



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **2** del **14/01/2021**

Oggetto: **Bilancio 2021. Provvedimenti ai sensi dell'art. 172, c. 1 del D.Lgs 267/2000: aree fabbricabili in aree PEEP.**

Adunanza ordinaria del 14/01/2021 ore 14:30 seduta pubblica.

Il Presidente del Consiglio Gabriele Alberti dichiara aperta la seduta alle ore 14,42.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 28 consiglieri:

Consigliere	Presente	Assente	Consigliere	Presente	Assente
Alberti Gabriele	X	-	Bartolozzi Elena	X	-
Belgiorno Claudio	X	-	Betti Eva	-	X
Biagioni Marco	X	-	Calussi Maurizio	X	-
Cocci Tommaso	X	-	Curcio Marco	-	X
Facchi Antonio Nelson	X	-	Faltoni Monia	X	-
Fanelli Giannetto	X	-	Garnier Marilena	X	-
Guerrini Martina	X	-	La Vita Silvia	X	-
Lafranceschina Mirko	X	-	Lin Teresa	X	-
Longobardi Claudia	-	X	Maioriello Carmine	X	-
Mugnaioni Sandra	X	-	Norcia Silvia	X	-
Ovattoni Patrizia	X	-	Romei Enrico	X	-
Rosati Matilde Maria	X	-	Sapia Marco	X	-
Sbolgi Giacomo	X	-	Sciumbata Rosanna	X	-
Soldi Leonardo	X	-	Spada Daniele	X	-
Stanasel George Claudiu	X	-	Tassi Paola	X	-
Tinagli Lorenzo	X	-	Wong Marco	-	X

Presiede il Presidente del Consiglio Gabriele Alberti , con l'assistenza del Segretario Generale Simonetta Fedeli.

Assistono alla seduta i seguenti assessori :

Biancalani Luigi, Barberis Valerio, Leoni Flora, Squittieri Benedetta, Mangani Simone

(omissis il verbale)

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



Oggetto: **Bilancio 2021. Provvedimenti ai sensi dell'art. 172, c. 1 del D.Lgs 267/2000: aree fabbricabili in aree PEEP.**

Il Consiglio

Vista la D.C.C. n. 16 del 09/04/2020 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2020-2022 e relativi allegati;

Vista inoltre la D.G.C. n. 108 del 21/04/2020 con la quale è stato approvato il Piano della Performance/Piano Esecutivo di Gestione 2020-2022;

Premesso che:

1.0 - Il Consiglio Comunale di Prato, con deliberazione n. 693 del 20.7.1989 ha approvato il "3 Programma PEEP", in ultimo variato con D.C.C. n. 51/2007, che ha un dimensionamento pari a mc. 942.650 di volumetria residenziale edificabile.

Fin dall'anno 1993 è iniziato l'utilizzo ai fini edificatori di alcuni dei comparti nei quali è articolato il programma, attraverso con l'approvazione dei Programmi Unitari di Fattibilità (P.U.F.), delle relative convenzioni urbanistiche e con l'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione.

Il quadro dei comparti ancora da attivare è rappresentato nella tabella allegata sub "B" a costituire parte integrante della presente che si prevede di assegnare nel 2021.

1.1 - Risultano poi nella disponibilità del Comune di Prato aree residue del secondo programma PEEP approvato negli anni 1979/80, descritte nella tabella sub "A", pure allegata a costituire parte integrante della presente;

1.2 - Nella disponibilità del Comune di Prato risultano anche aree con destinazione commerciale, descritte nella tabella sub "C", pure allegata a costituire parte integrante della presente;

2.0 - Il prezzo di cessione delle aree residenziali comprese nei P.d.Z. comunali, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.71 n. 865, è determinato per una quota dalla somma dei costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree stesse aggiornato comunque ai valori medi delle aree edificabili nella zona di riferimento e per l'altra dal costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, mai inferiore al corrispettivo degli oneri concessori afferente i costi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso di aree commerciali, alle quote prima indicate si aggiunge a formare il corrispettivo per la cessione l'importo degli oneri commisurati al costo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico Edilizia);

2.1 - Coerentemente, per le aree comprese nel terzo programma PEEP la quota unitaria di valore riportata nella colonna 7 dell'allegato B a comporre il prezzo di cessione, è stata determinata in funzione della totalità dei costi necessari per l'acquisizione completa dei terreni del comparto, determinata ai sensi del DPR 327/01 (Testo Unico Espropri) e aggiornato comunque ai valori medi delle aree edificabili nella zona di riferimento ;

2.2 - Per le aree acquisite nel secondo Programma PEEP, l'uguale quota di costo è stata determinata commisurandola agli attuali indennizzi espropriativi medi e aggiornato ai valori medi, fatto salvo che l'importo definitivo sarà quantificato previa stima da parte degli uffici comunali sulla base del costo di esproprio di aree analoghe al momento dell'atto di cessione secondo quanto dettato dalla DCC n.87/99;

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



2.3 - Le previsioni di introito attinenti gli oneri di urbanizzazione sono state determinate sulla base degli importi stabiliti dalla tabella comunale degli aggiornamenti annuali delle tariffe per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per l'anno 2020 in quanto quelli relativi al 2021 potranno essere disponibili solo agli inizi del prossimo anno. E' fatta esclusione per i comparti per i quali è già stata stipulata ed operante la convenzione urbanistica ex art. 35 L.865/71. In quest'ultimo caso gli importi sono desunti dalla convenzione e considerati, per omogeneità con i precedenti, al lordo degli scomputi ivi inclusi quelli per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte degli operatori.

