



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **83** del **22/12/2022**

Oggetto: **Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.4 delle NTA del Piano Operativo per l'attuazione dell'area di trasformazione AT3_08 San Fabiano relativo al Piano di recupero n. 109/2002 approvato con DCC 91 del 15/04/2004 – PE 1252/2021**

Adunanza ordinaria del 22/12/2022 ore 15:00 seduta pubblica.
Il Presidente del Consiglio Gabriele Alberti dichiara aperta la seduta alle ore 15,59.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 22 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
Meoni Andrea	-	X	Mugnaioni Sandra	X	-
Norcia Silvia	X	-	Ovattoni Patrizia	X	-
Romei Enrico	X	-	Rosati Matilde Maria	X	-
Sapia Marco	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 :
, Leoni Flora, Barberis Valerio, Sbolgi Giacomo

(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: **Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.4 delle NTA del Piano Operativo per l'attuazione dell'area di trasformazione AT3_08 San Fabiano relativo al Piano di recupero n. 109/2002 approvato con DCC 91 del 15/04/2004 – PE 1252/2021**

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

Durante la discussione del presente atto il Consigliere Calussi, a nome di tutta la Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente, Protezione Civile", ha presentato il seguente emendamento, sul quale sono stati acquisiti i previsti pareri ai sensi dell'art. 49 primo comma del D.lgs. 18.08.2000 n. 267:

pag. 2/5 (Relazione del Dirigente) al terz'ultimo capoverso dopo la parola "posti auto." casare:

"Per i primi 12 mesi dal rilascio del titolo edilizio è stato previsto un diritto di prelazione in favore dei residenti del Centro Storico."

Il suddetto emendamento, depositato in atti, viene messo in votazione con il seguente esito:

Presenti 22

Favorevoli 21 Alberti, Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Longobardi, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tassi, Tinagli, Sciumbata, Wong, Romei, Ovattoni, Soldi, Stanasel, Cocci

Astenuti 1 La Vita

APPROVATO

Pertanto, a seguito dell'approvazione di tale emendamento, il testo della proposta che viene messo all'approvazione del Consiglio Comunale è il seguente:

Relazione del Dirigente

Vista la D.C.C. n. 33 del 23/06/2022 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al DUP 2022/2024;

Vista la D.C.C. n. 34 del 23/06/2022 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2022-2024 e relativi allegati;

Vista la D.G.C. n. 79 del 29/03/2022 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione e della Performance 2022/2024;

Vista la D.G.C. n.229 del 06/07/2022 con la quale è stata approvata l'assegnazione delle risorse del Piano Esecutivo di Gestione e della Performance 2022/2024;

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.



Richiamato il Piano Operativo, approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 26.9.2019, che prevede tra i propri strumenti di attuazione, il Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con DPR 380/2019 e s.m.i., nonché dall'art. 121 della LRT n. 65/2014 s.m.i., relativamente ad interventi che seppur presentino un certo rilievo e complessità attuativa, comunque non del livello da richiedere la predisposizione di uno specifico Piano attuativo;

In particolare ai sensi del comma 2. dell'art.4 delle NTA, lo schema di convenzione e gli elaborati di progetto relativi al contesto urbano di intervento, sono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale;

In riferimento a tale previsione, la ditta "Di Paola Costruzioni srl" (cod fisc. 03736640487 e P.Iva 00321130973) nella persona del Legale rappresentante pro-tempore, ha presentato, con istanza con P.G. 75027 del 14/04/2021 (PEC pervenuta in data 13/04/2021) – PE 1252/2021, un progetto che interessa l'area di trasformazione denominata come "AT3_08 San Fabiano" relativo al Piano di recupero n. 109/2002 approvato con DCC 91 del 15/04/2004, (scaduto) che prevede il completamento dell'edificio con Permesso di costruire convenzionato, ed è ammesso un modesto incremento di SUL (200 mq.), nella sagoma dell'edificio costruito, senza aumento della superficie coperta.

L'intervento consiste nel completare l'opera già prevista dai precedenti Atti Abilitativi PE 2433/2004 e successiva PE 287/2014, con alcune modifiche relative alla Palazzina Residenziale fuori terra, con l'ampliamento previsto dal vigente P.O. scheda AT3-08 (200 mq. di SUL) e la riorganizzazione e ridefinizione delle U.I. previste e dei tamponamenti esterni e quindi dei prospetti, come da progetto allegato e render rappresentativi dell'opera prevista.

L'edificio, interamente residenziale, sarà articolato su 4 piani fuori terra con 11 appartamenti di differenti metrature e due piani interrati destinati a garage, per un totale di 87 posti auto.

E' previsto il completamento delle opere pubbliche previste e la messa a disposizione dei cittadini di ampi spazi a verde adiacenti le mura trecentesche in continuità, attraverso la porta S. Fabiano, con i giardini contrapposti di Via Curtatone e la fascia di verde lungo le mura di Via Di Gherardo.

Sarà realizzato un marciapiede lungo il parcheggio a pettine in Via di Gherardo e il rifacimento della pavimentazione sul lato finale della Via S. Fabiano, la pulizia e il restauro di alcuni modesti tratti delle mura trecentesche, ove erano addossati i fabbricati produttivi già demoliti, in base alle indicazioni che sono state fornite dalla competente Soprintendenza Archeologica di Firenze, Prato e Pistoia.

Rispetto al progetto del 2014, si prevedono anche alcune modifiche alle aree esterne di proprietà privata, pubblica e privata ad uso pubblico. In particolare l'ampio parcheggio ricavato al di sopra del solaio del primo piano interrato, pur mantenendo la propria destinazione ad uso pubblico, rimane di proprietà dei privati che se ne assumono la gestione e la manutenzione straordinaria.

Per quanto riguarda le aree a verde, originariamente tutte quante a destinazione pubblica, vengono suddivise in un'ampia fascia lungo le mura trecentesche, a destinazione pubblica (da cedere al Comune) e una zona compresa tra la parte Est dell'edificio e le costruzioni confinanti che rimane di proprietà privata a gestione del richiedente.

Anche la Cabina elettrica, situata in fregio alla Via S. Fabiano, viene demolita con lo scopo di lasciare completamente visibile il tratto delle mura trecentesche, prevedendone lo spostamento all'interno di un'area pubblica in fregio alla Via Curtatone.



Il Piano Operativo vigente prevede che l'intervento sia attuato con Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 4, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Considerato che il rilascio del Permesso di costruire sopra richiamato è subordinato alla stipula della convenzione specifica sulla base dello schema tipo approvato con la Delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2019 "Permesso di costruire convenzionato ai sensi del richiamato art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo - Approvazione schema di convenzione" – con cui si è data attuazione all'art. 4 delle NTA del P.O., ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 121 della L.R. Toscana 65/2014 e ss.mm.ii.;

Pertanto, per quanto sopra indicato:

Il Consiglio

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e, in particolare, l'articolo 11 relativo agli accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento amministrativo;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e, in particolare, l'articolo 28-bis che si occupa del permesso di costruire convenzionato relativamente al caso in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata;

Visto l'art. 121 della vigente Legge Regionale Toscana n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" in materia di permesso di costruire convenzionato;

Vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 26 settembre 2019 "Piano Operativo - Conclusione del procedimento pianificatorio a seguito degli esiti della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR, e contestuale rettifica di errori materiali ex-art. 21 della L.R. 65/2014";

Dato atto che il Piano Operativo approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 2019 ha acquisito efficacia il giorno 15 novembre 2019;

Preso atto che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo medesimo (Elaborato 04 allegato alla DCC n. 71 del 2019) prevedono all'articolo 4, tra le modalità di attuazione degli interventi, il permesso di costruire convenzionato per interventi edilizi che interessino "SE" - Superficie edificata/edificabile – superiore a 2.000 metri quadrati;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2019 "Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo", Approvazione schema di convenzione – con cui si è data attuazione all'art. 4 delle NTA del P.O. mediante l'approvazione dello schema tipo di convenzione da sottoscrivere, in caso di istruttoria favorevole, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio;

Visto i pareri favorevoli dei Servizi coinvolti nell'istruttoria del progetto in questione, relativi, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente all'A.C. e da asservire all'uso pubblico;

Visto il parere favorevole della C.E.T.U. in data 16/12/2020, depositato agli atti del Servizio;

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del 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.



