

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

DETERMINAZIONE N. 324 DEL 13/12/2023

OGGETTO: *Cessione di alloggio di ERP di proprietà del Comune di Scandicci posto in Via G. Mazzini 3. (L.R. Toscana n. 5/2014) - Determina a contrarre e regolarizzazione contabile. Rif. C.F. Fg.12 part. 121 sub 7*

IL DIRIGENTE

Visto il D. Lgs. 267/2000.

Visto l'art. 69 dello Statuto Comunale;

Visto il **Regolamento di Contabilità** approvato con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 07/02/2019**;

Visto l'Atto del Sindaco del Comune di Scandicci n. 394/2020 del 1° ottobre 2020 di conferimento di incarichi dirigenziali e attribuzione delle competenze al personale dell'area della dirigenza con il quale sono state attribuite al sottoscritto 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)”;
- n. 81 del 26/10/2023 " Variazioni al bilancio di previsione finanziario 2023/2025 (art. 175, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000)".

- n. 95 del 30/11/2023 "Variazione al bilancio di previsione finanziario 2023/2025 (art. 175, comma 2, 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";
- n. 138 del 03/10/2023 "Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2023-2025 – Aggiornamento";
- n. 145 del 27/10/2023 "PEG- 2023-2025 – modifica assegnazioni ai dirigenti".
- n. 169 del 21/11/2023 "Nota di aggiornamento Documento Unico di Programmazione (DUP) - Periodo 2024/2026 (Art. 170, Comma 1, D.LGS. N. 267/2000) – Adozione";
- n. 170 del 21/11/2023 "Bilancio di previsione 2024-2026 – approvazione schemi";
- n.180 del 5/12/2023 "PEG- 2023-2025 – modifica assegnazioni ai dirigenti";

Visto e richiamato il **Regolamento Europeo 679/2016[RGPD]**, sulla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati.

Vista la proposta di determina del Responsabile del Procedimento, Arch. Elisabetta Bassi, formalmente individuata 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;

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

Premesso che:

- la L. Reg. Toscana n. 5/2014 disciplina l'alienazione degli immobili di ERP, che deve avvenire sulla base di un piano di cessione formato su proposta dei Comuni associati in ambito LODE, approvato dal Consiglio Regionale ed attuato dai soggetti gestori;
- in data 23 luglio 2014 con Delibera di Consiglio Comunale n 62 è stato approvato l'elenco degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) da alienare ai sensi della suddetta Legge Regionale Toscana;
- tra gli immobili di cui al suddetto elenco sono presenti n. 3 alloggi posti in Via G. Mazzini, n.3;
- in data 23 maggio 2023 è stato trasmesso in Regione per la relativa approvazione l'aggiornamento del piano di cessione del LODE fiorentino, effettuato con le modalità di formazione previste dalla L.R. 5/2014 art. 3, ed i criteri di alienabilità degli alloggi individuati dall'art. 2

della L.R. 5/2014 specificando che i criteri utilizzati nella compilazione degli elenchi, essendo soltanto un aggiornamento, non si discostano dalle indicazioni regionali e dagli indirizzi L.O.D.E. con ciò confermando l'inserimento dei sopra citati immobili di via G. Mazzini n.3, il tutto come da comunicazione pervenuta in data 8 settembre 2023, ns. protocollo n. 35023.

Considerato vhe:

