comune di
PRATO

SERVIZIO URBANISTICA

Viale V. Veneto, 9 – Piano 2 – 59100 Prato
Tel 0574.183.5922
Fax 0574.183. 7309

urbanistica@comune.prato.it
Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Orario di ricevimento:
giovedì 9.00-13.00

www.comune.prato.it

OGGETTO: Progetto di Innovazione Urbana (P.I.U.) – Investimenti a favore della crescita e dell'occupazione – POR FESR 2014-2020 – Controdeduzioni alle osservazioni pervenute con nota PG n° 238490 del 24/01/2019 e PG 28055 del 14/02/2019 a nome della Soc. Gruppo PAM spa, proprietaria dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio 45 particelle 887 e 889.

Sintesi dell'osservazione PG n° 238490 del 24/01/2019.

L'osservazione è costituita da due parti: nella prima si illustra come l'area oggetto di esproprio costituisca una porzione dei parcheggi a servizio della struttura commerciale (Gruppo PAM spa) ubicata su via Pistoiese; nella seconda parte si avanza l'ipotesi che l'iter seguito dall'Amministrazione abbia violato l'art. 11 del DPR 327/2001 e gli articoli 7 e 10 della legge 241/1990. Nella sostanza si asserisce che i tempi indicati sulla comunicazione di avvio del procedimento hanno impedito all'azienda di poter fornire un contributo utile al Comune, oltre a impedire il formarsi del contraddittorio tra amministrazione e privato nella fase precedente all'approvazione del vincolo preordinato all'esproprio. L'osservazione termina con l'invito alla A.C. di considerare la violazione del diritto alla partecipazione procedimentale garantito sia dal DPR 327/2001 che dalla Legge n. 241/1990.

Controdeduzione all'osservazione.

<u>Controdeduzione alla prima parte dell'osservazione</u> - Come evidenziato dal Servizio Istanze Edilizie, il supermercato Pam di via Pistoiese è stato realizzato in forza di due interventi edilizi, di cui il primo autorizzato con la Licenza di costruzione PG 1730 del 21/1/1970 e il secondo autorizzato con Concessione edilizia PG 28369 del 24/5/1988.
In base al primo intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato industriale, è stata realizzata la parte di parcheggio di fronte al supermercato, in angolo con Via Giordano. In tale licenza il parcheggio è qualificato ai fini dell'art. 18 della L.765/1967, cioè come parcheggio privato pertinenziale.
Con il secondo intervento, quello del 1988, il supermercato viene ampliato, annettendo e trasformando dei fabbricati ex produttivi sul lato sud, condonati alla destinazione commerciale, che in parte vengono demoliti sul fronte prospiciente la via Pistoiese, per ampliare il parcheggio di cui sopra. Negli elaborati di questa Concessione il parcheggio anzidetto viene indicato come "pubblico" e altrettanto per l'ampliamento. In ogni caso deve intendersi come a servizio del pubblico, o meglio della clientela, non essendo stato realizzato in applicazione degli standard urbanistici, né figurano prescritte indicazioni costruttive, né per l'uso, né scomputato il costo dagli oneri.
Con questo intervento viene altresì realizzato il nuovo spazio aperto, oggi parcheggio ed ex Piazza dell'Immaginario, da destinarsi anch'esso a parcheggio. In questo caso non figura alcuna qualificazione, né come pubblico, né di uso pubblico, né pertinenziale. Non risponde

cioè ad alcuna prescrizione normativa, ma solo all'esigenza posta dall'allora Quartiere 10 di incrementare le aree di parcheggio disponibili, a cui il proponente offre questa soluzione poi di fatto accolta ed autorizzata.

L'area oggetto della comunicazione di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, pertanto, non risulta in alcun modo strettamente funzionale ed a servizio dell'attività commerciale in quanto:

