pomeria.

L'HBM è in grado di realizzare le opere del restauro entro 180 giorni, e quindi di pari passo con l'edificazione di via Calabria, a condizione che la Sovrintendenza rilasci il nulla osta nei tempi del permesso di costruire.

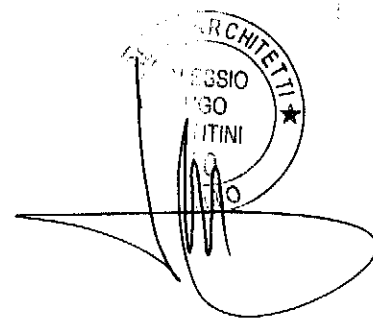
Non si può accettare in nessun caso che l'inizio dei lavori di via Calabria sia contestuale alla consegna dei lavori di restauro delle mura e che l'agibilità dei manufatti artigianali e quindi la loro commerciabilità, sia condizionata dal restauro della mura.

La tempistica dei lavori è completamente diversa ed è evidente la sproporzione dell'impegno economico tra restauro delle mura e nuova edificazione, senza contare che l'intervento delle mura è ampiamente garantito dalla fidejussione bancaria.

Ricapitolando occorrono 2 distinti permessi di costruire, senza che la tempistica di uno debba incidere negativamente su quella dell'altro.

109/A
SRL Unipersonale


architetto
Alessio Cantini



12/07/2013