

**COMUNE DI PRATO**

REPERTORIO N. 34.815

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITE DI TERRENI**

\*\*\*\*\*

L'anno duemilatredici (2013) e questo giorno 5 (cinque) del mese di febbraio, in Prato, negli uffici comunali, Piazza Mercatale n. 31, con la presente scrittura privata da tenere e valere ad ogni effetto di legge, tra:

- il "**COMUNE DI PRATO**", con sede in Prato, Piazza del Comune n. 2, C.F. 84006890481, Partita I.V.A. 00337360978, in persona dell'Ing. LORENZO FRASCONI, nato a Prato il 19 luglio 1952, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Grandi Opere, Energia e Protezione Civile di detto Ente, e del Dott. LUCA POLI, nato a Pistoia il 7 agosto 1960, nella sua qualità di Dirigente dello Staff di Area Tecnica, Appalti Opere Pubbliche, Gare ed Espropri, a tali funzioni nominati con Disposizione del Sindaco n. 2 del 27 aprile 2012, i quali Dirigenti dichiarano di agire nel presente atto non in proprio ma esclusivamente per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresentano e presso cui sono domiciliati, ai sensi delle vigenti disposizioni normative ed in particolare dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267,

da una parte, e

- la Signora

---omissis dati proprietario---

dall'altra parte.

Premesso che:



omissis firma

- il Regolamento Urbanistico Comunale non prevede un'area a specifica destinazione ove poter realizzare impianti di frantumazione e vagliatura di materiale inerte, non inquinato, da destinare a successivi riusi in ambito edilizio e stradale;

- in più occasioni, operatori del settore hanno sollecitato l'Amministrazione Comunale ad operare una scelta sul territorio ove prevedere questo tipo di insediamenti, i quali, pur non costituendo di per sé problematiche di natura ambientale, hanno comunque un certo impatto visivo a causa della formazione di cumuli di materiale sciolto; questi impianti sono comunque soggetti a precauzioni, che vengono valutate e previste nell'apposita Valutazione d'Impatto Ambientale del progetto;

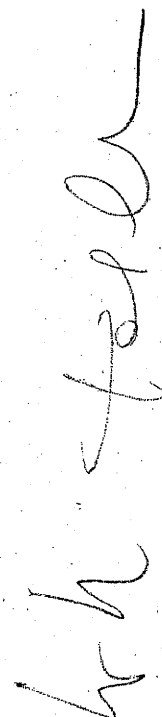
omissis firma

- iniziative di singole aziende che hanno chiesto al Comune di modificare la destinazione urbanistica di aree di loro proprietà non sono mai approdate alla soluzione del problema;

- in questo ambito, l'Amministrazione ha chiesto agli Uffici di individuare un'area ove sarebbe possibile, in via generale, l'insediamento di questo tipo di attività, in modo da impostare un percorso di modifica della destinazione urbanistica e soddisfare così un'esigenza del comparto produttivo cittadino;

- siccome l'esercizio di tali attività è soggetto ad Autorizzazione Unica Provinciale, gli Uffici comunali Lavori Pubblici ed Urbanistica hanno coinvolto anche il competente Ufficio provinciale, per individuare assieme un'area ove rendere possibile lo svolgimento di questo tipo di lavorazioni;

- la localizzazione più idonea allo scopo, sia pur in via preliminare e fatti salvi tutti gli approfondimenti tipici della disciplina urbanistica, è stata individuata nella porzione settentrionale di circa mq. 70.000 della vasta area compresa tra



il torrente Bagnolo e Via delle Lame, a confine con il Comune di Montemurlo;

- tale estensione ha attualmente destinazione agricola per la massima parte della sua superficie e non è soggetta a rischio idraulico, mentre invece la porzione meridionale è in parte destinata ad area di laminazione idraulica / cassa di espansione del torrente, valutata quale Cassa di tipo "B" nel programma proposto dall'Autorità di Bacino;

- i terreni in questione sono interessati, per la parte marginale più a nord, dalla realizzazione del ponte sul torrente Bagnolo previsto dalla nuova progettazione del lotto 6 della Seconda Tangenziale Ovest richiesta dal Comune di Montemurlo, che sarà oggetto di modifica al protocollo di intesa stipulato il 30 marzo 2005 tra Provincia di Pistoia, Provincia di Prato, Comune di Prato, Comune di Montemurlo, Comune di Quarrata, Comune di Montale e Comune di Agliana per la realizzazione dei lotti 3, 4, 5 e 6 della Seconda Tangenziale Ovest di Prato e delle opere di mitigazione ambientale;

