

**SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA**  
**Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica**

**ORDINANZA n.211 DEL 07/04/2016**

**OGGETTO: P.I.I. Badia a Settimo/San Colombano. Contratti assegnazione in proprietà alloggi tra “Cooperativa omissis” e i propri soci. Violazione disciplina convenzionale relativa alla determinazione prezzo vendita. Applicazione penali. Ingunzione di pagamento.**

**IL DIRIGENTE DEL**  
**SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA**

**PREMESSO:**

- che la Convenzione stipulata in data 02.03.06, rep. 13017, tra il Comune di Scandicci e le Cooperative assegnatarie del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) di Badia a Settimo/San Colombano, stabilisce che in caso di alienazione delle unità immobiliari realizzate a prezzo superiore rispetto a quello determinato secondo i criteri nella stessa contenuti (art. 9), sarà applicata al venditore o suoi aventi causa una penalità a favore del Comune da due a cinque volte la differenza fra il prezzo fissato dalla convenzione e quello effettivamente praticato;
- che, a seguito di segnalazioni e riscontri documentali, la Giunta Comunale con deliberazione n° 162 del 13.09.2011 ha fissato l'entità della penale da applicare al venditore in caso di accertata violazione della richiamata disciplina convenzionale relativa alla determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, nella misura pari al doppio della differenza fra prezzo calcolato a termini di convenzione e quello effettivamente praticato;
- che in esito alle verifiche condotte sui contratti di compravendita delle unità immobiliari realizzate dalla “Cooperativa ... omissis ...” in attuazione del P.I.I. di Badia a Settimo/San Colombano, è emerso che il prezzo di vendita degli alloggi è stato calcolato in violazione della detta disciplina convenzionale, risultando, nella fattispecie, sensibilmente più alto rispetto a quello calcolato d'ufficio in applicazione della disciplina medesima;
- che, in osservanza dei criteri presenti nella richiamata Convenzione, l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di applicazione delle penali per uno dei contratti di cessione degli alloggi realizzati dalla Cooperativa ... omissis ... nel quale è stata riscontrata la suddetta violazione, successivamente sospeso in attesa del pronunciamento di merito del Giudice Amministrativo riguardo ai ricorsi promossi da altre Cooperative attuatrici del medesimo P.I.I. di Badia a Settimo/San Colombano, quali ... omissis ..., avverso le ingiunzioni di pagamento di penali emesse dal Comune per la violazione della disciplina convenzionale relativa alla

determinazione del prezzo di cessione degli alloggi dalle stesse realizzati;

- che l'Amministrazione Comunale, nelle more del pronunciamento del Giudice Amministrativo, ha completato il lavoro di verifica sul totale dei contratti a quel momento reperibili presso l'Agenzia per la Pubblicità Immobiliare di Firenze, comunicando alla Cooperativa ... omissis ..., con nota in data 29.11.2012, prot. 41988 e successiva nota in data 7.12.2012, prot. 43437:
  - gli esiti del lavoro di verifica svolto;
  - l'indicazione del sovrapprezzo rilevato per ogni singolo contratto di compravendita visionato;
  - la riserva di porre in essere tutti gli atti necessari a garantire il rispetto delle clausole convenzionali relative al prezzo di vendita degli alloggi, a seguito della pronuncia di merito del T.A.R. sui citati ricorsi pendenti;
- che avverso la note, sopra menzionate, di conclusione del procedimento istruttorio, la Cooperativa ... omissis ... ha promosso ricorso al T.A.R., notificato al Comune in data 25.01.2013, tuttora pendente;
- che in ordine alla violazione della disciplina convenzionale relativa alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi, contestata - come sopra detto - alla Cooperativa ... omissis ..., il T.A.R. Toscana ha pronunciato in data 27.11.2014 e in data 4.12.2014 le sentenze sui ricorsi promossi dalle altre Cooperative attuatrici del medesimo P.I.I., avverso le ordinanze di ingiunzione di pagamento di penali emesse dal Comune;
- che nelle richiamate sentenze il T.A.R. dispone che le penali da applicare in conseguenza del mancato rispetto della citata Convenzione, pur dovute, dovranno essere ricalcolate - secondo il criterio del doppio della differenza di prezzo, già fatto proprio dal Comune - sulla base del prezzo di cessione determinato dal consulente tecnico d'ufficio in applicazione dei criteri stabiliti dall'art. 9 della Convenzione, aumentato degli oneri di preammortamento, dei costi per le migliorie personali e dei maggiori oneri di esproprio (tabella 19, superficie Sc\*, della relazione di C.T.U.);