1. non risultano prescrizioni d'uso specifiche correlate alle superfici di vendita, ma risulta unicamente una richiesta a suo tempo effettuate dall'allora Quartiere 10;
2. il Gruppo PAM ha concesso temporaneamente all'A.C. l'uso a destinazione piazza di detta superficie (ex Piazza dell'Immaginario) destinandola ad uso pubblico diverso dalla destinazione a parcheggio, condizione a cui non avrebbe liberamente aderito se tale opzione avesse comportato una sottrazione di superficie di parcheggio indispensabile allo svolgimento dell'attività commerciale in relazione all'intera superficie di vendita. L'uso dello spazio come "Piazza dell'immaginario" ha coperto lo spazio temporale da luglio 2016 a tutto gennaio 2018;
3. a seguito della ripresa in possesso dell'area e della cancellazione di Piazza dell'Immaginario, il gruppo PAM spa ha destinato temporaneamente tale area a parcheggio a pagamento, evidentemente considerandola esclusa da ogni pertinenzialità con la struttura commerciale e la superficie di vendita del supermercato. A tale scopo erano stati installati alcuni cartelli nei quali si pubblicizzava la volontà di affittare i posti auto ai residenti della zona, successivamente tolti e sostituiti con altri che riferivano invece il parcheggio alla struttura commerciale.

<u>Controdeduzione alla seconda parte dell'osservazione</u> – Occorre innanzitutto una premessa fondamentale. La variante urbanistica di cui si parla è finalizzata alla realizzazione di un'opera pubblica, finanziata con fondi della Comunità Europea, erogati tramite la regione Toscana e che i tempi che regolano i procedimenti necessari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche, quelli necessari alla progettazione e all'esecuzione degli interventi sono molto stretti e, in questo caso, gestiti da accordi di programma e disciplinari che scandiscono i tempi delle varie azioni da compiere in modo serrato.

Detto questo ed entrando nel merito dell'osservazione, redatta dall'Avv. Roderi per conto del Gruppo PAM spa, l'Ufficio scrivente fa presente di aver tenuto in conto e rispettato in modo molto preciso le norme che regolano gli espropri. L'art. 11 del DPR 327/2001, alla lettera a) del primo comma indica che il proprietario del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio deve essere avvisato almeno 20 giorni prima della delibera del Consiglio Comunale. Il Comune ha infatti inviato le comunicazioni via posta certificata il 26 novembre 2018 ed ha adottato la variante urbanistica il 20 dicembre successivo, rispettando l'assunto posto dal DPR in quanto i giorni precedenti alla delibera di Consiglio sono 24, quindi quattro giorni oltre a quelli indicati dalla norma nazionale sugli espropri. L'accesso agli atti da parte del Gruppo PAM spa è avvenuto solamente il 19 dicembre e quindi 23 giorni dopo la ricezione dell'avvio del procedimento da parte del Comune.

Il DPR sempre allo stesso articolo ma al comma 2, dà facoltà agli interessati di formulare osservazioni dandogli il termine di trenta giorni a partire dalla data di ricevimento dell'avvio del procedimento. Da notare che la norma afferma esplicitamente che tali osservazioni "vengono valutate dall'autorità espropriante ai fini delle definitive determinazioni". E' evidente, dato l'utilizzo da parte del legislatore di "definitive determinazioni", che la norma è riferita a considerare il procedimento amministrativo nell'interezza del suo iter, formato dai due momenti

cruciali, cioè l'adozione e l'approvazione, quale ultimo passo nel quale si forma l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

La norma quindi è tesa a dare una maggiore pubblicità degli intenti dell'autorità espropriante nei confronti dei destinatari dei propri provvedimenti, i cui tempi sono costituiti dai venti giorni precedenti la delibera di adozione del Consiglio comunale, e peraltro, non costituisce la definita determinazione dell'Amministrazione comunale in proposito. La disposizione che prevede la comunicazione di avvio del procedimento si muove su un piano e con finalità diverse rispetto a quelle che regolamentano la durata del medesimo.

Nessun pregiudizio ha subito pertanto la possibilità di partecipazione e di apporto procedimentale della controparte.

Per i motivi esposti si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile per entrambe le parti di cui si costituisce.

Sintesi dell'osservazione PG n. 28055 del 14/02/2019.

L'osservazione in prima battuta ribadisce che l'area oggetto di esproprio costituisce una porzione dei parcheggi a servizio della struttura commerciale ubicata su via Pistoiese; nella seconda parte invece affronta, come nella prima osservazione, l'aspetto legato alla comunicazione di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ampliando le argomentazioni sull'iter di approvazione del Piano Operativo e ribadendo come il comune non abbia rispettato le norme in vigore che regolano la materia degli espropri.
L'osservazione termina con l'invito alla AC di stralciare la previsione urbanistica della variante adottata relativa all'area di proprietà PAM spa.

Controdeduzione all'osservazione

Controdeduzione alla prima parte dell'osservazione – per questo primo punto dell'osservazione si rimanda a quanto già risposto alla nota PG n. 238490 del 24/01/2019.

