



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
GIUNTA COMUNALE
del 13-03-2014 n. 41**

Oggetto: *Asta pubblica relativa a porzione dell'area di trasformazione 'TR04a*'. Modifica della modalità di pagamento del saldo dovuto e delle condizioni contrattuali della compravendita.*

L'anno Duemilaquattordici (2014), il giorno Tredici (13) del mese di Marzo, alle ore 15:00 nella Sala delle Adunanze, posta nella sede comunale, convocata con apposito avviso si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

PRESENTI i Sigg.ri:

***Alessandro Baglioni , Agostina Mancini , Gianni Borgi , Sandro Fallani ,
Andrea Giorgi***

ASSENTI i Sigg.ri:

Simone Gheri , Gabriele Coveri

Partecipa il Segretario Generale Dott. **Marco Pandolfini**

Il Vice Sindaco **Alessandro Baglioni**, assunta la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la Seduta, invitando la Giunta a trattare l'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto della competenza della Giunta Comunale all'emanazione del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 del D.Lgs. 267 / 2000;

Premesso :

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 29 maggio 2012 è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2012/2014;
- che nel predetto piano sono compresi vari immobili tra cui un'area edificabile nel centro città, costituente porzione della zona n. 1a del Programma Direttore;
- che la predetta area é ricompresa nell'area di trasformazione TR 04a* - Nuovo Centro della Città - allegato B alle Norme di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico e più precisamente nella 'Zona di intervento 1a (Ambito A) del Programma Direttore del Nuovo Centro città';
- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 129 del 17/07/2012 è stato stabilito di procedere alla alienazione mediante asta pubblica di alcuni immobili tra cui il predetto;
- che con Determinazione del Dirigente del Settore Risorse e Innovazione – Servizio Contratti, Gare e Appalti n. 251 del 26/07/2012 è stato quindi stabilito di indire l'asta pubblica per l'alienazione dell'area, approvandone il relativo schema del bando di gara e stabilendo una scadenza per lo stesso dopo quarantacinque giorni dalla sua pubblicazione e comunque non prima del 21 settembre 2012;
- che è stato provveduto alla pubblicazione del bando di gara, datato 31 luglio 2012, come segue:
 - in data 3 agosto 2012 sulla G.U. della R.I. n. 90, Parte Prima – Contratti Pubblici;
 - in data 7 agosto 2012 sul quotidiano "Italia Oggi";
 - in data 1° agosto 2012 trasmesso ad ANCITEL;
 - in data 1° agosto 2012 trasmesso all'Ufficio Messi Comunali per la pubblicazione all'Albo Pretorio;
 - in data 1° agosto 2012 inserito nel profilo di committente del Comune;
- che in data 24/09/2012 ha avuto luogo l'asta pubblica con la quale é stato aggiudicato provvisoriamente alla soc. Bellanti S.p.a. il predetto immobile, costituente il lotto n. 1 del bando, per l'importo di € 2.001.000,00;
- che in data 2 ottobre 2012, con determinazione dirigenziale del Settore Risorse e Innovazione n. 309, é stato definitivamente aggiudicato alla soc.

Bellanti s.p.a. l'immobile di cui trattasi, trattenendo in conto corrispettivo per l'area di cui trattasi la somma di Euro 200.000,00 già versata come cauzione per la partecipazione all'asta pubblica;

