

Intertex s.r.l.  
Via Milano 23  
59013 Montemurlo (Po)



Al servizio urbanistica coordinamento attuazione degli strumenti urbanistici  
All'attenzione del dirigente arch. Francesco Caporaso  
All'attenzione del responsabile piani attuativi arch. Sergio Tacconi

Oggetto: Osservazioni alla convenzione per Piano attuativo d'iniziativa Privata nr. 311-2013  
(Promotore: Intertex S.r.l.) approvata C.C. delibera n 94 del 14/11/2013

### Osservazioni Preliminari.

Il piano attuativo cui le presenti osservazioni ineriscono è, in termini giuridici ed al di là dell'aspetto provvedimentale, attuato mediante due negozi giuridici fra loro collegati: una permuta (con la quale Promotore ed Amministrazione si scambiano le due consistenze immobiliari) ed un appalto, col quale l'Amministrazione incarica il Promotore di effettuare talune opere.

La scansione temporale dell'efficacia dei due negozi collegati suddetti è, peraltro, diversa. E, infatti, mentre la permuta dovrà essere stipulata dopo la stipula della convenzione ma non prima del momento in cui il Promotore avrà realizzato, su parte del fabbricato da permutare, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (di seguito, per semplicità: "opere da effettuare prima della permuta"), l'appalto dovrà avere effetto dopo la stipula della permuta, dovendo avere ad oggetto le opere di demolizione di una parte del manufatto e di sistemazione delle mura trecentesche ad esso adiacenti, per l'effettuazione delle quali è necessario il provvedimento di nulla osta della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Firenze, Pistoia e Prato (di seguito, per semplicità: "la Soprintendenza"). Tali opere (di seguito, per semplicità: "opere da effettuare dopo la permuta"), quindi, non possono essere effettuate, assieme alle altre, prima della permuta.

La regolazione finanziaria – espressiva del collegamento negoziale esistente fra i due titoli – si esprimerà nel senso che la permuta prevederà, a carico del Promotore, l'obbligo di pagamento di un conguaglio dello stesso importo del corrispettivo del contratto di appalto; divenuto, quindi, esigibile tale corrispettivo le due obbligazioni si estingueranno per compensazione.

La convenzione da stipulare dovrà, quindi, esprimere, in modo ben distinto, le seguenti fasi attuative:

- a) Stipula della convenzione, contenente anche il contratto d'appalto;
- b) Effettuazione, da parte del Promotore, sul fabbricato posto in Prato, Via Puccetti, "opere da effettuare prima della permuta";
- c) Stipula della Permuta;
- d) Esecuzione delle opere oggetto del contratto d'appalto;
- e) Accertamento della compiuta compensazione fra corrispettivo dell'appalto e conguaglio della permuta.

In linea generale, inoltre ed in conclusione, si notano diverse ripetizioni inutili delle quali si suggerisce l'eliminazione.

Osservazioni riguardo alla permuta.

Riguardo alla permuta possono formularsi le seguenti osservazioni:

1. La convenzione non enuncia il valore del sedime da cedere da parte dell'Amministrazione (comprensivo dell'importo di € 97.013,41 dovuto per monetizzazione degli standards urbanistici) né il valore del manufatto da cedere da parte del Promotore; la differenza fra tali valori deve essere uguale al corrispettivo del contratto di appalto;
2. Il rilascio del permesso di costruire sul terreno di Prato, Via Ghisleri non può essere condizionato che alla già effettuata permuta: le opere successive dipendono, infatti, dal nulla osta della Soprintendenza talché la loro effettuazione non presenta una tempistica disponibile da parte del Promotore;
3. La fidejussione va limitata all'obbligo di pagare il conguaglio (che, poi, ha la stessa consistenza del corrispettivo dell'appalto) non all'importo delle opere già fatte e già cedute in permuta assieme al fabbricato;
4. Non è necessario stabilire una formale presa in consegna delle opere. Tale atto, infatti, è tipico nel contratto d'appalto e non nella permuta. E', peraltro, evidente che eventuali difformità fra lo stato programmato e lo stato realizzato del manufatto di Via Puccetti dovranno essere risolte prima della permuta.

Osservazioni riguardo all'appalto.

Riguardo all'appalto possono formularsi le seguenti osservazioni:

1. Non ha senso ipotizzare un'ipotesi di rendicontazione, a carico del Promotore, dei costi sostenuti per l'esecuzione dell'appalto, né, men che meno, di conguaglio. La previsione di tali clausole avrebbe l'inevitabile effetto di far qualificare il negozio in termini di mandato;
2. Si può prevedere una formale presa in consegna delle opere, tipica nel contratto d'appalto. Occorre, inoltre, prevedere, che la presa in consegna s'intende effettuata alla data in cui la conformità al titolo delle opere eseguire sarà accertata mediante accertamento tecnico preventivo ante causam ai sensi dell'art. 696 c.p.c., ovviamente, nell'ipotesi in cui, allora, le opere siano conformi;
3. Non sono necessarie garanzie finanziarie: il corrispettivo dell'appalto è uguale a quello del conguaglio talché quella garanzia tiene luogo di questa;
4. Il Promotore ha già raggiunto, con tecnici di propria fiducia, accordi aventi ad oggetto la consulenza da prestare durante la fase di esecuzione dell'appalto; non vi è, quindi, la necessità di incaricare ulteriori tecnici, neppure per la fase della sicurezza.

**INTERTEX s.r.l.**  
VIA MILANO, 23  
59013 MONTEMURLO PO  
Tel. 0574 623999 Fax 0574 623941  
C. e P. IVA 01749170570