- è quindi interesse di tutte le Amministrazioni firmatarie degli accordi per la realizzazione della Seconda Tangenziale che il Comune di Prato acquisisca la proprietà della porzione della sopra descritta area necessaria alla realizzazione delle opere previste nel lotto 6;

- preso atto dell'interesse che quest'area può avere per lo sviluppo di importanti attività imprenditoriali di privati ed infrastrutturali del Comune, il Servizio Lavori Pubblici ha contattato la proprietà dei terreni e le ha chiesto la disponibilità a stipulare con il Comune un contratto preliminare di compravendita subordinato alla variazione di destinazione urbanistica dell'area e all'individuazione da parte dell'Amministrazione di un soggetto

omissis firma

*h.k. f.d. C.*

privato che ne acquisisca in proprietà la porzione non interessata dalla suddetta opera pubblica;

- più precisamente, l'Ufficio ha chiesto alla proprietà di impegnarsi a cedere l'area necessaria per le esigenze sopra descritte al prezzo convenuto per il periodo di un anno dalla sottoscrizione del preliminare, subordinatamente al presupposto che entro tale termine si avverino entrambe le predette condizioni sospensive; è stato infatti prospettato alla proprietà che nel periodo concordato il Comune avrebbe attivato il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico per poter rendere possibile l'insediamento delle attività richieste dai privati e delle opere pubbliche di cui sopra e, nel frattempo, parallelamente all'iter di formazione della variante, avrebbe bandito un'asta pubblica per l'individuazione del soggetto acquirente dell'area al netto della porzione interessata dal sopra descritto intervento infrastrutturale, asta pubblica anch'essa sospensivamente condizionata all'approvazione della predetta variazione di destinazione urbanistica;

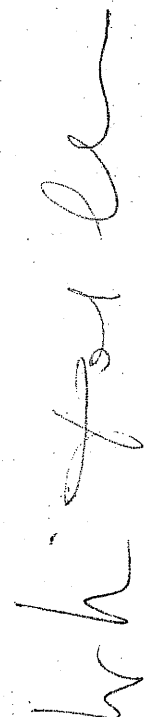
- la proprietà dei terreni in oggetto ha positivamente riscontrato la richiesta del Servizio Lavori Pubblici e ha avviato una trattativa;

Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra individuate e rappresentate, nella concorde intesa che quanto sopra forma parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ARTICOLO 1**

La ---omissis nome proprietario---, in qualità di proprietaria, promette di cedere e vendere con ogni garanzia di legge a soggetto che sarà designato dal Comune di Prato, come meglio sotto precisato, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno posto in località Mazzone tra Via delle Lame ed

omissis firma

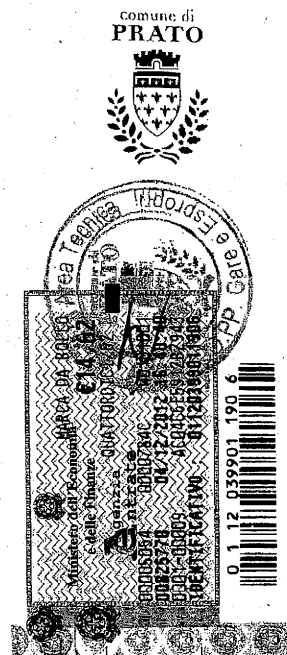


il Torrente Bagnolo della superficie catastale di circa mq. 56.000 (cinquantaseimila), distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio di mappa 30 da porzione delle particelle 170, 173, 174, 65, 1341 e 1345, rappresentato con colore rosso nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "A", e promette altresì di cedere e vendere con ogni garanzia di legge al Comune di Prato la piena proprietà del limitrofo appezzamento di terreno della superficie catastale di circa mq. 14.000 (quattordicimila), distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio di mappa 30 dalla residua porzione delle particelle 170, 173, 174, 65 e 1341, rappresentato con colore blu nella sopra allegata planimetria, per una estensione complessiva dei due appezzamenti promessi in vendita pari a circa mq. 70.000 (settantamila).

## ARTICOLO 2

Il prezzo per le promesse vendite viene pattuito a misura in Euro 22,00 (ventidue e zero centesimi) al mq. e quindi nell'ammontare complessivo stimato di Euro 1.540.000,00 (un milione e cinquecentoquarantamila e zero centesimi), di cui Euro 1.232.000,00 (un milione e duecentotrentaduemila e zero centesimi) a titolo di corrispettivo dell'acquisizione in favore del soggetto che sarà indicato dall'Amministrazione Comunale ed Euro 308.000,00 (trecentoottomila e zero centesimi) a titolo di corrispettivo dell'acquisizione in favore del Comune di Prato.

Gli effettivi importi spettanti alla promittente quali corrispettivi delle cessioni saranno esattamente determinati in dipendenza delle superfici catastali risultanti dal tipo di frazionamento che sarà redatto e presentato a cura e spese dell'Amministrazione Comunale precedentemente all'esperimento della



omissis firma

*whi F. C. C.*



procedura di asta pubblica di cui infra, con il quale saranno catastalmente individuate le consistenze immobiliari promesse in vendita al soggetto che sarà nominato dall'A.C. e i terreni promessi in vendita al Comune di Prato.

In esecuzione delle condizioni dell'avviso pubblico di cui infra, il soggetto nominato dal Comune di Prato verserà alla promittente venditrice l'intera somma sopra pattuita quale corrispettivo complessivo delle due vendite, comprensiva sia del prezzo dell'acquisizione in proprio favore che del prezzo dell'acquisizione in favore del Comune di Prato, come esattamente determinati a seguito del predetto frazionamento catastale.

Il pagamento del prezzo delle vendite avverrà in unica soluzione in sede di rogito del contratto definitivo recante entrambi i trasferimenti.

Alla proprietà sarà riconosciuto il diritto di asportare i soprassuoli (piante, olivi e quant'altro insista sul terreno).

### ARTICOLO 3

Al fine di individuare il soggetto da nominare quale promissario acquirente del primo dei due appezzamenti di terreno sopra descritti, l'Amministrazione Comunale esperirà una procedura di asta pubblica avente ad oggetto la consistenza immobiliare sopra promessa in cessione al soggetto da designare.

Il Comune di Prato comunicherà alla promittente venditrice, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, entro 15 (quindici) giorni dalla pubblicazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva dell'asta pubblica di cui sopra, il nominativo del soggetto aggiudicatario al quale spetteranno diritti ed obblighi nascenti dal presente contratto preliminare.

La comunicazione di nomina conterrà in allegato l'accettazione del presente contratto preliminare resa dal soggetto aggiudicatario in sede di presentazione

omissis firma

dell'offerta.

Dal momento della ricezione della comunicazione di nomina, la promittente venditrice non avrà diritto di ottenere dal Comune di Prato l'adempimento del presente contratto preliminare quanto ai diritti e agli obblighi da esso regolati spettanti al soggetto da designare.

Resta inteso che le eventuali somme eccedenti la base d'asta, determinata a seguito delle risultanze del tipo di frazionamento di cui sopra, conseguenti al rialzo offerto dall'aggiudicatario definitivo della gara pubblica, saranno incamerate dall'Amministrazione Comunale, rinunciando fin da ora la promittente la vendita a qualsiasi pretesa su di esse.

L'eventuale sovrapprezzo determinato all'esito dell'asta di cui al presente articolo sarà corrisposto dall'aggiudicatario direttamente al Comune di Prato con le modalità che saranno determinate dal bando d'asta pubblica.

omissis firma

#### **ARTICOLO 4**

E' fatta salva e impregiudicata la facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere in qualsiasi momento a modificazioni della destinazione urbanistica dei beni promessi in vendita al solo scopo di rendere possibile l'installazione di impianti per il trattamento di materiali inerti, senza che ciò determini un diritto della promittente a pretendere una maggiorazione dei corrispettivi come sopra convenuti, che resteranno in ogni caso fermi ed immutabili nella misura pattuita nel presente contratto preliminare.

Il Comune di Prato si impegna a tenere indenne la parte promittente la vendita da ogni onere e/o pretesa fiscale per le plusvalenze superiori all'importo pattuito di Euro 1.540.000,00 (un milione e cinquecentoquarantamila e zero centesimi) che dovessero maturare in conseguenza dell'esercizio della facoltà

*h.k. f.d.c.*

di modificare la destinazione urbanistica dei terreni promessi in vendita di cui al precedente comma, limitatamente alle plusvalenze eccedenti il predetto ammontare riconducibili al rialzo d'asta offerto dall'aggiudicatario definitivo della gara pubblica di cui sopra e comunque nei limiti di tale maggiore somma offerta rispetto alla base d'asta.