- che con nota protocollo 35887 del 16 ottobre 2012 é stato comunicato alla soc. Bellanti s.p.a. l'avvenuta aggiudicazione definitiva dell'asta invitando la medesima a corrispondere il saldo dovuto - pari ad Euro 1.801.000,00 - entro la data di stipula dell'atto di trasferimento e comunque entro 60 giorni dalla richiesta;
- che entro la predetta data di scadenza di pagamento del saldo dovuto la soc. Bellanti s.p.a, con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 14 dicembre 2012 con il n. 44878, ha richiesto di poter posticipare il pagamento del saldo al 31 marzo 2013 per consentire il perfezionamento della procedura di finanziamento richiesta;
- che con nota protocollo 45552 del 18 dicembre 2012 il Comune di Scandicci ha concesso la proroga richiesta;
- che entro la predetta nuova data di scadenza di pagamento del saldo dovuto la soc. Bellanti s.p.a, con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 14 marzo 2013 con il n. 11522, ha richiesto di poter ulteriormente posticipare il pagamento del saldo al 30 giugno 2013 a causa della intervenuta problematica urbanistica legata alla classe di pericolosità idraulica, interessante anche l'area oggetto di aggiudicazione, che di fatto andava ad incidere sulla possibile edificabilità della stessa a meno di interventi e/o modifiche della pianificazione urbanistica, accertabili solo dopo la definitiva approvazione del Nuovo Regolamento Urbanistico;
- che a seguito di richiesta il dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica con nota del 22 marzo 2013 ha precisato che:
 - il Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione consiliare del 23 febbraio 2013, n. 31, identifica l'area in questione in classe di pericolosità idraulica I.3, coerentemente con la classificazione del P.A.I.;
 - a seguito di rilievi formulati dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile nel corso delle verifiche istruttorie sullo strumento urbanistico adottato, é stato dato corso ad approfondimenti tecnici suscettibili di determinare, per effetto delle disposizioni regionali vigenti, una classe di pericolosità idraulica molto elevata (I.4) per una porzione del territorio comunale nel quale é ricompresa anche l'area in questione;
 - al fine di confermare la pericolosità idraulica 'I.3' sull'area, si prospettava la necessità di integrare le previsioni urbanistiche adottate con l'introduzione, in sede di approvazione, di interventi per la messa in sicurezza idraulica del Torrente Vingone, in corso di studio;

- in caso di comunicazione favorevole del controllo da parte dell'Ufficio del Genio civile poteva considerarsi plausibile una approvazione del Regolamento Urbanistico entro il 30 giugno 2013.
- che a seguito della predetta precisazione del dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica veniva comunicato alla soc. Bellanti s.p.a., con nota protocollo 13477 del 26 marzo 2013, il differimento al 30 giugno 2013 del termine di pagamento del saldo dovuto;
- che in data 17 giugno 2013 la soc. Bellanti s.p.a, con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 18 giugno 2013 con il n. 24450, pur rinnovando il proprio interesse a dare esecuzione all'aggiudicazione e quindi al perfezionamento del trasferimento di proprietà dell'immobile, rinnova la richiesta di proroga del termine del pagamento fino al 30 settembre 2013, stante la permanenza della problematica urbanistica legata alla classe di pericolosità idraulica;
- che in data 21 giugno 2013, con nota protocollo 25070, veniva conseguentemente comunicato alla soc. Bellanti s.p.a. l'assenza di opposizione al differimento del termine di pagamento al 30 settembre 2013;
- che con deliberazione consiliare n. 58 dell'8 luglio 2013 é stato approvato il Nuovo Regolamento Urbanistico Comunale, divenuto efficace a partire dal 14 agosto 2013 per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 33;
- che l'area di cui trattasi é stata classificata in classe di pericolosità idraulica molto elevata (I.4), soggetta alle limitazioni di interventi di cui alla legge regionale toscana n. 21 del 21 maggio 2012 e del D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011, suscettibile di riclassificazione in classe di pericolosità idraulica elevata 'I.3' a seguito della realizzazione e relativo collaudo delle opere di regimazione idraulica del Bacino del Vingone, finalizzate ad elevare la soglia di rischio sopra i tempi di ritorno trentennali;
- che in data 13 settembre 2013 la soc. Bellanti s.p.a, con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci al n. 34070, ha richiesto una ulteriore proroga al termine di pagamento fino al giorno 20 dicembre 2013 dovuta alla necessità di ridefinire le operazioni finanziarie attivate nel frattempo, in mancanza di certezze, al fine di non gravare l'impresa di maggiori costi e/o oneri, pur rimanendo fermo l'interesse della stessa a dare esecuzione all'aggiudicazione;
- che con nota protocollo 35606 del 24 settembre 2013, ritenendo accoglibili le motivazioni esposte dalla soc. Bellanti s.p.a. in data 13 settembre 2013, si comunicava la non opposizione al differimento del pagamento nei termini richiesti e quindi fino al 20 dicembre 2013;

