



COMUNE DI PRATO

Determinazione n. **4213** del **18/12/2018**

Oggetto: **D.C.C. n°22 del 13/03/2014 - Soc. Elkos s.r.l./Soc. Esselunga s.p.a. - Acquisizione gratuita ex-L.10/1977 s.m.i. di aree destinate ad ampliamento viario e costituzione di vincolo di uso pubblico su spazi a parcheggio, realizzati conformemente al P.d.C. P.G. n°44899 dek 31/03/2014 (P.d.R. n°282) - Approvazione bozza di contratto**

Proponente:
Gabinetto del Sindaco

Unità Operativa proponente:
Consistenza Patrimoniale

Proposta di determinazione
n. 2018/617 del 18/12/2018

Firme:

- Gabinetto del Sindaco



Il Dirigente

Dato atto che non sussistono situazioni, neppure potenziali, di conflitto di interesse in capo ai soggetti di cui all'art 6 bis della L. 241/1990 come introdotto dall'art.1, comma 41, della L. 6 novembre 2012, n. 190;

Premesso che:

- con atto ai rogiti del Notaio Dott.ssa Barbara Pieri in data 25 luglio 2014, Repertorio n. 11.068/6.974, registrato a Borgo San Lorenzo in data 4 agosto 2014 al numero 1846 serie 1T e trascritto a Prato in data 5 agosto 2014 al numero 5097 R.P., è stata stipulata una Convenzione per Piano Attuativo di Iniziativa Privata tra il Comune di Prato e la società ELKOS - S.P.A. con sede in Prato (PO) Via Emilio Boni n. 19, in relazione al Piano di Recupero n. 282 approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 13 marzo 2014 che prevedeva la ristrutturazione urbanistica del Supermercato Esselunga posto in prossimità del Viale Galileo Galilei; il titolo edilizio prevedeva, oltre la ristrutturazione urbanistica anzidetta (ivi comprese le necessarie e preventive opere di demolizione anche specifiche opere di urbanizzazione primaria in diretta esecuzione, sia sui fronti di pertinenza interessati dall'intervento, sia sulle viabilità di scorrimento e di accesso al nuovo centro commerciale, interessate da una serie di importanti adeguamenti infrastrutturali (Viale Galileo Galilei, Via Bologna, Via delle Sacca, Via Marradi, di cui al permesso a Costruire P.E. 760/2014);

2) in detta Convenzione tra l'altro ELKOS – S.P.A.:

- all'articolo 3 lettera b della Convenzione si obbligava a: *"b) Cedere a titolo gratuito al Comune di Prato, con le modalità indicate dal successivo art. 10, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale e non destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, libere da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, previo, ove necessario per individuare le aree urbanizzate, Tipo di Frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Promotore, per una superficie di circa mq. 299,70 (duecentonovantanove virgola settanta) (...) ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 16 da porzione della particella 89."*

- all'articolo 3 lettera c della convenzione si obbligava a: *"c) Mantenere in uso pubblico, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali e attenendosi alle pattuizioni e condizioni esplicitate al successivo art. 3bis, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata, per una superficie complessiva di circa mq. 8.630,59 (ottomilaseicentotrenta virgola cinquantanove) (...) ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 16 da porzione delle particelle 89, 552 e particella 2577 (ex porzione della particella 685) e dall'intera particella 1255."*

3) detti obblighi di cui alle lettere b) e c) venivano modificati dall'atto di modifica a convenzione per piano attuativo di iniziativa privata ai miei rogiti in data 30 giugno 2016 Repertorio numero 12.124/7.746, registrato a Borgo San Lorenzo in data 6 luglio 2016 al numero 1462 serie 1T e annotato a Prato in data 12 luglio 2016 al numero 1384 R.P., nel quale ELKOS S.P.A. si obbligava a sostituzione delle obbligazioni recate dall'articolo 3 comma 1 lettere a), b) e c) di detta convenzione:

- all'articolo 2 lettera b della convenzione modificativa a: *"b) cedere a titolo gratuito al Comune di Prato, con le modalità indicate dall'art. 10 della citata convenzione del 25 luglio 2014, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale e non destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, libere da pesi, censi,*



servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, previo, ove necessario per individuare le aree urbanizzate, Tipo di Frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Promotore, per una superficie di circa mq. 437,80 (...), ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 16 da porzione delle particelle 89 e 2582 subalterno 500. ";

- all'articolo 2 lettera c) della convenzione modificativa a: "c) mantenere in uso pubblico, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali e attenendosi alle pattuizioni e condizioni esplicate all'art. 3bis della citata convenzione del 25 luglio 2014, come modificato in forza del presente atto, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata, per una superficie complessiva di circa metri quadri 7.676,00 (settemilaseicentoseventasei) (...) ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 16 da porzione della particella 89 e dall'intera particella 1255. ";

4) All'articolo 3 bis della Convenzione ai miei rogiti in data 25 luglio 2014, Repertorio numero 11068/6974 sopra meglio indicata si stabiliva:

- "1. Relativamente alle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo che il Piano prevede rimangano di proprietà del Promotore e ne sia garantito l'usopubblico, il Promotore, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 30 comma 7 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, si impegna per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- mantenere in uso pubblico, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali, le aree di cui alla lettera "c)" del comma 1 del precedente art. 3, su cui insistono le opere di urbanizzazione non previste in cessione dalla presente convenzione;

- costituire formalmente e trascrivere servitù di uso pubblico sulle aree in oggetto, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 ed al successivo art. 10;

- non variare la destinazione d'uso dell'area;

- gestire direttamente, sostenendone interamente i costi, le opere realizzate garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo indiscriminato dell'area a titolo gratuito, senza porre limitazioni alla fruibilità della stessa per motivi legati al sesso, alla razza, alla lingua, alla religione, alle opinioni politiche, alle condizioni personali e sociali degli utenti, durante l'orario di apertura del negozio ed anche, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, negli orari di chiusura in caso di eventi o manifestazioni;

- adempiere, a propria cura e spese, alla vigilanza, al controllo e alla custodia degli immobili;

- garantire l'efficienza, l'integrità e la pulizia delle opere a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, della riparazione e del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall'uso, anche in seguito alla stipulazione dell'atto pubblico di costituzione della servitù di uso pubblico;

- farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione della suddetta servitù di uso pubblico, della responsabilità civile connessa all'uso delle opere per eventuali danni a terzi, stipulando,

successivamente all'apertura all'uso pubblico dell'area, apposita polizza assicurativa.

2. Il Promotore riconosce all'Amministrazione comunale il potere di verificare mediante proprio personale incaricato la rispondenza della

gestione degli immobili ai criteri e condizioni di cui al presente articolo, e di adottare, in sede di autotutela, i provvedimenti necessari ad assicurare l'indiscriminata fruibilità della stessa;

3. La violazione anche di uno solo degli obblighi di corretta gestione degli immobili di cui al presente articolo comporterà l'applicazione, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, di una penale fino alla misura del 5% (cinque per cento) del valore risultante dalla perizia estimativa delle opere di urbanizzazione.

4. La validità delle obbligazioni di cui al presente articolo è pattuita in anni venti dalla data di stipula della presente convenzione e comunque avrà termine a seguito di modifica del Regolamento Urbanistico che preveda una diversa destinazione per i parcheggi asserviti e comunque fino all'adeguamento a questa.



5. Alla scadenza della validità, ferma restando la destinazione pubblica degli immobili, l'Amministrazione Comunale avrà diritto di acquisire la proprietà delle aree costituite dal parcheggio privato ad uso pubblico e relativo marciapiede in fregio a via Bologna, in corrispondenza dell'area di carico-scarico del supermercato, versando al proprietario una somma di denaro a titolo di corrispettivo pari al costo di costruzione delle opere attualizzato al momento dell'acquisto, comprensivo del valore delle aree determinato con riferimento al prezzo comunale vigente valido ai fini dello scomputo; il Promotore, anche per i suoi eventuali aventi causa, garantisce sin d'ora che al momento dell'acquisizione gli immobili saranno liberi da servitù passive, censi, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare indenne e difendere il Comune in ogni caso di evizione e molestia a norma di legge; il predetto diritto potrà essere esercitato dall'Amministrazione Comunale anche in sede edilizia, antecedentemente al termine di scadenza della validità delle obbligazioni di cui al presente articolo; in tal caso il versamento dell'importo corrispettivo come sopra determinato potrà essere assolto anche mediante il corrispondente scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento edilizio secondo le procedure e modalità descritte al successivo art. 4.

6. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non si avvalga di tale diritto le parti procederanno al rinnovo della presente convenzione mediante un apposito atto pubblico notarile le cui spese faranno interamente carico al Promotore e ai suoi eventuali aventi causa. Qualora le parti non procedano al rinnovo della Convenzione entro 90 (novanta) giorni dalla scadenza, le obbligazioni di cui al presente articolo si intenderanno tacitamente rinnovate per un periodo pari a quello della Convenzione originaria.

7. In caso di alienazione a terzi degli immobili, l'Amministrazione Comunale si riserva l'esercizio del diritto di prelazione al prezzo di cessione così come determinato al precedente comma 5. L'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà essere comunicato nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data della comunicazione dell'intenzione di vendere da parte del Promotore, da effettuarsi mediante raccomandata A.R., e dovrà prevedere la consegna del bene contestuale all'atto di trasferimento. Qualora l'Amministrazione Comunale non si avvallesse del diritto di prelazione e l'immobile venisse alienato a terzi, tutte le pattuizioni di cui al presente articolo, ovvero della convenzione eventualmente rinnovata, dovranno essere contenute negli atti di trasferimento.".

5) All'articolo 3 dell'atto di modifica a convenzione ai miei rogiti in data 30 giugno 2016, Repertorio numero 12.124/7.746 sopra meglio indicato si stabiliva che:

- "1. Si precisa che, avvalendosi del diritto allo stesso spettante in conformità al disposto dell'articolo 3bis comma 5 della sopra citata convenzione urbanistica del 25 luglio 2014, il Comune di Prato, in sede di rilascio del primo titolo edilizio attuativo del Piano di Recupero n. 282 (la P.E. n. 760/2014), ha incluso il progettato parcheggio privato aperto all'uso pubblico in fregio a Via Bologna ed il relativo marciapiede tra le opere di urbanizzazione pubbliche da trasferire al patrimonio comunale unitamente alle relative aree di insistenza, riconoscendo quindi lo scomputo del relativo costo di costruzione dagli oneri urbanizzativi dovuti.

2. Le parti stabiliscono di modificare l'art. 3bis comma 6 della summenzionata convenzione del 25 luglio 2014 aggiungendo al testo in essa riportato i due seguenti ulteriori periodi:

(...) Nel caso in cui invece l'Amministrazione Comunale si avvalga di tale diritto, alla scadenza le parti procederanno comunque al rinnovo della presente convenzione per le altre opere destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, mediante un apposito atto pubblico notarile le cui spese faranno interamente carico al Promotore e ai suoi eventuali aventi causa. Qualora le parti non procedano al rinnovo della Convenzione entro 90 (novanta) giorni dalla scadenza, le obbligazioni di cui al presente articolo si intenderanno tacitamente rinnovate, sempre limitatamente alle altre aree private d'uso pubblico, per un periodo pari a quello della Convenzione originaria.".

6) Con istanza P.G. n. 44899 del 31 marzo 2014, la Soc. Elkos s.p.a., unitamente alla società Esselunga s.p.a., con sede in Milano (MI), Via Vittor Pisani n. 20, e sede secondaria in Sesto Fiorentino, località Osmannoro, Via Tevere n. 3, locataria dell'immobile interessato dal sopra menzionato piano di Recupero, hanno richiesto il Permesso a Costruire per

"RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO N. 282/2011 APPROVATO CON D.C.C. N. 22 DEL 13 marzo 2014 E RIGUARDANTE IL SUPERMERCATO ESSELUNGA VIALE GALILEI", e dunque consistente nell'attuazione di quest'ultimo;

7) Detto Permesso a Costruire è stato rilasciato in data 1° dicembre 2014 ed è stato ritirato dagli interessati in data 3 dicembre 2014, i quali con l'atto del ritiro ne hanno accettato le prescrizioni obbigandosene all'osservanza;

8) Con frazionamento protocollo n. PO0016617 presentato in data 10 aprile 2017, in atti 10 aprile 2017 (n. 16617.1/2017) e' stata frazionata l'originaria particella 89 del Foglio di mappa 16 di metri quadri 6.564 (seimilacinquecentosessantaquattro) ed e' stata costituita, insieme a maggiore consistenza, la particella 2607 di metri quadri 339.

Con variazione per divisione ai sensi D.M. 701/94 in data 4 novembre 2016 protocollo n. PO0048506 in atti dal 7 novembre 2016 (n.11867.1/2016) dal subalterno 500 della particella 2582 del Foglio di mappa 16 e' stato originata la particella 2605 di metri quadri 129 (centoventinove). Con variazione per fusione in data 11 aprile 2017, protocollo n. PO0016947 in atti dal 12 aprile 2017 (n. 4207.1/2017) e' stato variato quanto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di mappa 16, particella 1255 e particella 2582 subalterni 508 e 509 graffati originandosi quanto censito nel Foglio di mappa 16, particella 1255 e particella 2582 subalterni 509, 510 e 511 graffate.

9) Pertanto, a seguito delle variazioni sopra indicate, l'attuale consistenza catastale delle aree da cedere e sulle quali costituire vincolo di uso pubblico ex articolo 2645 quater c.c. in adempimento degli obblighi assunti con le Convenzione ai miei rogiti Repertorio n. 11068/6974 successivamente modificata con atto ai miei rogiti Repertorio numero 12.124/7.746 e' la seguente:

- aree da cedere al Comune di Prato:

In Comune di Prato, Lungo il Viale G. Galilei snc:

-- porzioni di terreno adibite a strada e parcheggio sulle quali insistono in particolare le opere di urbanizzazione primaria relative al titolo edilizio di cui al Piano di Recupero 282 approvato con Delibera Consiglio Comunale 22/2014.

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, in giusta ditta nel Foglio di mappa 16:

--- particella 2605, indirizzo: Via Bologna SNC, Piano T, categoria area urbana, consistenza metri quadri 129;

--- particella 2607, indirizzo: Viale Galileo Galilei SNC, Piano T, categoria area urbana, consistenza metri quadri 339;

- aree sulle quali costituire vincolo di uso pubblico ex articolo 2645 quater c.c.:

In Comune di Prato, Lungo il Viale G. Galilei snc:

-- aree destinate a parcheggio, viabilita' e verde.

Quanto sopra descritto costituisce porzione di quanto complessivamente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, in giusta ditta, nel Foglio di mappa 16, particella 1255, particella 2582 subalterni 509, 510 e 511 graffate, indirizzo: Via Bologna SNC, Piano T-1-S1-S2, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 192.000,00,

specificandosi che il vincolo di uso sopra accennato grava esclusivamente sulla consistenza rappresentata dalla particella 1255 e 2582 subalterno 511 pur graffata alle altre.

10) Terminati i lavori, con istanza P.G. n. 20236 del 31 gennaio 2018, il Sig. Gentili Giampaolo, nella sua qualità di legale rappresentante della Soc. Elkos s.p.a., ha richiesto la convalida finale dei lavori ed il conseguente svincolo delle garanzie finanziarie allo scopo a suo tempo prestate mediante polizza assicurativa n. 142B2987, emessa da parte di ZURICH INSURANCE PLC in data 10 novembre 2014, per l'importo Euro 1.374.250,07 (unmilionetrecentosettantaquattromiladuecentocinquanta virgola zero sette);



11) Con PG numero 160646 del 31 agosto 2018, il Servizio Mobilità e Infrastrutture ha comunicato il proprio nulla osta alla convalida finale opere di urbanizzazione primaria e alla cessione gratuita delle aree relative ed all'asservimento ad uso pubblico di cui sopra.

12) Il Servizio Patrimonio, effettuato il sopralluogo sul posto in data 13 dicembre 2018, non ha rilevato elementi ostativi al rogito, fatta eccezione della presenza di impianti antincendio e/o altri impianti posizionati a margine dell'area a parcheggio sulla via Bologna, per i quali dovrà essere chiarita la natura di uno pubblico o privato degli stessi, con ogni conseguenza del caso;

14) La parte cedente ha incaricato della stipula il Notaio Dott.ssa Barbare Pieri, il quale ha predisposto la bozza dell'atto, inviandolo poi al Servizio Gabinetto del Sindaco, per le modifiche e integrazioni del caso;

15) per quanto attiene gli aspetti relativi all'aggiornamento delle scritture inventariali, detta area, che acquisisce libere da censi, livelli ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive o vincoli pregiudizievoli, sarà inserita nell'inventario del Comune di Prato, e valorizzata sulla base della perizia originariamente depositata ai fini dell'ottenimento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, il tutto come segue:

- Via Bologna	(cod. imm. 24663)	Euro	212.791,04
- Via delle Sacca	(cod. imm 24839)	Euro	35.029,32
- Viale Galileo Galilei	(cod. imm 25254)	Euro	1.020.138,54
- Via Giovanni Marradi	(cod.imm. 25590)	Euro	11.085,30
- Collegamento pedonale Via Marradi-Viale Galilei	(cod.imm. 26138)	Euro	48.621,27

Tutto ciò premesso,

Vista la D.C.C. n.31 del 19/04/2018 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2018-2020 e relativi allegati;

Vista inoltre la D.G.C. n. 153 del 08/05/2018 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione (Peg) 2018-2020 integrato con il Piano della Performance;

Richiamato l'obiettivo di Peg cod. GS-0;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Visto il vigente Regolamento di contabilità del Comune di Prato;

Dato atto che in base all'art. 179, comma 3, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, il Servizio Finanze e tributi ha provveduto alla verifica dell'idonea documentazione trasmessa da parte del responsabile del procedimento;

DETERMINA

1 – di dare attuazione alla D.C.C. n°22 del 13/03/2014, procedendo all'acquisizione gratuita ex-L.10/1977 s.m.i. di aree di proprietà della Soc. Elkos s.r.l., con sede in Prato (PO) Via Emilio Boni n. 19, destinate ad ampliamento viario e costituzione di vincolo di uso pubblico su spazia parcheggio, realizzati conformemente al P.d.C. P.G. n°44899 del 31/03/2014 (P.d.R. n°282), precisando che tali aree sono oggi così come di seguito individuate:

- **aree da cedere** al Comune di Prato:



In Comune di Prato, Lungo il Viale G. Galilei snc:

-- porzioni di terreno adibite a strada e parcheggio sulle quali insistono in particolare le opere di urbanizzazione primaria relative al titolo edilizio di cui al Piano di Recupero 282 approvato con Delibera Consiglio Comunale 22/2014. Quanto sopra descritto risulta censito al **Catasto Fabbricati di detto Comune**, in giusta ditta nel **Foglio di mappa 16**:

--- **particella 2605**, indirizzo: Via Bologna SNC, Piano T, categoria area urbana, consistenza metri quadri 129;

--- **particella 2607**, indirizzo: Viale Galileo Galilei SNC, Piano T, categoria area urbana, consistenza metri quadri 339;

- **aree sulle quali costituire vincolo di uso pubblico ex articolo 2645 quater c.c.:**

In Comune di Prato, Lungo il Viale G. Galilei snc:

-- aree destinate a parcheggio, viabilità e verde.;

2- di approvare lo schema di contratto predisposto dal Noatio Dott.ssa Barbara Pieri, con le modifiche introdotte dal Gabinetto del Sindaco e Valorizzazione Patrimonio Comunale-U.O. Consistenza Patrimoniale, ed allegato a formare parte integrante del presente atto, sotto la lettera "A";

3 - di disporre che, ai fini dell'aggiornamento delle scritture inventariali, che si acquisiscono libere da censi, livelli ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive o vincoli pregiudizievoli, nell'inventario del Comune di Prato, dando al contempo atto che l'aggiornamento delle scritture inventariali, avverrà sulla base della perizia originariamente depositata ai fini dell'ottenimento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, il tutto come segue:

- Via Bologna	(cod. imm. 24663)	Euro	212.791,04
- Via delle Sacca	(cod. imm 24839)	Euro	35.029,32
- Viale Galileo Galilei	(cod. imm 25254)	Euro	1.020.138,54
- Via Giovanni Marradi	(cod.imm. 25590)	Euro	11.085,30
- Collegamento pedonale Via Marradi-Viale Galilei	(cod.imm. 26138)	Euro	48.621,27

4 – di dare atto che in conseguenza della stipula e delle positive verifiche in merito a quanto riscontrato con il sopralluogo sul posto eseguito dal Servizio Patrimonio in data 13/12/2018 e di cui in premessa, potrà avvenire lo svincolo delle garanzie finanziarie costituite mediante polizza assicurativa n.142B2987 da parte di ZURICH INSURANCE PLC per l'importo di Euro 1,374,250,07;

5 - di precisare che, per conto del Comune di Prato, il contratto sarà sottoscritto dalla Dott. Antonio Avitabile, dirigente allo scopo assegnato, o in alternativa dal Dirigente del Gabinetto del Sindaco, Dott. Massimo Nutini, entrambi incaricati in forza delle specifiche disposizioni del Sig. Sindaco del Comune di Prato;

6 - di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso il ricorso ricorso al TAR entro 60 giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni;

Firmato da:

NUTINI MASSIMO

codice fiscale IT:NTNMSM53R11L775M

num.serie: 105605543084655860813118994395056060941

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 18/11/2016 al 19/11/2019