



Oggetto: Relazione istruttoria finale relativa al Piano Attuativo PIANI - 385 - 2020 depositato con P.G. n. 60622 del 02-04-2020, da IMMOBILIARE DANIELA DI BARONCELLI IRENE E C. S.A.S. GIRONI FALIERO GIRONI DANIELA ROSILIANA, per un intervento di realizzazione di edificio industriale posto in via G. Braga in località Tavola, in attuazione dell'Area di Trasformazione AT8_03 del Piano Operativo.

Il Tecnico istruttore

premesse che:

- in data 27-05-2020 con P.G. 94823 è stato richiesto il parere agli altri Uffici/Servizi comunali competenti che, con propria nota istruttoria, hanno evidenziato alcune criticità da risolvere tramite idonee integrazioni;
- in data 24-07-2020 questo Servizio ha redatto la propria nota istruttoria, in cui ha descritto e analizzato l'intervento proposto e ha espresso le criticità da risolvere per il proseguimento dell'iter di adozione del Piano;
- in data 13-08-2020 con P.G. n. 147402 è stata inviata la conseguente richiesta di integrazioni documentali e successivamente in data 29-10-2020 con P.G. 202917 è stata depositata la documentazione integrativa e/o sostitutiva;
- in data 28-12-2020 con P.G. 244637 è stato nuovamente richiesto il parere agli altri Uffici/Servizi comunali competenti sulle integrazioni documentali pervenute;
- in data 22-04-2021 è stata redatta la seconda nota istruttoria del Servizio scrivente che ha valutato la documentazione prodotta non adeguatamente conforme a quanto richiesto e pertanto nella stessa data con P.G. 82213 è stata inviata una ulteriore richiesta di integrazioni;
- in data 15-06-2021 con P.G. 121840 è stata depositata la relativa documentazione integrativa e/o sostitutiva;
- in data 24-06-2021 è stato richiesto un nuovo parere agli altri Uffici/Servizi comunali competenti che, con propria nota istruttoria, hanno espresso le valutazioni sulla documentazione pervenuta;
- nella seduta n. 10 del 08-07-2021 il piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana che ha espresso parere favorevole con la condizione sotto riportata al paragrafo n. 4;
- in data 10-09-2021 è stata redatta una nota istruttoria del Servizio scrivente che conteneva anche il calcolo del contributo straordinario dovuto per l'intervento comportante l'approvazione di una variante al Piano Operativo;
- successivamente con P.G. 17611 del 26-01-2022 sono pervenute le integrazioni documentali richieste contenenti la trasformazione dei soppalchi in "palchi morti", privi di collegamento verticale, che non costituiscono superficie edificabile;
- in data 18-02-2022 con P.G. 35749 sono pervenute ulteriori integrazioni volontarie con la correzione del calcolo degli standard reperiti;

ha effettuato la seguente attività istruttoria.

Relativamente alle richieste di integrazioni documentali inviate e sopra citate, per il superamento delle criticità evidenziate da questo Servizio, dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità, dal Servizio Patrimonio e dal Servizio Governo del Territorio, sostanzialmente si ritiene che sia stato correttamente ottemperato a quanto richiesto, con le condizioni riportate al paragrafo 4 da inserire nell'atto d'obbligo.

1. Descrizione dell'intervento

La soluzione progettuale del Piano prevede in sintesi:

- la nuova edificazione di un fabbricato industriale con Superficie edificata complessiva di 1999,64 mq comprendente n. 4 unità immobiliari e completa di parcheggi privati, corsie di manovra ed aree verdi permeabili;



- la realizzazione di standard urbanistici costituiti da un parcheggio auto a pettine lungo via G. Braga e da un percorso pedonale di collegamento fra via G. Braga e l'area verde a nord-est del lotto che ammontano complessivamente a 1.378,02 mq; a questo proposito si rileva che gli standard reperiti sono inferiori alle dotazioni minime indicate nella scheda dell'area di trasformazione AT8_03 pari a 1447,00 mq e pertanto saranno monetizzati quelli non reperiti pari a mq 68,98, tuttavia sono superiori a quelle prescritte dall'art. 25 delle NTA del Piano Operativo, che ammontano a $15\text{mq}/100\text{mq}$ di Superficie fondiaria ovvero a $5.060,51\text{ mq (Sf)} \times 0,15 = 759,08\text{ mq}$.
- la cessione dell'area per verde sportivo a sud-est del lotto di 4.586,29 mq.

2. Motivazioni natura e contenuto della variante al PO

Il Piano attuativo risulta coerente con il Piano Strutturale ma in variante al Piano Operativo in quanto presenta alcune difformità nel dimensionamento, mantenendo altri parametri nei limiti imposti dalla scheda dell'area di trasformazione AT8_03. Infatti:

- l'altezza del fabbricato risulta di 8 m anziché di 7 m come previsto nella scheda dell'area di trasformazione AT8_03 del Piano Operativo;
- l'area da cedere risulta di mq 4.586,29 corrispondenti al 41,6% della Superficie territoriale anziché al 43% richiesto, in coerenza con il Piano Strutturale in quanto le cessioni sono superiori al 40% come stabilito all'art. 48 della disciplina del Piano; di conseguenza è aumentata anche la superficie fondiaria da 4.680,00 mq a 5.060,51 mq;
- gli standard urbanistici prescritti nella scheda di 1.447,00 mq sono ridotti a 1.378,02 mq (e sarà infatti monetizzata la quantità non reperita).
- Non risulta rispettata la prescrizione particolare contenuta nella scheda AT8_03 di realizzare il percorso pedonale con larghezza di almeno 10 m, in quanto tale percorso è stato ridotto a 7 m nella proposta progettuale; si ricorda che tale prescrizione deriva dalla condizione al parere favorevole espressa dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" sul PARU 15-2017. La proposta pertanto si configura anche come variante urbanistica semplificata al Piano Operativo ai sensi dell'art. 30 della LR 65/2014 che viene adottata contestualmente al Piano Attuativo come disposta dall'art. 107 c. 3 della LR 65/2014.

3. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO			
PARAMETRI URBANISTICI	STATO ATTUALE	PIANO OPERATIVO	PIANO ATTUATIVO
Destinazione d'uso	terreno	industriale artigianale	industriale
Superficie territoriale St (mq)	11.024,82 mq	10.828,00 mq	11.024,82 mq
Superficie fondiaria Sf (mq)	-	4.680,00 mq	5.060,51 mq >4.680,00
Volume (mc)	-	-	6.998,74 mc
Superficie coperta Sc (mq)	-	-	1.999,64 mq
Rapporto copertura Rc (%)	-	50% Sf	41,52 %
Superficie permeabile Sp (mq)	-	$25\% \text{ Sf} = 4680,00 \times 25\% = 1.170,00\text{ mq}$	$5060,00 \times 25\% = 1265,00$ 1.376,18 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	-	2.000,00 mq	1.999,64 mq
Altezza massima H max (ml)	-	7,00 m	8,00 m > 7,00
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	-	1.447,00 mq	1.378,02 mq < 1.447,00



VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 7.553,84	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)		
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			755,38 mq	958,72 m

AREE IN CESSIONE	
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE	Mq 4.586,29 = 41,6% 4.740,67 = 43% St
STANDARD URBANISTICI	
Parcheggi, piazze, marciapiedi	Mq 1.378,02
TOTALE AREE IN CESSIONE	Mq 5.964,31

4. Criticità rilevate dai Servizi competenti e conseguenti obbligazioni specifiche da inserire nella convenzione

Si riportano di seguito le criticità espresse dagli altri Uffici/Servizi competenti:

A) Il Servizio Lavori Pubblici e Mobilità – U.O. Urbanizzazioni private rileva che *la posizione della cabina Enel non è stata modificata come richiesto e ritiene indispensabile, a questo punto, che i committenti stabiliscano la destinazione del fabbricato, ottengano da Enel una risposta chiara in merito al numero ed alle dimensioni delle cabine e che tali strutture siano posizionate dentro il lotto in posizione razionale, lontano da ingressi carrabili od in posizioni tali da interagire negativamente con lo stato dei luoghi e con future necessità di miglioramenti viari di pubblico interesse.*

B) Il Servizio Governo del Territorio – U.O. Coordinamento validazione interventi edilizi ribadisce quanto già riportato nella precedente richiesta di integrazioni:

1. *il sistema e la funzionalità degli accessi dovrà rispettare l'art. 176 del Titolo III del REC, in particolare occorre specifica documentazione con indicazione dei percorsi pedonali che dovranno essere separati da quelli carrabili;*

2. *occorre inserire nel progetto l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli di cui all'art. 117 Sezione III Titolo III del REC.*

