



---

## COMUNE DI PRATO

---

Determinazione n. **206** del **31/01/2019**

Oggetto: **Procedimento espropriativo per il completamento della viabilità di collegamento tra viale Salvador Allende e via Tobbianese (Lotto 3) di cui al progetto approvato con D.C.C. n. 61/2018 - Proprietà P&P S.A.S. di Pieri Ilaria & C. - Approvazione accordo transattivo di cessione volontaria mediante permuta immobiliare**

Proponente:  
Gare, Provveditorato e Contratti

Unità Operativa proponente:  
Atti immobiliari e Espropri

Proposta di determinazione  
n. 2019/50 del 31/01/2019

Firme:

- Gare, Provveditorato e Contratti



## 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;

Visto l'art. 163, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000 il quale stabilisce che l'esercizio provvisorio è autorizzato con legge o con decreto del Ministro dell'interno che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 151, primo comma, differisce il termine di approvazione del bilancio, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-Città ed autonomie locali, in presenza di motivate esigenze;

Visto il Decreto del Ministero dell'Interno del 7 dicembre 2018, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 292 del 17 dicembre 2018, con il quale il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2019-2021 da parte degli enti locali è stato differito al 28 febbraio 2019;

Richiamate la D.C.C. n. 31 del 19 aprile 2018 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2018-2020 e relativi allegati nonché la D.G.C. n. 153 del giorno 8 maggio 2018 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione (PEG) 2018-2020 integrato con il Piano della Performance;

Richiamati gli obiettivi di PEG cod. 2019-SE00 - "Gestione ordinaria Appalti, Gare, Espropri" e cod. 2017-OP088 "PH317 Collegamento Allende/Tobbianese";

Premesso che:

- con deliberazione n. 61 del 26 luglio 2018 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, il progetto definitivo dell'intervento denominato "Collegamento stradale tra Viale Allende e Via Tobbianese - Lotto 3", approvazione che ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001 equivale a dichiarazione di pubblica utilità, ed ha contestualmente adottato la necessaria variante urbanistica ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 65/2014 e dato atto che l'efficacia della stessa avrebbe comportato l'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio sui suoli interessati dal progetto in questione;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 25 ottobre 2018 è stata definitivamente approvata la variante al Regolamento Urbanistico necessaria alla realizzazione del progetto sopracitato;
- tale deliberazione è divenuta efficace in data 7 novembre 2018 con l'intervenuta pubblicazione sul B.U.R.T. n. 45 dell'avviso di approvazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. Toscana n. 65/2014, e da tale data sono divenute efficaci l'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;
- per la realizzazione dell'opera pubblica in parola occorre acquisire, fra gli altri, il fabbricato a destinazione artigianale/commerciale posto in Via Traversa Pistoiese n. 8/L/6 denominato "Edificio Paci", identificato catastalmente al C.F. di Prato nel foglio di mappa 58 dalle particelle 2408 e 320 sub. 500, immobile di proprietà della società P&P S.A.S. di Pieri Ilaria & C. concesso in locazione alla società Paci Gioielli S.R.L., che vi svolge la propria attività commerciale/artigianale;
- tale immobile era interessato solamente per porzione dall'originario progetto definitivo approvato con D.G.C. n. 616 del 26 aprile 2005, integrata con D.G.C. n. 812 del 3 novembre 2005, così come dal progetto delle opere di miglioramento approvato con

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



D.C.C. n. 272 del 28 giugno 2011 integrata con D.G.C. n. 311 del 26 luglio 2011, mentre il nuovo progetto definitivo prevede l'acquisizione dell'intero corpo di fabbrica dello "Edificio Paci" per la realizzazione del completamento viario di cui trattasi e di nuovi parcheggi;

- con avviso P.G. n. 230628 del giorno 11 dicembre 2018, trasmesso a mezzo di messo notificatore in data 27 dicembre 2018, è stata comunicata alla proprietà esproprianda, ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, la determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio riferita al suddetto fabbricato, calcolata in Euro 592.000,00.= oltre IVA se dovuta, in ossequio alla valutazione di stima rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Prato il 2 marzo 2016 ed alla relazione di conferma da parte dei tecnici comunali del 6 dicembre 2018;
- con comunicazione del 17 dicembre 2018, protocollata in pari data al numero 233895 di P.G., la società esproprianda ha trasmesso allo scrivente Servizio una proposta di "permuta espropriativa" con la quale ha richiesto la cessione dell'area edificabile di proprietà comunale posta in località Tobbiana, in fregio alla nuova viabilità in diramazione di Viale Allende, allora identificata catastalmente al C.T. di Prato nel foglio di mappa 58 da porzione della particella 2202, per un prezzo di Euro 714.000,00.= risultante dalla relazione di stima rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Prato in data 7 marzo 2017, a fronte della contestuale cessione volontaria al Comune del suddetto immobile interessato dal procedimento espropriativo, per il sopra riportato valore determinato dall'A.C., e della contestuale corresponsione di un conguaglio monetario di Euro 122.000,00.=, pari alla differenza tra le due predette valorizzazioni;
- a seguito dei rilievi segnalati dallo scrivente Servizio, tale proposta è stata successivamente integrata negli elementi di dettaglio con comunicazione del 21 dicembre 2018, protocollata in pari data al numero 237346 di P.G.;
- nel corso dell'iter istruttorio della proposta, al fine di tutelare nelle sedi opportune i propri interessi, le società P&P S.A.S. di Pieri Ilaria & C. e Paci Gioielli S.R.L. hanno impugnato innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana gli atti del procedimento espropriativo con ricorso del 2 gennaio 2019, pervenuto all'A.C. il 7 gennaio 2019 e protocollato al n. 2073 di P.G., chiedendo l'annullamento delle D.C.C. n.ri 61/2018 e 79/2018 e di ogni altro atto presupposto, connesso e conseguente, nonché la sospensione cautelare degli effetti;

Considerato che, al fine di verificare l'accogliibilità della proposta rimessa da P&P S.A.S. di Pieri Ilaria & C., lo scrivente Servizio ha richiesto i necessari nulla osta da parte dei competenti servizi comunali, ottenendo in particolare l'assenso del Servizio Mobilità e Infrastrutture circa i tempi di acquisizione dello "Edificio Paci" e circa la possibilità per il lotto edificabile di avere accesso dalla viabilità esistente tra Viale Salvador Allende e Via Martino Mati, giusta la nota P.G. n. 14038 del 23 gennaio 2019, e la conferma da parte del Servizio Gabinetto del Sindaco e Valorizzazione Patrimonio Comunale circa l'attualità del valore del suddescritto terreno edificabile di proprietà comunale determinato nel 2017 dall'Agenzia delle Entrate di Prato, giusta la nota P.G. n. 240093 del 27 dicembre 2018;

Atteso che l'area edificabile sopra descritta appartiene al patrimonio disponibile del Comune di Prato ed è inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni degli immobili di proprietà comunale 2019-2021 adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 478 del 27 dicembre 2018, la quale prevede espressamente che tale inserimento è finalizzato a permettere un accordo di permuta volto all'acquisizione degli immobili necessari al completamento del collegamento stradale tra Viale Allende e Via Tobbianese;

Dato atto che, concluso l'esame della proposta, con comunicazione via P.E.C. del 9 gennaio 2019, protocollata al n. 3865 di P.G., lo scrivente Servizio ha comunicato alla società istante la sussistenza delle condizioni per il suo accoglimento;

Dato atto altresì che, successivamente, in contraddittorio con le società P&P S.A.S. di Pieri Ilaria & C. S.A.S. e Paci Gioielli S.R.L., sono stati definiti gli elementi e le condizioni di



dettaglio dell'accordo di cessione volontaria mediante permuta immobiliare, avente anche valenza transattiva del sopra richiamato contenzioso, ed è stato elaborato lo schema contrattuale depositato agli atti della presente determinazione dirigenziale, il quale essenzialmente prevede:

- l'assunzione da parte della società esproprianda dell'impegno a cedere volontariamente al Comune il suddescritto "Edificio Paci" e da parte del Comune di Prato dell'impegno di trasferire contestualmente ad essa, in sostituzione dell'indennità di esproprio di tale fabbricato, convenuta in Euro 592.000,00.=, l'area edificabile di proprietà comunale di cui sopra, del valore di Euro 714.000,00.=, previa versamento a titolo di conguaglio al Comune di Prato dell'importo di Euro 122.000,00.=;
- la sottoposizione della validità dell'accordo alla condizione che la previsione urbanistico-edilizia dell'area di proprietà comunale oggetto della permuta venga riconfermata in sede di approvazione definitiva del Piano Operativo Comunale e che tale approvazione divenga efficace per effetto della pubblicazione sul BURT entro il 15 dicembre 2019, fatta salva la facoltà della società esproprianda di procedere ugualmente alla permuta in vigore dell'attuale strumento urbanistico generale ovvero, previo assenso del Comune in caso di aumento dei parametri urbanistico-edilizi, nel caso in cui in sede di approvazione definitiva del Piano Operativo Comunale sia modificata la previsione urbanistico-edilizia dell'area di proprietà comunale;
- la previsione di un termine di 30 giorni per la stipula del contratto di permuta a far data dall'efficacia dell'approvazione del Piano Operativo Comunale o dalla ricezione della richiesta di stipula anticipata da parte della società esproprianda;
- la possibilità per P&P S.A.S. di Pieri Ilaria & C. e Paci Gioielli S.R.L. di utilizzare l'"Edificio Paci" per 30 mesi dalla data del passaggio di proprietà degli immobili, corrispondendo al Comune di Prato a titolo di indennità di occupazione la somma di Euro 1.650,00.= al mese, con esclusione dei primi 3 mesi, ed assumendosi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le necessarie coperture assicurative, con facoltà di prorarre l'occupazione del fabbricato per ulteriori 6 mesi riconoscendo al Comune di Prato, a titolo di penale, una indennità giornaliera di Euro 150,00.=;
- la statuizione del predetto periodo massimo di 36 mesi quale termine essenziale decorso il quale potrà avvenire, senza contestazione alcuna e senza pretesa di alcun indennizzo, lo sgombero coattivo, con oneri a carico di P&P S.A.S. di Pieri Ilaria & C. e Paci Gioielli S.R.L.;
- l'impegno, in via transattiva, di P&P S.A.S. di Pieri Ilaria & C. e Paci Gioielli S.R.L. a non coltivare l'istanza cautelare proposta con il ricorso notificato il 7 gennaio 2019, e ad abbandonare, con la stipulazione del contratto definitivo di permuta, tutti i giudizi pendenti, con integrale compensazione delle relative spese e con rinuncia a qualsiasi pretesa in merito ad ogni indennità, indennizzo, costo, spesa, danno emergente e lucro cessante eventualmente conseguente al rilascio dell'immobile, al trasloco ed alla riattivazione dell'attività presso nuova sede;
- la ripartizione tra le parti degli oneri tecnici, fiscali e notarili necessari all'attuazione dell'accordo, in ossequio alla quale faranno carico alla società esproprianda le imposte e gli oneri fiscali inerenti l'acquisto dell'area di proprietà comunale, i frazionamenti catastali e la redazione della redazione tecnica di permuta, faranno carico al Comune imposte e oneri fiscali inerenti l'acquisizione espropriativa in permuta dello "Edificio Paci", mentre saranno suddivisi in parti uguali gli altri oneri fiscali, le spettanze e gli onorari notarili;

Ritenuto che la formalizzazione del sopra delineato accordo transattivo rivesta interesse e convenienza per l'Amministrazione Comunale, in quanto:

- i valori attribuiti ai beni oggetto di permuta sono pienamente corrispondenti alle perizie di stima sopra citate;
- eviterà, in caso di positiva conclusione della permuta, i possibili maggiori costi connessi al proseguimento del procedimento espropriativo eventualmente derivanti a seguito del



riconoscimento in sede amministrativa o giudiziale di maggiori indennità o di indennizzi a qualsiasi titolo dovuti, anche in conseguenza al rilascio dell'immobile, al trasloco ed alla riattivazione dell'attività presso nuova sede;

- consente di porre fine sul nascere ad un contenzioso giudiziario circa la validità dell'intero procedimento espropriativo e di evitare il rischio di sospensione giudiziale dello stesso, nonché, in caso di positiva conclusione della permuta, di estinguere definitivamente i giudizi pendenti avverso la precedente procedura;
- consentirà, in caso di positiva conclusione della permuta, che l'immissione nel possesso materiale dell'immobile avvenga entro tempi certi, attraverso uno sgombero dei locali pacifico, non forzoso, privo di contenzioso, e nel contempo eviterà pregiudizi all'attività imprenditoriale ivi operante, anche con riferimento alla preoccupazione di possibili ricadute occupazionali;
- nel caso in cui dovesse perdere di efficacia, non costituirà alcun vincolo per l'Amministrazione Comunale nel proseguimento del procedimento espropriativo;

Rilevato che la procedura prevista, a decorrere dal 1 gennaio 2014, dal comma 1-ter dell'art. 12 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, introdotto dal comma 138 dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2012, n. 228, non risulta applicabile all'acquisizione in oggetto, in quanto per condiviso orientamento dell'Agenzia del Demanio e della magistratura contabile sia le acquisizioni immobiliari effettuate dagli Enti Locali nell'ambito del procedimento espropriativo che quelle operate mediante la stipula di un contratto di transazione di lite pendente o potenziale sono entrambe escluse dal campo di applicazione della citata disciplina limitativa, come risulta, tra le altre, dalla Deliberazione della Corte dei Conti - Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia n. 310/2015/PAR;

Ritenuto pertanto necessario procedere ad approvare lo schema di accordo transattivo di cessione volontaria dello "Edificio Paci" mediante permuta immobiliare con area edificabile di proprietà comunale, per la definizione del procedimento espropriativo finalizzato al completamento della viabilità tra Viale Salvador Allende e Via Tobbianese, depositato agli atti della presente determinazione dirigenziale;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 3536 del 20 novembre 2018, con la quale, ai fini del finanziamento del procedimento espropriativo per l'acquisizione dello "Edificio Paci", è stato perfezionato l'impegno di spesa n. 2018/1164 dell'importo di Euro 305.200,00.= sul capitolo 10365/10 da mandare a FPV esercizio 2019 (ora impegno n. 2019/826) ed assunto l'impegno di spesa n. 2018/9165 dell'importo di Euro 417.040,00.= sul capitolo 9926/20 con esigibilità nell'esercizio 2019;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 4038 del 6 dicembre 2018, con la quale, ai fini della costituzione del Fondo Pluriennale Vincolato 2019, sono state assunte le prenotazioni degli impegni di spesa per le altre voci del quadro economico dell'opera pubblica in parola n. 2018/9746 sul capitolo 9926/17 dell'importo di Euro 186.402,00.= e n. 2018/9747 sul capitolo 9926/20 dell'importo di Euro 66.426,56.=.

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 199 del 31 gennaio 2019, con la quale è stato modificato il quadro economico dell'opera pubblica in parola al fine di consentire il finanziamento degli oneri fiscali e notariali connessi alla stipula del contratto di permuta;

Visto che con il tipo di frazionamento n. 2582 del 21 gennaio 2019 redatto dal Geom. Comunardo Ponzo, tecnico incaricato dalla controparte, è stata catastalmente individuata l'area di proprietà comunale oggetto del sopra delineato accordo transattivo, con la creazione al C.T. di Prato della particella 2529 del foglio di mappa 58 della superficie di mq. 3.518;

Richiamato il Codice C.U.P. C31B18000160002 attribuito all'opera pubblica alla cui realizzazione l'acquisizione in parola è diretta;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il vigente Regolamento di contabilità del Comune di Prato;

Dato atto che la presente determinazione sarà esecutiva con l'apposizione del VISTO di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria, da parte del Dirigente del Servizio Finanze e Tributi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 7, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

### **Determina**

1. di approvare la narrativa che precede, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. di accogliere la proposta avanzata con le comunicazioni P.G. n.ri 233895 del 17 dicembre 2018 e 237346 del 21 dicembre 2018 dalla società P&P S.A.S. di Pieri Ilaria & C., proprietaria del fabbricato denominato "Edificio Paci" interessato dal procedimento espropriativo finalizzato alla realizzazione dell'intervento di completamento della viabilità di collegamento tra Viale Salvador Allende e Via Tobbianese (Lotto 3), di cui al progetto definitivo approvato con D.C.C. n. 61/2018, avente ad oggetto la cessione volontaria del predetto fabbricato all'A.C. e la cessione in permuta all'esproprianda società dell'area edificabile di proprietà comunale posta in località Tobbiana, con conguaglio in favore del Comune di Prato pari ad Euro 122.000,00.=
3. di approvare lo schema di accordo transattivo di cessione volontaria mediante permuta da sottoscrivere con le società P&P S.A.S. di Pieri Ilaria & C., proprietaria dell'"Edificio Paci", e Paci Gioielli S.R.L., conduttrice dello stesso a titolo di locazione, regolante in particolare la definizione dei due sopra delineati trasferimenti immobiliari ed il rilascio dell'immobile interessato dall'opera pubblica in parola, depositato agli atti della presente determinazione dirigenziale;
4. di dare atto che, nelle more della costituzione del Fondo Pluriennale Vincolato 2019, il contratto di permuta trova copertura finanziaria sul capitolo 10365/10 all'impegno di spesa n. 2019/826 dell'importo di Euro 305.200,00.= e sul capitolo 9926/20 all'impegno di spesa n. 2018/9165 dell'importo di Euro 417.040,00.= quanto al corrispettivo dell'acquisizione del fabbricato e relativa imposta sul valore aggiunto, e sul capitolo 9926/20 alla prenotazione d'impegno n. 2018/9747 quanto agli oneri fiscali e notarili, d'importo presuntivamente ammontante ad Euro 11.000,00.;
5. di rimandare a successivi propri provvedimenti, da emanare a seguito della costituzione del Fondo Pluriennale Vincolato 2019, l'assunzione dei necessari movimenti contabili, anche in riferimento all'accertamento d'entrata sul pertinente capitolo per l'immobile di proprietà comunale ceduto in permuta alla società P&P S.A.S. di Pieri Ilaria & C.;
6. di dare atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i., è, in considerazione della particolare complessità del procedimento, il sottoscritto Dott. Luca Poli, Dirigente del Servizio Gare, Provveditorato e Contratti, il quale provvederà alla sottoscrizione dell'accordo transattivo di cui sopra;
7. di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al T.A.R. della Toscana entro 60 giorni dalla pubblicazione del presente atto.

Firmato da:

**POLI LUCA**

codice fiscale IT:PLOLCU60M07G713M

num.serie: 38753097446466486156005874394645845510

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

valido dal 18/10/2016 al 19/10/2019