

SETTORE 2 - SERVIZI AMMINISTRATIVI
Servizio U.O. 2.2 Patrimonio immobiliare
ed espropri

DETERMINAZIONE N. 273 DEL 27/10/2023

OGGETTO: *Ex Liceo L.B. Alberti. Alienazione immobile (contratto definitivo).
Determinazione a contrarre.*

IL DIRIGENTE

Visti:

- l'art. 69 dello Statuto Comunale;
- il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi approvato, integrato e modificato con deliberazioni di Giunta Comunale: n. 297 del 30/10/2010, n. 10 del 24/01/2012, n. 123 del 23/05/2014, n. 70 del 26/04/2017, n. 205 del 19/12/2017 e n. 207 del 19/12/2019;

Visto l'Atto del Sindaco del Comune di Scandicci n. 394/2020 del 1° ottobre 2020 di conferimento incarichi dirigenziali e attribuzione delle competenze al personale dell'area della dirigenza con il quale sono state attribuite al dirigente Dott. Simone Chiarelli le competenze e le funzioni relative al Settore 2 – Servizi Amministrativi – tra cui anche quelle relative all'Unità Operativa 2.2. "Patrimonio immobiliare ed espropri".

Viste le Deliberazioni del Consiglio Comunale:

- n. 30 del 30/03/2023 "Bilancio di previsione 2023-2025 –approvazione”;
- n. 43 del 13/06/2023 "Approvazione del rendiconto della gestione per l'esercizio 2022 ai sensi dell'art.227 del D.Lgs. 267/2000”;
- n. 46 del 13/06/2023 " Variazioni al bilancio di previsione finanziario 2023/2025 (art. 175, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000)";
- n. 69 del 14/09/2023 “Documento Unico di Programmazione (DUP) – Periodo 2024/2026 Discussione e conseguente deliberazione (art. 170, comma 1, del D.LGS. n. 267/2000)”.

Viste le Deliberazioni della Giunta Comunale:

- n. 36 del 31/03/2023 "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 (art.169 del D.Lgs. n. 267/2000) - parte finanziaria”;
- n. 43 del 13/04/2023 "Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2023-2025. Adozione”;
- n. 93 del 15/06/2023 “PEG- 2023-2025 – modifica assegnazioni ai dirigenti”;
- n. 113 del 28/07/2023 “PEG- 2023-2025 – modifica assegnazioni ai dirigenti”;

- n. 132 del 15/09/2023 "PEG- 2023-2025 – modifica assegnazioni ai dirigenti".

Visto il Regolamento di contabilità approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 7/02/2019;

Vista la proposta di determina del Responsabile del Procedimento, Arch. Elisabetta Bassi, formalmente individuato dal proprio dirigente relativa alla U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed espropri, formulata in esito all'istruttoria dalla stessa condotta ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 241/1990, trasmessa al sottoscritto Dirigente e di seguito trascritta;

Preso atto che, in relazione alla proposta in oggetto, il Responsabile del procedimento non si trova in situazione di conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6bis della Legge n. 241/1990.

Ritenuto che non sussistono motivi per discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta dal predetto responsabile del procedimento.

Premesso che:

- il Comune è proprietario del complesso immobiliare denominato 'Ex Liceo Leon Battista Alberti', posto in Scandicci, piazza Boccaccio 10, che il vigente Piano Operativo del Comune, come già il precedente Regolamento Urbanistico, ha ricompreso nell'Area di Riqualificazione RQ 04b;

- che l'Amministrazione comunale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 31 marzo 2017 ha deciso di ricomprendere detto immobile nel Piano delle alienazioni immobiliari per il triennio 2014/2017, riconfermando detta previsione con Deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 18/7/2017, nonché, da ultimo, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2023, triennio 2023/2025;

- al fine di dare attuazione al suddetto Piano delle alienazioni immobiliari, con determinazione della Dirigente del Settore risorse n. 185 del 24/08/2017 è stato approvato lo schema del bando di gara per procedere all'espletamento dell'asta pubblica per l'alienazione di vari immobili, tra cui il citato complesso immobiliare 'Ex Liceo Leon Battista Alberti';

- in data 18/10/2017 ha avuto luogo il pubblico incanto nel corso del quale il Lotto n. 1, relativo al complesso 'Ex Liceo Leon Battista Alberti', è stato congiuntamente aggiudicato ai sigg.ri Arnaldo Vivoli e Federico Faggi per il prezzo di Euro 3.461.100,00;