- che a seguito di richiesta verbale il dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica con nota del 28 novembre 2013 ha precisato che:
 - a seguito dell'adozione del Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione consiliare n. 58 dell'8 luglio 2013, nel corso dell'istruttoria effettuata dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile ai fini del controllo dell'atto, é emersa l'opportunità di eseguire approfondimenti in ordine alla sicurezza idraulica di alcuni corsi d'acqua minori ai sensi della normativa regionale (leggi regionali n. 66/2011 e 21/2012);
 - sulla scorta della normativa regionale la porzione di territorio corrispondente all'area TR04a* - U.I. 2 é stata classificata in classe di pericolosità idraulica molto elevata (I4) soggetta pertanto alle limitazioni di interventi di cui alla legge regionale n. 21 del 21/05/2012 e del D.P.G.R. n. 53/R del 25/10/2011;
 - tuttavia tale porzione di territorio ricade in aree suscettibili di riclassificazione in classe di pericolosità idraulica elevata I3 a seguito della realizzazione e relativo collaudo delle opere di regimazione idraulica del Bacino del Vingone, finalizzate ad elevare la soglia di rischio sopra i tempi di ritorno trentennali, appositamente progettate e dimensionate dal Consorzio di Bonifica della Toscana Centrale;
 - quindi, per quanto sopra, gli interventi previsti per l'area di trasformazione TR04a* (Unità di Intervento 2 del Programma Direttore) nella scheda di cui all'allegato B delle Norme per l'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico sono consentiti solo ad avvenuta realizzazione e relativo collaudo delle citate opere di regimazione idraulica.
- che in data 4 dicembre 2013, con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci con il n. 47363, la soc. Bellanti s.p.a. ha quindi chiesto, con riferimento alla corrispondenza intercorsa ed alla definitiva approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico Comunale che subordina il titolo abilitativo dei possibili interventi edilizi alla realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica, di poter stipulare l'atto di trasferimento del bene previo versamento di un importo pari ad Euro 1.001.000,00, preliminarmente alla stipula dell'atto di trasferimento, e del saldo residuo, pari ad Euro 800.000,00, entro il 31 dicembre 2014 da garantire con specifica fideiussione, a condizione che a tale data sia intervenuto il collaudo delle opere di regimazione idraulica con declassamento della pericolosità da 'I.4' ad 'I.3', senza maturazione di interessi sulla somma dilazionata in ragione della problematica esistente;
- che in base a specifica istruttoria interna é emerso che l'esecuzione delle opere di regimazione idraulica dovrebbe avere una durata di circa 10 mesi con inizio nei mesi di giugno/luglio 2014 e che pertanto può ritenersi

plausibile considerare che le opere possano essere ultimate e collaudate nel periodo aprile/luglio 2015;

- che con nota protocollo 5163 del 3 febbraio 2014 sono stati comunicati alla soc. Bellanti s.p.a. gli esiti dell'istruttoria interna;
- che la soc. Bellanti s.p.a. con nota del 15 febbraio 2014, acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci nella stessa data con il n. 7332, ha confermato il contenuto della propria precedente comunicazione del 4 dicembre 2013 precisando la disponibilità a spostare il termine di pagamento del residuo saldo di Euro 800.000,00 dal 31 dicembre 2014 al 31 luglio 2015, sempre condizionato al verificarsi della condizione dell'intervenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica;
- che nel frattempo, al fine di completare la fase istruttoria con conseguente adozione dei necessari atti amministrativi, è stato prorogato il termine entro cui effettuare il pagamento del saldo dovuto fino a tutto il 20 marzo 2014;

Preso atto delle considerazioni formulate dalla soc. Bellanti s.p.a. nella corrispondenza intercorsa e delle condizioni dalla stessa indicate per procedere alla stipula dell'atto di trasferimento;

Ritenute legittime le osservazioni formulate dalla stessa soc. Bellanti s.p.a. con riferimento all'attuale situazione di pericolosità idraulica (molto elevata) legata all'immobile da trasferire - emersa successivamente all'adozione del Regolamento Urbanistico Comunale ed alla procedura dell'asta pubblica - che comporta le limitazioni di intervento di cui alla L.R.T. n. 21/2012 ed al D.P.R.G. n. 53/R del 2011;