Controdeduzione alla seconda parte dell'osservazione – nella seconda parte dell'osservazione si nuovamente sulla tempistica tenuta dal comune di Prato per l'invio della comunicazione riferita all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio che già è stata affrontata nella risposta all'osservazione PG n. 238490 del 24/01/2019 e alla quale si rimanda.

In questa seconda osservazione, oltre ai tempi della pubblicità degli atti, si entra anche nel merito della "sovrapposizione" dell'adozione del Piano Operativo risalente al 17 settembre 2018 e l'adozione della variante in oggetto, menzionando l'apposizione di un "ulteriore" vincolo preordinato all'esproprio sulle medesime aree.

Su questo punto va rilevato che la comunicazione relativa all'adozione del Piano Operativo va vista nei termini generali dell'operatività riferita alla formazione di uno strumento urbanistico che prevede la pianificazione dell'intero territorio comunale. Tale azione ha una valenza molto ampia, muovendosi nell'arco dei cinque anni della vita del vincolo preordinato all'esproprio per realizzare gli interventi previsti all'interno della pianificazione urbanistica del comune.

La comunicazione riferita all'atto in oggetto ha una valenza immediata in quanto è contestuale all'approvazione di un progetto di un opera di pubblica utilità realizzata con fondi europei. E' chiaro che i piani su cui ci muoviamo sono diversi e questi debbono essere considerati aventi un obiettivo comune ma ambiti di azione e cogenza differente.

Il comune può intraprendere la propria azione amministrava su più livelli e quindi rinnovare la propria strumentazione urbanistica con i tempi che le competono e allo stesso tempo varare gli atti necessari per dare corpo ai propri obiettivi di mandato, nel rispetto delle norme in vigore.

Si ritiene, quindi, che l'operato del comune sia mosso dal pervenire con celerità agli obiettivi cui si fonda il proprio mandato e, soprattutto, nel rispetto dei tempi dati dagli Accordi di Programma varati con la regione Toscana per la realizzazione delle opere pubbliche afferenti il PIU.

L'osservazione, come già accennato, ritorna sui tempi dati dal DPR 327/2001 relativi alla pubblicità degli atti amministrativi. In merito a ciò si ribadisce quanto già risposto alla precedente osservazione precisando che l'accesso agli atti, effettuato dall'Avvocato Roderi per conto del Gruppo PAM spa, poteva avvenire anche nelle settimane precedenti rispetto alla data in cui lo stesso è stato effettuato e, poiché viene citato anche l'avviso relativo all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio posto dal Piano Operativo, viene da domandarsi il motivo per il quale il Gruppo PAM spa non abbia osservato anche quel provvedimento, peraltro varato con netto anticipo rispetto a quello in oggetto. E' pur vero che gli effetti della delibera in oggetto possono avere tempi minori rispetto all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico, ma alla scadenza del termine, riferito alle osservazioni del Piano Operativo, nessuna comunicazione di PAM spa è stata inviata. Di fatto, una volta approvato, il Piano Operativo ha lo stesso effetto sull'area di proprietà PAM spa.

Per quanto riguarda la supposta "inutile duplicazione dell'attività amministrativa", facciamo notare di non condividere il concetto in quanto il presente provvedimento ha come principale finalità quella di realizzare un'opera di pubblica utilità, ossia un intervento che riguarda la mobilità sostenibile, rivisitando gli assi viari interessati e dotando l'area di parcheggi scambiatori per favorire l'uso della bicicletta. L'aver quindi varato il presente provvedimento ha per il Comune una rilevante importanza, come evidenzia nell'osservazione anche il Gruppo PAM spa. L'azione da parte della Regione toscana del riequilibrio del finanziamento ha consentito di potenziare il progetto varato in prima istanza alla fine del 2016, rendendolo maggiormente efficace nei confronti degli interventi complessivi riferiti al PIU.

Pertanto alla luce di quanto esposto, nella presente controdeduzione non si ravvisa alcun motivo per il quale il comune debba stralciare l'area di proprietà PAM dalla variante urbanistica di cui alla DCC 92/2018.

Per i motivi esposti si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile per le parti di cui si costituisce.

Prato 19/02/2018

Il responsabile del procedimento

Arch. Michela Brachi

Firmato da:

Michela Brachi
codice fiscale IT:BRCMHL60M71L537Q
num.serie: 3262854
emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2
valido dal 11/01/2017 al 11/01/2020