- con Determinazione della Dirigente del Settore risorse - Servizio patrimonio immobiliare ed espropri n. 237 del 23 ottobre 2017 è stato approvato il verbale di gara e Lotto 1 relativo al complesso 'Ex Liceo Leon Battista Alberti' è stato aggiudicato in via definitiva ai predetti offerenti;

- in data 13 novembre 2017, protocollo 52965, gli aggiudicatari hanno inoltrato al Comune di Scandicci la proposta irrevocabile di acquisto del complesso 'Ex Liceo Leon Battista Alberti', ex articolo 1329 del Codice Civile, valida ed irrevocabile fino al giorno 10 maggio 2020;

- con Determinazione del Dirigente del Settore 5 Servizi Tecnici e Lavori Pubblici – U.O. 5.4 Patrimonio Immobiliare ed Espropri n. 88 del 7 aprile 2020 è stato stabilito di accettare la suddetta proposta irrevocabile, accettazione comunicata in data 7 aprile 2020, protocollo 14573 e notificata il successivo 10/04/2020;

- con contratto preliminare di compravendita del 21/12/2021, Rep. 47.050, il Dirigente del Settore 2 'Servizi Amministrativi' - U.O. 2.2. 'Servizio Patrimonio Immobiliare ed Espropri' del Comune di Scandicci, promittente venditore, si è obbligato a vendere ai sigg.ri Vivoli e Faggi, promissari acquirenti, il complesso immobiliare così identificato:

· al Catasto Terreni del Comune di Scandicci al foglio di mappa 12, p.lla n. 953, di 2.201 mq, e p.lla 950, di 4.149 mq (resede pertinenziale), entrambe censite come 'ente urbano' (c.d. complesso immobiliare ex Alberti),

· al Catasto Fabbricati del medesimo Comune censito al foglio di mappa 12, p.lla 950, con graffata la p.lla 953 sub. 4, categoria B/5 di classe 2, consistenza catastale di mc. 13.075, rendita € 27.010,73 (art. 1), meglio descritto nel medesimo contratto (art. 4);

- col medesimo contratto, le parti hanno altresì convenuto:

- quanto alla regolarità urbanistico-edilizia, che, ai sensi dell'art. 2, comma 59, della legge n. 662/1996, trova applicazione l'art. 40, commi 5 e 6, della legge n. 47/1985, con la conseguenza che il contratto definitivo di compravendita sarà valido anche in presenza di opere edilizie non legittime, per le quali la parte acquirente dovrà presentare apposita domanda di condono entro 120 giorni dalla data dell'atto di trasferimento dell'immobile ovvero ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione delle opere non legittime, a sua cura e spese, entro il medesimo periodo (art. 5);
- che il prezzo complessivo, a corpo, è di € 3.461.100,00, oltre rivalutazione economica sulla base delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale verificatesi fra la data di aggiudicazione definitiva e la data di stipula del contratto di vendita, di cui € 865.275,00, da versarsi al momento della stipula del contratto di vendita dall'immobile e la residua somma, di € 2.595.825,00, da versarsi in cinque rate di € 519.165,00 ciascuna, da versare, rispettivamente, entro 12, 18, 24, 30 e 36 mesi dalla data di stipula del contratto di vendita definitivo, in misura rivalutata economicamente sulla base degli indici Istat dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale (art. 6, comma 1);
- che sulle somme di cui alle predette rate, così come rivalutate, devono essere calcolati gli interessi non capitalizzati, in misura pari all'interesse legale calcolato, su base giornaliera, con decorrenza dalla data di stipula del contratto di vendita fino all'effettivo pagamento di ciascuna rata (art. 6, comma 1);
- di garantire il pagamento delle medesime rate, così come rivalutate e maggiorate degli interessi legali, con una o più specifiche fidejussioni assicurative da presentare prima della stipula dell'atto di vendita definitivo, da rilasciarsi a cura di un primario istituto assicurativo, con espressa esclusione degli intermediari finanziari, svincolabili solo previo assenso scritto del Comune di Scandicci ed escutibili a fronte di semplice richiesta scritta di quest'ultimo, entro 15 giorni dal ricevimento della relativa richiesta (art. 6, comma 2);
- di stabilire la data per la stipula del contratto definitivo al 31/3/2022, ferma restando la possibilità per la parte venditrice di posticipare tale termine, per un massimo di 12 mesi, a seguito di istanza motivata della parte promissaria acquirente in relazione all'evoluzione degli atti di pianificazione riguardanti l'area in questione e che, trascorsa tale data, in caso di inadempimento di una parte l'altra avrebbe potuto fare ricorso all'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., all'intimazione ad adempiere ex art. 1454 c.c., ovvero alla risoluzione giudiziale ai sensi dell'art. 1453 c.c. civile, oltre al risarcimento del danno (art. 7);
- la facoltà, per la parte promissaria acquirente, di nominare, entro la data di stipula convenuta, persone o società che debbano acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto preliminare, fermo restando che, in tal caso, la cessione non libererà in alcun modo la parte promissaria acquirente dalle obbligazioni assunte, con la conseguenza che questa resterà in ogni caso garante ed obbligata solidalmente nei confronti della parte promittente venditrice con le persone o le società cessionarie (art. 8);

Premesso altresì che:

- in data 21/12/2021 veniva inoltrata al Comune, mediante pec prot. 55506 nomina da parte del sig. Arnaldo Vivoli a favore della Panara Costruzione srl e nomina da parte di Federico Faggi a favore della Faggi Costruzioni srl quali contraenti per la futura stipula del contratto definitivo;
- in data 29/12/2021 prot. 56448 e prot. 56449 e in data 14/07/2022 prot. 32696, i promissari acquirenti hanno inviato richiesta di proroga di un anno per la stipula del contratto definitivo;
- in data 28/11/2022, prot. n. 50050, i titolari delle società Panara S.r.l. e Costruzioni Faggi Federico e Saverio S.r.l., futuri cessionari del contratto preliminare del 21/12/2021, Rep. 47.050, contestavano al Comune il criterio di rivalutazione del corrispettivo in base all'applicazione dell'indice Istat del costo di costruzione, così come previsto nel contratto preliminare, avendo riscontrato un incremento del tutto anomalo e imprevedibile rispetto a quello usualmente riscontrabile, lamentando una sproporzionalità tra quanto avrebbero dovuto versare per l'acquisto dell'immobile complessivamente e il ricavo percepibile dall'investimento finanziario futuro;
- con detta comunicazione, le predette Società richiedevano pertanto un diverso calcolo del corrispettivo e, in mancanza di accordo, minacciavano di avviare procedura giudiziale atta a richiedere la risoluzione del contratto;

- con nota del 20/12/2022 prot 53450 e 53424 il Dirigente del Settore 2 'Servizi Amministrativi' contestava la sussistenza dei presupposti per la risoluzione paventata e invitava le parti alla stipula del contratto definitivo;

- in data 07/02/2023 ai rogiti del Notaio Tavassi di Firenze i Sigg.ri Arnaldo Vivoli e Faggi Federico hanno formalizzato mediante atto pubblico la cessione del contratto preliminare sopra richiamato così come segue:

art 1. il signor VIVOLI Arnaldo avvalendosi della facoltà a lui concessa con il preliminare di cui sopra, con il presente atto cede, alla società "PANARA COSTRUZIONI S.R.L." che, come sopra rappresentata, dichiara di accettare quanto forma oggetto del citato preliminare e pertanto in relazione a detto preliminare di subentrare a tutti gli effetti di legge nei diritti e negli obblighi derivanti dal sopracitato preliminare nei confronti dei contraenti, come emergenti dal bando d'asta e dal decreto dirigenziale n. 237 del 23.10.2017 emesso dal Dirigente del Settore Risorse del Comune di Scandicci.

- il signor FAGGI Federico avvalendosi della facoltà a lui concessa con il preliminare di cui sopra, con il presente atto cede, alla società "COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO e SAVERIO S.R.L." che, come sopra rappresentata, dichiara di accettare quanto forma oggetto del citato preliminare e pertanto in relazione a detto preliminare di subentrare a tutti gli effetti di legge nei diritti e negli obblighi derivanti dal sopracitato contratto preliminare nei confronti dei contraenti, come emergenti dal bando d'asta e dal decreto dirigenziale n. 237 del 23.10.2017 emesso dal Dirigente del Settore Risorse del Comune di Scandicci...omissis..

