



Comune di Scandicci

Prot. n. 11543

ORDINANZA N. 186

**OGGETTO: P.I.I. Badia a Settimo/San Colombano. Contratto assegnazione in proprietà alloggio tra "Unica – Società Cooperativa di Abitazione" e i Sigg.ri F. Gucci e L. Pascucci in data 06.07.2010, rep. 67.226. Violazione disciplina convenzionale relativa alla determinazione prezzo vendita. Irrogazione penalità. Ingiunzione di pagamento.**

### **IL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA ED URBANISTICA**

#### **PREMESSO:**

- che la Convenzione stipulata in data 02.03.2006, rep. 13017, tra il Comune di Scandicci e le Cooperative assegnatarie del 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 con atto in data 29.04.2011, prot. 16738, il Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica ha diffidato il Consorzio Nuova Badia e le Cooperative che lo costituiscono – fra le quali "Unica - Società Cooperativa di Abitazione" – dal porre in essere contratti di cessione degli alloggi realizzati in attuazione del citato P.I.I. con prezzo di vendita determinato in deroga ai criteri definiti nella citata Convenzione;
- che con deliberazione G.C. n. 162 del 13.09.2011 è stata fissata l'entità della penale da comminare al venditore in caso di accertata violazione del disposto convenzionale relativo alla determinazione del prezzo di tali alloggi, nella misura pari al doppio della differenza fra prezzo calcolato a termini di convenzione e quello effettivamente praticato;

PRESO ATTO che nel contratto di assegnazione in proprietà ai Sigg.ri F. Gucci e L. Pascucci di alloggio realizzato in attuazione del P.I.I. di Badia a Settimo/San Colombano, sottoscritto da codesta Cooperativa in data 06.07.2010, rep. 67.226, inoltrato in copia a questa Amministrazione dai proprietari medesimi, il prezzo di vendita dell'unità immobiliare risulta superiore – per quanto desumibile dal contratto – rispetto a quello calcolato in applicazione della disciplina convenzionale (art. 9) di un importo pari a € 146.460,20;

#### **RICHIAMATO:**

- che a seguito dei procedimenti sanzionatori, già avviati dall'Amministrazione Comunale in merito a riscontrate violazioni della disciplina convenzionale relativa alla determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di cui trattasi, con comunicazione pervenuta in data 15.12.2012, prot. n. 46614 il Consorzio Nuova Badia e le

Cooperative che lo costituiscono hanno prodotto un contributo relativo alle modalità di calcolo del prezzo di assegnazione in proprietà di tutti gli alloggi realizzati nell'ambito del P.I.I. di Badia a Settimo/San Colombano;

- che tuttavia, alla luce del riscontro documentale agli atti, con nota in data 26.01.2012, prot. 2928:
  - è stato comunicato a "Unica - Società Cooperativa di Abitazione" l'avvio del procedimento sanzionatorio a suo carico, ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241 del 7.08.1990, per l'inosservanza della disciplina convenzionale relativa alla determinazione del prezzo di vendita dell'unità immobiliare ceduta ai Sigg.ri F. Gucci e L. Pascucci, informando altresì che l'entità della penale risultava allo stato determinabile nella misura di € 292.920,40;
  - sono stati contestualmente sospesi i termini del procedimento sanzionatorio medesimo, al fine di effettuare approfondite verifiche di natura tecnica e giuridica in ordine ai contenuti della citata documentazione prodotta dalle Cooperative e pervenuta in data 15.12.2011, prot. n. 46614;

#### DATO ATTO:

- che in ottemperanza a quanto disposto con deliberazione della G.C. n° 162 del 13.09.2011, nonché con riferimento alla mozione approvata dal Consiglio Comunale in data 17.10.2011 in base alla quale è stato stabilito di *"verificare se i criteri di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi che hanno prodotto la maggiorazione del medesimo, costituiscano violazione dell'art. 9 della convenzione anche ai fini di accertare la congruità della conseguente sanzione in rapporto ai prezzi praticati;"* ed ancora *"di presentare al Consiglio Comunale gli esiti degli accertamenti... per consentire la conseguente assunzione di provvedimenti di competenza..."*, sono state effettuate analisi approfondite, di natura tecnica e giuridica, sui contenuti della documentazione prodotta dalla Cooperativa, trasmesse all'Amministrazione Comunale con nota del Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica in data 31.01.2012;
- che il Consiglio Comunale, informato circa gli esiti delle analisi tecnico-giuridiche effettuate, ha discusso la questione nella seduta tenutasi in data 13.03.2012, nell'ambito della quale non è emersa alcuna volontà di modificare la disciplina dei rapporti in essere così come stabiliti dalla Convenzione stipulata;
- che, visti i contenuti delle analisi tecniche e giuridiche svolte e l'assenza di espresse determinazioni del Consiglio Comunale:
  - il prezzo massimo di cessione degli alloggi previsto in convenzione non può essere derogato;
  - la penalità prevista in convenzione per i casi di accertata violazione della disciplina convenzionale relativa alle modalità di calcolo del prezzo di cessione non può essere ridotta;
- che pertanto le argomentazioni sostenute nelle osservazioni prodotte dal Consorzio Nuova Badia e dalle Cooperative che lo costituiscono non possono essere ritenute accoglibili;

VISTE le note in data 27.03.2012, prot. 10817 e 10824, con le quali il Consorzio Nuova Badia, l'Unica – Società Cooperativa di Abitazione, la Cooperativa Monte Secchiata – Soc.

Coop. Edilizia, la Cooperativa Edificatrice Pian di Mezzana – Soc. Coop. A.r.l., la Cooperativa Edificatrice l'Amicizia – Soc. Coop. A.r.l. e la Società Cooperativa Abitagreve, hanno prodotto le proprie considerazioni in ordine ai contenuti delle valutazioni tecnico – giuridiche effettuate dal Comune in merito alla documentazione dagli stessi in precedenza trasmessa;

RITENUTO di confermare la non accoglibilità delle argomentazioni sostenute dal Consorzio e dalle Cooperative anche a seguito delle citate note pervenute in data 27.03.2012, in quanto le stesse non contengono elementi tali da richiedere nuove ed ulteriori valutazioni tecnico – giuridiche rispetto a quelle già svolte;

RAVVISATA pertanto la sussistenza dei presupposti per procedere all'irrogazione della penale di cui all'art. 9 della Convenzione stipulata in data 02.03.2006, rep. n. 13017, per il mancato rispetto della disciplina convenzionale inerente la determinazione del prezzo massimo di cessione dell'alloggio di cui trattasi, nella misura stabilita con la citata deliberazione G.C. n. 162/2011;

PRECISATO:

- che la superficie da prendere a riferimento per il calcolo del prezzo di cessione dell'alloggio, risulta – come da permesso di costruire rilasciato (n. 31 del 30.03.2006) relativo all'unità immobiliare di cui al contratto in oggetto – pari a mq. 168,62;
- che per l'unità immobiliare in questione - appartenente alla tipologia a 'schiera' - la convenzione stabilisce il prezzo massimo di cessione in € 1.239,50 a mq S.C., da aggiornare, con applicazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati della Provincia di Firenze (variazione del 20,5% riscontrata nel periodo intercorrente da gennaio 2000 a luglio 2010), nell'importo pari a € 1.493,60;
- che pertanto il prezzo di cessione dell'unità immobiliare assegnata in proprietà ai Sigg.ri Gucci/Pascucci– calcolato secondo il criterio previsto in Convenzione e prendendo a riferimento la superficie dell'alloggio desumibile dal relativo permesso di costruire – risulta pari a € 251.850,83;

RILEVATO pertanto che il prezzo di cessione dell'immobile riportato nel contratto di cui trattasi, pari a € 402.711,22, risulta superiore, rispetto a quello calcolato a termini della Convenzione, di un importo pari a € 150.860,39;

CALCOLATO dunque l'ammontare della penale – rispondente al doppio della differenza fra il prezzo effettivo praticato e quello risultante dalla corretta applicazione della disciplina convenzionale – in complessivi € 301.720,78;

RITENUTO di dover procedere a richiedere a "Unica - Società Cooperativa di Abitazione" il pagamento della suddetta penale di € 301.720,78;

CONSIDERATO che il credito di cui trattasi 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 "Unica - Società Cooperativa di Abitazione", C.F. e P. IVA 01131810481, con sede legale in Firenze, Viale Gramsci, 53, nella persona del legale rappresentante Ing. Stefano Tossani, nato a Barberino di Mugello (FI) il 28.03.1951, residente a Firenze, Via Borgo la Croce, 21:

- 1) **di provvedere al pagamento della penale** di importo pari a € 301.720,78, ai sensi all'art. 9 della Convenzione stipulata tra Comune di Scandicci e le Società costituenti il Consorzio Nuova Badia - tra le quali "Unica - Società Cooperativa di Abitazione" - in data in data 2.03.06, rep. 13017, ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci.  
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: IT 36A 06160 38080 000000135C01, indicando la causale "pagamento penale ordinanza n. 186/2012, 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 TU di cui al R.D. 14.04.1910. n. 639;
- 2) che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR 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:
  - Unica - Società Cooperativa di Abitazione, C.F. e P. IVA 01131810481, con sede legale in Firenze, Viale Gramsci, 53, nella persona del legale rappresentante Ing. Stefano Tossani;
  - nonché, per quanto occorrer possa, all'Ing. Stefano Tossani, nato a Barberino di Mugello (FI) il 28.03.1951, presso la sede della residenza a Firenze, Borgo la Croce, 21;
- 2) la trasmissione di copia del presente provvedimento ai Sigg.ri Francesca Gucci e Lorenzo Pascucci, in qualità di acquirenti dell'alloggio di cui trattasi;

- 3) la trasmissione di copia del presente atto al Dirigente dei Servizi Finanziari del Comune di Scandicci, per quanto di competenza;
- 4) di introitare la somma di € 301.720,78 al Bilancio 2012.

Scandicci, 2.04.2012

Il Dirigente del Settore  
Edilizia e Urbanistica  
Arch. Lorenzo Paoli

