



all. "31"

Oggetto: Relazione istruttoria finale relativa al Piano Attuativo PIANI - 402 - 2021 denominato "Piano di lottizzazione per la realizzazione di un edificio destinato a servizi sanitari da convenzionare in via Barsanti con contestuale variante al Piano Operativo".

Si premette che:

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n. 20210189746 del 21-09-2021, da Fondazione Filippo Turati Onlus, per un intervento di lottizzazione per la realizzazione di un edificio destinato a Residenza Sanitaria Assistita posto in Via Eugenio Barsanti a Prato, con contestuale variante al Piano Operativo;
- in data 18-10-2021 è stata inviata ai proponenti la comunicazione di Avvio del procedimento del Piano;
- in data 20-10-2021 questo Servizio ha redatto la propria nota istruttoria preliminare 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 05-11-2021 è stata effettuata la riunione dei Servizi comunali competenti i quali hanno evidenziato alcune criticità da risolvere tramite idonee integrazioni, meglio evidenziate nelle note istruttorie successivamente prodotte;
- quindi, in considerazione di quanto emerso nella propria istruttoria e in quella degli altri Servizi/Uffici, è stata inviata ai proponenti una richiesta di integrazioni documentali con P.G. 264640 del 20-12-2021;
- il 22-12-2021 con P.G. 265893 è stata inviata al Servizio competente la richiesta di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
- i proponenti hanno richiesto una prima proroga di 60 giorni dei termini per la consegna della documentazione integrativa, con P.G. 32768 del 15-02-2022 ed una ulteriore di 180 giorni con P.G. 110794 del 23-05-2022;
- il 09-06-2022, il 18-10-2022 e il 07-11-2022 con successive integrazioni è stata depositata una nuova soluzione progettuale al fine di risolvere le numerose criticità sollevate dagli uffici comunali competenti;
- il 30-06-2022 sono stati richiesti i pareri ai Servizi competenti sulle integrazioni pervenute;
- sono stati integrati elaborati relativi alla Valutazione Ambientale Strategica con P.G. 203398 del 19-09-2022;
- in data 29-09-2022 con P.G. 211996 è stata inviata una richiesta di integrazione ai fini dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR, per la conformazione al PIT/PPR della variante al Piano Operativo, dopo la quale è pervenuta una richiesta di proroga di 30 giorni dei termini per la consegna della documentazione integrativa con P.G. 236665 del 28-10-2022;
- in data 26-10-2022 sono pervenute integrazioni documentali con P.G. 233824;
- in data 04-11-2022 è stata effettuata una nuova riunione dei Servizi comunali competenti i quali hanno evidenziato alcune criticità da risolvere tramite idonee integrazioni;
- in data 07-11-2022 con P.G. 242039 sono pervenute integrazioni documentali con una soluzione progettuale simile alla precedente;
- sono stati richieste nuovamente le note istruttorie ai Servizi competenti in data 27-01-2023;
- in data 15-02-2023, nella seduta n. 2 si è riunita la *Commissione edilizia e Trasformazione urbana* che ha espresso parere contrario al progetto proposto;



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

- in data 30-03-2023 con P.G. 71912 l'ufficio ha nuovamente inviato una richiesta di integrazioni documentali;
- i richiedenti hanno chiesto una nuova proroga dei termini per la consegna della documentazione integrativa di 180 giorni con P.G. 117572 del 29-05-2023;
- in data 02-11-2023 con P.G. 243250 e con successive ulteriori integrazioni è stato depositato da Immobiltech S.r.l. un nuovo progetto per una struttura sanitaria ospedaliera da convenzionare, in ampliamento dell'adiacente Istituto Medico Toscano;
- questo ufficio ha nuovamente richiesto i pareri ai Servizi competenti sulle integrazioni pervenute in data 06-12-2023;
- successivamente, in data 05-03-2024 con P.G. 51719, sono pervenute le integrazioni documentali richieste il 29-09-2022 per cui in data 23-04-2024 con deliberazione di Giunta Comunale n. 170 è stato avviato il procedimento per la formazione della variante al Piano Operativo in oggetto per quanto disposto dall'art. 6, comma 3, "Accordo ai sensi dell'art. 31 c. 1 della L.R. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21 c. 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di piano Paesaggistico (PIT/PPR)" firmato tra MiBACT e Regione Toscana il 17 maggio 2018, ai fini dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica prevista per le varianti semplificate agli strumenti conformati;
- sono state presentate le integrazioni richieste con P.G. 121643 del 04-06-2024 e con P.G. 138694 del 24-06-2024;
- sono stati richieste nuovamente le note istruttorie ai Servizi competenti in data 01-08-2024;
- con P.G. 196308 del 11-09-2024 sono pervenuti gli elaborati richiesti che presentavano ancora alcune criticità da risolvere;
- in data 08-11-2024 si è riunita la Commissione Consiliare Permanente n. 4 Urbanistica, Transizione Ecologica, Ambiente, Protezione Civile per valutare l'interesse pubblico della variante al Piano Operativo, che ha espresso parere favorevole all'intervento con alcune condizioni da soddisfare mediante la modifica del progetto presentato;
- pertanto, in data 18-11-2024 con P.G. 250980 è stata inviata un'ultima richiesta di integrazioni documentali contenente anche le suddette condizioni della Commissione Consiliare n. 4, alla quale ha fatto seguito una richiesta di proroga dei termini per la consegna con P.G. 15885 del 22-01-2025;
- in data 17-02-2025 con P.G. 36980, 03-03-2025 con P.G. 48690 e 06-03-2025 con P.G. 50717 sono stati integrati gli elaborati richiesti e successivamente con P.G. 89678 del 24-04-2025, P.G. 114426 del 27-05-2025 sono pervenuti gli ultimi elaborati ulteriormente perfezionati;
- nel rispetto dell'art. 36 L.R. 65/2014, il Piano è stato oggetto di attività di informazione e partecipazione dei cittadini e dei soggetti interessati. In particolare, il Piano con alcuni elaborati è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune, dove è presente l'indirizzo mail della garante per l'informazione e la partecipazione; in data 14-05-2025 alle ore 21 al Centro Pecci si è svolto un incontro pubblico, di confronto con la cittadinanza e i portatori d'interessi per la presentazione del progetto e dei contenuti del piano attuativo e della variante, che è stato possibile seguire anche tramite Facebook;
- in data 15-05-2025 si è riunita la Commissione Consiliare Permanente n. 4 Urbanistica, Transizione Ecologica, Ambiente, Protezione Civile che ha espresso parere in merito alla destinazione della monetizzazione degli standard e del contributo straordinario dovuto 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, come di seguito determinato al paragrafo 5;
- infine, con P.G. 117584 del 30-05-2025 è stata integrata nuova documentazione sostitutiva dalla quale risulta una diminuzione delle aree in cessione in quanto già di proprietà dell'Amministrazione Comunale, in seguito di una verifica delle consistenze interessate dal Piano rispetto alla rappresentazione catastale.



AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE
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

Premesso quanto sopra detto, è stata effettuata la seguente attività istruttoria.

Relativamente alla ultima richiesta di integrazioni documentali P.G. 250980 del 18-11-2024, finalizzata al superamento delle criticità evidenziate da questo Servizio, dal Servizio Mobilità e Infrastrutture, dal Servizio Energia e Ambiente Centro Storico Datore di Lavoro, dal Servizio Governo del Territorio, si ritiene che sia stato sostanzialmente ottemperato a quanto richiesto, considerato che quanto ancora da definire non attenga al procedimento urbanistico e possa essere assolto nelle successive fasi attuative; nel testo della convenzione urbanistica saranno riportate le indicazioni espresse dagli Uffici competenti e gli altri obblighi da rispettare nella fase attuativa.

1. Oggetto dell'intervento

L'area oggetto del Piano attuativo proposto si presenta attualmente suddivisa in due spazi: un terreno incotto di circa 3.161,09 mq, attiguo all'Istituto Medico Toscano, individuato nel Piano Operativo come tessuto urbano monofunzionale industriale-artigianale TP.4 ed un altro terreno di circa 560,00 mq, posto sull'altro lato di via Bonazia, classificato come paesaggio rurale PR.8 *Il paesaggio intercluso di Pianura e ambito rurale AR.2 Aree agricole periurbane intercluse*.

La soluzione progettuale del Piano prevede in sintesi:

- la nuova edificazione di un fabbricato con funzione di Servizi sanitari ospedalieri ACh, di 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato contenente il parcheggio privato, con superficie edificabile pari a mq 3.441,08;
- il collegamento del suddetto fabbricato mediante un tunnel con l'esistente Istituto Medico Toscano del quale costituisce un ampliamento;
- la sistemazione dell'area esterna di pertinenza con realizzazione della rampa di accesso al piano interrato e aiuole alberate;
- la realizzazione e cessione di standard urbanistici costituiti da due aree a parcheggio pubblico, una di 265,32 mq, posta sulla via E. Barsanti in adiacenza al lotto fondiario, e l'altra di 560,00 mq, posta di fronte al fabbricato come implementazione dell'infrastruttura stradale di via Bonazia, per un totale di 825,32 mq, pari al 60% degli standard dovuti di 1.376,43 mq con conseguente monetizzazione degli standard non reperiti di 551,11 mq pari al 40%.

All'interno trovano posto, oltre alle camere di degenza per 80 posti letto, 7 sale operatorie ed altri spazi di servizio della struttura fra cui un bar che dovrà configurarsi come attività complementare alla struttura sanitaria ospedaliera e non come attività commerciale autonoma.

2. Motivazioni natura e contenuto della variante al PO

La proposta progettuale prevede la realizzazione di una *Struttura sanitaria ospedaliera (ACh)* in un'area classificata dal Piano Operativo come tessuto urbano monofunzionale industriale-artigianale TP.4; in questo tessuto è consentita la Nuova Edificazione di completamento con destinazione industriale-artigianale (Superficie edificabile massima di 800 mq) nei lotti inedificati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 500 mq non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo. Dalla verifica effettuata dall'ufficio questo lotto è il risultato di un frazionamento catastale successivo alla suddetta adozione e pertanto ha perso quella capacità edificatoria. La proposta prevede inoltre la realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico a pettine lungo via Bonazia, in area agricola.

La proposta in oggetto necessita quindi di una variante urbanistica per l'introduzione della previsione di nuove attrezzature e servizi di interesse generale, in particolare:



AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE
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

- di una nuova *Struttura sanitaria ospedaliera (Ach)*, realizzata dai proponenti e da convenzionare con l'Azienda Sanitaria Locale;
- di nuovi *Parcheggi pubblici (APp)*.

3. Verifica coerenza con Piano Strutturale approvato con DCC n. 59 del 25/07/2024

PIANO STRUTTURALE approvato con DCC n. 59 del 25/07/2024	
Statuto del territorio	
ST-PATR-I Elementi patrimoniali della struttura territoriale idro-geomorfologica	---
ST-INV-I Struttura territoriale idro-geomorfologica	Sistemi morfogenetici – Alta pianura
ST-PATR-II-IV Elementi patrimoniali della struttura ecosistemica e agroforestale	---
ST-INV-II-IV Struttura ecosistemica e agroforestale - Morfotipi	---
ST-PATR-III Elementi patrimoniali della struttura insediativa	---
ST-INV-III-1 Struttura fondativa del sistema insediativo	---
ST-INV-III-2 Struttura territoriale insediativa, morfotipi insediativi della città	Tessuto produttivo non omogeneo
ST-INV-III-3 Morfotipi dei centri storico	---
ST-PATR-III-CS Patrimonio territoriale del centro storico	---
ST-PAE-1 Individuazione dei paesaggi urbani e rurali	PU.4 – Il paesaggio delle isole produttive Tessuto aggregato produttivo
ST-VI-1 Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico	---
ST-VI-2-CS Beni culturali, paesaggistici e rischio archeologico - Centro storico	---
ST-DISC-1 Disciplina del territorio	---
ST-PP-1 Il sistema agroambientale del Parco Agricolo della Piana	---
ST-PP-2 La rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale	---
ST-AF-1 Carta della pericolosità geologica	G.1 - bassa
ST-AF-2 Carta della pericolosità sismica locale	S.2* - media*
ST-AF-3 Carta della pericolosità da alluvione	P.1
ST-AF-4 Carta dei battenti idraulici per TR 200 anni	---
ST-AF-5 Carta dei ristagni per TR 200 anni	---
ST-AF-6 Carta della magnitudo idraulica e aree presidiate dai sistemi arginali	---
ST-AF-7 Carta delle problematiche idrogeologiche	Vulnerabilità acque sotterranee: Terreni sciolti - medio-bassa Disponibilità delle acque sotterranee: D4 - area con disponibilità molto inferiore alla capacità di ricarica Punti di approvvigionamento idrico dell'acquedotto: pozzo
ST-AV-1 Carta dei vincoli sovraordinati	Area di tutela dei pozzi d'acqua
ST-CS-1 Classificazione delle strade	via Barsanti e via Bonazia: F- Strade locali
Strategie	
STR-1 Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 2
STR-2 La città della prossimità	via Bonazia: rete ciclabile di progetto
STR-3 Il sistema infrastrutturale: strategie per una mobilità sostenibile	---
STR-4 Individuazione delle strategie generali	Sistema del verde diffuso

4. 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 incolto	Tessuto urbano TP.4 industriale-artigianale	ACh Servizi sanitari e ospedalieri
Superficie territoriale St (mq)	-	-	3.718,09 mq
Superficie fondiaria Sf (mq)	-	-	2.895,77 mq
Volume (mc)	-	-	10.668,99 mc



AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE
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

Superficie coperta Sc (mq)	-	-	1.422,92 mq
Rapporto copertura Rc (%)	-	-	49%
Superficie permeabile Sp (mq)	-	Sf x 30% = 2895,77 x 30% = 868,73 mq	869,18 mq
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	-	-	3.441,08 mq
Altezza massima H max (ml)	-	-	12 m
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	-	3.441,08x0,80x0,50* = 1.376,43 mq	825,32 mq

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI

			dovuto	realizzato
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	mc 10.668,99	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	1.066,90 mq	1.126,61 mq
TOTALE PARCHEGGI PRIVATI			1.066,90 mq	1.126,61 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)

			dovuto	realizzato
Residenziale	Se (mq)	24 mq/abitante		
Industriale e artigianale	Sf (mq)	15 mq/100 mq		
Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali	Sf (mq)	15 mq/100 mq		
Commerciale al dettaglio e somministrazione	Se (mq)	80 mq/100 mq		
Turistico ricettivo	Se (mq)	80 mq/100 mq		
Direzionale e attività di servizio private	Se (mq)	80 mq/100 mq	3.441,08x0,80x0,50* = 1.376,43 mq	825,32 mq
TOTALE			1.376,43 mq	825,32 mq
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	mq		551,11 mq	-

*Riduzione della dotazione standard ai sensi art. 25 comma 3 delle NTA del Piano Operativo.

AREE IN CESSIONE	
AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE	-
STANDARD URBANISTICI	
Verde e sport	-
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	mq 825,32
Istruzione	-
Servizi ed attrezzature	-
URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
Strade	
TOTALE AREE IN CESSIONE	mq 825,32

5. Obbligazioni specifiche da inserire nella convenzione urbanistica e/o nelle NTA del Piano

a) Il Servizio Sviluppo economico, Sueap – U.O. Validazione interventi edilizi, nella nota istruttoria del 07-04-2025, evidenzia che in fase di presentazione del Permesso di Costruire, dovranno essere acquisiti i seguenti atti di assenso e/o nulla osta comunque denominati e prodotta la necessaria documentazione utile all'ottenimento degli stessi, ovvero:

- Parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi dell'art. 3 del Dpr 151/2011 e s.m.i. anche in relazione alla rispondenza della struttura ospedaliera con la specifica normativa tecnica prodotto Nulla Osta dei Vigili del fuoco;
- Nulla Osta ASL in relazione anche agli aspetti riguardanti gli aspetti connessi all'insediamento della struttura ospedaliera con la specifica disciplina disciplina igienico sanitaria.



AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE
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

b) Il Servizio Urbanistica, Transizione Ecologica e Protezione Civile – U.O. Valorizzazione del Territorio, nella nota istruttoria del 13-05-2025 indica le seguenti condizioni da inserire nelle NTA del Piano:

- 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 previsto un impianto di irrigazione ad ala gocciolante da realizzare esclusivamente a servizio delle alberature.

c) Il Servizio Mobilità e Infrastrutture – U.O. Urbanizzazioni private, nella nota istruttoria del 05-05-2025, ritiene che, esaminato il progetto (Tav. 17 Elaborato EU.03 “Pianimetria Generale Opere di Urbanizzazione – Stato di Progetto” P.G. 89678 del 24/04/2025), ai fini dello scomputo degli oneri urbanizzativi sarà preso in considerazione, per la detrazione, il solo tratto di nuova realizzazione della rete idrica utile a raggiungere il punto più breve di collegamento al contatore in via Barsanti e non la soluzione proposta che si estende fino alla copertura del fronte del lotto su via Bonazia; chiede quindi che nel testo della Convenzione sia indicato chiaramente (oltre ai vari impegni sulle opere da realizzare e cedere) anche l'aspetto inerente il condotto fognario presente sul lotto e la modifica al nuovo condotto di adduzione idrica, rispetto a quanto chiesto dalla Soc. Publiacqua:

- Al Permesso a costruire andrà allegato il N.O. della Soc. Publiacqua con grafico allegato, ai fini della fattibilità dell'intervento di costruzione del “tunnel di collegamento” rispetto al condotto esistente sul lotto privato;
- L'estensione della rete idrica, qualora indispensabile per la funzionalità del fabbricato, andrà eseguita solo per il tratto minimo necessario ad arrivare al fronte del lotto (su Via Barsanti) ai fini di un eventuale nuovo allacciamento, senza alterazione della restante sede viaria, anche con riferimento al fronte della Via Bonazia (cioè in considerazione di quanto indicato in Relazione dai progettisti sull'esistenza di idoneo allacciamento già esistente).

d) Si ricorda che la Commissione Consiliare Permanente n. 4 Urbanistica, Transizione Ecologica, Ambiente e Protezione Civile nella seduta del 08-11-2024 ha espresso parere favorevole all'intervento e ha richiesto che vengano soddisfatte le seguenti condizioni che, pur assolte per quanto concerne l'ambito del procedimento urbanistico, saranno oggetto di specifici obblighi nella convenzione e/o NTA:

- Vengano trovati ulteriori parcheggi pubblici, o privati ad uso pubblico o privati ad uso degli utenti della struttura sanitaria. Questo al fine di garantire un alleggerimento dei carichi urbanistici dell'area in cui insiste l'intervento. Già oggi il parcheggio frontale all'Istituto Medico Toscano durante l'esercizio quotidiano delle attività della zona si trova in situazioni di saturazione;
- Venga garantito il convenzionamento con l'azienda sanitaria toscana e auspicato accreditamento futuro, al fine di garantire che l'intervento abbia una vocazione di sostegno e supporto al sistema sanitario e trovi quindi un più ampio interesse pubblico nell'attuazione del Piano;
- Venga garantito il massimo della permeabilità delle superfici di parcheggio e venga garantito dal progetto un elevato standard di sostenibilità.

Pertanto, per tutto ciò che è stato sopra esposto, valutato che quanto ancora da definire non attenga al procedimento urbanistico e possa essere assolto nelle successive fasi attuative, si ritiene necessario inserire nello schema di convenzione e/o nelle NTA specifiche obbligazioni (ulteriori rispetto alle obbligazioni canoniche relative alle realizzazioni delle opere di urbanizzazione).

Infine si evidenzia che, considerato che per l'area interessata dal parcheggio pubblico di progetto a sud di via Bonazia è stato prodotto atto preliminare di acquisto, occorre che l'approvazione del Piano Attuativo sia condizionata all'acquisizione definitiva della proprietà di tale area.



AREA PROMOZIONE DEL TERRITORIO E COESIONE SOCIALE
Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile
U.O.C. Coordinamento atti di governo del territorio

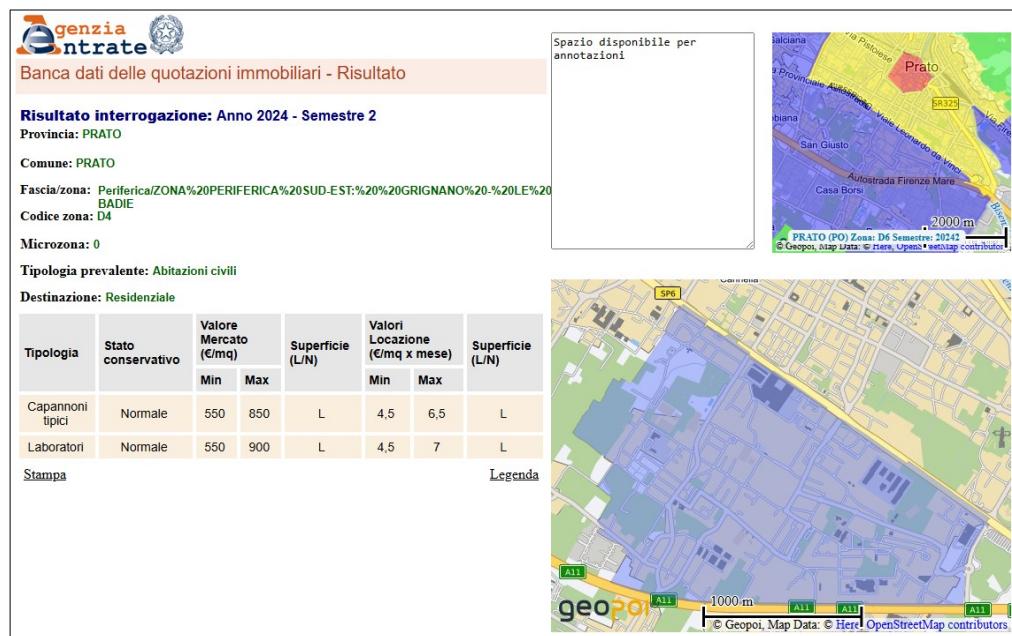
viale V. Veneto, 9 - 59100 Prato
 Tel 0574.183.5922
 urbanistica@comune.prato.it
 posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

6. 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

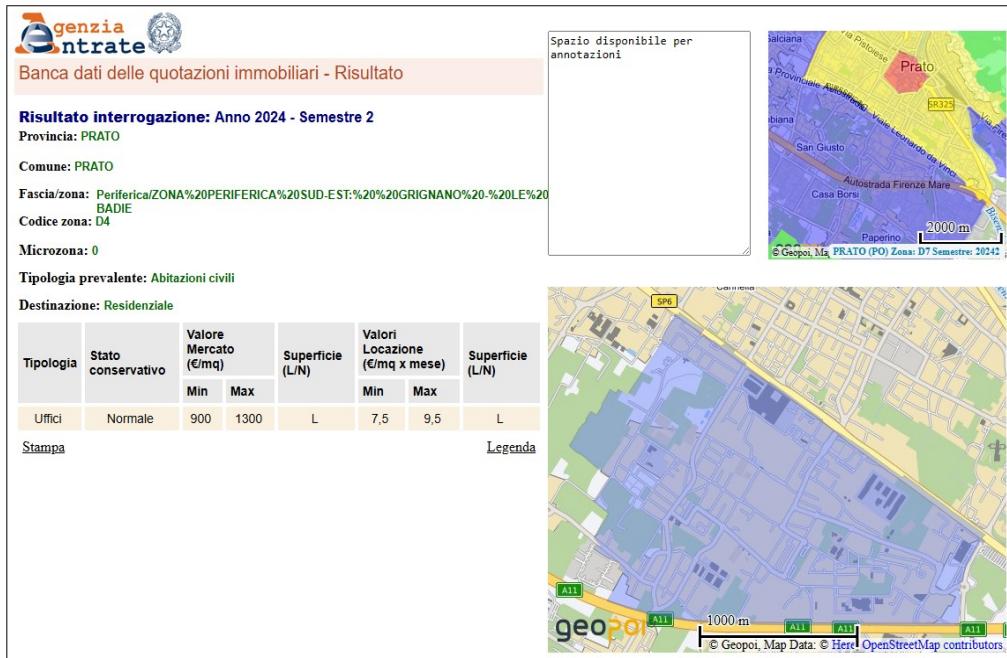
Si ricorda che, in attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5-bis della L.R. 65/2014, nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione 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'introduzione della previsione di una nuova *Struttura sanitaria ospedaliera (Ach)* convenzionata con l'Azienda Sanitaria Locale, si genera un maggior valore del lotto fondiario e che tale maggior valore (Mv) è costituito dalla differenza tra il valore post variante (Vtp) e il valore ante variante (Vta) stimati, ambedue, attraverso il procedimento analitico del Valore di Trasformazione (Vt) al netto dei Costi di Trasformazione (Kt) da sostenere per ottenere il prodotto edilizio sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti rispettivamente post variante e ante variante.

