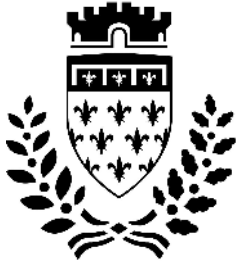


comune di
PRATO



Terreno in località Iolo

Via Longobarda-Bessi-Ghisleri-Cipriani

Relazione Tecnica



**Servizio Gabinetto del Sindaco
U.O. Consistenza Patrimoniale
Settembre 2017**

DESCRIZIONE

Terreno di forma regolare situato nel Comune di Prato delimitato dalle vie Longobarda, D.Bessi, A. Ghisleri, C. Cipriani, della superficie catastale di mq. 46.136, in parte recintato nella porzione corrispondente all'ex Cantiere Comunale, accessibile da via Longobarda, privo di pavimentazioni; in parte recintato, con riferimento all'area di rispetto assoluto del pozzo Iolo Cantiere 2 per emungimento idrico, su via Cipriani, comprensiva dei relativi impianti; in parte liberamente accessibile da via Ghisleri-Bessi-Cipriani consistente in terreno incolto; in parte area di sosta e manovra mezzi su via Longobarda; in parte porzioni di suolo destinate a marciapiedi e parcheggio in fregio a via Cipriani. La recinzione dell'ex Cantiere Comunale, che si sviluppa per un perimetro di mt. 621 ca., è costituita da pannelli di cemento di circa mt. 0.50 x 3.00, intervallati da pilastri ad H di cm. 15 x 15, anch'essi in cemento, per un'altezza media di mt. 2.00 ca. Sul lato prospiciente via Longobarda, sono presenti due cancelli in ferro carrabili.



VIA LONGOBARDA



VIA D. BESSI

Parte della recinzione, in angolo tra via Bessi e la zona di sosta su via Longobarda, delimita due dei quattro lati dell'area dove è collocata una cabina elettrica di proprietà ENEL, individuata dalla p.lla 1834 del foglio 72 (esclusa dalla vendita insieme all'area di pertinenza). In adiacenza alla suddetta cabina elettrica è presente un ulteriore pozzo per emungimento idrico (Iolo Cantiere 1) escluso completamente dalla vendita, compresa l'area di rispetto assoluto, non recintata, individuato dalla p.lla 2098 del foglio 72.

Complessivamente sull'area sono presenti alcuni materiali residuali, anche vegetali.

Facendo riferimento comunque ai certificati di destinazione urbanistica per le puntuali destinazioni, si evidenzia principalmente quanto segue:

- il terreno oggetto di vendita è sottoposto, per la quasi totalità, a piano attuativo, prevalentemente all'interno del sub sistema P2.
- non tutto il comparto sottoposto a piano attuativo è di proprietà comunale e più precisamente: una porzione della p.lla 570 del foglio 72, (resede di una abitazione privata su via Cipriani, per una superficie di circa mq. 159); la p.lla 1834 di mq. catastali 64 in angolo su via Bessi (cabina elettrica Enel); la p.lla 1355 del foglio 72 di mq. catastali 1175 in angolo su via Cipriani (area incolta, proprietà di società privata); la p.lla 2098 del foglio 72 di mq. catastali 366 in angolo tra via Longobarda e via Bessi (area di rispetto assoluto del pozzo Iolo Cantiere 1 comprensiva dell'impianto stesso, conferita a Consiag-Publiacqua).
- una porzione di circa mq. 100 delle p.lle 2072 e 2071 del foglio 72, di proprietà comunale ed oggetto della vendita, ricade nel sub sistema R4, ed è esclusa dall'area sottoposta a piano attuativo.

Si rimanda all'acquirente la verifica più precisa delle sovrapposizioni cartografiche, potendosi verificare il caso di minimi scarti e tolleranze.

Su porzione dell'area (identificata al Catasto Fabbricati nel f. 72 dalla p.lla 2108) ricompresa nella vendita, per la sola proprietà dell'area, ed all'interno del piano attuativo, della superficie catastale di mq. 493, frontistante via Cipriani, consistente nell'area di rispetto assoluto, è presente il pozzo Iolo Cantiere 2, per emungimento acqua potabile, costituito da impianti entro terra (tubo estrazione in pvc diametro mm. 600 e profondità mt. 60 oltre tubazione idrica e fognaria) ed impianti esterni (tubazioni di raccordo, 2 armadietti per quadri elettrici) oltre soletta in CLS e recinzione metallica. Con atto notaio D'Ambra rep. 53220/14939 del 4-7-2017, trascritto a Prato il 6-7-2017 al n° 8275 reg. gen. e n° 5167 di reg. part., registrato a Prato il 6-7-2017 al n° 7940 (al quale si rimanda) tale pozzo è stato concesso in proprietà superficaria a Publiacqua fino al 31 dicembre 2021. Si riporta a seguito un estratto dell'art. 4 del citato atto, in base al quale si rende possibile lo spostamento del pozzo, nel caso in cui il futuro proprietario lo ritenga necessario per una migliore progettazione dell'area:

4) Il diritto sul bene, come ora concesso, viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con ogni diritto inerente ed accessorio, con tutte le accessioni e pertinenze, con le servitu' attive esistenti e quelle passive apparenti.-----
La parte concedente si riserva per sé, successori e/o aventi causa, impegnandosi a sostenere o a far sostenere tutti i costi necessari, il diritto di far chiudere ed eliminare l'attuale pozzo e farne realizzare, al soggetto gestore, uno nuovo, individuando per esso una zona vicina, egualmente comoda per l'esercizio dei diritti del concessionario, all'interno dell'area attualmente di proprietà comunale ricompresa tra Via Arcangelo Ghisleri, Via Didaco Bessi, Via Longobarda e Via Cipriano Cipriani, a condizione che nella zona individuata per la realizzazione del nuovo impianto sia possibile ottenere una portata minima uguale a quella ottenibile dal pozzo oggetto del presente atto.-----
Ove sussistano le predette condizioni, la parte concessionaria si impegna a chiudere il pozzo esistente, a liberare l'area e a realizzare ed attivare il nuovo impianto di pozzo entro un anno dalla richiesta.-----
Il "COMUNE DI PRATO", o l'avente causa, sosterrà interamente le spese di realizzazione del nuovo pozzo, completo dei relativi impianti e strutture, e di dismissione dell'esistente, le spese per l'espletamento di tutti gli adempimenti urbanistico-edilizi e catastali, tutti gli oneri relativi agli allacci della rete elettrica, acquedotto e fognatura e i costi per il perfezionamento di tutti gli atti necessari anche notarili, senza soluzione di continuità del diritto del gestore che resterà immutato nella sua titolarità per la durata della concessione.-----

CONFORMITA' EDILIZIA

Per la realizzazione dell'impianto pozzo (Iolo Cantiere 2) è stato presentato accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 LR 65/2014, in data 10-03-2017 P.G. 2017/0043386 - PE 640/2017, rilasciato in data 26 giugno 2017.

Per la recinzione della porzione corrispondente all'ex Cantiere Comunale è stato provveduto ad accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 209 LR 65/2014, con deliberazione consiliare n. 56 del 21-06-2017.

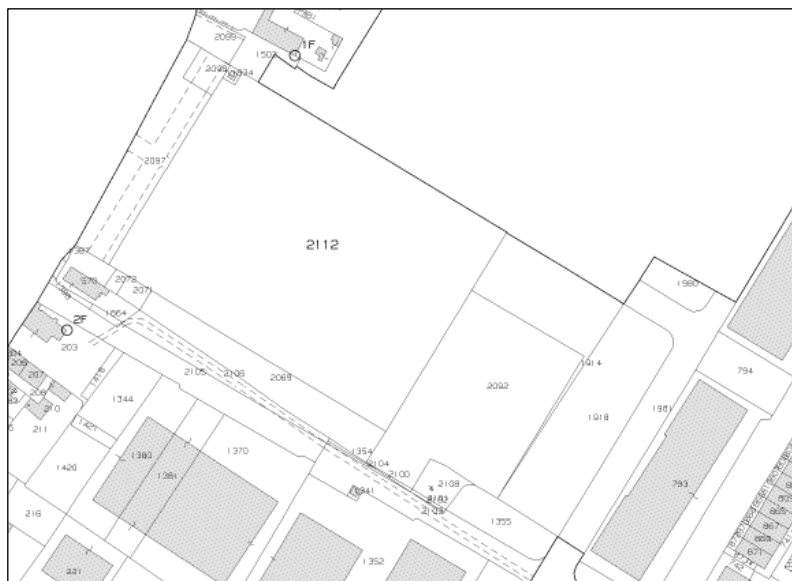
VENDIBILITA'

Il terreno è inserito nel piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili di proprietà comunale approvato con DCC n. 80 del 17-11-2016.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

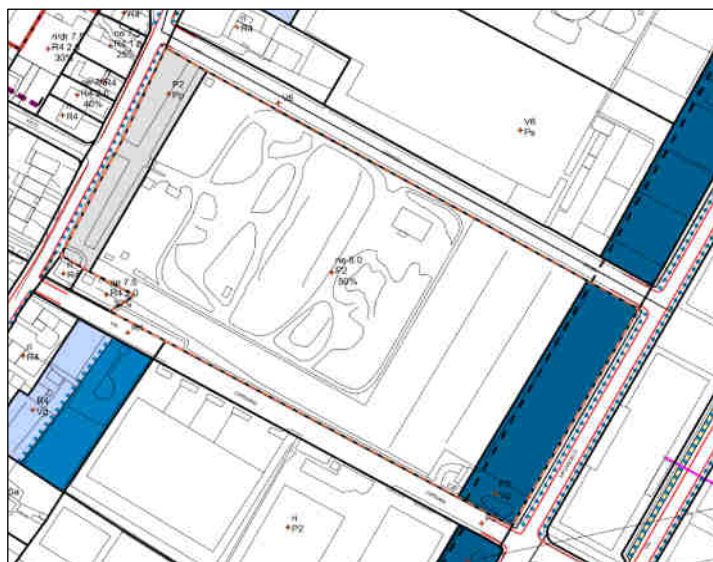
Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 72 dalle p.lle 2097, 2112, 2072, 2071, 2069, 2106, 1354, 2092, 1914, 1918, 2104, 2100, 2101, 2102. L'impianto

pozzo Iolo Cantiere 2, con l'area di rispetto assoluto, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio 72 dalla p.lla 2108, cat. E/3, rendita e. 141,00.



DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di variante ex art. 58 L. 133/2008 per valorizzazione di beni immobili di proprietà comunale adottata con DCC n. 47 del 30-06-2016, approvata con DCC n. 77 del 27-10-2016 e successiva DCC n. 39 del 20-04-2017 per rettifica cartografica (pubblicata sul BURT del 21 giugno 2017 n. 25) il terreno che qui interessa ricade prevalentemente all'interno del sub sistema P2, sottoposto a piano attuativo per come indicato dalle citate delibere, principalmente con intervento consentito nuova edificazione: R.C. 50%, h max 8.00 mt. e come meglio specificato nei certificati di destinazione urbanistica, ai quali si rimanda.



PRINCIPALI VINCOLI PRESENTI SULL'AREA DA R.U. E ALTRE NORME

- Area di tutela di pozzi.
- Distanze di rispetto da elettrodotto.

Il piano Strutturale del Comune di Prato classifica l'area (tav. Af.9-Pericolosità idraulica) con grado di pericolosità idraulica media PI2.

Il Comitato Interistituzionale Integrato dell'Autorità di bacino del Fiume Arno, con deliberazione 17 dicembre 2015, n. 231, ha adottato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) dell'Appennino settentrionale, attribuendo all'area, su tre gradi, il grado di pericolosità idraulica P2.

SERVITU' E DIRITTI DI PASSO

Fronte su via Longobarda (p.IIa 2097 del foglio 72) su area con destinazione d'uso Pp:

- Servitù pubblica per tratto di condotto fognario intercettato da due pozzetti e per tratto di linea adduzione acque grezze provenienti da pozzo Iolo Cantiere 1 posto in angolo tra via Bessi e via Longobarda.
- Servitù pubblica per passaggio cavi elettrici impianti da pozzetto in angolo tra via Longobarda e via Bessi.
- Servitù pubblica per pozzetto contenente idrante a terra collegato all'acquedotto posto in prossimità del ciglio su via Longobarda.
- Servitù pubblica per pali della pubblica illuminazione e conduttura elettrica aerea e interrata.

Sulle aree oggetto di servitù per passaggio cavi o tubazioni interrate, la fascia di rispetto sarà di 6 metri dall'asse delle tubazioni per la lunghezza del tracciato. Su tale fascia non potranno essere piantati alberi di alto fusto o costruiti manufatti di alcun tipo. Dovrà essere consentito l'accesso a persone e mezzi per interventi manutentivi.

- Servitù di fatto (Enel) per armadio scatola di derivazione contatore a servizio impianti Telecom e Vodafone.
- Servitù di fatto (Telecom) per armadio impianti.
- Servitù di fatto (Vodafone) per armadio impianti.

Lungo la recinzione dell'ex Cantiere Comunale su via Longobarda si rileva passaggio cavi sezionamento alimentazione ex Cantiere Comunale e contatore ex sede VAB, compreso due armadi addossati a recinzione per impianto sezionamento e contatori.