- il 16/03/2023, tramite l'Organismo di Conciliazione di Firenze (OCF) la Società Panara Costruzioni S.r.l. e il sig. Federico Faggi, quest'ultimo in proprio e quale legale rappresentante della Costruzioni Faggi Federico e Saverio S.r.l., hanno trasmesso al Comune di Scandicci l'invito alla mediazione (Proc. n. 555/2023) chiedendo, in merito alla compravendita dell'area c.d. 'ex Alberti':

"- IN TESI la nullità del contratto preliminare sopra individuato per (ipotesi gradate)

- 1) Nullità della determinazione iniziale del prezzo e della clausola di revisione/adeguamento del prezzo stesso;*
- 2) Nullità del contratto per la presenza di opere abusive (e per la mancata previsione dell'obbligo dell'ente di sanare gli abusi ed incertezza sulle volumetrie effettivamente realizzabili a seguito del procedimento di sanatoria);*
- 3) Impossibilità dell'ente ad adempiere stante lo stato di grave occupazione abusiva dell'immobile ad oggi non risolto.*

- IN IPOTESI e comunque la risoluzione del contratto preliminare sopra individuato per eccessiva onerosità sopravvenuta ex art. 1467 c.c., laddove il Comune di Scandicci non dovesse ritenere conforme ad un elementare senso di giustizia e di equità, nonché conforme ai propri interessi, evitare la risoluzione, offrendo di riportare ad equità l'equilibrio delle prestazioni contrattuali previste nel contratto, eliminando la clausola di revisione del prezzo (sono dalla data di aggiudicazione a seguito del bando), ovvero

- ED IN ULTERIORE DENEGATA IPOTESI limitando la variazione percentuale del prezzo intercorsa dalla stipula del preliminare a oggi alla variazione del tasso di interesse legale intercorsa dall'aggiudicazione alla sottoscrizione del preliminare stesso.

- IN OGNI CASO (per le ipotesi di non annullamento del contratto), con riconoscimento espresso del diritto di presentare garanzia fideiussoria tramite COFIDI, con esclusione della responsabilità solidale dei promittenti acquirenti e con obbligo preventivo dell'Amministrazione di liberare ed integralmente bonificare il sito gravemente compromesso dal punto di vista di inquinamento e igiene.";

Preso atto che:

– con Determinazione del Settore 2 "Servizi Amministrativi" n. 48 del 21/03/2023 il Comune ha aderito a detta procedura di mediazione,

– la procedura di mediazione si è conclusa con la stipula di un accordo, il cui schema è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 22 giugno 2023;

- detto accordo è stato stipulato presso L'Organismo di Conciliazione di Firenze in data

22/06/2023 , procedimento n. 555/2023 verbale n. 3 fra Panara Costruzioni srl , Costruzioni Faggi Federico e Saverio S.r.l., Federico Faggi e il Comune di Scandicci

Preso atto altresì che:

- il suddetto accordo, che si richiama integralmente, in merito al prezzo di vendita (compresi gli interessi e le garanzie), prevede sostanzialmente le seguenti condizioni:
- il prezzo di vendita, complessivo e 'a corpo', del complesso immobiliare c.d. 'ex Alberti' di cui al contratto preliminare stipulato dalle parti il 21/12/2021 (Rep. 47.050) è stabilito in € 3.988.100,00 (tremilioninovecentoottantottomilacentoeuro/00), di cui € 3.461.100,00 (tremilioniquattrocentosessantunomilacentoeuro/00) corrispondenti all'importo di cui al contratto preliminare e € 527.000,00 (cinquecentoventisettemila/00) per rivalutazione (calcolata come specificato nello stesso accordo all'art. 1)
- Il prezzo rimarrà fisso ed invariabile, senza ulteriore rivalutazione né interessi, sino alla data di stipula del contratto, stabilita entro e non oltre il 31 ottobre 2023, e verrà corrisposto come segue:
 - a) € 997.027,50 (di cui € 131.752,50 per rivalutazione) da versare al momento della stipula del contratto definitivo di vendita;
 - b) € 598.214,50 (di cui € 79.049,50 per rivalutazione) da versare entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula del contratto di vendita definitivo;
 - c) € 598.214,50 (di cui € 79.049,50 per rivalutazione) da versare entro 18 (diciotto) mesi dalla data di stipula del contratto di vendita definitivo;
 - d) € 598.214,50 (di cui € 79.049,50 per rivalutazione) da versare entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula del contratto di vendita definitivo;
 - e) € 598.214,50 (di cui € 79.049,50 per rivalutazione) da versare entro 30 (trenta) mesi dalla data di stipula del contratto di vendita definitivo;
 - f) € 598.214,50 (di cui € 79.049,50 per rivalutazione) da versare entro 36 (trentasei) mesi dalla data di stipula del contratto di vendita definitivo.
- Alle predette rate si applica il tasso di interesse parametrato al tasso convenzionale determinato dalle parti ai sensi dell'art. 1.1 dell'accordo richiamato, con decorrenza dalla data di stipula del contratto di vendita dell'immobile (rogito) fino alla data dell'effettivo pagamento di ciascuna rata.
- L'Amministrazione comunale accetta che la garanzia di cui all'art. 6, comma 2, del contratto preliminare, da presentarsi alla data di stipula del contratto definitivo di vendita come da accordo;
- L'Amministrazione comunale acconsente che la Panara S.r.l. e la Costruzioni Faggi S.r.l. prestino la suddetta garanzia ad esclusiva copertura dell'importo da ciascuna dovuto al Comune di Scandicci a titolo di corrispettivo, senza alcun vincolo di solidarietà né tra le medesime Società né, per l'effetto, tra i loro danti causa e con ripartizione da queste definita, purché garantiscano, complessivamente, l'intera somma, maggiorata degli interessi calcolati come specificato nell'accordo;
- che per quanto non previsto nell'accordo rimangono valide ed efficaci le clausole del contratto preliminare stipulato in data 21/12/2021 rep. 47.050;