Rilevato però che l'area di cui trattasi è suscettibile di riclassificazione in classe di pericolosità inferiore (elevata) a seguito della realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica come in precedenza indicato;

Accertato che in data 29 ottobre 2013 è stato sottoscritto tra il Comune di Scandicci ed il Consorzio di Bonifica Toscana Centrale un protocollo finalizzato alla esecuzione della progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi strutturali per il superamento degli allagamenti o ristagni sulle aree con previsione edificatoria causati dal torrente Vingone per eventi trentennali;

Vista la nota del Dirigente del settore OO.PP. Manutenzioni, Ambiente, Parchi e Verde datata 15 gennaio 2014, dalla quale si rileva che il predetto Consorzio stima in dieci mesi il tempo necessario per la realizzazione dei manufatti idraulici ed un possibile inizio degli stessi nei mesi di giugno/luglio 2014, tempo minimo indispensabile per ottenere le necessarie autorizzazioni e per espletare le procedure di appalto e di esproprio, e che pertanto l'opera nel suo complesso

(bocche tarate), fortemente condizionata dall'andamento meteorologico, possa risultare collaudata tra il mese di aprile 2015 ed il mese di luglio 2015;

Richiamato, per quanto occorra, il vigente regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale che prevede la possibilità del pagamento dilazionato del complessivo prezzo di aggiudicazione nel caso in cui sia espressamente previsto nel bando di gara;

Rilevato che nel bando di gara relativo all'aggiudicazione del bene immobile di cui trattasi l'offerente poteva scegliere di versare il complessivo prezzo di aggiudicazione in unica soluzione – come indicato dalla soc. aggiudicataria – ovvero in forma dilazionata versando un importo pari al 60% del prezzo di aggiudicazione prima della stipula del contratto e della rimanente quota pari al 40%, maggiorata degli interessi legali, entro i successivi 12 mesi, previa presentazione di adeguata garanzia fideiussoria c.d. '*a prima richiesta*';

Valutato:

- che nel caso di cui trattasi, preso atto delle limitazioni sorte successivamente all'aggiudicazione del bene immobile superabili solo dopo la realizzazione e relativo collaudo delle opere di regimazione idraulica, si ritiene possibile accordare alla società aggiudicataria la possibilità di dilazionare il pagamento di una quota leggermente inferiore al 40% del complessivo prezzo di aggiudicazione, così come richiesto dalla stessa e già a suo tempo previsto anche nel bando di gara, senza aggravio sulla parte dilazionata degli interessi legali per le stesse motivazioni;
- che il pagamento del predetto importo dilazionato dovrà però essere comunque garantito da idonea fideiussione bancaria c.d. '*a prima richiesta*', da presentare prima della stipula del contratto, rilasciata da primario Istituto di Credito, escutibile 'a fronte di semplice richiesta scritta' dell'Amministrazione Comunale, entro 15 giorni dalla data di ricezione della relativa richiesta, senza possibilità da parte dell'Istituto di Credito fideiussore di opporre eccezioni né eccepire decadenze e senza beneficio per lo stesso della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C.; l'Istituto di Credito fideiussore dovrà espressamente sollevare il Comune di Scandicci dall'obbligo di agire nei termini previsti dall'art. 1957 del C.C., fermo restando che rimarrà obbligato in deroga a detto articolo anche nel caso in cui il Comune di Scandicci non abbia proposto istanza contro la società o non l'abbia coltivata, nonché rinunciare, espressamente ed irrevocabilmente, ad esercitare i diritti ad esso spettanti ai sensi degli articoli 1945, 1947 e 1955 del C.C.

Ritenuto conseguentemente opportuno per l'ente non formulare obiezioni sulle richieste avanzate dalla società aggiudicataria dell'asta per procedere alla

stipula dell'atto di trasferimento, ritenendole eque in rapporto alle problematiche legate alla pericolosità idraulica come sopra indicato;

Visti i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta sopra riportata ed inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con votazione unanime,

DELIBERA

- 1) di prendere atto della corrispondenza intercorsa tra questa Amministrazione Comunale e la soc. Bellanti s.p.a. - aggiudicataria dell'asta pubblica relativa all'alienazione dell'area edificabile ubicata nel Centro Città costituente porzione dell'Area di Trasformazione TR04a* come da determinazione del Dirigente del Settore Risorse e Innovazione n. 309 del 3 ottobre 2012 – successivamente all'aggiudicazione medesima;
- 2) di ritenere legittime le osservazioni formulate dalla stessa soc. Bellanti s.p.a. nella predetta corrispondenza con riferimento all'attuale situazione di pericolosità idraulica (molto elevata) legata all'immobile da trasferire - emersa successivamente all'adozione del Regolamento Urbanistico Comunale ed alla procedura dell'asta pubblica - suscettibile di riclassificazione in classe di pericolosità inferiore (elevata) a seguito della realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica in premessa richiamate;
- 3) di prendere atto delle condizioni proposte dalla soc. Bellanti s.p.a. per la stipula dell'atto di trasferimento, contenute nelle comunicazioni della stessa datate 4 dicembre 2013 e 15 febbraio 2014, rispettivamente acquisite al protocollo generale dell'Amministrazione Comunale in data 4 dicembre 2013 con il n. 47363 ed in data 15 febbraio 2014 con il n. 7332, a cui ci si riporta integralmente;
- 4) di ritenere opportuno per l'ente non formulare obiezioni sulle condizioni proposte dalla società aggiudicataria dell'asta per procedere alla stipula dell'atto di trasferimento, di cui al precedente punto 3), ritenendole eque in rapporto alle problematiche legate alla pericolosità idraulica come in precedenza indicato;
- 5) di stabilire conseguentemente che il pagamento del residuo saldo dovuto dalla soc. Bellanti s.p.a. in relazione all'immobile di cui é risultata aggiudicataria come da determinazione del Dirigente del Settore Risorse e Innovazione n. 309 del 3 ottobre 2012, pari ad Euro 1.801.000,00

(unmilioneottocentounomila/00), sarà versato dalla medesima società aggiudicataria nel seguente modo:

- Euro 1.001.000,00 (unmilioneunomila/00) prima della sottoscrizione dell'atto di trasferimento;
 - Euro 800.000,00 (ottocentomila/00) entro 30 giorni dalla data di approvazione del collaudo delle opere di regimazione idraulica, come in premessa indicate, da eseguirsi entro il 31 luglio 2015. A garanzia del pagamento di tale importo la soc. Bellanti s.p.a. dovrà fornire, prima della stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile, specifica garanzia fideiussoria bancaria c.d. 'a prima richiesta' rilasciata da primario Istituto di Credito, escutibile 'a fronte di semplice richiesta scritta' dell'Amministrazione Comunale, entro 15 giorni dalla data di ricezione della relativa richiesta, senza possibilità da parte dell'Istituto di Credito fideiussore di opporre eccezioni né eccepire decadenze e senza beneficio per lo stesso della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C.; l'Istituto di Credito fideiussore dovrà espressamente sollevare il Comune di Scandicci dall'obbligo di agire nei termini previsti dall'art. 1957 del C.C., fermo restando che rimarrà obbligato in deroga a detto articolo anche nel caso in cui il Comune di Scandicci non abbia proposto istanza contro la società o non l'abbia coltivata, nonché rinunciare, espressamente ed irrevocabilmente, ad esercitare i diritti ad esso spettanti ai sensi degli articoli 1945, 1947 e 1955 del C.C.
- 6) di prevedere che, nel caso in cui le opere non possano essere collaudate entro il termine del 31 luglio 2015 per motivi tecnici e comunque non dipendenti dalla volontà di questa Amministrazione Comunale, si possa disporre di un'ulteriore termine di 6 mesi, trascorsi inutilmente i quali, le parti si dovranno rideterminare in merito, di comune accordo.

Quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 IV comma del D. lgs 267/2000.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Marco Pandolfini

IL VICE SINDACO
F.to Alessandro Baglioni

La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo

per IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il _____ a seguito della decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì