

Costruzione collegamento viario via Allende — via Tobbianese.

Acquisizione proprietà -omissis- per realizzazione incrocio  
tra la nuova strada e la via Traversa Pistoiese

### PRELIMINARE DI PERMUTA

L'anno 2011 e questo di *22* del mese di dicembre, in Prato, con il presente privato atto da valere e tenere ad ogni effetto di ragione e di legge, tra

**L'ing. Lorenzo Frasconi, non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di dirigente del Servizio Mobilità, Politiche energetiche, Grandi Opere e Protezione Civile del Comune di Prato, suo legale rappresentante quale Responsabile Unico del procedimento per la realizzazione del collegamento viario tra via Allende e via Tobbianese, nominato in questo Ruolo dalla Giunta Municipale con del. N° 272 del 28.062011, da una parte;**

E

-omissis dati proprietari-

, dall'altra parte;

Premesso che:

- in ordine alla convenzione di lottizzazione stipulata tra il Comune di Prato e la soc. Oasis srl ai rogiti notaio G. Mazzara in data 28.02.2005, la società lottizzante si era (ed è) impegnata con il Comune di Prato a realizzare una serie di opere di urbanizzazione, sia interne che esterne al perimetro dell'area di lottizzazione;

- i Lottizzanti si sono impegnati a provvedere , oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse al P.d.L., anche a finanziare le somme per l'acquisizione degli immobili necessari per la realizzazione delle stesse, lasciando al Comune le incombenze procedurali delle relative acquisizioni espropriative;

- una di tali opere è costituita dal collegamento viario tra via Allende e via Tobbianese sul cui tracciato insiste l'immobile di proprietà -omissis-



-omissis firma-

-omissis- posto in via Traversa Pistoiese 8/C, costituito da un negozio adibito a gioielleria e magazzino di pertinenza dello stesso, oltre ad area a parcheggio privato;

- avverso gli atti della procedura espropriativa la -omissis- ha proposto ricorsi al Tar Toscana, Sez. III, R.G. 1203/2006 e, Sez. II, R.G. 151/2010 deducendo fra l'altro che il suo immobile di cui è prevista la demolizione per la realizzazione della nuova strada pubblica è fonte di reddito, oltre che per le proprie famiglie, anche per i lavoratori dipendenti;

- poiché l'acquisizione della proprietà -omissis- comporta la demolizione del fabbricato e la cessazione dell'attività economica delle -omissis-, l'Amministrazione Comunale si è attivata per individuare una soluzione conciliativa della controversia che possa contemperare le esigenze di mantenimento dell'attività economica dei proprietari, e quindi salvaguardare la propria sussistenza e quella dei dipendenti, con l'esigenza di realizzare la nuova strada pubblica;

- tale soluzione e' stata individuata mediante la permuta tra l'immobile di proprietà -omissis-, la cui acquisizione è necessaria per la realizzazione della nuova strada pubblica, ed una porzione dell'edificio a destinazione residenziale-commerciale da costruirsi a cura del Comune su terreno di sua proprietà individuato catastalmente al NCT foglio 58 part. 2202 sup.cat. mq. .6174 per il quale e' stato già predisposto il progetto preliminare da parte del Comune stesso;

- con delibera Giunta Municipale n° 551 del 09.12.2010 gli Uffici sono stati autorizzati ad effettuare indagini di mercato per la valorizzazione e la successiva alienazione del terreno comunale posto in fregio alla nuova strada pubblica ed in prossimità della proprietà -omissis- ;

- con delibera Giunta Municipale n° 50 del 01.03.2011 e' stato preso atto dell'esito di dette indagini di mercato, da cui è risultato che sul terreno in questione conviene realizzare un edificio multipiano da destinare a residenza ai piani superiori e commerciale al piano terreno;

- con delibera Giunta Municipale n° 272 del 28.06.2011, integrata con del. G.M. n° 311 del 26.07.2011, il Responsabile Unico del Procedimento è stato incaricato, tra le altre incombenze, di sottoscrivere un accordo

-omissis firma-



preliminare con la -omissis- per la permuta di cui sopra mediante la quale vengano anticipati nella sostanza i termini dell'accordo transattivo i cui dettagli saranno meglio definiti al momento in cui sarà esposto il bando pubblico per la realizzazione del nuovo edificio all'interno del quale sarà individuato l'immobile da cedere alla -omissis- o suoi aventi causa;

- allo scopo è in fase di predisposizione un'apposita variante al Regolamento Urbanistico vigente per rendere conforme allo stesso strumento urbanistico la edificazione del nuovo edificio residenziale-commerciale secondo il progetto preliminare sopra ricordato già redatto a cura del Comune;

tutto ciò premesso

**si conviene e si stipula quanto segue :**

Art. 1) - premesse -

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) - oggetto -

Il Comune di Prato, come sopra rappresentato, promette di cedere e trasferire alla -omissis-, o ente, persona/e o società che saranno dalla medesima indicate al momento della stipula del rogito definitivo di permuta, una porzione di fabbricato a destinazione commerciale da realizzarsi a cura del Comune sul terreno di proprietà comunale distinto al NCT del Comune di Prato, foglio di mappa 58, part. 2202 secondo il progetto preliminare che, debitamente sottoscritto ed allegato al presente contratto ne costituisce **sub A** parte integrante e sostanziale; più specificamente la porzione di detto fabbricato posta al piano terreno, con destinazione commerciale, per una superficie di mq. 415,00 circa e comunque di superficie lorda pari alla superficie lorda dell'immobile attuale di superficie coperta oltre alla pro-quota di spazi condominiali afferente alla porzione ceduta, il tutto meglio individuato nell'allegato **sub A** con perimetrazione in rosso, oltre ai relativi standard a parcheggio privati e pubblici .

-omissis firma-



In permuta -omissis- promette di cedere e trasferire al Comune di Prato l'immobile distinto al NCT del Comune di Prato, foglio 58 particelle 2408 e 320, per una superficie complessiva coperta e scoperta di circa mq. 750 circa attualmente destinato a negozio, magazzino, laboratorio e resede privato di pertinenza dell'attività commerciale.

In considerazione che viene ceduta al Comune una superficie scoperta adibito a parcheggio pertinenziale dell'attività di mq. 330 circa, che viene permutata con una quota di spazi coperti condominiali, il Comune cede alla -omissis- un garage al piano interrato della superficie di almeno mq. 36,00 a compensazione della differenza di valore tra la superficie scoperta esclusiva ceduta alla -omissis- e la superficie condominiale acquisita con la permuta.

Gli immobili verranno rispettivamente ceduti dall'una all'altra parte nello stato di fatto nel quale si troveranno al momento del rogito definito di permuta, in ogni caso liberi da vincoli, ipoteche, pesi, oneri, servitù e quanto altro, possa limitare il libero godimento dei beni.

Art.3) - finalità -

Le parti danno atto che il presente contratto viene sottoscritto nel presupposto che costituisca ed abbia gli effetti di contratto preliminare di cessione bonaria espropriativa mediante permuta immobiliare di cosa futura oltre che di atto transattivo.

Il Comune di Prato, con la firma del presente contratto, dispone la immediata sospensione della procedura espropriativa avente ad oggetto l'immobile di proprietà della -omissis- fino all'effettivo avvenuto trasferimento dell'attività commerciale nella nuova edificanda sede.

Art. 4) - condizioni risolutive -

Il presente contratto preliminare di permuta e' risolutivamente condizionato all'avverarsi delle seguenti condizioni:

a) approvazione definitiva della variante parziale al Regolamento Urbanistico, la cui procedura è in corso, necessaria per poter realizzare, sul terreno di proprietà comunale distinto al NCT foglio 58 part 2202 della



-omissis firma-

superficie catastale complessiva di mq. 6174, l'edificio destinato ad abitazione ai piani superiori e spazi commerciali al piano terreno, secondo il progetto predisposto dal Comune di cui alla delibera Giunta Municipale n° 50/2011 allegato **sub A**;

b) favorevole esito della gara ad evidenza pubblica per l'alienazione del terreno di cui al punto che precede e la costruzione di un edificio multipiano a destinazione residenziale-commerciale, nel cui bando dovrà essere prevista la cessione gratuita alla -omissis-, o suoi aventi causa, della porzione al piano terreno dell'edificando nuovo edificio a destinazione commerciale qui promessa in permuta dal Comune di Prato che dovrà essere realizzata a perfetta regola d'arte secondo un capitolato d'onere da concordare e sottoscrivere previamente con la stessa -omissis-  
-omissis-

Art. 5) - termine per l'avveramento delle condizioni risolutive -

Nel caso in cui le condizioni risolutive di cui alla clausola che precede non si avverino entro il termine del 31.12.2013, riconosciuto essenziale per gli interessi economici della -omissis-, il presente contratto preliminare si risolverà di diritto e perderà ogni sua efficacia. In questo caso dovrà essere rinegoziato ma nell'ipotesi di mancato nuovo accordo entro 15 mesi dall'avvenuta risoluzione il Comune procederà all'esproprio dell'immobile della -omissis- corrispondendo contestualmente l'indennità espropriativa che sarà determinata secondo quanto stabilito dall'art. 38 D.P.R. 327/2001.