RITENUTO che l'obiettivo analogia dei profili di contenzioso postuli necessariamente la considerazione del citato pronunciamento del Giudice Amministrativo per la determinazione delle penali oggetto della presente ordinanza;

RICHIAMATO:

- che avverso le citate sentenze del T.A.R. le Cooperative interessate hanno proposto appello al Consiglio di Stato;
- che l'Amministrazione Comunale ha a sua volta proposto appello incidentale al Consiglio di Stato su alcuni profili delle sentenze meritevoli di essere riformati, censurando, con particolare riferimento alla modalità di ricalcolo delle penali, in applicazione dei dati riportati nella tabella 19 Sc\*, contenuta nella Relazione Finale del C.T.U.:
  - a) l'errato computo della Superficie complessiva, ivi indicata come Sc\*, presa a riferimento per il calcolo del prezzo di cessione come da convenzione;
  - b) l'errata applicazione dell'indice ISTAT per la rivalutazione del prezzo di cessione degli alloggi, consistente nella decorrenza del calcolo dall'aprile 1999, anziché dal gennaio

2000 (termine pattuito in Convenzione);

- c) il generico riferimento a voci inerenti le “*varianti e/o migliorie personali*”, meramente indicate dai contratti, senza accertare che le stesse risultino compiutamente documentate e espressamente accettate dai soci assegnatari dei singoli alloggi;
- d) l'imputazione della voce di costo “*maggiori oneri esproprio*”, quale importo complessivo, senza alcun riscontro con le, diverse, risultanze documentali agli atti dell'Ente.

#### TENUTO CONTO:

- che ai fini della determinazione dell'entità delle dette penali, con nota in data 13.03.2015, prot. 11203, sono state richieste alla Cooperativa ...omissis... precisazioni e documentazione integrativa;
- che con nota pervenuta in data 30.03.2015, prot. 13388, (anticipata via pec in data 25.03.2015, prot. n. 12808) la Cooperativa medesima ha richiesto chiarimenti in riferimento ai contenuti della suddetta comunicazione in data 13.03.2015 ed una proroga dei termini concessi per la produzione di eventuali precisazioni e/o integrazioni documentali;
- che con nota in data 31.03.2015, prot. 13589, l'Amministrazione Comunale ha fornito i chiarimenti richiesti e ha concesso una proroga dei termini per la presentazione di quanto richiesto sino all' 11.05.2015;
- che con nota pervenuta a questa Amministrazione in data 11.05.2015, prot. 20361, la Cooperativa ...omissis... ha fornito documentazione integrativa ai fini del calcolo delle penali di cui trattasi;
- che avverso le sopra citate comunicazioni del Comune la Cooperativa, in data 7.05.2015, ha presentato al T.A.R. motivi aggiunti al ricorso dalla stessa promosso, notificati al Comune in data 08.05.2015, prot. 20216;

PRECISATO che la determinazione dell'entità delle penali riferite ai contratti di cessione degli alloggi realizzati dalla Cooperativa ...omissis... è stata effettuata con i seguenti criteri:

- il computo delle superfici delle unità immobiliari da prendere a riferimento per la determinazione del prezzo convenzionale di vendita degli alloggi è stato mantenuto invariato rispetto a quello in precedenza utilizzato da questa Amministrazione (come dettagliato nel prospetto allegato alla comunicazione inviata alla Cooperativa ...omissis... in data 29.11.2012., prot. 41988), in quanto ritenuto rispettoso delle pattuizioni convenzionali e delle disposizioni legislative in materia;
- l'aggiornamento ISTAT dell'importo di cessione degli alloggi è stato effettuato a decorrere dal gennaio 2000, come pattuito in Convenzione;
- dal sovrapprezzo rilevato (differenza fra prezzo effettivamente praticato dalla Cooperativa e prezzo calcolato d'ufficio in applicazione della richiamata disciplina convenzionale) sono stati detratti, ove risultanti dai dati disponibili agli atti dell'Amministrazione comunale:
  - l'importo degli oneri di preammortamento del mutuo;
  - le voci di costo riconducibili a “*varianti e/o migliorie personali*”, documentate e da

ritenersi accettate dai soci assegnatari dei singoli alloggi;

