



**Oggetto:** Relazione istruttoria finale effettuata alla data del 23-12-2022 in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 383 - 2020 denominato *“Piano di lottizzazione per la realizzazione di un immobile artigianale in località Cafaggio, in variante all’Area di Trasformazione AT6\_14 del Piano Operativo”*.

### Il Tecnico istruttore

#### premesso che:

- il Piano Attuativo, è stato depositato con P.G. n. 41496 del 27/02/2020, da CIPECO S.R.L., per la realizzazione di un immobile artigianale, in variante alla scheda AT6\_14 del Piano Operativo;
- in data 17/09/2020 questo Servizio ha redatto la propria nota istruttoria in cui ha descritto l'intervento proposto e ha evidenziato le condizioni da ottemperare al fine di proseguire nell'iter di adozione del Piano Attuativo in oggetto;
- nella seduta n. 19 del 02/12/2020 la Commissione Edilizia e trasformazione Urbana ha espresso parere favorevole all'intervento previsto da Piano in oggetto;
- in data 08/07/2021 con PG 139312 sono pervenute le integrazioni a seguito della richiesta PG 241035 del 21/12/2020 che teneva conto delle istruttorie di questo Servizio e degli altri Servizi competenti;
- con Determinazione Dirigenziale n. 2613 del 13/10/2021, l'Autorità Competente ha assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il Piano in oggetto;
- in data 08/02/2022 con PG 27582 sono pervenute le integrazioni a seguito della richiesta PG 266098 del 22/12/2021 che teneva conto delle istruttorie di questo Servizio e degli altri Servizi competenti;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 01/03/2022, il Comune di Prato ha avviato il procedimento per la formazione della variante al Piano Operativo, ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR;
- in data 26/05/2022 con PG 113690, in data 21/06/2022 con PG 134318 e in data 27/06/2022 con PG 137521 sono pervenute le integrazioni a seguito della richiesta PG 109397 del 20/05/2022 che teneva conto del contributo della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio, assunto al PG 98082 del 09/05/2022;
- in data 18/10/2022 con PG 228072, in data 30/11/2022 con PG 260635, in data 16/12/2022 con PG 273558, in data 20/12/2022 con PG 275383 e in data 21/12/2022 con PG 276219, sono pervenute le integrazioni a seguito della richiesta PG 222119 del 11/10/2022;

#### ha effettuato la seguente attività istruttoria.

Considerato che con la suddetta documentazione integrativa sono state risolte le criticità segnalate dallo scrivente Servizio e dagli altri Servizi comunali interessati e sono state ottemperate le richieste comunicate e ritenuto che, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, dovranno essere ottemperate le condizioni poste dai Servizi comunali competenti, elencate in calce alla presente istruttoria finale, si espone quanto segue.

#### **1. Descrizione dell'intervento**

Il Piano viene presentato, in variante al Piano Operativo in vigore, per realizzare un edificio artigianale e opere urbanizzative.

L'area interessata dal Piano Attuativo proposto ha una Superficie territoriale complessiva di 55.594 mq e riguarda un'ampia area con accesso da via Nincheri, compresa fra via di Baciacavallo e via del Ferro, limitrofa alla frazione di Santa Maria a Cafaggio. Attualmente l'area risulta libera ed utilizzata a scopo agricolo.



**AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA**  
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile  
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
[urbanistica@comune.prato.it](mailto:urbanistica@comune.prato.it)  
posta certificata: [comune.prato@postacert.toscana.it](mailto:comune.prato@postacert.toscana.it)

L'area d'intervento ricomprende per intero l'area di trasformazione AT6\_14 del PO oltre ad interessare una porzione adiacente con destinazione "Spazi aperti con alto indice di naturalità" (V1) di cui all'art. 51 delle NTA del PO.