2.4 - Il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà delle aree destinate ad insediamenti commerciali dell'allegato "C", oltre a quanto su esposto, risulta calcolato utilizzando i valori di riferimento di cui alla D.G.C. n. 167/2014 relativa alla perequazione urbanistica, e comprende la quota relativa al contributo sul costo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n. 380/2001; negli allegati A, B e C a fianco di ciascun lotto sono indicati la consistenza urbanistica e il corrispettivo per la loro cessione determinato come prima illustrato;

2.5 - Gli importi previsti negli allegati A, B e C possono essere, in fase di cessione, aggiornati in conseguenza delle seguenti motivazioni: costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione delle aree, inclusi oneri finanziari per anticipazione delle somme a copertura degli indennizzi e spese generali relative al procedimento attuativo, variazione/aggiornamento di oneri operanti a seguito di leggi statali o regionali, data di presentazione dell'istanza di concessione ad edificare, eventuale realizzazione diretta di alcune opere di urbanizzazione primaria da parte degli operatori, localizzazione di interventi di sovvenzionata ed altre motivazioni attualmente non prevedibili;

2.6 – Prendendo atto delle destinazioni del nuovo Piano Operativo che ha modificato le previsioni nell'area di Galciana (tav. 21 del P.O.) non confermando l'intervento "Galciana Polo Servizi" identificato nel P.d.R. n. 285, adottato con DCC n. 60 del 30.07.2012 e approvato con DCC n. 72 del 3.09.2014, viene esclusa la corrispondente previsione d'entrata contenuta nell'allegato "C" e si prende atto della decadenza dello stesso PdR 285.

2.7 – A seguito delle mutate condizioni di valutazione del rischio idraulico, geologico e sismico, derivate da nuove specifiche normative e dagli approfondimenti e aggiornamenti a supporto dei recenti strumenti urbanistici comunali, si è ritenuto necessario aggiornare anche gli studi di fattibilità delle residue aree PEEP fabbricabili.

L'esito di questi studi, da poco consegnati, ha confermato la fattibilità degli interventi nel PdZ di Vergaio, la fattibilità con prescrizione di sopraelevare a + 53,90 s.l.m. (circa + 60 cm sulla quota stradale) il piano di calpestio dell'intervento nel PdZ di Pizzidimonte e in ultimo ha escluso del tutto la fattibilità dell'intervento nel lotto del PdZ Galcetello per problemi di pericolosità idraulica (l. 4) molto elevata.

2.8 – In conseguenza di ciò viene escluso dall'allegato "A" l'intervento nel lotto K1b2 ex comma 11 del PdZ Galcetello sud e la corrispondente previsione d'entrata in quanto ad oggi non fattibile.

In merito alla fattibilità con prescrizione per l'intervento di Pizzidimonte sud che ne limita la piena attuazione, si ritiene prudentiale mantenere le quantità originarie ammettendo l'utilizzo di una volumetria anche inferiore al 90% della massima consentita, in deroga alle NTA del Piano attuativo di riferimento.

3.0 - Considerato che le previsioni d'entrata rappresentate nelle tabelle allegare sono destinate a realizzarsi in più annualità (in ragione sia del completamento di ciascun Piano di Zona, sia del pagamento anticipato delle somme necessarie all'esproprio, sia della data di stipula delle convenzioni ex art. 35 L. 865/1971 in riferimento alle somme relative agli oneri urbanizzativi), e visto lo stato d'avanzamento dei programmi, sulla base degli elementi di calcolo esposti si desume quanto segue:

Viene preso atto che per l'esercizio finanziario 2021 non sono previste entrate relative alla corresponsione di somme da parte degli assegnatari di aree comprese nel 2° e 3° PEEP per effetto di atti di cessione contenenti la clausola del "salvo conguaglio" per maggiori oneri di



esproprio. Ulteriori entrate non quantificate nel presente atto, potrebbero però verificarsi per conguagli relativi a eventuali indennità definitive di esproprio corrisposte in passato, anche a seguito di esecuzione di sentenze del tribunale ordinario e/o o della determinazione definitiva dell'indennità di esproprio da parte della Commissione Provinciale Espropri;

4.0 - Quanto alle aree del terzo Programma PEEP (All. B) per l'esercizio 2021 si prevede la cessione del terreno dei lotti AA1, AA2, AA5, AA6 e AA7 a Vergaio .

4.1 - Relativamente alle aree residue del secondo programma PEEP (All. A) e di quelle destinate ad attività commerciale, (All. C) nell'esercizio 2021 non si prevede alcuna entrata.

