



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **18** del **21/03/2024**

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA CON CONTESTUALE FRAZIONAMENTO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO A COMMERCIALE DI PORZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE IN APPLICAZIONE DELL'AREA AI_15 – PE 2437/2020**

Adunanza ordinaria del 21/03/2024 ore 14:30 seduta pubblica.

Il Presidente del Consiglio Gabriele Alberti dichiara aperta la seduta alle ore 15,47.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 20 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 :
Barberis Valerio, Leoni Flora

(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 PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA CON CONTESTUALE FRAZIONAMENTO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO A COMMERCIALE DI PORZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE IN APPLICAZIONE DELL'AREA AI_15 – PE 2437/2020

Relazione del Dirigente

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, è stato presentato, con istanza con P.G. 191140 del 16/10/2020 – PE 2437/2020, un progetto che interessa l'area di trasformazione denominata come AI_15 Ex "Lanificio A. & G. di Beniamino Forti", per la Ristrutturazione Conservativa che interessa una porzione della fabbrica dismessa ex-Forti, all'interno del Macrolotto Zero, ubicata fra Via Umberto Giordano e Via Vincenzo Bonicoli, a nord dell'area interessata dal Playground, realizzato nell'ambito degli interventi del Progetto di Innovazione Urbana (P.I.U. Prato) e caratterizzato da una nuova piazza, da verde pubblico e da spazi per l'attività fisica all'aperto.

L'intervento, oltre a prevedere la ristrutturazione e riassetto del primo tratto di viabilità (facente parte de di Via Bonicoli), propone la realizzazione di un parcheggio di relazione in fregio alla Via Bonicoli, da mantenere in proprietà privata ma asservito all'uso pubblico negli orari di apertura al pubblico, oltre alla realizzazione di un area da destinarsi a verde pubblico in parte attrezzato, in aderenza al Playground e direttamente collegato ad esso, senza alcun impedimento o interposizione fisica di chiusure, della quale viene previsto il mantenimento in proprietà privata ma con l'asservimento 24h/24h all'uso pubblico.

L'intervento propone altresì l'individuazione di un' area a parcheggio per la sosta stanziale per complessivi 36 posti auto coperti in porzione di edificio con accesso dalla Via Bonicoli e ulteriori 4 scoperti nell'area in disponibilità del richiedente e n. 17 stalli da adibire ricovero biciclette.

Richiamate le disposizioni degli artt. 9 e 10 del DPGR 09/04/2020 n. 23/r Regolamento di attuazione della LR n. 62/2018 (Codice del Commercio), recepite dall'art. 14 del vigente Regolamento per il commercio in sede fissa che consentono di ridurre o abbattere per gli interventi di riuso e o rigenerazione urbana negli ambiti del cosiddetto Macrolotto Zero, condizione questa ricorrente, gli standard di relazione commisurati all'insediamento della struttura commerciale in sede fissa.

Considerato che per tale riduzione dei parcheggi di relazione previsti per una superficie di mq 469,98 a fronte della dotazione minima dovuta di mq 2.222,16, la Commissione

Consiliare n° 4 “ Urbanistica – Ambiente – Protezione Civile” si è espressa ai sensi dell’art. 9 punto 2 del Regolamento di attuazione della L.R. 62 del 23/11/2018 (Codice del commercio) di cui sopra favorevolmente in data 20/01/2023 e in data 05/03/2024 a fronte delle proposte compensative offerte consistenti:

- Nella realizzazione di un parcheggio di relazione in fregio alla Via Bonicoli, e dei relativi percorsi pedonali coperti e scoperti, con asservimento all’uso pubblico, negli orari di apertura dell’insediamento commerciale da mantenere in proprietà privata, oltre alla realizzazione di un area da destinarsi a verde pubblico in parte attrezzato, in aderenza al Playground e direttamente collegato ad esso, senza alcun impedimento o interposizione fisica di chiusure, della quale viene previsto il mantenimento in proprietà privata ma con l’asservimento 24h/24H all’uso pubblico.

- Nell’impegno alla cessione a titolo gratuito e senza alcun diritto allo scomputo del contributo di costruzione del deposito in aderenza all’unità immobiliare 22, in stato conservativo discreto, che dovrà costituire unità edilizia autonoma e mantenere l’attuale destinazione artigianale “senza permanenza di addetti”, in tal senso in progetto dovrà essere eliminato il relativo collegamento funzionale e previsto il tamponamento con la residua porzione oggetto di cessione del PdR 390, quale misura compensativa già valutata in data 20/01/2023 per l’abbattimento degli standard di relazione, senza alcun diritto allo scomputo e da inserire nella convenzione ex art. 4 del PO, quale obbligazione da assumere; tale cessione dovrà avvenire entro i termini di validità del titolo abilitativo e comunque in contestualità con le cessioni delle porzioni di edifici e immobili adiacenti già oggetto del PDR 390.

In analogia a quanto previsto dalle NTA del Piano Operativo per gli edifici in cessione all’Amministrazione Comunale e facenti parte di aree di trasformazione, per “condizione conservativa discreta”, si intende che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- essere staticamente adeguato all’utilizzo pubblico;
 - essere allacciato ai servizi di fornitura e smaltimento;
 - avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete incluse di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;
 - avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni superficiali.
- e comunque alle medesime condizioni stabilite e concordate per la cessione dell’immobile adiacente che deriva dal PDR 390.

Atteso che per quanto riguarda, infine, le dotazioni minime di standard urbanistici, richieste dall’art. 25 del Piano Operativo, ai sensi dell’art.26, l’intervento ricade nella UTOE 4b, ne è stata richiesta la totale monetizzazione di mq 1043,61 degli standard pubblici non reperiti in sito quantificata in Euro 72.530,90 da destinare ad interventi di manutenzione e rifacimento dei marciapiedi e del manto stradale di Via Colombo e delle aree limitrofe.

Dato atto che 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.;

Il Consiglio

Viste la D.C.C. n. 1 del 11/01/2024, con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento del Dup 2024-2026, e la D.C.C. n. 2 del 11/01/2024, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2024-2026 e relativi allegati;

Vista la D.G.C. n. 9 del 16/01/2024 di approvazione del Piano esecutivo di gestione 2024-2026, con la quale sono state assegnate le risorse finanziarie agli obiettivi;

Vista la D.G.C. n. 48 del 06/02/2024 di approvazione del Piano integrato di attività e organizzazione 2024-2026, con la quale sono stati approvati gli obiettivi di performance;

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, sia alla realizzazione delle opere di urbanizzazione con conseguente cessione gratuita all'A.C.;

Visti i pareri preliminari espressi dalla Commissione Consiliare n° 4 "Urbanistica – Ambiente – Protezione Civile" in data 20/01/2023 e 05/03/2024;

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 07.03.2024, in ordine alla regolarità tecnica, e dal Responsabile del Servizio Risorse Umane e Finanziarie, Enti e Società Partecipate, in data 07.03.2024, in ordine alla regolarità contabile;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente, Protezione Civile", in data 20.03.2024;

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 20

Favorevoli 17 Alberti, Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Meoni, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tinagli, Lin, Sciumbata, Wong, Romei

Astenuti 3 Betti, Ovattoni, Stanasel

APPROVATA

Delibera

- di approvare lo schema, allegato parte integrante del presente atto, della convenzione da stipulare, propedeutico al rilascio del permesso di costruire convenzionato PE 2437/2020;

- di approvare, quale misura compensativa per la riduzione dei parcheggi di relazione, in applicazione dell'art. 9 punto 2 del DPGR 09/04/2020 n. 23/r Regolamento di attuazione della LR n. 62/2018 (Codice del Commercio), la realizzazione a propria totale cura e spese e secondo quanto previsto dalla Pratica Edilizia n. 2437/2020, e a mantenere in uso pubblico le seguenti aree destinate a rimanere di proprietà privata:

a) piazza di superficie pari a mq 574,24, meglio evidenziata con colore verde nella Tavola 16A della PE 2437/2020;

b) area, con accesso da Via Umberto Giordano destinata a parcheggio per la sosta di relazione e percorsi pedonali, di superficie di progetto pari a mq 580,49, meglio evidenziata con colore verde nella Tavola 16A della PE 2437/2020;

c) percorso pedonale scoperto e percorso pedonale coperto, interni al complesso edilizio e che collegano la piazza di cui alla lettera a) con via Umberto Giordano e via Vincenzo Bonicoli, indicati con apposite scritte di colore rosso nella Tavola 16A della PE 2437/2020.

- di approvare, quale ulteriore misura compensativa, ad impegnarsi alla cessione a titolo gratuito e senza alcun diritto allo scomputo del contributo di costruzione del deposito in aderenza all'unità immobiliare 22, in stato conservativo discreto, che dovrà costituire unità edilizia autonoma e mantenere l'attuale destinazione artigianale "senza permanenza di addetti", in tal senso in progetto dovrà essere eliminato il relativo collegamento funzionale e previsto il tamponamento con la residua porzione oggetto di cessione del P.d.R. n. 390, quale misura compensativa già valutata in data 20/01/2023 per l'abbattimento degli standard di relazione, senza alcun diritto allo scomputo e da inserire nella convenzione ex art. 4 del PO, quale obbligazione da assumere; tale cessione dovrà avvenire entro i termini di validità del titolo abilitativo e comunque in contestualità con le cessioni delle porzioni di edifici e immobili adiacenti già oggetto del PDR 390.

In analogia a quanto previsto dalle NTA del Piano Operativo per gli edifici in cessione all'Amministrazione Comunale e facenti parte di aree di trasformazione, per "condizione conservativa discreta", si intende che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- essere staticamente adeguato all'utilizzo pubblico;
- essere allacciato ai servizi di fornitura e smaltimento;
- avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete incluse di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;
- avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni su-

perficiali.

e comunque alle medesime condizioni stabilite e concordate per la cessione dell'immobile adiacente che deriva dal PDR 390.

