



PIANI - 311 - 2013 denominato "INTERTEX - VAB"

Piano Attuativo depositato con P.G. n. 66052 del 07-06-2013

Richiedenti: VAB Vigilanza Antincendio Boschivo e INTERTEX. S.R.L. (legale rappresentante Bottai Massimo)

Intervento di Riqualficazione dell'area lungo le mura medievali in via Puccetti ed intervento compensativo in via Veneto/via Ghisleri

Ubicazione: Via Puccetti – via Ghisleri - 59100 PRATO (PO)

Progettisti: CANTINI ALESSIO UGO – TASSI COSTANZA – CANTINI VITTORIA

CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONE PRESENTATA con P.G. n. 145294 del 19.12.2013 dalla Soc. INTERTEX. srl, co-promotrice del Piano.

Le osservazioni hanno come oggetto lo schema di convenzione con particolare riguardo ai negozi giuridici.

Osservazioni preliminari, sintesi:

Punto 1.1) l'osservante chiede una modifica dei negozi giuridici e delle tempistiche previste in convenzione in particolare richiede che si proceda ad una permuta anziché ad una cessione gratuita con riserva di diritti edificatori e che i trasferimenti immobiliari avvengano non subito dopo la convenzione, come da essa richiesto, ma dopo l'esecuzione di una parte dei lavori previsti.

Punto 1.2) l'osservante a seguito del punto precedente rileva che i tempi di stipula della permuta nei confronti della convenzione siano diversi rispetto alla cessione e che anche i lavori da eseguire siano di fatto da suddividere, anche in ragione della necessità di ottenere il N.O. della Soprintendenza, per una parte di essi.

Punto 1.3) l'osservante ritiene che la permuta prevederà l'obbligo del pagamento di una somma pari al conguaglio dell'importo del corrispettivo che diviene esigibile estinguendo le obbligazioni.

Punto 1.4) l'osservante individua le diverse fasi attuative da riportare in convenzione, ovvero:

- a. stipula della convenzione, contenente il contratto d'appalto
- b. effettuazione opere su via Puccetti propedeutiche alla permuta
- c. stipula della permuta
- d. esecuzione delle opere oggetto del contratto d'appalto
- e. accertamento della compiuta esecuzione tra corrispettivi e conguaglio.

Punto 1.5) l'osservante ritiene che la convenzione riporti inutili ripetizioni di cui suggerisce l'eliminazione.

Osservazioni riguardanti al-permuta, sintesi:

Punto 2.1) l'osservante ritiene che la convenzione non enunci i valori del sedime e del manufatto in ragione di un importo comprensivo della monetizzazione e che la differenza tra tali valori sia uguale al corrispettivo.



Punto 2.2) l'osservante ritiene che il rilascio del PdC per la costruzione su via Ghisleri può essere condizionato solo all'effettuazione della permuta in quanto la tempistica dell'ottenimento del N.O. non risulta certa.

Punto 2.3) si osserva di limitare la fidejussione all'obbligo di pagare il conguaglio e non all'importo delle opere fatte e cedute in permuta.

Punto 2.4) si osserva che non sia necessario stabilire una formale presa in consegna delle opere, tipico del contratto d'appalto e non della permuta.

Osservazioni riguardanti l'appalto, sintesi:

Punto 3.1) l'osservante ritiene di non ipotizzare la rendicontazione e quindi un eventuale conguaglio nell'esecuzione dell'appalto, in quanto questo qualificerebbe il negozio come mandato.

Punto 3.2) l'osservante ritiene utile applicare un accertamento tecnico preventivo ai sensi dell'art. 969 c.p.c. per le opere in cessione all'AC.

Punto 3.3) l'osservante ritiene non necessaria la garanzia finanziaria per le opere previste prima della permuta.

Punto 3.4) l'osservante ritiene di incaricare tecnici di fiducia sia per le fasi di direzione dei lavori sia per la fase di sicurezza.

Controdeduzioni:

Punto 1.1) i negozi giuridici disciplinati nella convenzione adottata sono: la cessione gratuita con riserva dei diritti edificatori spettanti al fabbricato in favore del cedente, la cessione al promotore del terreno di proprietà comunale a fronte dell'esecuzione di opere di sistemazione del fabbricato e del piazzale, infine la realizzazione di opere a scomputo degli oneri ed a compensazione della monetizzazione degli standard; si riconosce tuttavia che "accorpate" i primi due negozi in una ben più semplice permuta tra il terreno da una parte e il fabbricato con le opere di sistemazione dello stesso dall'altra, non solo rende più chiari i rapporti tra le parti, ma soprattutto non altera l'equilibrio economico della convenzione, né la consistenza complessiva delle prestazioni ed obbligazioni poste a carico del promotore, né la consistenza degli impegni assunti dal Comune.

L'osservazione pertanto è accoglibile.

Punto 1.2)

La modifica richiesta consente una maggiore chiarezza sui diversi tempi di realizzazione delle opere e per semplificare i futuri rapporti giuridici tra Comune e Promotore, le opere da realizzare dovranno essere ripartite tra quelle costituenti il conguaglio della permuta (che devono essere realizzate prima della stessa) e quelle costituenti la compensazione dovuta a fronte della mancata monetizzazione delle aree a standard non reperite.

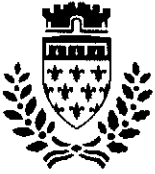
L'osservazione pertanto è accoglibile a condizione della ripartizione dei lavori indicati nel computo.