In linea con le previsioni generali del PO per l'area di trasformazione AT6\_14, i proponenti prevedono di realizzare un edificio artigianale di Se pari a 8.339 mq, suddiviso in 10 unità immobiliari di superficie variabile, con copertura a shed e tamponamenti esterni in pannelli di c.a.v.; viene previsto inoltre di rivestire la facciata nord dell'edificio con una "parete verde", per mitigare l'impatto visivo delle volumetrie verso la frazione di Santa Maria a Cafaggio e verso l'A11. L'edificio è corredata di piazzale esterno a comune, dove si trovano i parcheggi privati, aente accesso dalla via Nincheri, oltre che di un'area a verde lungo i lati Est e Nord del fabbricato. La superficie fondiaria è di mq 17.453,13.

Il Piano prevede la cessione di un'area di mq 28.496,87 (pari al 51,26 % della Superficie territoriale) per la perequazione urbanistica e la realizzazione delle opere di urbanizzazione prescritte dal PO per l'AT6\_14 in particolare:

- Realizzazione di verde pubblico di mq 3.518,87 comprensivo di campo sportivo polivalente attrezzato, costituito da una struttura scoperta di ml 29 x17 circa con pavimentazione in resina poliuretanica e finitura in granuli EPDM, soft ed antiabrasiva. Il campo sportivo, sarà completamente recintato con pali e rete plastificata ed illuminato con impianto a led adeguato alle dimensioni del rettangolo di gioco.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 1.879,45 per n. 33 posti auto oltre ad un'area di sosta per cicli e motocicli, con accesso unico da via del Ferro. Sono previsti nuovi punti luce per l'illuminazione dei parcheggi, aiuole a verde e alberature a corredo dei posti auto per garantire il 75% di ombreggiatura.
- Realizzazione di una pista ciclabile, all'interno dell'area di trasformazione.

Nel complesso è prevista la realizzazione e cessione di 5.398,32 mq di aree a standard urbanistici, superiori ai 5.364 mq previsti per l'area di trasformazione AT6\_14.

Il proponente prevede di realizzare vasche interrate di compensazione per l'accumulo di acque meteoriche di prima pioggia, una per quelle non contaminate ed una per quelle contaminate.

## **2. Motivazioni natura e contenuto della variante al PO**

In sintesi, il piano attuativo proposto costituisce variante al Piano Operativo e all'area di trasformazione AT6\_14 per l'incremento di Superficie edificabile (Se), modifica del perimetro dell'area di trasformazione con l'aumento di Superficie territoriale (St), di Superficie fondiaria (Sf) e di superficie destinata a Verde Pubblico AVP, rispetto alle quantità previste. Vengono inoltre modificate le aree in cessione gratuita e a standard.

In particolare si evidenziano i seguenti motivi di variante:

- l'area d'intervento ricomprende per intero l'area di trasformazione AT6\_14 del PO oltre ad interessare una porzione adiacente con destinazione "Spazi aperti con alto indice di naturalità" (V1) di cui all'art. 51 delle NTA del PO con la conseguente modifica del perimetro dell'area di trasformazione che pertanto riguarda una **St complessiva di 55.594 mq** rispetto ad una **St prevista dal PO di 38.164 mq**;
- diverso disegno di suolo;



viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

- aumento dell'area destinata a Verde Pubblico AVP e prevista in cessione per la perequazione, a scapito di un'area attualmente destinata dal Piano Operativo a Verde Privato V1;
- applicando l'indice territoriale dell'AT6\_14, ( $Se/St = 0,15$  mq), la **Se** del Piano Attuativo viene incrementata a **8.339 mq**, maggiore rispetto ai **5.890 mq** di Se previsti dalle NTA del vigente Piano Operativo (incremento di Se mq 2.449); a questo proposito si segnala che dovrà essere modificato il saldo SUL aggiuntiva a destinazione artigianale/industriale per l'UTOE 6 di cui all'Elaborato 01 – Relazione Generale del PO, che attualmente risulta di mq 58.527;
- la **Sf** del Piano Attuativo risulta di **17.453,13 mq**, maggiore rispetto agli **11.780 mq** di Sf di cui all'area di trasformazione AT6\_14, con un incremento di mq 5.673,13 a scapito di un'area destinata attualmente a Verde Pubblico AVP;
- le aree a standard (da realizzare) risultano di **5.398,32 mq**, superiori ai **5.364 mq** previsti per l'area di trasformazione AT6\_14 e a quanto previsto dall'art. 25 delle NTA del piano Operativo, mentre le singole categorie, di verde pubblico e parcheggio pubblico, pari rispettivamente a **3.518,87 mq** e **1.879,45 mq** anziché **2.330 mq** e **2.066 mq**, presentano uno scostamento superiore al 5% rispetto alla relativa quantità prescritta;
- l'area in cessione ai fini perequativi risulta di **mq 28.496,87** pari al **51,26 %** della Superficie territoriale St, inferiore alla percentuale prevista per l'area di trasformazione pari al **55%** ma comunque sempre superiore al 40% stabilito all'art. 48 della disciplina del Piano Strutturale;
- è prevista la realizzazione della pista ciclabile limitatamente al tratto interno all'area di trasformazione senza pertanto raggiungere la località Paperino come prescritto dall'area di trasformazione.