Ricordato quindi 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, moltiplicando la superficie omogeneizzata per la media del valore di mercato unitario stato conservativo ottimo (desumibile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate).



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



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) - Valore di trasformazione ante variante (Vta)
- Valore di trasformazione (Vt) = Valore di mercato (Vm) – Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt)
- Valore di mercato (Vm) = Superficie commerciale omogeneizzata x valore unitario di mercato pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Superficie commerciale omogeneizzata ante variante Lotto TP4 con destinazione Industriale/Artigianale= Sup. Lotto TP4 x 0,10= 3.161,09 x 0,10= mq 316,11
- Superficie Agricola per parcheggio pubblico= mq 560
- Valore unitario di mercato ante variante, pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dei Capannoni tipici, stato conservativo normale = min 550 €/mq e max 850 €/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, ma non essendo stati individuati dall'OMI i valori per lo stato conservativo ottimo, si assume il valore max dello stato conservativo pari a 850 €/mq
- il Valore unitario di mercato ante variante dell'area agricola, destinata dal Piano a parcheggio pubblico, si rileva dall'atto preliminare di compravendita ed è pari a € 170.000,00: mq 12.442= 13,66 €/mq
- Valore di mercato ante variante (Vma) lotto TP4 + area agricola= mq 316,11x 850 €/mq + mq 560 x 13,66 €/mq= € 268.693,50+ € 7.649,60= € 276.343,10
- Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt) = € 0
- Valore di trasformazione ante variante (Vta) = € 276.343,10
- Superficie commerciale omogeneizzata post variante edificazione con destinazione ACh Servizi sanitari e ospedalieri= edificio mq 3.441,08 + autorimessa interrata mq 1.126,61 x 0,50 + pertinenza esterna mq 1.493,73 x 0,10= mq 3.441,08 + mq 563,30 + mq 149,37= mq 4.153,75
- Superficie con destinazione post variante a standard (Parcheggio Pubblico), da cedere al comune= mq 265,32+ mq 560= mq 825,32
- Per determinare il valore unitario di mercato post variante dell'edificazione con destinazione ACh Servizi sanitari e ospedalieri si fa riferimento, per analogia, al valore degli immobili con destinazione direzionale il cui valore unitario, pubblicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in stato conservativo normale = min 900 €/mq e max 1300 €/mq; la



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

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, ma non essendo stati individuati dall'OMI i valori per lo stato conservativo ottimo, si assume un valore pari a 1500 €/mq, come già effettuato in un caso simile (vedi piano 408/2022)

- Valore unitario di mercato post variante delle aree con destinazione a standard (Parcheggio Pubblico)= valore di esproprio relativi all'UTOE 6 – zona R4/D4, di cui alla tabella approvata con DD n. 245 del 03/02/2020 (i cui valori sono stati aggiornati il 21/11/2024)= 94,48 €/mq
- Valore di mercato post variante (Vmp) lotto edificabile + aree destinate a parcheggi pubblici= mq 4.153,75 x 1500 €/mq + mq 825,32 x 94,48 €/mq= € 6.230.625 + € 77.976,23= € 6.308.601,23
- Sommatoria dei costi di trasformazione (Kt) dell'edificazione con destinazione ACh Servizi sanitari e ospedalieri risultante dalla perizia prodotta dai Progettisti= € 5.921.821
- Valore di trasformazione post variante (Vtp) = € 6.308.601,23 - € 5.921.821= € 386.780,23
- Maggior valore (Mv) = Vtp – Vta= € 386.780,23 – € 276.343,10 = € 110.437,13
- **Contributo straordinario (Cs) = 50% Maggior valore (Mv) = € 55.218,57 = € 55.219**

7. Considerazioni dell'ufficio per la valutazione dell'intervento da parte della Commissione Urbanistica

A fronte di quanto espresso nella presente istruttoria si rimette il parere finale sul presente Piano Attuativo e sulla contestuale Variante al Piano Operativo alle valutazioni della Commissione Consiliare n. 4 “Urbanistica, Transizione Ecologica, Ambiente e Protezione Civile”.

Prato, 30-05-2025

Il Funzionario Tecnico
arch. Chiara Bottai

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

Firmato da:

SONIA LEONE

codice fiscale LNESNO66P68G999C

num.serie: 359917654652477200

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 05/10/2022 al 05/10/2025