



## Consiglio

# COMUNE DI PRATO

### Deliberazione di Consiglio Comunale n. **71** del **14/12/2023**

Oggetto: **Bilancio 2024. Provvedimenti ai sensi dell'art. 172, c. 1 del D.Lgs 267/2000: aree fabbricabili in aree PEEP.**

Adunanza ordinaria del 14/12/2023 ore 14:30 seduta pubblica.  
Il Presidente Gabriele Alberti dichiara aperta la seduta alle ore 15,45.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 26 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, Sanzò Cristina, Squittieri Benedetta

(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 2024. Provvedimenti ai sensi dell'art. 172, c. 1 del D.Lgs 267/2000: aree fabbricabili in aree PEEP.**

### **Relazione del Dirigente**

Viste la D.C.C. n. 26 del 20/04/2023, con la quale è stata approvata la Nota di Aggiornamento del DUP 2023-2025, e la D.C.C. n. 27 del 20/04/2023, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2023-2025 e relativi allegati;

Vista la D.G.C. n. 131 del 27/04/2023 di approvazione del Piano esecutivo di gestione 2023-2025, con la quale sono state assegnate le risorse finanziarie e strumentali ai centri di responsabilità;

Vista la D.G.C. n. 160 del 16/05/2023 di approvazione del Piano integrato di attività e organizzazione 2023-2025 e integrazione Piano esecutivo di gestione, con la quale sono stati approvati gli obiettivi di Performance e assegnati agli stessi le risorse finanziarie;

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 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 2024.

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);

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.



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;

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 2023 in quanto quelli relativi al 2024 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;

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 2024 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;

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.



-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 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 2024 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 2024 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. 40 del 21.07.2022 unitamente alla rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione per €. 200.000,00 valutando tale importo come quota di adesioni nel 2024 sul totale delle aree potenzialmente trasformabili.

## **Il Consiglio**

Vista la relazione che precede;

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

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, transizione ecologica e Protezione Civile, in data 24.10.2023, in ordine alla regolarità tecnica, e dal Responsabile del Servizio Risorse Umane e Finanziarie, Enti e Società Partecipate, in data 24.10.2023, in ordine alla regolarità contabile;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente, Protezione Civile", in data 15.11.2023;

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**        **26**

**Favorevoli**    **19**    Alberti, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Guerrini, Longobardi, Meoni, Mugnaioni, Norcia, Sapia, Tassi, Tinagli, Lin, Sciumbata, Wong, Romei, Garnier

**Astenuti**        **5**        Betti, Lafranceschina, Ovattoni, Soldi, Stanasel

**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

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.



allegati con lettera A, B e C, quali parti integranti alla presente deliberazione.

2. 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;

3. 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 2024 ammonta a Euro 385.720,00 per la cessione dei lotti AA1, AA2, AA5, AA6 e AA7 nel del PdZ Vergaio (All. B).

Sono inoltre previste adesioni per la trasformazione dal diritto di superficie a proprietà e per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione per Euro 200.000,00.

4. Di dare atto che le somme di cui al precedente punto 3) sono coerenti con quanto iscritto nel Bilancio di previsione 2024 in corso di approvazione.

*(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:

<b>Presenti</b>	<b>26</b>	
<b>Favorevoli</b>	<b>19</b>	Alberti, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Guerrini, Longobardi, Meoni, Mugnaioni, Norcia, Sapia, Tassi, Tinagli, Lin, Sciumbata, Wong, Romei, Garnier
<b>Astenuti</b>	<b>5</b>	Betti, Lafranceschina, Ovattoni, Soldi, Stanasel
<b>Contrari</b>	<b>2</b>	La Vita, Maioriello

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
<b>Impronta</b>		
<b>All A Previs 2024-signed.pdf.p7m</b> 0666A9E563C189650915570D26B501F062AC4106F9C72A945E481CB88E7D2271	All A Previs 2024-signed.pdf.p7m	24/10/2023
<b>All B Previs 2024-signed.pdf.p7m</b> E1C1E1272B4770A2E803B7ADF7F7B2619C4562345EE8C26BFE5CEB7ED176A15B	All B Previs 2024-signed.pdf.p7m	24/10/2023
<b>All C Previs 2024-signed.pdf.p7m</b> 03632D90D0E65FA9BFA776D27E3A5222AC11D7C1C7AFBE5B8B8BB90105017E3B	All C Previs 2024-signed.pdf.p7m	24/10/2023
<b>PARERE DI REGOLARITA' TECNICA</b> 1F34FFA1D30BBA07EDE125F99D009124FD180AC098CFA0A09153797A6668BD2D	PARERE_PG_2023_430.odt.pdf.p7m	24/10/2023
<b>PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE</b> 603B994343BE82EF4AD55E047CD08AAF16BC90DC1F54D1420BEE156BA28B16F4	PARERE_PG_2023_430.odt.pdf.p7m	24/10/2023

Documenti Allegati Parte integrante

Titolo	Nome File	Data
<b>Impronta</b>		
<b>All A Previs 2024-signed.pdf.p7m</b> 0666A9E563C189650915570D26B501F062AC4106F9C72A945E481CB88E7D2271	All A Previs 2024-signed.pdf.p7m	24/10/2023
<b>All B Previs 2024-signed.pdf.p7m</b> E1C1E1272B4770A2E803B7ADF7F7B2619C4562345EE8C26BFE5CEB7ED176A15B	All B Previs 2024-signed.pdf.p7m	24/10/2023
<b>All C Previs 2024-signed.pdf.p7m</b> 03632D90D0E65FA9BFA776D27E3A5222AC11D7C1C7AFBE5B8B8BB90105017E3B	All C Previs 2024-signed.pdf.p7m	24/10/2023

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