Considerato che :

- è stato presentato in data 26/10/2023 presso l'agenzia delle entrate- sezione territorio - l'aggiornamento catastale dell'immobile oggetto di vendita, in particolare la rappresentazione grafica dell'immobile al catasto fabbricati, che ha comportato una variazione della consistenza e della relativa rendita catastale;
- detta variazione catastale è stata approvata dalla stessa Agenzia delle Entrate in data 26/10/2023

prot. FI0129189;

Considerato altresì che :

che ai sensi dell'art. 192 del decreto legislativo n. 267 del 2000 e s.m.i. " La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante: a) il fine che con il contratto si intende perseguire; b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali; c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base.";

che il fine del contratto e l'oggetto è la sottoscrizione del contratto di vendita del complesso immobiliare 'Ex Liceo L. B. Alberti' - distinto al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio 12 dalla particella n. 953 di mq. 2201 - edificio - e dalla particella n. 950 di mq. 4149 - resede pertinenziale - entrambe censite come 'ente urbano' ed al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel foglio di mappa 12, particella 950-953 sub. 4, categoria B/5 di classe 2, consistenza catastale mc. 13.158, rendita € 27.182,19 (variazione del 26/10/2023 prot. FI0129189 in atti dal giorno 26/10/2023 esatta rappresentazione grafica n. 129189.1/2023) - a favore di

- Società "COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA " , con sede in Campi Bisenzio, Via Garcia Lorca n.c.4, Codice Fiscale: 06091020484,

"PANARA COSTRUZIONI S.R.L." società a socio unico, con sede in Scandicci (FI), Piazza Marconi n. 32, C.F. e partita iva 06892880482,

- il prezzo della vendita è complessivamente di Euro 3.988.100,00 (tre milioni novecentoottantottomila cento virgola zero zero) di cui € 3.461.100,00 corrispondenti all'importo del contratto preliminare e € 527.000,00 per rivalutazione calcolata come nell'art. 1 dell'accordo stipulato; il tutto da pagarsi così come segue:

- Euro 997.027,50 (novecentonovantasettemila ventisette virgola cinquanta) al momento della stipula del contratto e quanto ad Euro 2.991.072,50 (due milioni novecentonovantunomila settantadue virgola cinquanta) mediante cinque rate di euro 598.214,50 (cinquecentonovantottomila duecentoquattordici virgola cinquanta) cadauna da pagarsi rispettivamente entro 12, 18, 24, 30 e 36 mesi dalla stipula del contratto; alle predette rate si applica il tasso di interesse parametrato al tasso convenzionale determinato dalle parti ai sensi dell'art. 1.1 dell'accordo
- che a garanzia del pagamento verranno presentate apposite polizze di cui all'art 6 comma 2 del contratto preliminare prestate come indicato nell'accordo;
- che dette garanzie vengano prestate ,dagli acquirenti ad esclusiva copertura dell'importo da ciascuna dovuto al Comune di Scandicci a titolo di corrispettivo, senza alcun vincolo di solidarietà tra le medesime Società ne, per l'effetto, tra i loro danti causa e con ripartizione da queste definita, purché garantiscano, complessivamente, l'intera somma, maggiorata degli interessi calcolati ai sensi dell'art. 1.3. dell'accordo;