- il **soggetto gestore CasaSPA** ha avviato la procedura per la vendita degli alloggi di proprietà del Comune di Scandicci, compresi nel suddetto piano di cessione, secondo le modalità stabilite dall'art. 4 della citata L.R. n. 5/2014, predisponendo le proposte di acquisto formulate all'intero nucleo familiare composto dai soggetti aventi titolo all'acquisto o al diritto di abitazione;
- CasaSPA ha inoltrato proposta di acquisto relativa a n. 1 alloggio posto in Via G. Mazzini 3 – piano terra (Cod.utenza 39491 – Codice alloggio C04101030102) identificata al Catasto Fabbricati di questo comune al Foglio 12 particella 121 sub 7 agli aventi titolo;
- in data 25 novembre 2020 il Sig. [omissis], in qualità di attuale assegnatario dell'alloggio, che risulta in possesso dei requisiti previsti dalla più volte citata legge regionale ha manifestato l'interesse all'acquisto, accettando le condizioni di vendita come stimate dal soggetto gestore, ovvero per un importo pari a **Euro 108.230,00** (centoottomiladuecentotrenta/00) da versare con acconto pari ad **Euro 32.469,00** in sede di stipula del contratto ed il rimanente pari ad **Euro 75.761,00** dilazionato in anni 15 ad un interesse pari al saggio dell'interesse legale rivalutabile ogni anno al tasso in vigore al momento dell'emissione della rata, con rate mensili di importo netto di Euro 420,89 come da Piano di ammortamento predisposto dal soggetto gestore CasaSPA nonché, a garanzia del rimanente prezzo di cessione, di iscrivere ipoteca legale sull'immobile oggetto di compravendita per l'importo medesimo;
- in data 1 giugno 2022 è pervenuta al Settore 2 "Servizi Amministrativi" U.O. 2.2 "Patrimonio Immobiliare ed Espropri" la documentazione tecnica inviata dal soggetto gestore - CasaSPA - necessaria alla stipula dell'atto di compravendita;
- con Delibera di Giunta Comunale n.132 del 13 ottobre 2022, è stata quindi approvata l'alienazione dell'alloggio in oggetto, approvando le condizioni di vendita per l'importo, come stimate dal soggetto gestore, cioè pari a **Euro 108.230,00** (centoottomiladuecentotrenta/00) da versare con acconto pari ad **Euro 32.469,00** in sede di stipula del contratto, che sarà girato al soggetto gestore, ed il rimanente pari ad **Euro 75.761,00** dilazionato in anni 15 ad un interesse pari al saggio dell'interesse legale rivalutabile ogni anno al tasso in vigore al momento dell'emissione della rata, con rate mensili di importo netto di Euro 420,89 come da Piano di ammortamento predisposto dal soggetto gestore CasaSPA nonché, a garanzia del rimanente prezzo di cessione, di iscrivere ipoteca legale sull'immobile oggetto di compravendita per l'importo medesimo, dando atto che il detto soggetto gestore acquisirà il rimanente credito pro-soluto formato dalle rate di ammortamento;
- altresì la Giunta ha approvato tale alienazione sub ordinandola all'approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'atto di integrazione del 'Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2022/2024' con il suddetto alloggio quale 'Bene immobile disponibile';

- il bene è stato inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, per l'anno 2023, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30 marzo 2023;

Preso atto che:

- il suddetto acquirente ha scelto il Notaio Dott. Alberto Zetti di redigere l'atto di compravendita, sulla base della nota tecnica predisposta dal soggetto gestore e che tutte le spese tecniche e notarili connesse al detto contratto faranno capo alla parte acquirente, che se le assume, senza quindi alcun onere per l'Amministrazione comunale.

- l'attuale assegnatario è in comunione legale con la Sig.ra [omissis] e da un'ulteriore accertamento in data 28 novembre 2023 da parte del soggetto gestore risultano tuttora entrambi in possesso dei requisiti previsti per l'alienazione;

- in data 30 novembre 2023 al Comune di Scandicci è pervenuto il versamento del corrispettivo richiesto, quale quota in acconto del prezzo di cessione, per il complessivo importo di **Euro 32.469,00** mediante versamento alla Tesoreria Comunale tramite due bonifici disposti a mezzo "Postepay" in data 29 novembre 2023.

Considerato altresì che :

- ai sensi dell'art. 192 del D. lgs 267/2001 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."

si ritiene opportuno stabilire che :

- il fine del contratto e l'oggetto è la cessione di alloggio di ERP di proprietà del Comune di Scandicci posto in Via G. Mazzini 3 secondo quanto previsto dalla L.R. Toscana n. 5/2014, oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 12 particella 121 sub 7, a seguito della positiva manifestazione di interesse e conseguente richiesta di acquisto in data 25 novembre 2020 da parte dell'attuale assegnatario dell'alloggio e contraente, Sig. [omissis] in comunione legale con la sig.ra [omissis], che risultano in possesso dei requisiti previsti dalla citata legge regionale, per - l'importo di acquisto è pari a **Euro 108.230,00** (centoottomiladuecentotrenta/00) da versare con acconto pari ad **Euro 32.469,00** in sede di stipula del contratto, che sarà girato al soggetto gestore, ed il rimanente pari ad **Euro 75.761,00** dilazionato in anni 15 ad un interesse pari al saggio dell'interesse legale rivalutabile ogni anno al tasso in vigore al momento dell'emissione della rata, con rate mensili di importo netto di Euro 420,89 come da Piano di ammortamento predisposto dal soggetto gestore CasaSPA;

- a garanzia del rimanente prezzo di cessione dovrà essere iscritta ipoteca legale sull'immobile oggetto di compravendita per l'importo medesimo, dando atto che il detto soggetto gestore acquisirà il rimanente credito pro-soluto formato dalle rate di ammortamento;

- l'art. 2, comma 5, della citata L. R. n. 5/2014 stabilisce che i proventi derivanti dalle alienazioni "sono destinati esclusivamente alla realizzazione di programmi di edilizia finalizzati al-

l'incremento dell'offerta abitativa e alla riqualificazione del patrimonio di ERP", per cui devono essere riversati a CasaSPA che li utilizzerà a tali fini per immobili posti nel territorio del Comune di Scandicci;

- 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 della parte acquirente che se le assume;

Ritenuto:

- di procedere alla stipula dell'atto di compravendita dell'alloggio in questione, unitamente agli altri beni in proprietà esclusiva ed in proprietà "pro quota" descritti nella citata relazione tecnica redatta a cura del soggetto gestore;

- di accertare ed introitare sul bilancio 2023 l'entrata relativamente alla quota in acconto del prezzo di cessione pari ad **Euro 32.469,00** sul capitolo 216026/42, nonché impegnare la spesa di pari importo sul capitolo 537911/42, da girare al soggetto gestore CasaSPA;

Dato atto che, sulla base di quanto sopra esposto, nulla osta alla conclusione del procedimento *de quo*.

DETERMINA

1. di procedere alla stipula dell'atto di cessione all'attuale assegnatario, Sig. [omissis] in comunione legale con la Sig.ra [omissis], dell'immobile ERP di proprietà comunale situato Via G. Mazzini 3 – piano terra (Cod.utenza 39491 – Codice alloggio C04101030102) identificato al Catasto Fabbricati di questo comune al Foglio 12 particella 121 sub 7, unitamente agli altri beni in proprietà esclusiva ed in proprietà "pro quota" descritti nella relazione tecnica redatta a cura del soggetto gestore citata in narrativa per il prezzo complessivo di **Euro 108.230,00**, in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n.132/2022;

2. di dare atto che ai sensi dell'art. 192 del D. lgs 267/2001 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." e pertanto:

- il fine del contratto e l'oggetto è la cessione di alloggio di ERP di proprietà del Comune di Scandicci posto in Via G. Mazzini 3, secondo quanto previsto dalla L.R. Toscana n. 5/2014, oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 12 particella 121 sub 7, a seguito della positiva manifestazione di interesse e conseguente richiesta di acquisto in data 25 novembre 2020 da parte dell'attuale assegnatario dell'alloggio e contraente, Sig. [omissis], in comunione legale con la Sig.ra [omissis], che risultano in possesso dei requisiti previsti dalla citata legge regionale, per un importo pari a **Euro 108.230,00** (centoottomiladuecentotrenta/00) da versare con acconto pari ad **Euro 32.469,00** in sede di stipula del contratto, che sarà girato al soggetto gestore, ed il rimanente pari ad **Euro 75.761,00** dilazionato in anni 15 ad un inte-

resse pari al saggio dell'interesse legale rivalutabile ogni anno al tasso in vigore al momento dell'emissione della rata, con rate mensili di importo netto di Euro 420,89 come da Piano di ammortamento predisposto dal soggetto gestore CasaSPA;

- che a garanzia del rimanente prezzo di cessione dovrà essere iscritta ipoteca legale sull'immobile oggetto di compravendita per l'importo medesimo, dando atto che il detto soggetto gestore acquisirà il rimanente credito pro-soluto formato dalle rate di ammortamento;

- che l'art. 2, comma 5, della citata L. R. n. 5/2014 stabilisce che i proventi derivanti dalle alienazioni "sono destinati esclusivamente alla realizzazione di programmi di edilizia finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa e alla riqualificazione del patrimonio di ERP", per cui devono essere riversati a CASA SPA che li utilizzerà a tali fini per immobili posti nel territorio del Comune di Scandicci;

- 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 della parte acquirente che se le assume;

3. di accertare ed introitare nel Bilancio 2023 l'avvenuto pagamento, da parte dell'acquirente, Sig. [omissis], dell'acconto di **Euro 32.469,00** a questa Amministrazione Comunale, come segue:

- TITOLO: 4 – Entrate in conto capitale;
- Tipologia: 404 – Entrate da Alienazioni di beni materiali e immateriali;
- Codice V livello: 4040108001
- Capitolo: 216026/42 – Proventi da alienazione alloggi ERP;
- Accertamento: 696/2023.
- Importo: Euro **32.469,00**;

I dati anagrafici e di residenza del soggetto che ha versato il corrispettivo sono indicati in un allegato separato dal presente atto per motivi di privacy

4. di impegnare la spesa di pari importo nel Bilancio 2023 di questo Ente, così come segue:

- Missione: 12 "Diritti sociali, politiche sociali e famiglia".
- Programma : 1206 "interventi per il diritto alla casa.
- Cap. 537911/42: "Trasfer. a CasaSPA in c/investim. per man.straord. Patrimonio ERP"
- Codice V livello: 2020109001

Impegno 1940/2023 di Euro **32.469,00** a favore di CasaSPA;

5. di liquidare, per i motivi in premessa esposti, a favore del soggetto sopra indicato, l'importo di Euro **32.469,00**, di cui al precedente punto "4" così come in appresso:

a favore di CASA S.p.A, con sede in Firenze, Via Fiesolana, 5 – C.F e P.I. 05264040485 . REA 533622 - IBAN: 1T16Y0200805364000060039378 - Causale: cod. utente 39491 Cessioni LRT 5/2014, alloggio Via G. Mazzini, 3, Scandicci (FI), cod. alloggio C0410103 0102;

6. di dare mandato all'Ufficio Ragioneria affinché provveda alla liquidazione dell'importo di Euro **32.469,00** sopra indicato spettante agli aventi diritto nelle quote sopra indicate tramite emissione di bonifico bancario, solo al momento della stipula dell'atto di compravendita, la cui data verrà comunicata con apposita nota all'Ufficio Ragioneria stesso dall'U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri;
7. di dare atto che la scadenza dell'obbligazione giuridica per il versamento dell'acconto è il 31/12/2023;
8. di dare atto che tali importi, ai fini della loro liquidazione, non rientrano negli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i.;
9. di dare atto che il contratto sarà stipulato dal sottoscritto Dirigente che 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;
10. di dare atto che il presente provvedimento necessita dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art 183 del D.Lgs 267/2000;
11. di trasmettere il presente atto al Messo comunale per la pubblicazione all'Albo Pretorio On line per la durata di giorni 15.

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