



## Consiglio

# COMUNE DI PRATO

### Deliberazione di Consiglio Comunale n. **19** del **21/03/2024**

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RECUPERO DELL' AREA DI TRASFORMAZIONE AT3\_05 "COMPLESSO VIA S. CHIARA/ORATORIO S.ANNA" – PE 3390/2022**

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 21 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 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RECUPERO DELL' AREA DI TRASFORMAZIONE AT3\_05 "COMPLESSO VIA S. CHIARA/ORATORIO S.ANNA" – PE 3390/2022**

### **Relazione del Dirigente**

Premesso che:

Il Piano Operativo, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 26.9.2019 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 380/2001 e s.m.i., nonché dall'art. 121 della LRT n. 65/2014 s.m.i., relativamente ad interventi che, pur presentando un certo rilievo e complessità attuativa, non necessitano della 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 del 04/08/2022, P.G. n. 170278 (PE 3390/2022), un progetto di iniziativa privata interessante gli immobili siti in Prato, in Via S. Chiara da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito PCC) ai sensi del DPR 380/2001 (art. 28-bis) e del vigente Piano Operativo (art. 4 NTA).

Dalla lettura della scheda AT3\_05 "Complesso Via S. Chiara/Oratorio S. Anna" relativo al complesso edilizio formato da una cortina di edifici residenziali a 2 piani, di origine storica, sviluppatasi lungo la Via Santa Chiara e lungo lo stretto percorso pavimentato che collega via Santa Chiara con via del Cassero (ex gora).

L'intervento coinvolge anche edifici aggiunti in epoca più recente edifici di natura artigianale, la cui funzione risulta oramai incongrua rispetto all'edificato circostante e rispetto agli obiettivi di riqualificazione del centro storico perseguiti dal Piano Operativo.

Il progetto prevede la parziale riconfigurazione dell'area di intervento con la sostituzione edilizia della porzione destinata ad artigianale di recente formazione, al fine di realizzarvi 5 unità immobiliari residenziali, mentre nel complesso edilizio storicizzato prospiciente la Via Santa Chiara per il quale le NTA prescrivono la conservazione, verrebbero insediate le ulteriori 9 unità immobiliari, di cui 3 non oggetto di intervento in quanto già esistenti con la destinazione residenziali.

La proposta progettuale nel complesso quindi prevede la realizzazione di un totale di 14 unità immobiliari a destinazione residenziale.

In coerenza alle prescrizioni imposte dall'Area di trasformazione viene mantenuto l'assetto della corte centrale originaria, dove sono stati previsti 14 posti auto pertinenziali oltre a quello condominiale ed alla quale si accede con ingresso carrabile da un sottopasso esistente da Via Santa Chiara.

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.



In attuazione alle previsioni urbanistiche dettate per l'Area di trasformazione viene realizzata la piazzetta lungo il percorso pedonale denominato vicolo della Spola e collegante la Via Santa Chiara con Via dell'Arco di cui viene previsto il ripristino e la riqualificazione per l'intero tracciato.

E' altresì prevista la monetizzazione della mancata cessione, ai sensi degli artt. 25 e 26 delle NTA, per un importo di Euro 34.243,08, da corrispondere in unica soluzione, quale condizione di rilascio del titolo edilizio da destinare alla riqualificazione del percorso pedonale di collegamento tra Via S. Chiara e Via del Cassero, e denominato Vicolo della Spola, così come stabilito dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 - Urbanistica Ambiente e Protezione Civile, nella riunione del 05/03/2024.

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.

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 la quale 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 della 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.;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare n° 4 “ Urbanistica – Ambiente – Protezione Civile” in data 05/03/2024 che ha stabilito:

1) che l’importo della monetizzazione degli standard, pari ad Euro 34.243,08, sia corrisposto in unica soluzione, quale condizione di rilascio del titolo edilizio

2) che tale importo sia destinato alla riqualificazione del percorso pedonale di collegamento tra Via S. Chiara e Via del Cassero, e denominato Vicolo della Spola;

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 ordine alla regolarità tecnica, in data 07.03.2024, 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 21**

**Favorevoli 18** Alberti, Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Longobardi, Meoni, Mugnaioni, Norcia, Rosati, Sapia, Tinagli, Lin, Sciumbata, Wong, Romei

**Astenuti 3** Betti, Ovattoni, Stanasel

## **APPROVATA**

### **Delibera**

1) di approvare lo schema, allegato parte integrante del presente atto, della convenzione da stipulare, propedeutico al rilascio del permesso di costruire convenzionato PE 3390/2022;

2) che in rappresentanza del Comune di Prato interverrà alla stipula il Dirigente del Servizio Sviluppo Economico, SUEAP e Tutela dell’Ambiente o suo delegato;

3) di stabilire che è facoltà del Dirigente apportare allo schema di convenzione, anche in

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.



sede di stipula, ulteriori modifiche ritenute necessarie, purché non investano i contenuti essenziali dello stesso;

4) di dare atto che ogni onere connesso all'atto di convenzione è a totale carico dei privati interessati;

5) che la convenzione in questione acquista la sua efficacia con l'efficacia della pratica edilizia, necessaria all'intervento nel suo complesso;

6) che la superficie a piazza attrezzata, prevista in cessione gratuita al Comune, dovrà essere realizzata così come da progetto, previo accordo con gli uffici competenti, non a scomputo degli oneri;

7) che la monetizzazione degli standard di Euro 34.243,08 sia corrisposta in unica soluzione, quale condizione di rilascio del titolo edilizio;

8) che il suddetto importo si è destinato ad interventi di riqualificazione del percorso pedonale di collegamento tra Via S. Chiara e Via del Cassero, e denominato Vicolo della Spola.

*(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**        **21**

**Favorevoli**    **18**    Alberti, Bartolozzi, Biagioni, Calussi, Facchi, Faltoni, Fanelli, Longobardi, 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
	<b>RENDER</b>	Fascicolo Render - Versione B.pdf	07/03/2024
4BBA3094107F63D9A2C8B452C7000288800235588E46531AA51706BA508999AF	<b>TAV. 9 - PROGETTO PIAZZA</b>	9f. tav5 progetto piazza_REV01.pdf	07/03/2024
33EE5A42C5E260AA2F0C78530242776E351219289FA8EF9305E6062DC895C29F	<b>TAV. 2 PROGETTO</b>	tav2 planimetrie stato di progetto_REV02.pdf	07/03/2024
DDD07DE0FBB086172EAA31DAB15643AF8D92B0C258FC09BDB65E780F8E83E073	<b>PARERE DI REGOLARITA' TECNICA</b>	PARERE_PF_2024_250.odt.pdf.p7m	07/03/2024
9C0AE6391EFF9C997304E6811B70907925888793E19BD280F4D0A9579CBC6058	<b>PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE</b>	PARERE_PF_2024_250.odt.pdf.p7m	07/03/2024
540113E245A0CA51117A0BCDC0BE19C9DE25E07C5E3853023260146BBBF9F6BF	<b>BOZZA CONVENZIONE S.CHIARA PE 3390-2022</b>	BOZZA CONVENZIONE S.CHIARA PE 3390-2022.pdf	15/03/2024
4867C0D2CA9B204598FD926A681B015C7AFF04878333492D6B9387F75C7D1AA9			

Documenti Allegati Parte integrante

Impronta	Titolo	Nome File	Data
	<b>RENDER</b>	Fascicolo Render - Versione B.pdf	07/03/2024
4BBA3094107F63D9A2C8B452C7000288800235588E46531AA51706BA508999AF	<b>TAV. 9 - PROGETTO PIAZZA</b>	9f. tav5 progetto piazza_REV01.pdf	07/03/2024
33EE5A42C5E260AA2F0C78530242776E351219289FA8EF9305E6062DC895C29F	<b>TAV. 2 PROGETTO</b>	tav2 planimetrie stato di progetto_REV02.pdf	07/03/2024
DDD07DE0FBB086172EAA31DAB15643AF8D92B0C258FC09BDB65E780F8E83E073	<b>BOZZA CONVENZIONE S.CHIARA PE 3390-2022</b>	BOZZA CONVENZIONE S.CHIARA PE 3390-2022.pdf	15/03/2024
4867C0D2CA9B204598FD926A681B015C7AFF04878333492D6B9387F75C7D1AA9			

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