- che la sottoscrizione del predetto contratto avverrà mediante atto pubblico da notaio appositamente incaricato dai soggetti aggiudicatari, a carico dei quali saranno poste tutte le spese di stipula dell'atto ed ogni altro onere ad esso conseguente;

- che la scelta del contraente è avvenuta mediante pubblico incanto con il sistema delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 e con il procedimento dell'art. 76 di cui al R.D. n. 827 del 23.05.1924 e precisamente per mezzo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel Bando d'asta;

- che comunque si richiamano tutti i termini e le clausole del contratto preliminare stipulato e del successivo accordo;

Preso atto che:

- sono state effettuate le verifiche di legge relative ai requisiti necessari per contrarre con la pubblica amministrazione dalle quali è emerso che nulla osta a procedere a contrarre come previsto dal DPR 445/2000 e s.m.i;

– i suddetti promissari acquirenti hanno incaricato il Notaio Tommaso Tavassi con studio notarile in Scandicci, il quale ha redatto lo schema provvisorio del contratto di compravendita dell'immobile di cui trattasi, verificato e condiviso e che si allega al presente atto (salvo ogni variazione, aggiornamento e completamento necessario che sarà effettuato al momento della stipula);

– la stipula del presente contratto è subordinata alla presentazione in sede di stipula delle polizze a garanzia del pagamento del credito residuo, come stabilito dal sopra citato accordo;

- il contratto sarà stipulato in forma pubblica e tutte le spese di stipula, comprese imposte, tasse ed ogni altro onere (ivi comprese le spese per consulenza tecnica, accatastamento, visura, relazione tecnica e simili) ad esso conseguenti relative all'atto di acquisizione sono a carico degli acquirenti, così come previsto all'art 16 dello stesso preliminare di vendita e che la cessione non sarà soggetta ad IVA in quanto non effettuata, da parte del Comune, nell'esercizio di attività commerciale di cui all'art 2195 del Codice Civile;

– che il Notaio Tavassi ha inviato bozza di contratto che si approva e si allega al presente provvedimento;

Ritenuto pertanto necessario procedere alla vendita del complesso Immobiliare Ex Alberti come sopra descritto ai promittenti acquirenti.

DETERMINA

1) Di procedere alla sottoscrizione del contratto di vendita del complesso immobiliare 'Ex Liceo L. B. Alberti' - distinto al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio 12 dalla particella n. 953 di mq. 2201 – edificio - e dalla particella n. 950 di mq. 4149 - resede pertinenziale - entrambe censite come 'ente urbano' ed al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel foglio di mappa 12, particella 950-953 sub. 4, categoria B/5 di classe 2, consistenza catastale mc. 13.158, rendita € 27.182,19 (variazione del 26/10/2023 prot. FI0129189 in atti dal giorno 26/10/2023 esatta rappresentazione grafica n. 129189.1/2023) – a favore di "COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA " Codice Fiscale: 06091020484 e "PANARA COSTRUZIONI S.R.L." società a socio unico, C.F. e partita iva 06892880482, per il prezzo complessivo e 'a corpo', di € 3.988.100,00 (tremilioninovecentoottantottomilacentoeuro/00), di cui € 3.461.100,00 (tremilioniquattrocentosessantunomilacentoeuro/00) corrispondenti all'importo di cui al contratto preliminare e € 527.000,00 (cinquecentoventisettemila/00, per rivalutazione (calcolata come specificato all'art 1 dell'accordo stipulato con i promittenti acquirenti in data 22/06/2023 in sede di mediazione)

2) Di stabilire che, ai sensi dell'art. 192 del D. lgs 267/2001 e s.m.i del decreto legislativo n. 267 del 2000 e s.m.i " La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante: a) il fine che con il contratto si intende perseguire; b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali; c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base.”;

che il fine del contratto e l'oggetto è la sottoscrizione del contratto di vendita del complesso immobiliare 'Ex Liceo L. B. Alberti' - distinto al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio 12 dalla particella n. 953 di mq. 2201 – edificio - e dalla particella n. 950 di mq. 4149 - resede pertinenziale - entrambe censite come 'ente urbano' ed al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel foglio di mappa 12, particella 950-953 sub. 4, categoria B/5 di classe 2, consistenza catastale mc. 13.158, rendita € 27.182,19 (variazione del 26/10/2023 prot. FI0129189 in atti dal giorno 26/10/2023 esatta rappresentazione grafica n. 129189.1/2023) - a favore di