Punto 1.3) La precisazione non si ritiene necessaria in quanto la suddivisione dei lavori e quindi degli importi, di cui al punto precedente consente di corrispondere il conguaglio prima della permuta.

L'osservazione pertanto è superata.

Punto 1.4) Preso atto delle fasi attuative individuate dall'osservante si ritiene che correttamente queste siano distinte come di seguito riportate:

1. stipula della convenzione, contenente il contratto d'appalto;
2. effettuazione opere su via Puccetti propedeutiche alla permuta, effettuate a titolo di conguaglio;
3. stipula della permuta;



4. fidejussione dei lavori a scomputo e compensazione della monetizzazione degli standard art. 32 delle NTA, da effettuare dopo la permuta compresi quelli che necessitano di N.O. della Soprintendenza., contestuale rilascio del PdC su via Ghisleri;
5. esecuzione dei lavori;
6. accertamento dell'esecuzione dei lavori secondo le modalità ordinarie e svincolo fidejussione.

Il punto e. dell'osservazione risulta non più necessario in quanto assolto nella permuta.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Punto 1.5) si ritiene di eliminare le ripetizioni ove siano presenti, sottolineando comunque che la struttura delle convenzioni deriva da una faticosa e condivisa impostazione che pur apparendo in alcuni casi farraginoso è redatta nel rispetto di quanto approvato dal Consiglio Comunale.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Punto 2.1) Strutturando il rapporto patrimoniale come permuta (vedi 1.1), si accoglie per semplicità quanto nella convenzione risulta particolarmente complesso e strutturato e pertanto sono da evidenziare i valori.

L'osservazione pertanto è accoglibile.

Punto 2.2) Stante la difficoltà di ottenimento del N.O. dalla competente Soprintendenza si ritiene l'osservazione accoglibile.

Punto 2.3) La fidejussione è limitata alle opere compensative e della monetizzazione che dipendono dall'ottenimento del N.O. oltre alle opere a scomputo.

L'osservazione pertanto è superata.

Punto 2.4) Preso atto che si parla di permuta non si rileva necessaria alcuna presa in consegna.

L'osservazione pertanto è superata.

Punto 3.1) Si ritiene non necessaria la rendicontazione in quanto il computo risulta congruo con quanto la stessa AC avrebbe impegnato per realizzare i lavori.

L'osservazione pertanto è accoglibile.

Punto 3.2) Preso atto del rispetto dei tempi con cui gli uffici preposti effettuano la presa in consegna delle opere.

L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Punto 3.3) La garanzia necessaria rimane quella già indicata al punto 2.3

L'osservazione pertanto è superata.

Punto 3.4) non è chiaro se il riferimento è esteso a tutti i lavori previsti o ad una fase in particolare. Per quanto concerne i lavori espletati da privati su aree private da cedere successivamente, l'AC procede all'accertamento ed eventuale collaudo, nel caso di lavori su aree e beni pubblici effettuati da privati, si è ritenuto di coinvolgere per competenza specifica l'U.O. Recupero del Patrimonio Storico, che così si esprime:

Si ritiene che, le considerazioni fatte dal promotore circa l'accordo con i propri tecnici di fiducia per la nomina del direttore dei lavori e del direttore operativo, sia in diretto contrasto con gli interessi l'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale, infatti, dovendo tutelare i beni della comunità, nella fattispecie il tratto di mura urbane da restaurare, non può concordare sulla scelta della direzione lavori come frutto di un accordo unilaterale dello stesso promotore.

Onde tutelare il bene da restaurare l'A.C. nominerà un proprio Direttore dei Lavori a garanzia dei lavori da svolgere, in questo caso un tecnico interno all'A.C. e indicherà un direttore operativo per la parte riguardante il consolidamento strutturale della sommità delle mura in questione che, in questo caso, coinciderà con il progettista stesso del consolidamento strutturale.

La nomina del responsabile della sicurezza in fase esecutiva è stata erroneamente indicata nella convenzione come soggetta ad un'approvazione della A.C., in realtà visto che il promotore



dovrà nominare un tecnico per la sicurezza complessiva del cantiere questo potrà sicuramente essere un tecnico di fiducia dello stesso. Nella convenzione sono infatti previsti i costi a carico del promotore. Le spese tecniche a carico del promotore sono quelle riguardanti l'attività di direzione lavori, che in questo caso coincidono con il riconoscimento dell'incentivo dovuto al tecnico interno all'A.C. e le spese riguardanti la sicurezza in fase esecutiva e la direzione operativa delle opere strutturali. Nella precedente convenzione riguardante il PdR n.108 (sempre riguardante il restauro delle mura urbane) approvato con delibera di consiglio del 29 luglio 2004 : -"la realizzazione di tali opere è a completo carico dei promotori che si impegnano a sostenere le relative spese tecniche consistenti nel corrispondere al comune di Prato, dopo la stipula del presente atto e antecedentemente al ritiro del primo permesso di costruire attuativo, l'importo calcolato sull'incentivo di progettazione comprensivo della D.L. che sarà svolta da tecnici della A.C. oltre a eventuali costi a norma di legge. Rimangono inoltre a carico dei soggetti attuatori le spese tecniche relative al coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, alla direzione lavori delle opere strutturali, le spese per la presentazione della pratica al genio civile , ed altro, in quanto nominati direttamente dallo stesso".

Considerazioni conclusive :

Si sottopone quanto sopra alle valutazioni conclusive della CUAP.

Prato, 17.02.2014

Il Funzionario Tecnico

arch. Antonietta Ferretta

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

arch. Francesco Caporaso