Fronte su via Cipriano Cipriani (p.IIa 2069 del foglio 72) marciapiede:

- Servitù di fatto (Telecom) per pozzetto sviluppo rete.

Fronte su via Cipriano Cipriani (p.IIa 2092 del foglio 72) su retro marciapiede:

- Servitù di fatto (Enel) per armadio distribuzione corrente a servizio del pozzo Iolo Cantiere 2.

Fronte su via Cipriano Cipriani (p.IIe 2101 e 2102 del foglio 72) marciapiede:

- Diritto di passo carrabile e pedonale e passaggio cavidotto idrico e fognario (a favore di Publiacqua) finalizzato a consentire l'accesso al pozzo Iolo Cantiere 2 dalla pubblica via e il collegamento tra il pozzo e la rete dell'acquedotto esistente come da atto rep. 53220/14939 del 4-7-2017, trascritto a Prato il 6-7-2017 al n° 8275 reg. gen. e n° 5167 di reg. part., registrato a Prato il 6-7-2107 al n° 7940.

Fronte su via Cipriano Cipriani (p.lla 2104 del foglio 72, porzione) marciapiede:

- Servitù di passo carrabile, pedonale e di elettrodotto a favore di Enel come da atto Rep. 9006 del 23-09-1994 trascritto a Prato il 26-09-1994 al n. 6467 di reg. gen. e n. 3789 di reg. part.

PROVENIENZA

Il terreno sopradescritto è complessivamente pervenuto all'A.C. a seguito dei seguenti atti:

- Atto di compravendita notaio Spighi rep. n° 37343 del 1/4/1963 registrato a Borgo San Lorenzo il 10/4/1963 al n° 2815 Vol. 135, trascritto a Pistoia il 4/5/1963 Reg. Gen. Vol. 586 n° 3298 al Vol. 1656 Art. 2998. Si precisa che la servitù di elettrodotto citata nell'atto di compravendita non grava sulle p.lle che si vanno ad alienare, come dimostrato dall'atto costituente la servitù stessa del 13-02-1963 registrato a Borgo San Lorenzo il 22-2-1963 Mod. II Vol. 90 Rep. 2877, che interessava la p.lla 37 del Foglio 80.
- Atto di cessione gratuita notaio Bonaca Bonazzi rep. n° 88821 del 9/9/1999 registrato a Prato il 20/9/1999 al n° 5522 Vol. 56, trascritto a Prato il 17/9/1999 al n° 5852 di reg. part. e al n° 10593 di reg. gen.
- Atto di cessione gratuita notaio Galdo rep. n° 59687 del 15/4/1997 registrato a Prato il 2/5/1997 al n° 1929 mod. 1, trascritto a Prato il 20/5/1997 al n° 4745 di reg. gen. e al n° 2913 di reg. gen.

VALORE A BASE D'ASTA

A corpo Euro: 21.000.000,00

7 settembre 2017

Il Funzionario Tecnico
Arch.  Maria C. Moscardi

Documentazione depositata agli atti della presente relazione consultabile presso gli uffici del Servizio Gabinetto del Sindaco – U.O. Consistenza Patrimoniale:

- 1) Estratto di mappa
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetria catastale particella 2108 del foglio 72
- 4) DCC n. 80/2016 approvazione Piano Alienazioni

- 5) Atto provenienza rep. n° 37343 del 1/4/1963
- 6) Atto provenienza rep. n° 88821 del 9/9/1999
- 7) Atto provenienza rep. n° 59687 del 15/4/1997
- 8) Atto servitù del 13-02-1963 registrato a Borgo San Lorenzo il 22-2-1963
- 9) Nota atto rep. 9006 del 23-09-1994 costituzione servitù
- 10) Atto proprietà superficaria pozzo 2 rep. 53220/14939 del 4/7/2017
- 11) Nota atto rep. n° 37343
- 12) Nota atto rep. n° 88821
- 13) Nota atto rep. n° 59687
- 14) Nota atto rep. n° 53220
- 15) DCC n. 56/2017 accertamento di conformità in sanatoria recinzione
- 16) DCC n. 77/2017 approvazione variante urbanistica
- 17) DCC n. 39/2017 rettifica cartografica a variante urbanistica
- 18) Certificato destinazione urbanistica terreno
- 19) Certificato destinazione urbanistica area pozzo 2
- 20) Estratto Regolamento Urbanistico
- 21) Tavola generale indicativa servitù
- 22) Tavola particolare indicativa servitù