- di destinare la monetizzazione degli standard di Euro 72.530,90 ad interventi di manutenzione e rifacimento dei marciapiedi e del manto stradale di Via Colombo e delle aree limitrofe.

- 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 **20**

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

Astenuti **3** Betti, Ovattoni, Stanasel

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

Impronta	Titolo	Nome File	Data
	TAV. 6 - PROGETTO PIANO TERRA	TAV 06 - Progetto - Piano terra_1_.pdf	06/03/2024
E98BF1AD4B7371FB8B16E44186550C4D0BBDFC0AF11DDD4ED0A0C31566F4D2B3			
	TAV. 7 - PROGETTO PIANO PRIMO	TAV 07 - Progetto - Piano primo_1_.pdf	06/03/2024
D032D5225A8A1ED759F9F83715CA391A0828FFB118640E4FF50271CDBA7D10E4			
	TAV. 15 - PROGETTO URBANIZZAZIONE VIA BONICOLI	TAV 15 - Progetto - Urbanizzazioni Via Bonicoli_1_.pdf	06/03/2024
42847B16F337BEB37E02D72100DBDD199E4FAF99C4C8C733F0CC91931774EE45			
	TAV. 16 - PROGETTO VERIFICA PARCHEGGI	TAV 16 - Progetto - Verifica parcheggi_1_.pdf	06/03/2024
1B1D190F1B79C6CE4B11C669C602625E8F2A44DFC7CCAB40131CD7D49418DC56			
	TAV. 16A - PROGETTO AREE PRIVATE USO PUBBLICO	TAV 16A - Progetto - Aree private ad uso pubblico_1_.pdf	06/03/2024
5B6BAFEAAABC277A594B1E52B6B2D4A07FCA8A743F5EA95B666F33A80ACC33A6			
	TAV. 18 - PROGETTO RENDERING	TAV 18 - Progetto - Rendering_1_.pdf (1).pdf	06/03/2024
358E06B9F5C139D40C088C8D614732DB9C9AE438C590160E0F4CD5A7D388EBB6			
	CONVENZIONE	PE 2437-20 INT INVEST - BOZZA CONVENZIONE CON EMENDAMENTI.docx	07/03/2024
B7B480AEF32F4A89A0DD0549F67B3BA1B219CF0D32345F7822D0E122D648205D			
	PARERE DI REGOLARITA' TECNICA	PARERE_PF_2024_242.odt.pdf.p7m	07/03/2024
EB2F4F292CC7CE32ADF5038E00B54415F35E96A776E092D92BFAE38EF17B668B			
	PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE	PARERE_PF_2024_242.odt.pdf.p7m	07/03/2024
DE8285F169EF4D3986FB1687BE0733B97C8842CACE13423C51FC14A768A28984			

Documenti Allegati Parte integrante

Impronta	Titolo	Nome File	Data
	TAV. 6 - PROGETTO PIANO TERRA	TAV 06 - Progetto - Piano terra_1_.pdf	06/03/2024
E98BF1AD4B7371FB8B16E44186550C4D0BBDFC0AF11DDD4ED0A0C31566F4D2B3			
	TAV. 7 - PROGETTO PIANO PRIMO	TAV 07 - Progetto - Piano primo_1_.pdf	06/03/2024
D032D5225A8A1ED759F9F83715CA391A0828FFB118640E4FF50271CDBA7D10E4			
	TAV. 15 - PROGETTO URBANIZZAZIONE VIA BONICOLI	TAV 15 - Progetto - Urbanizzazioni Via Bonicoli_1_.pdf	06/03/2024
42847B16F337BEB37E02D72100DBDD199E4FAF99C4C8C733F0CC91931774EE45			
	TAV. 16 - PROGETTO VERIFICA PARCHEGGI	TAV 16 - Progetto - Verifica parcheggi_1_.pdf	06/03/2024
1B1D190F1B79C6CE4B11C669C602625E8F2A44DFC7CCAB40131CD7D49418DC56			
	TAV. 16A - PROGETTO AREE PRIVATE USO PUBBLICO	TAV 16A - Progetto - Aree private ad uso pubblico_1_.pdf	06/03/2024
5B6BAFEAAABC277A594B1E52B6B2D4A07FCA8A743F5EA95B666F33A80ACC33A6			
	TAV. 18 - PROGETTO RENDERING	TAV 18 - Progetto - Rendering_1_.pdf (1).pdf	06/03/2024
358E06B9F5C139D40C088C8D614732DB9C9AE438C590160E0F4CD5A7D388EBB6			
	CONVENZIONE	PE 2437-20 INT INVEST - BOZZA CONVENZIONE CON EMENDAMENTI.docx	07/03/2024
B7B480AEF32F4A89A0DD0549F67B3BA1B219CF0D32345F7822D0E122D648205D			

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: 27682375562889385419394618239932575414

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 25/01/2024 al 25/01/2027