-omissis firma-

Art. 6 - progetto -

Il Comune di Prato, non appena approvata la apposita variante al Regolamento Urbanistico, provvederà a pubblicare il bando pubblico secondo quanto previsto alla clausola 4, lett. b), che precede, con il progetto preliminare allegato **sub A** di cui la -omissis- dichiara di aver preso visione e di trovarlo di suo gradimento.

I progetti definitivo ed esecutivo saranno redatti a cura e spese dell'aggiudicatario del terreno di proprietà comunale e dovranno essere sottoposti al preventivo benestare della -omissis- ,  
relativamente a quanto oggetto del presente preliminare di permuta.



Art. 7) - Caratteristiche essenziali del bene destinato alla -omissis-

-omissis-

La porzione di edificio a destinazione commerciale di nuova costruzione dovrà essere ceduta e consegnata alla -omissis- completamente ultimata e rifinita a perfetta regola d'arte secondo le specifiche di cui al capitolato speciale di appalto che dovrà essere previamente approvato dalla -omissis- e poi collaudata a cura e spese del Comune che dovrà altresì asseverarne l'agibilità e dovrà avere:

- accesso diretto dalla nuova viabilità di collegamento tra V.le S. Allende e Via Tobbianese;
- il fronte lato nuova viabilità;
- finiture interne e caratteristiche impiantistiche di alta qualità;
- la possibilità di chiedere modifiche all'aggiudicatario dei lavori, sia qualitative che di modifiche interne a proprie cura e spese.

Il Comune di Prato pertanto si impegna ad inserire tali essenziali condizioni esecutive del nuovo edificio residenziale-commerciale nel bando di gara ad evidenza pubblica di cui alla clausola 4, lett. b), che precede, rimanendo in ogni caso obbligato e responsabile nei confronti della -omissis- o suoi aventi causa dell'adempimento delle obbligazioni qui assunte e che saranno assunte con il rogito definitivo di permuta.

Art. 8) - contratto definitivo di permuta -

-omissis firma-

Il rogito notarile di permuta sarà stipulato solo dopo l'ultimazione del nuovo edificio così da consentire alla -omissis- di trasferirvi la propria attività commerciale che dovrà avvenire entro 150 (centocinquanta) giorni successivi a detto rogito notarile.

La stipula del rogito notarile di permuta interverrà, presuntivamente, entro il 31.12.2016; fino al trasferimento dell'attività commerciale della -omissis- nella nuova erigenda sede la stessa attività sarà continuata nella attuale sede di Prato via Traversa Pistoiese n.8/C.



Al Comune di Prato faranno carico le spese del rogito e le relative spese tecniche .

Ai fini fiscali la permuta costituirà ad ogni effetto atto di cessione bonaria espropriativa.

Alla -omissis- faranno carico le spese di trasloco dell'attività commerciale nel nuovo edificando edificio, e le spese inerenti relative ai contratti di fornitura dei pubblici servizi

Art. 9) - registrazione -

Le spese di registrazione del presente contratto saranno corrisposte dal Comune.

Art. 10) - rinuncia alle azioni legali-

Con la firma del presente contratto preliminare di permuta -omissis-  
-omissis- si impegna a rinunciare ai ricorsi proposti dinanzi al TAR Toscana, Sez. III, R.G. 1203/2006 e, Sez. II, R.G. 151/2010.

Letto, Confermato e sottoscritto

per il Comune di Prato

-omissis nome proprietari-

Ing. Lorenzo Frasconi

-omissis firma-

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO MOBILITA',  
POLITICHE ENERGETICHE E GRANDI OPERE  
(Ing. Lorenzo Frasconi)



AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO TERRITORIALE DI PRATO

Eseguita registrazione dell'atto n. .... Vol. ....  
al N. 21/16 Mod. 3 **24 FEB 2012**

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
(Barardino Delfino)

PROPOSTA DI EDIFICIO  
RESIDENZIALE E COMMERCIALE

PARAMETRI URBANISTICI

Area fondiaria=3654m<sup>2</sup>

If.=2

Hmax.=10.5m

VOL. MAX= 3654x2=7308m<sup>3</sup>

DATI DI PROGETTO

Vol. Piano terra 730 x 3.5=2555m<sup>2</sup>

Vol. Piano primo 785 x 3.5=2355m<sup>2</sup>

Vol. Piano secondo 795 x 3.5=2385m<sup>2</sup>

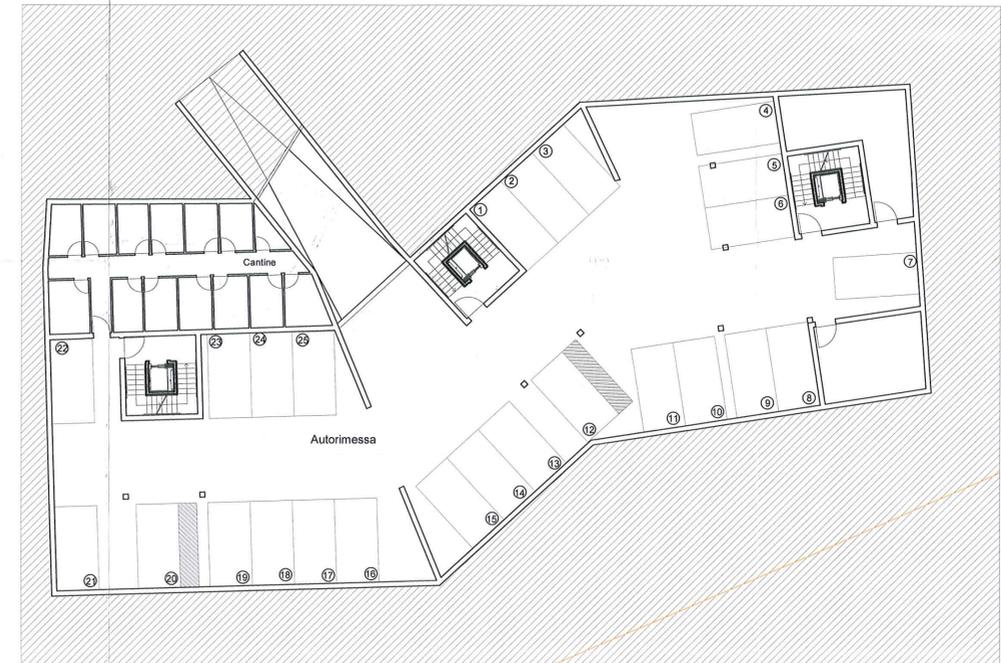
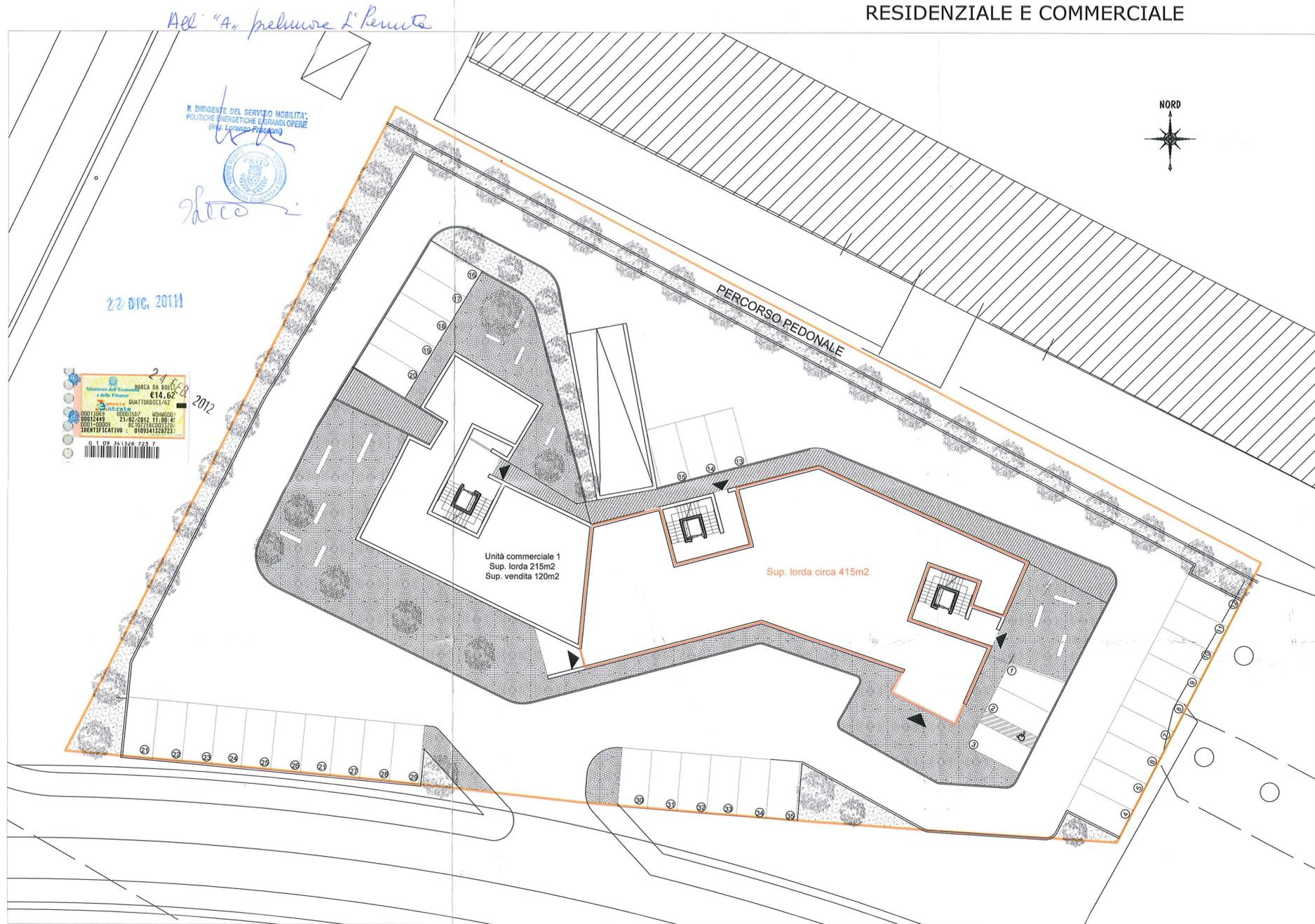
**Volume totale =7295m<sup>3</sup> < 7308**

Sup. Piano interrato (Autorimessa e cantine) =105m<sup>2</sup>  
Rc= 23%

CALCOLO PARCHEGGI:

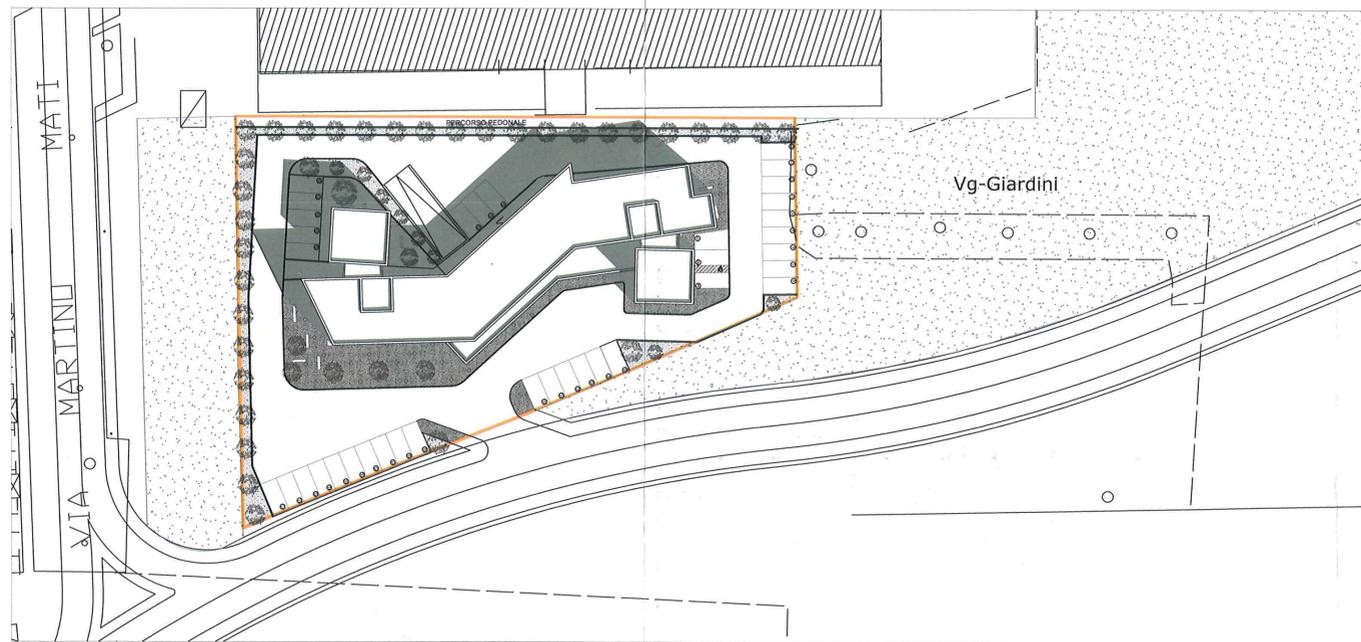
- Ex L.122/89: 7295/10=729.5m<sup>2</sup>
- Parcheggi commerciale unità di vicinato:  
Superficie commerciale complessiva =630m<sup>2</sup>  
Area di vendita=300m<sup>2</sup>  
parcheggi 300x1=300m<sup>2</sup>  
Dotazione complessiva=930m<sup>2</sup>

Parcheggi di progetto  
A raso 35p.a.=875m<sup>2</sup>  
Interrati=850  
Totale Parcheggi=1675m<sup>2</sup>>930m<sup>2</sup>

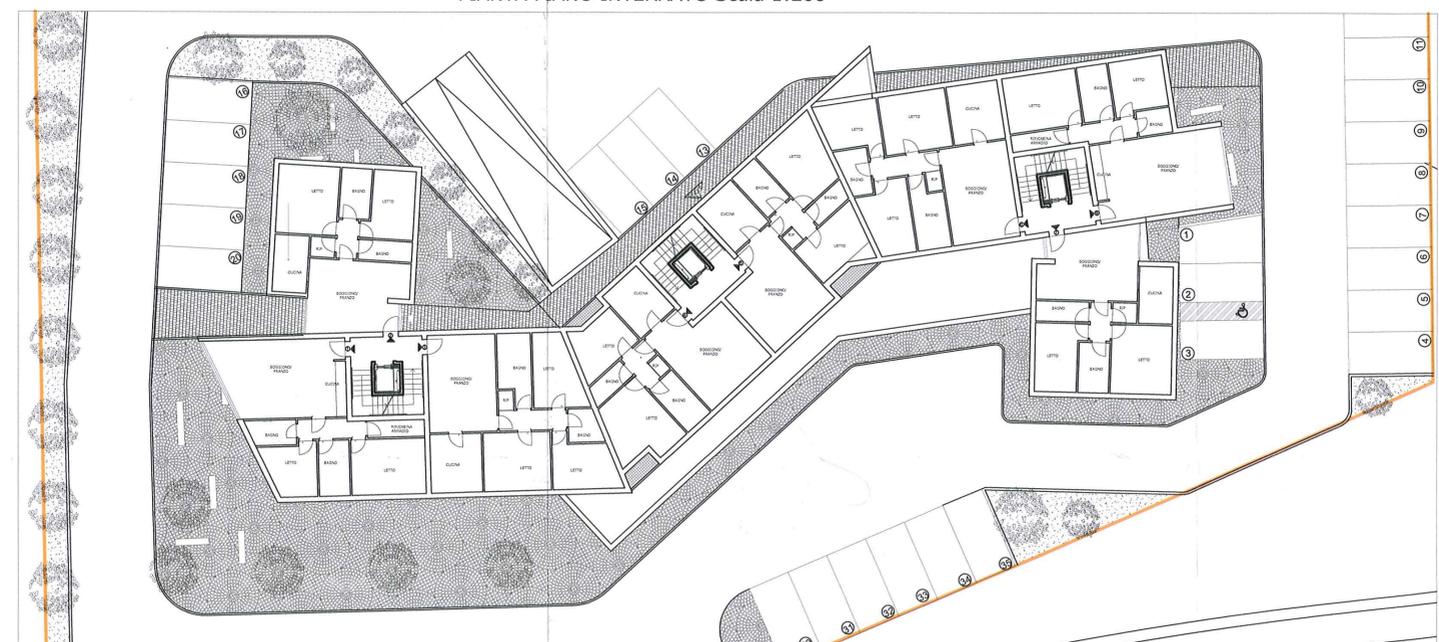


PLANIMETRIA CON PIANO TERRA. Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO Scala 1:200



PLANIVOLUMETRICO Scala 1:500



PIANTA PIANO TIPO Scala 1:200