- l'importo riferito a *“maggiori oneri di esproprio”*, ove non pagato direttamente dal socio quale corrispettivo aggiuntivo rispetto al prezzo di acquisto dell'alloggio;

PRECISATO altresì che l'importo delle penali, così determinato dall'Amministrazione Comunale in riferimento ai singoli contratti di cessione degli alloggi, è riportato in dettaglio nella tabella A, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

RITENUTO di dover procedere a richiedere alla Cooperativa ...omissis... il pagamento delle penali di cui trattasi;

CONSIDERATO che il credito in questione risulta essere certo, liquido ed esigibile;

VISTO l'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali”;

RITENUTO di applicare, per quanto compatibile, il R.D. 14.04.1910 n. 639 in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato e degli altri enti pubblici;

per i motivi in premessa esposti,

#### ORDINA

alla “Cooperativa ...omissis... , C.F. ...omissis... e P. IVA ...omissis... , con sede legale in ...omissis... , Via ...omissis... , n° ...omissis... , CAP ...omissis... nella persona del legale rappresentante ...omissis... , nata a ...omissis... il ...omissis... , residente a ...omissis... , Via ...omissis... , n° ...omissis... , CAP ...omissis...:

- 1) **di provvedere al pagamento delle penali** - applicate ai sensi all'art. 9 della Convenzione stipulata tra Comune di Scandicci e le Società costituenti il Consorzio ...omissis... , tra le quali “Cooperativa ...omissis... ”, in data 2.03.06, rep. 13017, ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci - elencate nella Tabella “A”, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, ove risulta specificato l'importo corrispondente ad ogni singolo contratto.

Il pagamento dovrà essere effettuato nel **termine perentorio di 30 (trenta) giorni** dalla data di notifica del presente provvedimento, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Comune di Scandicci presso la Cassa di Risparmio di Firenze, Agenzia 1 di Scandicci - codice IBAN: IT76F0760102800000000161505 indicando la causale **“pagamento penale ordinanza n...../2016”**, ovvero tramite assegno circolare non trasferibile intestato a Comune di Scandicci;

- 2) di fornire al Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune la prova dell'avvenuto pagamento, nel medesimo termine perentorio di cui al precedente punto 1).

#### AVVERTE

- 1) che in caso di mancato pagamento nel termine sopra indicato, questa Amministrazione provvederà alla riscossione coattiva delle somme risultanti dalla presente ingiunzione prevista dal T.U. di cui al R.D. 14.04.1910. n. 639;

- 2) che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al T.A.R. Toscana entro 60 giorni dalla data di notifica dello stesso, ai sensi degli artt. 29 e 133 del Codice del Processo Amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104 del 2.07.2010.

DISPONE

- 1) la notifica del presente atto a:

- ☐ Cooperativa ...omissis... , C.F. ...omissis... e P. IVA ...omissis... , con sede legale in ...omissis..., Via ...omissis..., n° ...omissis..., CAP ...omissis... nella persona del legale rappresentante ...omissis... , nata a ...Omissis..., il ...omissis... , residente a ...omissis... , Via ...omissis... n° ...omissis..., CAP ...omissis...;

nonché, per quanto occorrer possa,

- ☐ alla ...omissis... , nata a ...omissis..., il ...omissis... , residente a ...omissis... , Via ...omissis..., n° ...omissis..., CAP ...omissis...

- 2) la trasmissione di copia del presente provvedimento ai Soggetti sottoscrittori dei contratti di acquisto degli alloggi interessati dalla quantificazione delle penali, oggetto di ingiunzione di pagamento con il presente provvedimento;
- 3) che la copia trasmessa a questi ultimi riporti in allegato solo le voci di calcolo riferite alla penale inerente l'unità immobiliare di proprietà;
- 4) la trasmissione di copia del presente atto al Dirigente dei Servizi Finanziari del Comune di Scandicci, per quanto di competenza;

Dalla residenza Municipale, 07/04/2016

**IL DIRIGENTE DEL  
SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA**  
*Arch. Lorenzo Paoli*