C) Il Servizio Governo Patrimonio – U.O. Consistenza patrimoniale

1. *ritiene opportuno segnalare, vista la presenza dei posti auto al termine del percorso pedonale, la necessità di prevedere, in fase esecutiva, tutti gli accorgimenti volti ad evitare che il percorso pedonale divenga in futuro un'area di sostanziale libera e incontrollata circolazione di mezzi a motore, che contrasterebbe con la sua finalità di percorso protetto di uso pedonale. Da questo punto di vista, consiglia di valutare l'opportunità di prevedere almeno la predisposizione di meccanismi di controllo degli accessi, mediante azionamento a distanza del cancello di accesso all'area (il cui completamento dell'impianto e relativa gestione, potrà essere in seguito affidato al consegnatario dell'area, nell'ambito della convenzione da stipulare a cure del Servizio Competente).*

2. *Si condivide inoltre l'occorrenza di maggiori chiarimenti sulla collocazione di eventuali manufatti ad uso di cabina per la trasformazione di energia elettrica, già espressa dal Servizio Lavori Pubblici e Mobilità e, non di meno, le indicazioni generali fornite sempre dal medesimo Servizio (per altro, almeno in prima battuta, da ritenersi comuni ad ogni tipo di intervento edilizio o urbanistico). Riguardo al caso specifico, se la dotazione della cabina, per forma, dimensioni e collocazione approssimativa dovesse essere confermata, la medesima dovrà essere arretrata all'interno del fronte principale del lotto, invertita rispetto alla posizione dell'attiguo accesso al lotto (che dovrà essere ricollocato a nord di essa, a margine dell'accesso alle aree oggetto di cessione) e ruotata, in modo da disporsi con il proprio lato di maggior*



dimensione, parallelamente al marciapiede stradale. Quanto appena detto, anche al fine di ottenere la migliore continuità e regolarità nella geometria degli spazi di urbanizzazione sulla Via Braga.

3. *Quanto al tema della necessità di garantire che le aree in cessione siano libere da persone e cose, la documentazione prodotta non sembra affrontare la problematica relativa anche al fatto che gli spazi posti sul retro del lotto, sono già almeno in parte in uso alla Società Sportiva Tavola Calcio 1924 A.S.D., in forza di un contratto di comodato tra gli attuatori. Considerato che tale società non figura tra i proponenti, si ricorda che nell'istruttoria del 04/03/2020 era stata segnalata la necessità di prevedere la disdetta del summenzionato contratto, antecedentemente alla stipula dell'atto di cessione gratuita. Per questo motivo, sebbene l'adempimento in questione sia rimandato ad un tempo sostanzialmente successivo anche all'approvazione del Piano, è opportuno che comunque siano ottenute preventive e solide rassicurazioni al riguardo (possibilmente consistenti nella prova di adeguata corrispondenza tra le parti interessate).*

4. *Si sollecitano poi ulteriormente, gli approfondimenti riguardo alle opere di urbanizzazione previste sulla Via Braga, con particolare riferimento all'intera proprietà del soggetto attuatore, che comprende anche il lotto limitrofo a sud, sul quale insiste già un fabbricato con destinazione produttiva, realizzato con Licenza Edilizia P.G. n°7376 del 27/03/1971, del quale si torna a ricordare:*

- *le opere di urbanizzazione dallo stesso previste non risultano essere mai state convalidate e, conseguentemente, neanche cedute all'Amministrazione Comunale, motivo per cui si rinnova l'invito a prendere tempestivamente contatti con il Servizio Lavori Pubblici e Mobilità;*
- *Contestualmente con il Servizio Scrivente, dovranno essere definiti d'intesa gli aspetti relativi agli aggiornamenti catastali da eseguire, in relazione agli atti di trasferimento da stipulare, nonché regolarizzati tutti gli ingressi carrabili presenti, prevedendo anche l'esclusione dal trasferimento all'A.C. dei relativi vestiboli di accesso;*

5. *Ricordata inoltre la disposizione per cui le superfici a standards di perequazione devono essere cedute contestualmente alla sottoscrizione di atto d'obbligo, per una migliore economia di gestione di tali procedure di trasferimento, si consiglia di valutare la complessiva cessione di tutte le aree in unica soluzione, già in fase di rilascio del titolo edilizio. Quanto sopra, precisato che, in tale ipotesi, gli interventi in esecuzione diretta previsti su tali aree, potranno poi avvenire in forza di apposito verbale di consegna ai titolari del Permesso di Costruire.*