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

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 Sviluppo economico, Sueap e Tutela dell'ambiente, in data 12.12.2022, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Servizio Risorse Umane e Finanziarie, Enti e Società Partecipate, in data 12.12.2022, in ordine alla regolarità contabile;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare n° 4 " Urbanistica – Ambiente – Protezione Civile", in data 22.12.2022;

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 **22**

Favorevoli **17** Alberti, Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Longobardi, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tassi, Tinagli, Sciumbata, Wong, Romei

Astenuti **5** Ovattoni, Soldi, Stanasel, Cocci, La Vita

APPROVATA

Delibera

- di approvare lo schema, allegato parte integrante del presente atto (Lett. A) , della convenzione da stipulare e gli elaborati allegati allo stesso di cui alle Lett. B e C, propedeutico al rilascio del permesso di costruire convenzionato PE 1252/2021;
- che in rappresentanza del Comune di Prato interverrà alla stipula il Dirigente del Servizio Sviluppo economico, Sueap e Tutela dell'ambiente o suo delegato;
- di stabilire che è facoltà del Dirigente apportare allo schema di convenzione, anche in sede di stipula, ulteriori modifiche ritenute necessarie, purché non investano i contenuti essenziali dello stesso;
- di dare atto che ogni onere connesso all'atto di convenzione è a totale carico dei privati interessati;
- Che la convenzione in questione acquista la sua efficacia con l'efficacia della pratica edilizia, necessaria all'intervento nel suo complesso.

(Omissis gli interventi di cui al verbale)



A questo punto il Presidente del Consiglio, stante l'urgenza, pone in votazione l'immediata eseguibilità con il seguente risultato:

Presenti	22	
Favorevoli	17	Alberti, Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Longobardi, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tassi, Tinagli, Sciumbata, Wong, Romei
Astenuti	5	Ovattoni, Soldi, Stanasel, Cocci, La Vita

Pertanto il Consiglio Comunale delibera altresì, di dichiarare il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

(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 Schema di convenzione 6EF9120EA46694CED7A217C99B6C03112E125A0A015CD0B99795DC722EE7ECB4	Allegato A Schema di convenzione.pdf	09/12/2022
Allegato B 3B12CDF90DB3EB663092E384D35CC1A8ED51BE736925408444640E3928D27119	allegato B.pdf	09/12/2022
Allegato C 7DD2EFC77B62C9BDDC0157EAE17A09896722A19CB378572021B32E093D10C8AF	allegato C.pdf	09/12/2022
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA DC9DE67E3972C96AE54D611ABE6A93A7560220105BF07745AB42AB99CB796FD5	PARERE_PF_2022_518.odt.pdf.p7m	12/12/2022
PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE 0E3BA1B7B16AB7E8A6A3F985B77B319288144A4BD6FD4353EED554DB482248EF	PARERE_PF_2022_518.odt.pdf.p7m	12/12/2022

Documenti Allegati Parte integrante

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
Allegato A Schema di convenzione 6EF9120EA46694CED7A217C99B6C03112E125A0A015CD0B99795DC722EE7ECB4	Allegato A Schema di convenzione.pdf	09/12/2022
Allegato B 3B12CDF90DB3EB663092E384D35CC1A8ED51BE736925408444640E3928D27119	allegato B.pdf	09/12/2022
Allegato C 7DD2EFC77B62C9BDDC0157EAE17A09896722A19CB378572021B32E093D10C8AF	allegato C.pdf	09/12/2022

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:

GABRIELE ALBERTI

codice fiscale LBRGRL78T02G999J

num.serie: 2104148730226537557

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 28/07/2022 al 28/07/2025

SIMONETTA FEDELI

codice fiscale FDLSNT63S65F205T

num.serie: 8114240429578151547

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 13/02/2022 al 23/02/2024