L'area d'intervento ricade all'interno delle Aree Urbane del Piano Strutturale mentre non ricade negli ambiti di salvaguardia individuati dal PIT.





**AREA TRANSIZIONE AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA**  
**Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile**  
**U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio**

viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
 Tel 0574.183.5922  
 urbanistica@comune.prato.it  
 posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**3. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici:**

<b>VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO</b>			
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>STATO ATTUALE</b>	<b>AT6_14 - PIANO OPERATIVO</b>	<b>PIANO ATTUATIVO</b>
Destinazione d'uso	Area agricola inedificata	industriale artigianale – verde sportivo attrezzato, parcheggio pubblico	industriale artigianale – verde sportivo attrezzato, parcheggio pubblico
Superficie territoriale St (mq)		<b>38.164 mq</b>	<b>55.594 mq</b>
Superficie fondiaria Sf (mq)		<b>11.780 mq</b>	<b>17.453,13 mq</b>
Volume (mc)		-	<b>75.051 mc</b>
Volume virtuale (mc)		-	<b>29.185,34 mc</b>
Superficie coperta Sc (mq)		-	<b>8.339 mq</b>
Rapporto copertura Rc (%)		<b>50%</b>	<b>47,7%</b>
Superficie permeabile Sp (mq)		<b>4.363,28 mq (25% Sf)</b>	<b>4.267,81 mq (24,45% Sf)</b>
Superficie edificabile Se (mq)		<b>5.890 mq</b>	<b>8.339 mq mq</b>
Altezza massima H max (ml)		<b>11 mt</b>	<b>9 mt</b>
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)		<b>5.364 mq</b>	<b>5.398,32 mq</b>

<b>VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI</b>			<i>dovuto</i>	<i>realizzato</i>
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	<b>Mc 29.185,34</b>	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	<b>2.918,5 mq</b>	<b>3.217,87 mq</b>
<b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>			<b>2.918,5 mq</b>	<b>3.217,87 mq</b>

<b>VERIFICA DEGLI STANDARD</b>			<i>Dovuto (art. 24-25-26 NTA PO)</i>	<i>Dovuto (scheda AT6_14 del PO)</i>	<i>Realizzato</i>
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante			
Industriale e artigianale	Sf (mq)	15 mq/100 mq	<b>2618 mq</b>	<b>5.364 mq</b>	<b>5.398,32 mq</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali	Sf (mq)	15 mq/100 mq			
<b>TOTALE</b>			<b>2618 mq</b>	<b>5.364 mq</b>	<b>5.398,32 mq</b>
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		---	---	---

<b>AREE IN CESSIONE</b>	
<b>AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE</b>	<b>Mq 28.496,87 (51,26% St)</b>
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Verde e sport	<b>Mq 3.518,87</b>
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	<b>Mq 1.879,45</b>
<b>URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>	
Strade	<b>Mq ---</b>
<b>EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO</b>	
	<b>Mq ---</b>
<b>TOTALE AREE IN CESSIONE</b>	
	<b>Mq 33.613</b>