4.2 - Vengono inoltre previsti gli introiti relativi alla trasformazione delle aree già cedute in diritto di superficie a diritto di proprietà (ai sensi della L. 448/98) di cui alla D.C.C. n. 22/2008 per €. 250.000,00 valutando tale importo come quota di adesioni nel 2021 sul totale delle aree potenzialmente trasformabili.

Vista la relazione che precede;

Visto l'art. 172 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000;

Vista 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;

Vista inoltre 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;

Visto e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile del Servizio Urbanistica, in data 21.12.2020, in ordine alla regolarità tecnica, e dal Responsabile del Servizio Risorse Umane e Finanziarie, in data 21.12.2020, in ordine alla regolarità contabile;

Visti i pareri espressi dalle Commissioni Consiliari n° 2 "Sviluppo Economico, Finanze, Patrimonio, Politiche Comunitarie" e n° 4 "Urbanistica, Ambiente, Protezione Civile", in data 12.01.2021;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

Vista la votazione, eseguita in modo palese, sulla proposta di delibera presentata, che ottiene il seguente esito:

Presenti	28	
Favorevoli	18	Alberti, Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Guerrini, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tassi, Tinagli, Lin, Sbolgi, Sciumbata, Romei
Astenuti	8	Belgiorno, Lafranceschina, Ovattoni, Soldi, Stanasel, Garnier, Cocci, Spada
Contrari	2	La Vita, Maioriello

APPROVATA



Delibera

1. Di approvare la verifica effettuata sulla quantità e qualità delle aree da destinarsi alla residenza ai sensi della Legge 18.4.1962 n. 167 e s.m.i., come risulta nei prospetti allegati con lettera A, B e C, quali parti integranti alla presente deliberazione;
2. Di ammettere negli interventi con destinazione residenziale nelle aree Peep anche l'utilizzo di una quantità volumetrica inferiore al 90% della massima consentita dalle NTA del Piano di riferimento;
3. Di stabilire che il prezzo di cessione delle aree nell'ambito del 3° PEEP, ovvero già incluse nel 2° PEEP, sia determinato:
 - per le aree residenziali con le modalità di cui ai punti 2.0, 2.1, 2.2 e 2.5 in narrativa;
 - per le aree commerciali con le modalità di cui ai punti 2.0, 2.3, 2.4 e 2.5 in narrativa;
4. Di dare atto che, sulla base dei prospetti allegati e di quanto specificato in narrativa, tenendo conto dei criteri prudenziali cui debbono ispirarsi le previsioni di entrata, la somma complessiva da iscrivere nel Bilancio dell'anno finanziario 2021 ammonta a Euro 385.714,00 per la cessione dei lotti AA1, AA2, AA5, AA6 e AA7 del PdZ Vergaio (All. B). Sono inoltre previste adesioni per la trasformazione dal diritto di superficie a proprietà per Euro 250.000,00;
5. Di dare atto che le cifre di cui al precedente punto 3) sono coerenti con quanto iscritto nel Bilancio di previsione 2021 in corso di approvazione.

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Segretario Generale Simonetta Fedeli

Il Presidente del Consiglio Gabriele Alberti



Impronta informatica della documentazione facente parte della proposta a garanzia della loro integrità.

Documenti Allegati Pubblicabili

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
Allegato A 209553D35C788E8E656F9AAEC1C100FD0AED8D70DCC1EF3E3E2F34FFBC8C913A	Allegato A.pdf.p7m	04/12/2020
Allegato B 65E795C0C44656B4A2D499D27C0357A520AF6D0B6E4F0687FD7EFDC58C59DEA1	Allegato B.pdf.p7m	04/12/2020
Allegato C 806117427E4515343FB306AFF96E5E9E0E28546F1DAEE46823ADC7DDA05381D0	Allegato C.pdf.p7m	04/12/2020
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA 50EAF23096C155492946D6686B0C8310912137C32E06A639B8A3016947FF499F	PARERE_PG_2020_269.odt.pdf.p7m	21/12/2020
PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE 67B011C927EFB82AD433210861EF7B5F23D4DB6F96D299995531C86D49BEEFE	PARERE_PG_2020_269.odt.pdf.p7m	21/12/2020

Documenti Allegati Parte integrante

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
Allegato A 209553D35C788E8E656F9AAEC1C100FD0AED8D70DCC1EF3E3E2F34FFBC8C913A	Allegato A.pdf.p7m	04/12/2020
Allegato B 65E795C0C44656B4A2D499D27C0357A520AF6D0B6E4F0687FD7EFDC58C59DEA1	Allegato B.pdf.p7m	04/12/2020
Allegato C 806117427E4515343FB306AFF96E5E9E0E28546F1DAEE46823ADC7DDA05381D0	Allegato C.pdf.p7m	04/12/2020

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.

Firmato da:

ALBERTI GABRIELE

codice fiscale LBRGRL78T02G999J

num.serie: 17367693086387135809576657519376300740

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

valido dal 30/07/2019 al 30/07/2022

FEDELI SIMONETTA

codice fiscale FDLSNT63S65F205T

num.serie: 84417472972433758356609304697766650961

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

valido dal 06/03/2018 al 06/03/2021