- Società "COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA " , Codice Fiscale: 06091020484,

"PANARA COSTRUZIONI S.R.L.", C.F. e partita iva 06892880482,

–
- il prezzo della vendita è complessivamente di Euro 3.988.100,00 (tre milioni novecentoottantottomila cento virgola zero zero) di cui € 3.461.100,00 corrispondenti all'importo

del contratto preliminare e € 527.000,00 per rivalutazione calcolata come nell'art. 1 dell'accordo stipulato, il tutto da pagarsi così come segue:

- Euro 997.027,50 (novecentonovantasettemila ventisette virgola cinquanta) al momento della stipula del contratto e quanto ad Euro 2.991.072,50 (due milioni novecentonovantunomila settantadue virgola cinquanta) mediante cinque rate di euro 598.214,50 (cinquecentonovantottomila duecentoquattordici virgola cinquanta) cadauna da pagarsi rispettivamente entro 12, 18, 24, 30 e 36 mesi dalla stipula del contratto; alle predette rate si applica il tasso di interesse parametrato al tasso convenzionale determinato dalle parti ai sensi dell'art.1.1 dell'accordo del 22/06/2023;
 - che a garanzia del pagamento verranno presentate apposite polizze di cui all'art 6 comma 2 del contratto preliminare prestate come indicato nell'accordo;
 - che dette garanzie verranno prestate dagli acquirenti ad esclusiva copertura dell'importo da ciascuna dovuto al Comune di Scandicci a titolo di corrispettivo, senza alcun vincolo di solidarietà nè tra le medesime Società nè, per l'effetto, tra i loro danti causa e con ripartizione da queste definita, purché garantiscano, complessivamente, l'intera somma, maggiorata degli interessi calcolati ai sensi dell'art. 1.3. dell'accordo;
- che la sottoscrizione del predetto contratto avverrà mediante atto pubblico da notaio appositamente incaricato dai soggetti aggiudicatari, a carico dei quali saranno poste tutte le spese di stipula dell'atto ed ogni altro onere ad esso conseguente;
- che la scelta del contraente è avvenuta mediante pubblico incanto con il sistema delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 e con il procedimento dell'art. 76 di cui al R.D. n. 827 del 23.05.1924 e precisamente per mezzo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel bando d'asta;
- che comunque si richiamano tutti i termini e le clausole del contratto preliminare stipulato e del successivo accordo di mediazione;
- 3) - il contratto sarà stipulato in forma pubblica e tutte le spese di stipula, comprese imposte, tasse ed ogni altro onere ad esso conseguente relative all'atto di acquisizione sono a carico degli acquirenti, così come previsto all'art 16 dello stesso preliminare di vendita e che la cessione non sarà soggetta ad IVA in quanto non effettuata, da parte del Comune, nell'esercizio di attività commerciale di cui all'art 2195 del Codice Civile;
- 4) Di dare atto che il contratto sarà stipulato dal sottoscritto Dirigente del Settore 2 "Servizi Amministrativi" Dott. Simone Chiarelli;
- 5) Di dare atto che il sottoscritto, in relazione al presente atto, non si trova in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/90, dell'art. 6 del DPR 602/2013 e dell'art. 7 del Codice di comportamento del Comune di Scandicci, e che né il responsabile del procedimento né alcuno dei dipendenti intervenuti nel procedimento hanno comunicato situazioni di conflitto di interesse ai sensi della stessa normativa;
- 6) Di procedere alla pubblicazione dei dati nella apposita sezione del sito web denominata "Trasparenza, valutazione e merito", ai sensi del D.Lgs 33/2013;
- 7) Di trasmettere il presente atto all'Ufficio Ragioneria per quanto di competenza.
- 8) Di trasmettere il presente atto al messo comunale per l'affissione all'Albo Pretorio on-line per la durata di giorni 15 consecutivi.

IL DIRIGENTE

Dott. Simone Chiarelli

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000,

del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate