



---

## COMUNE DI PRATO

---

Determinazione n. **1746** del **12/06/2019**

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 - Cessione volontaria dell'immobile di proprietà GECOM S.R.L. (già P.&P. S.A.S. di Pieri Ilaria & C.) mediante permuta con terreno di proprietà comunale - Approvazione dello schema contrattuale notarile dell'atto di trasferimento**

Proponente:  
Gare, Provveditorato e Contratti

Unità Operativa proponente:  
Atti immobiliari e Espropri

Proposta di determinazione  
n. 2019/287 del 06/06/2019

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;

Vista la D.C.C. n. 45 del 04/04/2019 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2019-2021 e relativi allegati;

Vista inoltre la D.G.C. n. 137 del 24/04/2019 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione unificato al Piano della Performance 2019-2021;

Richiamati gli obiettivi di PEG cod 2019-SE02 "Espropri", cod. 2019-SE04 "Gestione Atti Immobiliari" e cod. 2017-OP088 "PH317 Collegamento Allende/Tobbianese";

Richiamata la D.C.C. n. 61 del 26/07/2018, con la quale è stato approvato il progetto definitivo dell'intervento denominato "Collegamento stradale tra Viale Allende e Via Tobbianese - Lotto 3" ed è stata contestualmente adottata la necessaria variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. n. 65/2014;

Richiamata altresì la D.C.C. n. 79 del 25/10/2018, con la quale è stata definitivamente approvata la variante urbanistica necessaria alla realizzazione del progetto sopracitato;

Dato atto che in data 07/11/2018, con l'intervenuta pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di approvazione, sono divenute efficaci la predetta variante urbanistica, 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.;

Premesso che nell'ambito del procedimento espropriativo finalizzato alla realizzazione della predetta opera pubblica si rende necessario acquisire, fra gli altri, il fabbricato a destinazione artigianale/commerciale posto in Via Traversa Pistoiese n.ri 8/L/5 - 8/L/6 - 8/M 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. (ora GECOM S.R.L.) concesso in locazione alla società Paci Gioielli & C. S.R.L., che vi svolge la propria attività;

Ricordato che, in sede espropriativa, le due predette società hanno impugnato gli atti del procedimento espropriativo al T.A.R. della Toscana con ricorso del 02/01/2019, pervenuto all'A.C. il 07/01/2019 con P.G. n. 2073, 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;

Ricordato che, ai fini dell'acquisizione della predetta consistenza immobiliare, in data 07/02/2019 è stato sottoscritto con la ditta esproprianda e con la società conduttrice, previo ottenimento dei necessari pareri favorevoli da parte dei competenti Servizi comunali, un accordo transattivo di cessione volontaria mediante permuta immobiliare, approvato dallo scrivente Servizio con D.D. n. 206 del 31/01/2019, il quale reca l'impegno della società esproprianda a cedere volontariamente al Comune il suddescritto "Edificio Paci" e l'impegno da parte del Comune di Prato di trasferire contestualmente ad essa, in sostituzione dell'indennità di esproprio di tale fabbricato, convenuta in Euro 592.000,00.= oltre IVA se dovuta, l'area edificabile di proprietà comunale posta in località Tobbiana in fregio a Via Martino Mati e alla nuova viabilità in diramazione di Viale Salvador Allende, identificata al C.T. di Prato nel foglio di mappa 58 dalla particella 2529 della superficie di mq. 3.518, del valore di Euro 714.000,00.=, mediante contratto notarile da stipulare nei termini ivi pattuiti e previo versamento al Comune di Prato, a titolo di conguaglio, dell'importo di Euro 122.000,00.=, pari alla differenza tra le due sopra esposte valorizzazioni nette, risultanti da apposite perizie di stima stilate dall'Agenzia delle Entrate;



Ricordato altresì che tale accordo disciplina i termini di rilascio e di consegna del fabbricato in questione da parte delle due società successivamente alla stipula del contratto di trasferimento e le relative modalità di utilizzo, nonché la ripartizione tra le parti delle spese tecniche, contrattuali, notarili e fiscali connesse al trasferimento immobiliare e la rinuncia delle due società, in via transattiva di lite pendente, a non coltivare l'istanza cautelare proposta e ad abbandonare, con la stipulazione del contratto di permuta, tutti i giudizi pendenti, con integrale compensazione delle relative spese e 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;

Dato atto che la validità del predetto accordo è subordinata alla condizione che la previsione urbanistico-edilizia dell'area di proprietà comunale in oggetto venga riconfermata in sede di approvazione definitiva del Piano Operativo e che tale approvazione divenga efficace per effetto della pubblicazione sul BURT entro il 15/12/2019, 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 P.O.C. siano modificate le previsioni dell'area di proprietà comunale;

Richiamata la nota P.G. n. 83.636 del 09/05/2019, con la quale la società P.&P. S.A.S. di Pieri Ilaria & C. (ora GECOM S.R.L.) ha comunicato allo scrivente Servizio di volersi avvalere della facoltà, ad essa attribuita dall'art. 6 dell'accordo transattivo del 07/02/2019, di perfezionare il contratto di permuta in vigore dell'attuale strumento urbanistico, in regime di misure di salvaguardia, e, in considerazione dell'apposita riserva attribuita ad essa dal medesimo articolo dell'accordo transattivo, di voler conferire incarico al Notaio Dott. Cosimo Marchi di Prato per il rogito del contratto notarile di trasferimento, proponendo un appuntamento per il 12/06/2019 ai fini della sottoscrizione dell'atto stesso;

Richiamata la D.D. n. 1453 del 22/05/2019, con la quale in particolare:

- è stato preso atto dell'esercizio da parte della controparte della facoltà, ad essa riservata dall'accordo, di perfezionare il contratto definitivo di cessione volontaria mediante permuta immobiliare anche in vigore dell'attuale strumento urbanistico;
- uniformandosi alle indicazioni ricevute dalla controparte, per quanto di competenza dell'A.C. sono state affidate al Notaio Dott. Cosimo Marchi, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, le prestazioni di servizi notarili afferenti la redazione ed il rogito in forma pubblica del contratto definitivo di cessione volontaria mediante permuta delle sopra descritte consistenze immobiliari, nonché lo svolgimento dei connessi e conseguenti adempimenti fiscali, ipocatastali e notarili, assumendo, per la parte facente carico all'A.C. in base al criterio di ripartizione dettato dall'art. 5 dell'accordo transattivo, i sub-impegni di spesa occorrenti al pagamento degli oneri fiscali, degli onorari notarili e delle altre spese imponibili, quantificati in base al preventivo di spesa rimesso dal predetto Notaio;

Rilevato che, in adempimento dell'art. 5 del più volte citato accordo transattivo del 07/02/2019, la società P.&P. S.A.S. di Pieri Ilaria & C. ha provveduto, a mezzo del Geom. Comunardo Ponzo, alla redazione della relazione tecnica necessaria alla predisposizione del contratto definitivo di trasferimento;

Ribadito che, come già rilevato nella D.D. n. 206/2019, la formalizzazione del sopra delineato contratto di cessione volontaria mediante permuta immobiliare, avente anche valenza transattiva di lite pendente, è di estremo interesse e convenienza per l'Amministrazione Comunale, non solamente in quanto attribuisce ai beni oggetto di permuta valori pienamente corrispondenti alle perizie di stima redatte dall'Agenzia delle Entrate di Prato agli atti dell'A.C., ma soprattutto perché consente di evitare gli eventuali maggiori costi connessi al proseguimento del procedimento espropriativo, di porre fine sul nascere ad un contenzioso giudiziario circa la validità dello stesso e di evitare il rischio di una sua sospensione giudiziale,

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.



nonché un'immissione nel possesso materiale dell'immobile entro tempi certi e attraverso uno sgombero dei locali pacifico, non forzoso, privo di contenzioso, e senza pregiudizi per l'attività imprenditoriale ivi operante;

Rilevato che la procedura prevista dal comma 1-ter dell'art. 12 del D.L. 06/07/2011, n. 98, introdotto dal comma 138 dell'art. 1 della L. 24/12/2012, 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 permuta pura oppure un contratto di transazione di lite pendente o potenziale sono 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;

Attestate comunque, in virtù delle sopra esposte motivazioni e in considerazione di quanto comunicato dal Servizio Mobilità e Infrastrutture, l'indispensabilità e l'indilazionabilità di addivenire alla formalizzazione del sopra delineato contratto transattivo di cessione volontaria mediante permuta immobiliare, richieste dalla normativa in ultimo citata;

Dato atto 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 deliberazioni della Giunta Comunale n. 478 del 27/12/2018 e n. 53 del 05/03/2019 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 04/04/2019, il quale prevede espressamente che tale inserimento è finalizzato a permettere un accordo di permuta espropriativa volto all'acquisizione degli immobili necessari al completamento del collegamento stradale tra Viale Allende e Via Tobbianese;

Visto che con atto ai rogiti del Notaio Dott. Cosimo Marchi di Prato del 28/05/2019, Rep. n. 8175, è stata disposta la trasformazione della società P.&P. S.A.S. di Pieri Ilaria & C. in una società a responsabilità limitata denominata GECOM S.R.L.;

Considerato che il predetto Notaio Dott. Cosimo Marchi, incaricato con la citata D.D. n. 1453/2019, ha redatto e trasmesso allo scrivente Servizio lo schema contrattuale notarile dell'atto pubblico di cessione volontaria mediante permuta immobiliare in parola, il quale è stato esaminato ed emendato dallo scrivente Servizio in contraddittorio con la controparte e con il Notaio stesso, contraddittorio che ha condotto alla minuta notarile definitiva rivista dal Notaio e depositata agli atti del presente provvedimento;

Ritenuto pertanto, in virtù di quanto precede, di dover procedere alla stipulazione, per i rogiti del Notaio Dott. Cosimo Marchi di Prato, dell'atto in questione, da sottoscrivere con la società GECOM S.R.L. il 12/06/2019 o, in caso di rinvio, nella data che sarà successivamente concordata, ed all'approvazione del relativo schema contrattuale notarile definito con le controparti e con il predetto Notaio;

Richiamate le D.D. n. 199 del 31/01/2019 e n. 1462 del 22/05/2019, con le quali è stato modificato il quadro economico dell'opera pubblica in parola al fine di consentire il finanziamento degli oneri fiscali e notarili connessi alla stipula del contratto di cessione volontaria mediante permuta immobiliare;

Dato atto che le spese complessivamente occorrenti alla formalizzazione del contratto notarile di trasferimento trovano copertura finanziaria nel Bilancio del corrente anno sul capitolo 10365/10 all'impegno di spesa n. 2019/826 dell'importo di Euro 305.200,00.= e sul capitolo 9926/25 all'impegno di spesa n. 2019/4012 dell'importo di Euro 417.040,00.= quanto al corrispettivo per l'acquisizione del fabbricato ed alla relativa imposta sul valore aggiunto, e sul capitolo 9926/25 ai sub-impegni di spesa n. 2019/4044/1 di Euro 24.200,00.= e n. 2019/4044/2 di Euro 1.800,00.= quanto rispettivamente ad oneri fiscali e ad onorari e spese imponibili dovuti in virtù del rogito dell'atto in questione;

Richiamato il Codice C.U.P. C31B18000160002 attribuito all'opera pubblica alla cui



realizzazione l'acquisizione in parola è diretta;

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

Visto il vigente Regolamento di contabilità del Comune di Prato;

Dato atto che la presente determinazione non è soggetta al visto di cui all'art. 183, comma 7, del D.Lgs. n. 267/2000;

### **Determina**

1. di approvare la narrativa che precede, costituente parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. di procedere, in esecuzione dell'accordo transattivo del 07/02/2019 e in virtù delle motivazioni espresse in narrativa, alla stipulazione del contratto di cessione volontaria all'A.C. da parte della società esproprianda GECOM S.R.L., ai sensi dell'art. 45 del D.P.R. n. 327/2001, del fabbricato a destinazione artigianale/commerciale posto in Via Traversa Pistoiese n.ri 8/L/5 - 8/L/6 - 8/M denominato "Edificio Paci", identificato catastalmente al C.F. di Prato nel foglio di mappa 58 dalle particelle 2408 e 320 sub. 500, interessato dal procedimento espropriativo per la realizzazione dell'opera pubblica "Collegamento stradale tra Viale Allende e Via Tobbianese - Lotto 3", a fronte della cessione in permuta alla società esproprianda dell'area edificabile di proprietà comunale posta in località Tobbiana, in fregio a Via Martino Mati e alla nuova viabilità in diramazione di Viale Salvador Allende, identificata al C.T. di Prato nel foglio di mappa 58 dalla particella 2529 della superficie di mq. 3.518, previo versamento a titolo di conguaglio al Comune di Prato dell'importo di Euro 122.000,00.=, pari alla differenza tra il valore attribuito a detto terreno (Euro 714.000,00.=) e l'indennità di esproprio riferita al fabbricato in parola (Euro 592.000,00.=) al netto dell'IVA, contratto avente altresì valenza transattiva del contenzioso promosso presso il TAR della Toscana per l'annullamento degli atti del sopra menzionato procedimento espropriativo;
3. di dare atto che il predetto contratto, le cui spese contrattuali, notarili e fiscali saranno ripartite tra il Comune e la società GECOM S.R.L. in base ai criteri dettati dall'art. 5 dell'accordo transattivo del 07/02/2019, sarà rogato in forma pubblica dal Notaio in Prato Dott. Cosimo Marchi, appositamente incaricato, per quanto di competenza dell'A.C., in forza della D.D. n. 1453 del 22/05/2019;
4. di approvare lo schema contrattuale dell'atto pubblico notarile in parola, redatto dal medesimo Notaio Dott. Cosimo Marchi ed emendato in contraddittorio con la controparte e con il Notaio stesso, depositato agli atti del presente provvedimento dirigenziale;
5. 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 del contratto notarile di cessione volontaria mediante permuta immobiliare, con ampia facoltà di apportare allo schema notarile dell'atto approvato con il presente provvedimento le ulteriori modifiche ritenute necessarie, purché non investano i contenuti essenziali dello stesso;
6. di dare atto che contestualmente alla stipula del contratto notarile le due società GECOM S.R.L. e Paci Gioielli & C. S.R.L. saranno tenute ad abbandonare tutti i giudizi pendenti, con integrale compensazione delle relative spese e 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;
7. di rimandare a successivi provvedimenti contabili, da emanare dopo la stipula del



contratto, l'assunzione sul capitolo 1170 dell'accertamento di entrata relativo alla cessione in permuta a GECOM S.R.L. dell'area edificabile di proprietà comunale sopra descritta e la liquidazione della fattura che sarà rimessa dall'anzidetta società in ragione della cessione volontaria del fabbricato strumentale in parola, in modo da consentire la regolarizzazione dei movimenti permutativi in entrata ed in uscita ed il pagamento all'Erario dell'IVA dovuta sulla cessione del fabbricato;

8. di dare atto che la presente determinazione dirigenziale sarà affissa all'Albo Pretorio e pubblicata sul sito web del Comune di Prato;
9. di dare atto che l'azione di annullamento del presente provvedimento può essere proposta avanti al giudice amministrativo nel termine di decadenza di sessanta (60) giorni decorrenti dalla data di pubblicazione.

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