6. *In ultimo, si segnala che è stata prodotta documentazione attestante l'inesistenza di servitù passive apparenti. In ogni caso, si suggerisce l'opportunità di prevedere un sopralluogo congiunto sul posto, ricordando anche che le aree in cessione, oltre che essere prive di servitù passive, dovranno dimostrarsi libere da pesi e vincoli, e quant'altro, a livello di trascrizioni, iscrizioni o annotazioni sui pubblici registri immobiliari, significando anche che, all'emergere delle stesse, queste dovranno puntualmente essere esaminate da Codesto Servizio, al fine di valutare l'opportunità o meno di dare seguito comunque all'acquisizione, con eventuale scorporo delle superfici interessate da simili problematiche, ovvero, in caso di acquisizione, con l'impossibilità per le aree medesime di dare luogo ad eventuali scomputi di oneri di urbanizzazione, se dovuti.*

Inoltre la **Commissione Edilizia e Trasformazione Urbana** (CETU) nella seduta n. 10 del 08-07-2021 ha espresso "parere favorevole all'intervento presentato, a condizione che sia redatto un progetto di sistemazione del verde da cui risulti l'estensione del filare posteriore su tutta la lunghezza del lotto sino all'impianto sportivo con funzione di schermatura degli edifici esistenti, dovrà in tal senso essere prodotto idoneo elaborato. In sede di presentazione dell'idoneo permesso di costruire la relazione geologica dovrà contenere le indagini geologiche, geotecniche e geofisiche eseguite nel sito di progetto".

Pertanto, per tutto ciò che è stato sopra esposto, e fatto presente che risulta già ottemperato al sopra indicato punto C) 6, si ritiene necessario inserire nello schema di convenzione le seguenti obbligazioni specifiche (ulteriori rispetto alle obbligazioni canoniche relative alle realizzazione delle opere di urbanizzazione):

1) Antecedentemente alla stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree, dovrà essere prevista la disdetta del contratto relativo agli spazi posti sul retro del lotto, in parte in uso alla Società Sportiva Tavola Calcio 1924 A.S.D.

2) La cessione di tutte le aree (sia a standard che ai sensi dell'art. 81 del P.O. per l'attribuzione delle facoltà edificatorie) dovrà avvenire in unica soluzione, contestualmente alla firma della convenzione. Gli



interventi in esecuzione diretta previsti su tali aree potranno poi avvenire in forza di apposito verbale di consegna ai titolari del Permesso di Costruire.

3) Ai fini della presentazione del Permesso di Costruire:

- La cabina Enel dovrà essere posizionata all'interno del lotto fondiario, senza pertanto determinare una riduzione degli standard urbanistici previsti nel Piano Attuativo, in modo razionale e tale da non interagire negativamente con lo stato dei luoghi e con future necessità di miglioramenti viari di pubblico interesse, in accordo con il Servizio Mobilità e Infrastrutture e il Servizio Patrimonio e Sport.
- Eventuali ulteriori cabine potranno essere realizzate alle suddette condizioni, senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo.
- Il sistema e la funzionalità degli accessi dovrà rispettare l'art. 176 del Titolo III del REC, in particolare occorrerà specifica documentazione con indicazione dei percorsi pedonali che dovranno essere separati da quelli carrabili.
- Dovrà essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli di cui all'art. 117 Sezione III Titolo III del REC.
- Dovrà essere prevista la predisposizione di meccanismi di controllo degli accessi al percorso pedonale pubblico, mediante azionamento a distanza del cancello di accesso all'area, il cui completamento dell'impianto e relativa gestione, potrà essere in seguito affidato al consegnatario dell'area.
- Dovrà essere prevista l'estensione del filare di alberi posteriore all'edificio su tutta la lunghezza del lotto sino all'impianto sportivo con funzione di schermatura degli edifici esistenti.

4) Ai fini del rilascio del permesso di costruire, poiché le opere di urbanizzazione previste su via Braga relative alla Licenza Edilizia P.G. n°7376 del 27/03/1971, nel lotto limitrofo a sud di proprietà dello stesso soggetto attuatore del presente Piano attuativo, non risultano essere mai state convalidate e, conseguentemente, neanche cedute all'Amministrazione Comunale, dovrà essere tempestivamente contattato il Servizio Mobilità e Infrastrutture e richiesta la convalida di tali opere. Contestualmente, con i Servizi competenti, dovranno essere definiti d'intesa gli aspetti relativi agli aggiornamenti catastali da eseguire, in relazione agli atti di trasferimento da stipulare, nonché regolarizzati tutti gli ingressi carrabili presenti, prevedendo anche l'esclusione dal trasferimento all'A.C. dei relativi vestiboli di accesso.

5. Contributo straordinario ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5-bis della L.R. 65/2014

Si ricorda che, in attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5-bis della L.R. 65/2014, nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di costruzione, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti. I criteri di calcolo e le modalità di versamento del contributo straordinario sono stati approvati con DCC n. 49 del 09/04/2019.

L'ufficio scrivente nell'istruttoria del 10-09-2021 aveva calcolato il contributo straordinario per un importo di € 3.720,00 e la **Commissione consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione civile"** in data 04-10-2021 aveva stabilito che tale importo venisse destinato su apposito Capitolo di Bilancio dedicato alla manutenzione e sicurezza stradale per interventi all'interno della Circoscrizione Prato Sud, con priorità per la Frazione di Tavola. Si ricorda inoltre che nel medesimo parere la Commissione ha proposto e auspicato che, una volta acquisita l'area in cessione destinata a verde sportivo, sia dato mandato agli uffici competenti la valutazione per predisporre idonea convenzione o bando al fine di garantire la continuità delle attività sportive prendendo in esame quelle già in essere con la realtà associativa esistente della Frazione.

A seguito delle integrazioni pervenute in data 18-02-2022 con P.G. 35749, a fronte della minore superficie a standard reperita, si ritiene necessario modificare il calcolo del contributo straordinario come di seguito indicato.



In relazione a quanto sopra detto, il Servizio scrivente ha valutato che, in conseguenza alla variante urbanistica per la riduzione della superficie da cedere per la perequazione urbanistica (mq 4.586,29 anziché mq 4.740,67) e a titolo di standard urbanistici (mq 1.378,02 anziché mq 1.447,00) a favore dell'aumento della superficie del resede di pertinenza del nuovo edificio industriale, si genera un maggior valore del lotto fondiario e che tale maggior valore coincide con il valore, stimato attraverso il procedimento del valore di trasformazione, della differenza, fra la superficie prevista in cessione (mq 4.740,67 + mq 1.447,00) e la superficie che invece sarà ceduta (mq 4.586,29 + mq 1.378,02), pari a mq 223,36.

Si espone di seguito il calcolo del contributo straordinario dovuto:

- Contributo straordinario (Cs) = 50% Maggior valore (Mv)
- Maggior valore (Mv) = Valore di trasformazione post variante (Vtp) del resede industriale di superficie pari a mq 223,36 - Valore di trasformazione ante variante (Vta) che si considera uguale a 0,00
- Valore di trasformazione (Vt) = Valore di mercato (Vm) – Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt)
- Valore di mercato (Vm) = Superficie convenzionale x valore unitario di mercato pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Superficie convenzionale = mq 223,36 x 0,10 = mq 22,34
- Valore unitario di mercato pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per gli edifici industriali stato conservativo normale = min 600,00 €/mq e max 900 €/mq
- La DCC n. 49 del 09/04/2019 stabilisce che si debba assumere il valore medio fra i valori min e max con stato conservativo ottimo, pertanto, visto che invece i valori rilevabili dall'OMI sono riferiti allo stato conservativo normale, si assume il valore max pari a 900 €/mq
- Valore di mercato post variante (Vm) = mq 22,34 x 900,00 €/mq = € 20.106.
- Al fine di determinare la sommatoria dei costi di trasformazione (Kt) per la realizzazione del piazzale di pertinenza, si assume quale costo unitario di trasformazione l'importo di 41,83 €/mq, relativo alla realizzazione di parcheggi in zona industriale sulla base dell'elenco prezzi comunale allegato alla DCC 104/2000
- Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt) = mq 223,36 x 41,83 €/mq = € 9.343,15
- Valore di trasformazione post variante (Vtp) = € 20.106 – € 9.343,15 = € 10.762,85
- Maggior valore (Mv) = € 10.762,85 – € 0,00 = € 10.762,85
- **Contributo straordinario (Cs) = 50% di € 10.762,85 = € 5.382,00**

La somma rideterminata e la monetizzazione degli standard non reperiti pari a mq 68,98 sarà versata su apposito Capitolo di Bilancio dedicato alla manutenzione e sicurezza stradale per interventi all'interno della Circoscrizione Prato Sud, con priorità per la Frazione di Tavola, così come già stabilito dalla Commissione consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione civile" nella sopra citata seduta del 04-10-2021.

Prato, 14-04-2022

Il Funzionario Tecnico
arch. Chiara Bottai

Il Responsabile U.O. Piani Attuativi
arch. Sonia Leone