**4. Criticità rilevate dai Servizi competenti e conseguenti prescrizioni ai fini del rilascio del Permesso di Costruire e/o obbligazioni specifiche da inserire nella convenzione**

Si riportano di seguito le criticità espresse dagli altri Uffici/Servizi competenti che costituiranno obbligazioni da inserire in convenzione e/o nelle NTA:

**A) Servizio Sviluppo Economico SUEAP e Tutela dell'Ambiente - U.O.C. Tutela dell'ambiente:**

Il suddetto Servizio evidenzia che in sede di presentazione del titolo abilitativo dovranno essere assolte le seguenti condizioni:

- In considerazione che trattasi di verifiche previsionali, il rispetto dei limiti acustici dovrà essere verificato successivamente alla realizzazione degli interventi in progetto.
- Per quanto riguarda le vasche di laminazione nella lottizzazione privata: si prende atto del dimensionamento delle vasche di laminazione di cui alle tavole EP03-EP04 luglio 2021 e EP02 luglio 2021. Si fa presente però che non è stato presentato il dimensionamento della bocca tarata, come richiesto dall'art. 69 del Regolamento Edilizio, da dimensionare per un rilascio massimo in fognatura pari a 10l/s ogni 400 mc di vasche di accumulo. La bocca tarata dovrà essere dotata di pozetto d'ispezione da collocare in area privata, prima del collegamento con la pubblica fognatura, così da garantire la manutenzione e pulizia della stessa nel tempo, da effettuare a carico esclusivo dei privati, e garantirne il corretto funzionamento idraulico.
- Per quanto riguarda le vasche di laminazione nel parcheggio pubblico: per le opere pubbliche, il sistema di stoccaggio non dovrà essere realizzato tramite vasche di laminazione, per problemi con il gestore del servizio, ma deve avvenire tramite l'aumento del diametro delle tubazioni già previste a progetto per tutti gli smaltimenti delle acque meteoriche così da funzionare comunque come laminazione, per 110 mc complessivi, in casi di eventi piovosi.

Inoltre, il Servizio suddetto richiede che all'interno della convenzione/atto d'obbligo venga inserito il presente articolo:

**ART. ..... - Opere di compensazione idraulica**

**1. Esecuzione delle opere**

Le opere di compensazione idraulica proposte, approvate e dettagliate negli elaborati tecnici allegati al Piano Attuativo, dovranno essere abilitate mediante Permesso a Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo.

Il Promotore si impegna, per sé e i suoi aventi causa, a realizzare tutte le opere idrauliche conformemente al progetto tecnico esaminato ed approvato da parte dei competenti Servizi in fase di rilascio del Permesso a Costruire, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente con particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali impiegati ed alle modalità di esecuzione dei lavori così da realizzare l'opera a perfetta regola d'arte.

Sarà responsabilità del solo promotore, o suoi aventi causa, la corretta realizzazione delle opere di laminazione a regola d'arte e il loro corretto funzionamento.

**2. Manutenzione delle opere**

Il Promotore, e suoi aventi causa, resterà responsabile della corretta manutenzione delle opere di compensazione da effettuarsi periodicamente nel tempo al fine di garantirne la funzionalità idraulica dell'opera. Ogni responsabilità sarà a completo carico dei privati.

**B) Servizio Lavori Pubblici e Mobilità – U.O. Urbanizzazioni Private**

Il suddetto Servizio evidenzia che alla richiesta del Permesso di Costruire andranno allegati:



viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

- *Tavola grafica contenente l'assetto delle infrastrutture urbanizzative presenti sulla Via del Ferro (marciapiedi, piste ciclabili, griglie per la raccolta delle acque meteoriche, pozzetti delle infrastrutture a rete, punti luce esistenti, larghezza stradale). Ciò in riferimento al lotto oggetto di realizzazione di opere ed a quelli limitrofi. Il marciapiede lungo la Via del Ferro dovrà raccordarsi con l'analogia struttura esistente al margine nord. La suddetta viabilità dovrà essere riqualificata mediante la realizzazione del nuovo marciapiede, mantenendo una sezione viaria costante a due carreggiate.*
- *Andranno prodotte le attestazioni degli Enti erogatori dei pubblici servizi circa l'esistenza e l'idoneità delle reti utili alle nuove opere da realizzarsi, con particolare riferimento alle strutture idrauliche nelle quali convogliare le acque di resulta del nuovo parcheggio pubblico.*
- *Andrà prodotto il progetto urbanizzativo, per le opere da realizzarsi in diretta esecuzione, sulla base del prezziario allegato alla D.C.C. n° 104/2000. Il progetto dovrà anche contenere lo schema dell'impianto di pubblica illuminazione, comprensivo di relazione tecnica e calcolo illuminotecnico. I punti luce non dovranno connettersi negativamente con le piante da porre a dimora e con le infrastrutture di intercettazione e convogliamento idraulico.*

Inoltre il Servizio suddetto richiede che sia definita, a livello di tempistica, la conclusione degli interventi urbanizzativi attribuiti alla Busta 80/1996 (realizzazione, convalida e cessione di via Nincheri e del Parcheggio Pubblico).

Lo scrivente Servizio ritiene che gli interventi urbanizzativi attribuiti alla Busta 80/1996 dovranno essere conclusi prima della definitiva approvazione del piano attuativo in oggetto.

### C) Servizio Governo del Territorio U.O.C. Valorizzazione del Territorio

Il suddetto Servizio evidenzia che in sede di presentazione del titolo abilitativo dovranno essere assolte le seguenti condizioni:

- *Dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel vigente Regolamento del Verde Pubblico e Privato approvato con DCC n. 123 del 21/07/2005 e s.m.i.*
- *Le piante ad alto fusto dovranno avere dimensioni con circonferenza minima 18/20 se di I o II grandezza e 10/15 se di III grandezza, secondo il par. 5.2 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato.*
- *Dovrà essere realizzato un impianto di irrigazione esclusivamente a servizio delle alberature (non per il prato). Esso deve essere collegato alla rete idrica cittadina con apposito punto di fornitura da volturare successivamente a Consiglio dopo lo svincolo. L'impianto dovrà prevedere l'inserimento di una centralina e relative elettrovalvole.*

### D) Servizio Governo del Territorio U.O. Coordinamento validazione interventi edilizi:

Per tutti gli aspetti incidenti sull'intervento proposto e sugli atti d'assenso necessari per l'attuazione dell'intervento, il Servizio rimanda alle valutazioni che verranno effettuate in sede di Conferenza dei Servizi ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.

### E) Servizio Patrimonio e Sport U.O. - Consistenza Patrimoniale:

Il Servizio Patrimonio riconferma che,

- *per una migliore economia di gestione delle procedure di competenza, rimane consigliabile l'ipotesi del trasferimento di tutte le aree previste in unica soluzione, al momento della sottoscrizione dei titoli d'impegno o convenzionali;*



viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

- *Per questo motivo, si prevede che gli interventi in esecuzione diretta previsti su tali aree, potranno in tal caso avvenire in forza di verbale di consegna agli attuatori del piano;*
- *Ogni futura variazione catastale funzionale al trasferimento dei suoli all'Amministrazione Comunale, dovrà essere eseguita d'intesa con il Servizio Patrimonio e Sport (prescrizione, questa, che si raccomanda di inserire sistematicamente in tutti gli atti d'impegno).*

In ultimo il Servizio Patrimonio ricorda:

- *la necessità di ogni preventiva verifica riguardo alla libertà delle aree in cessione da servitù (anche solo di fatto presenti sul posto) ed altre formalità su di esse gravanti, come da pesi e vincoli, e quant'altro, sia 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 gli opportuni correttivi e meccanismi di compensazione da adottare;*
- *i necessari contatti con il Servizio Scrivente, anche in relazione alla redazione della perizia relativa alle opere di urbanizzazione da ammettere allo scomputo, la quale dovrà essere ripartita anche per cespite, in relazione agli aggiornamenti inventariali da eseguire.*

##### **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.

In relazione a quanto sopra detto, il Servizio scrivente ha valutato che, in conseguenza alla variante urbanistica per l'aumento della Superficie edificabile (SE) del nuovo edificio artigianale e del relativo resede di pertinenza, si genera un maggior valore del lotto fondiario e che tale maggior valore (Mv) coincide con il valore, stimato attraverso il criterio del valore di trasformazione (Vt), della superficie in ampliamento dell'edificio e del resede di pertinenza al netto dei costi di trasformazione, dal quale deve essere detratto il valore della ulteriore area, attualmente destinata dal Piano Operativo a V1 e prevista in cessione al Comune in conseguenza alla variante urbanistica.

Ricordato che il Valore di Trasformazione (Vt) = Valore di mercato (Vm) – Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt), la stima del Valore di mercato viene effettuata secondo i criteri individuati dal manuale OMI, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, sommando, alla superficie commerciale del capannone in ampliamento, la superficie omogeneizzata dell'area di pertinenza scoperta in ampliamento che si ottiene applicando a quest'ultima il coefficiente del 10%. La superficie commerciale omogeneizzata così ottenuta viene poi moltiplicata per la media del valore di mercato unitario (desumibile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate) dei Capannoni tipici in stato conservativo ottimo. Per quanto concerne invece la sommatoria dei costi di trasformazione (Kt) e il valore unitario della ulteriore area attualmente destinata dal Piano Operativo a V1 e prevista in cessione al Comune, si fa riferimento alla perizia giurata prodotta dal progettista.

##### **Si espone di seguito il calcolo del contributo straordinario dovuto:**

- Contributo straordinario (Cs) = 50% Maggior valore (Mv)



viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

- Maggior valore (Mv) = Valore di trasformazione post variante (Vtp) - Valore di trasformazione ante variante (Vta) = Valore di trasformazione (Vt) della superficie in ampliamento dell'edificio e del resede di pertinenza - Valore della ulteriore area prevista in cessione al Comune in conseguenza alla variante urbanistica
- Valore di trasformazione (Vt) della superficie in ampliamento dell'edificio e del resede di pertinenza = Valore di mercato (Vm) – Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt)
- Valore di mercato (Vm) = Superficie commerciale omogeneizzata in ampliamento x valore unitario di mercato pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Superficie in ampliamento del fabbricato = 8.339 mq - 5.890 = 2.449 mq
- Totale area scoperta in ampliamento = area scoperta post variante - area scoperta ante variante = (17.453,13 mq - 8.339 mq) – (11.780 mq - 5.890 mq) = 3.224,13 mq
- Calcolo della Superficie commerciale omogeneizzata in ampliamento = 2.449 mq + (3.224,13 mq x 0,10) = 2.771,41 mq
- Valore unitario di mercato, pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dei Capannoni tipici, stato conservativo ottimo = min 1100 €/mq e max 1350 €/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 si assume il valore pari a 1.225 €/mq
- Valore di mercato (Vm) = 2.771,41 mq x 1.225 €/mq = € 3.394.977,25
- Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt) = € 2.988.092,60
- Valore della ulteriore area prevista in cessione al Comune in conseguenza alla variante urbanistica = (17.430,00 mq – 4.245,68 mq) x 20,00 €/mq = € 263.686,40
- Maggior valore (Mv) = € 3.394.977,25 – € 2.988.092,60 - € 263.686,40 = € 143.198,25
- **Contributo straordinario (Cs) = 50% Maggior valore (Mv) = 71.599,12 € = 71.600 €**

Si rimette alle valutazioni della Commissione Consiliare n. 4 “Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile” la modalità di corresponsione del contributo straordinario pari a 71.600 €, come sopra determinato, fatto presente che, ai sensi della DCC n. 49 del 09/04/2019, dovrà essere corrisposto secondo le opportunità di interesse pubblico, nelle diverse forme, anche combinate, di:  
a) versamento finanziario, in unica soluzione, vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;  
b) cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, o di interesse pubblico;  
c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

Prato, 23/01/2023

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Francesco Rossetti

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