#### **ARTICOLO 5**

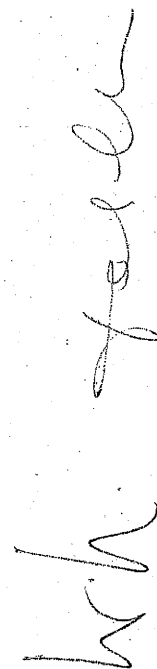
L'efficacia del presente contratto preliminare è subordinata alle condizioni sospensive che il Consiglio Comunale del Comune di Prato approvi variante urbanistica volta a mutare l'attuale destinazione in modo che sia possibile installarvi impianti di recupero di materiali inerti entro un anno dalla sottoscrizione del presente atto e che entro il medesimo termine l'Amministrazione Comunale comunichi alla promittente venditrice il nominativo del soggetto promissario acquirente del primo dei due appezzamenti di terreno sopra descritti.

In caso di mancato avveramento di anche solo una di tali condizioni, e quindi ove il Consiglio Comunale non approvi la predetta variante urbanistica o l'Amministrazione Comunale non proceda alla nomina entro il termine di cui sopra, il presente contratto diverrà inefficace e non produttivo di effetti ai sensi di legge, senza che alcuna delle parti abbia nulla a pretendere nei confronti dell'altra, per qualsiasi titolo, ragione o causa.

Resta inteso che le parti avranno consensualmente facoltà di prorogare il termine di un anno stabilito per l'avveramento delle predette condizioni sospensive e di ricontrattare, nel caso in cui l'asta vada deserta, il corrispettivo che determinerà una nuova base d'asta per un nuovo esperimento di gara.

#### **ARTICOLO 6**

omissis firma





Il contratto definitivo di compravendita, comprendente entrambi i trasferimenti, sarà sottoscritto successivamente all'approvazione della variante urbanistica di cui sopra ed all'aggiudicazione definitiva dell'asta e conseguente nomina del soggetto contraente, ed entro il termine di 3 (tre) mesi a decorrere dall'avveramento di entrambe le predette condizioni.

#### ARTICOLO 7

La promittente venditrice garantisce espressamente che quanto in oggetto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità e che alla data del contratto definitivo di compravendita sarà libero da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole, da privilegi anche fiscali, garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali non apparenti, e che non vi sono aventi diritto a prelazione.

A tal proposito si precisa che grava sul terreno una servitù di metanodotto.

La promittente venditrice non presta garanzia per i vincoli di Piano Regolatore conformativi ed espropriativi che insistono sul terreno.

#### ARTICOLO 8

Il Comune di Prato si assume tutte le spese legate alla registrazione del presente contratto preliminare ed alla redazione, presentazione ed approvazione del frazionamento catastale dei terreni promessi in vendita, mentre tutte le spese notarili e fiscali connesse al contratto definitivo di compravendita, anche in relazione all'acquisizione in favore del Comune di Prato, faranno interamente carico al soggetto aggiudicatario definitivo dell'asta pubblica che sarà bandita dall'Amministrazione Comunale.

Il presente atto è stato redatto su 10 (dieci) fogli monofaccia occupandone n. 9 (nove) facciate intere e parte della 10<sup>a</sup> (decima), pari a n. 3 (tre) fogli di



omissis firma

*Yan*  
*W*



carta bollata, in numero tre originali dei quali uno per il Comune di Prato, uno per la Signora - omissis nome proprietario- e uno per l' Agenzia delle Entrate.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ing. Lorenzo Frasconi

Dott. Luca Poli

Sig.ra ---omissis nome proprietario---

---omissis firma---




AGENZIA DELLE ENTRATE - LEVITI  
Esecuzione registrazioni  
al N. 3268 del 3

2 - APR 2013


IL DIRETTORE NELL'UFFICIO  
(Berardino Bellino)

---omissis documento proprietario---

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
Area Tecnica  
PRATO  
14/03/2013 11:42:55  
0120587920508



0 1 12 058792 050 8



*fill*

# ESTRATTO FOGLIO 30

1 : 2000

Allegato A  
al contratto Rep. n° 34.815  
del 05/02/2013

MONTEMURLO 5 FEB. 2013



*Handwritten signature*

omissis nome proprietario



SUPERFICIE DA DESTINARE  
A STRADA



SUPERFICIE DA DESTINARE  
A IMPIANTI

