



**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
CONSIGLIO COMUNALE  
del 21/03/2019 n. 30**

**COPIA**

**Oggetto: *Area PEEP di Vingone. Approvazione criteri per la trasformazione delle aree del lotto 18.***

L'anno duemiladiciannove Il giorno 21/3/2019 alle ore 18:15 in Scandicci, nella Sala Consiliare "Orazio Barbieri", previa convocazione nei modi e forme di legge, statutarie e regolamentari, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza pubblica ordinaria di prima convocazione.

Consiglieri assegnati n. 24; Consiglieri in carica n. 24.

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Simone Pedullà, ed assiste il Segretario Generale, Corrado Grimaldi che, su invito del Presidente, procede all'appello.

Risultano:

**PRESENTI** i Sigg.ri:

- Fallani Sandro
- Porfido Antonella
- Babazzi Alessio
- Trevisan Barbara
- De Lucia Chiara
- Marino Luca
- Pedullà Simone
- Landi Laura
- Ciabattoni Patrizia
- Calabri Carlo
- Mucè Umberto
- Cialdai Fabiani Enrica
- Marchi Alexander
- D'Andrea Laura
- Pecorini Ilaria
- Fulici Fabiana
- Bencini Valerio
- Tognetti Massimiliano
- Batistini Leonardo
- Franchi Erica

**ASSENTI** i Sigg.ri:

- Lanini Daniele
- Graziani Francesco
- Bambi Giulia
- Nozzoli Cristina
- Pacini Andrea

Presenti n. 20 membri su 25 (compreso il Sindaco)

Il Presidente, riconosciuto il numero legale dei consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta e designa come scrutatori i consiglieri: Bencini, Cialdai Fabiani, Pecorini.

Risultano altresì presenti gli Assessori: Giorgi, Toscano, Lombardini, Ndiaye.

...omissis il resto...

Il Presidente mette ora in trattazione l'argomento iscritto al punto 18 dell'Ordine del giorno e da' la parola all'Assessora Elena Capitani per l'illustrazione.

Interviene per dichiarazione di voto la Consigliera Franchi [Gruppo Misto]

OMISSIS (l'intervento è riportato nel verbale integrale della seduta)

Durante la trattazione dell'argomento rientra in aula la Consigliera Landi: presenti n. 19, assenti n. 6.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto della competenza del Consiglio Comunale all'emanazione del presente provvedimento;

Vista la conforme proposta di deliberazione Pdcc 13/2019 presentata dal Dirigente del Settore 5 – Servizi Tecnici e Lavori Pubblici, Ing. Paolo Calastrini;

Premesso:

- che con convenzione ai rogiti del notaio dott.ssa Maria Valeria Acquaro di cui al repertorio 8956/4145 del 7 marzo 1983, il Comune di Scandicci concesse alla Coop.va 'Volontà – Società Cooperativa Edificatrice a responsabilità limitata', a seguito dell'occupazione di urgenza nell'ambito di procedura espropriativa, un terreno fabbricabile compreso nel Piano di Zona PEEP di Vingone, identificato con il n. 18 di lotto, rappresentato nel foglio 16 dalla particella 2041 di mq. 2995, ex porzione 'b' della particella n. 65 giusto tipo di frazionamento catastale n. 13/1983.
- che la predetta area era parte di un più vasto complesso di beni di proprietà dei medesimi soggetti, le cui procedure espropriative erano finalizzate alla realizzazione del Piano di Zona PEEP di Vingone.
- che avverso il procedimento di acquisizione della predetta area i soggetti espropriati instaurarono un contenzioso giudiziario che si è definitivamente concluso con sentenza del Tribunale di Firenze del 27 aprile 2017.
- che a seguito di tale pronuncia, in data 27 luglio 2017 è stata presentata al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio provinciale-Territorio della Direzione provinciale dell'Agenzia delle entrate di Firenze la richiesta di trascrizione in favore del Comune di Scandicci della sentenza di acquisto a titolo originario del tribunale di Firenze n. 2085/2005 del 31 maggio 2005, registrata al Reg. generale n. 31928 e Reg. part. 22261.
- che nelle more del predetto contenzioso giudiziario il Comune di Scandicci , con deliberazione della Giunta Comunale n. 126 del 13.07.2007, ha stabilito di '... approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23.12.1998 n. 488, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di

proprietà sulle aree ricomprese nei lotti n. 4, 2-b, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 e 14 del piano P.E.E.P. Di Vingone – zona Est, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 e s.m.i., alle cooperative edificatrici Cooper Scandicci, UNICA S.C. A R.L., So.C.E.T., La Speranza ed Italia, ...', stabilendo, altresì, che '... la procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di cui al ... lotto n. 18 sarà avviata, con specifico separato provvedimento, dopo la definitiva acquisizione della proprietà sulle relative aree da parte dell'Amministrazione Comunale'.

- che con successive decisioni di cui all'Atto di indirizzo n. 9 del 20 novembre 2007, alla deliberazione n. 219 del 4 dicembre 2007 ed alla deliberazione n. 35 del 26 febbraio 2008, la Giunta Comunale ha parzialmente modificato le originarie indicazioni previste nella predetta deliberazione n. 126/2007 stabilendo, in particolare, con la predetta deliberazione n. 35/2008, le seguenti modalità di pagamento del corrispettivo di trasformazione:

' a. pagamento di un corrispettivo complessivo pari all'intero importo calcolato, in unica soluzione e senza aggravio di interessi, entro e non oltre 40 mesi dalla data di notifica dell'offerta;

b. pagamento di un corrispettivo complessivo pari all'intero importo calcolato scontato del 50%, in unica soluzione e senza aggravio di interessi, entro e non oltre 20 mesi dalla data di notifica dell'offerta;

c. pagamento di un corrispettivo complessivo pari all'intero importo calcolato scontato del 75%, in unica soluzione e senza aggravio di interessi, entro e non oltre 7 mesi dalla data di notifica dell'offerta.'.

- che con successiva deliberazione consiliare n. 106 del 27 novembre 2014 è stato stabilito:

“1. ... che il comune può cedere in proprietà le aree già risultanti di proprietà dell'Amministrazione Comunale ricomprese nei piani approvati a norma della legge 18.04.1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971, con le modalità previste nei commi da 45 a 49 dell'art. 31 della legge 23.12.1998, n. 448;

2. ... che in conformità a quanto previsto dal comma 47 dell'art. 31 della legge n. 448 del 1998, come in premessa specificato, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle predette aree avverrà a seguito di proposta da parte del comune e di conseguente accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la corrispondente quota millesimale di proprietà, dietro pagamento di un corrispettivo determinato sulla base di quanto indicato al comma 48 del medesimo articolo di legge e cioè in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, eventualmente abbattuto come a seguito specificato, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT e stabilendo altresì che in caso di valori negativi o nulli sarà considerato pari a zero;

3. ... che il valore venale di cui al predetto comma 48 dell'art. 31, legge 23.12.1998, n. 448, venga determinato ... in misura pari al venti per cento del

presunto valore complessivo dell'immobile realizzato sull'area oggetto di cessione, calcolato applicando il prezzo medio di vendita degli appartamenti residenziali in zona accertato al momento dell'esecuzione del calcolo, come indicato al successivo punto 4), alla superficie complessiva ottenuta dividendo per 3,00 (altezza teorica del piano) la complessiva volumetria realizzata;

4. ... che il prezzo medio di vendita degli appartamenti residenziali in zona venga individuato sulla base dei valori medi di mercato rilevati, per ciascuna tipologia edilizia oggetto di osservazione, dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (ex Agenzia del territorio), effettivamente noti al momento dell'esecuzione del calcolo;

5. ... che per la determinazione del corrispettivo da versare in forza di legge, il valore venale calcolato con i criteri e le modalità sopra indicate venga abbattuto in misura pari allo 0,5% per ogni anno interamente decorso dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato - e quindi senza computare le frazioni di anno - crescente con la vetustà dell'alloggio fino al limite massimo del 50% e comunque in misura tale da non determinare un valore inferiore a quello risultante dall'applicazione dei valori minimi di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (ex Agenzia del territorio), effettivamente noti al momento dell'esecuzione del calcolo, alla superficie complessiva di cui al precedente punto 3);

6. di confermare che ... nel caso di cessione della proprietà dell'area, le convenzioni già stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971 per la concessione del diritto di superficie, saranno sostituite da nuove convenzioni redatte sulla base degli schemi allegati ... al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, come meglio a seguito specificato;

...

16. di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la stipula degli atti di convenzione di cui ai precedenti punti, nonché tutte le spese ad esse conseguenti, saranno interamente poste a carico dei proprietari degli alloggi interessati dalle rispettive procedure;...";

Dato atto che in data 18 febbraio 2018, i proprietari degli alloggi ex Coop. Edif. Volontà s.r.l., hanno richiesto all'Amministrazione Comunale, con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Scandicci in data 22 febbraio 2018 al n. 9335, la formulazione da parte del Comune di una proposta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, in linea con le agevolazioni già riservate alle altre cooperative del comparto PEEP Vingone, stante l'impossibilità, da parte loro, di aderire a suo tempo alle offerte a causa delle vicissitudini legate alla proprietà dell'area.

Valutato in merito:

- che è interesse dell'ente adottare modalità di pagamento dei corrispettivi di trasformazione dei diritti sulle aree PEEP, già concesse in diritto di superficie, che favoriscano l'interesse dei destinatari delle offerte ad acquistare tale diritto,

in modo da reperire al massimo le risorse da destinare a nuovi investimenti pubblici;

- che è parimenti interesse dell'ente mettere in atto modalità di trattamento il più possibile eque ed uniformi;

- che l'evoluzione normativa ad oggi della materia non consente più il ricorso alla determinazione del valore venale dell'area sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 5 bis della legge n. 359 del 1992, per effetto della sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 della Corte costituzionale che ne ha dichiarato l'illegittimità costituzionale, né l'applicazione di abbattimenti, del corrispettivo da versare, in misura superiore al 50%, stante l'attuale formulazione dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Ritenuto conseguentemente opportuno, per quanto sopra indicato, formulare agli assegnatari degli alloggi di cui al lotto 18 del piano P.E.E.P. Di Vingone – zona Est, una modalità dei pagamento del corrispettivo di cui trattasi in uno dei seguenti modi:

a) pagamento del corrispettivo di trasformazione di cui alla deliberazione consiliare n. 106 del 2014, in unica soluzione e senza aggravio di interessi, entro e non oltre 40 mesi dalla data di notifica dell'offerta;

b) pagamento di un corrispettivo di trasformazione determinato applicando lo sconto del 50% sul valore venale dell'area urbanizzata di cui alla deliberazione consiliare n. 106/2014, in unica soluzione e senza aggravio di interessi, entro e non oltre 20 mesi dalla data di notifica dell'offerta.

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 (Allegati nn.1 e 2).

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.

Con votazione espressa con voto elettronico, che da' il seguente risultato:

Presenti in aula	= 19
Non voto	= 0
Astenuti	= 1
Votanti	= 18
Favorevoli	= 18
Contrari	= 0

\* \* \* \* \*

Astenuti = 1[Fulci Fabiana]

Favorevoli = 18[Babazzi Alessio - Bambi Giulia - Bencini Valerio - Calabri Carlo - Ciabattini Patrizia - Cialdai Fabiani Enrica - D'andrea Laura - De Lucia Chiara

- Fallani Sandro - Franchi Erica - Landi Laura - Lanini Daniele - Marchi Alexander - Marino Luca - Muce' Umberto - Pecorini Ilaria - Pedulla' Simone - Trevisan Barbara]

## DELIBERA

1. Di stabilire, per quanto in premessa già detto, che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971, agli assegnatari della Cooperativa 'Volontà – Società Cooperativa Edificatrice a responsabilità limitata' con convenzione ai rogiti del notaio dott.ssa Maria Valeria Acquaro di cui al repertorio 8956/4145 del 7 marzo 1983 di cui al lotto 18 del PEEP di Vingone – zona Est, avverrà a seguito di proposta da parte del comune e di conseguente accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la corrispondente quota millesimale di proprietà, previo pagamento di un corrispettivo determinato in uno dei seguenti modi:

- a) pagamento del corrispettivo di trasformazione di cui alla deliberazione consiliare n. 106 del 2014, in unica soluzione e senza aggravio di interessi, entro e non oltre 40 mesi dalla data di notifica dell'offerta;
- b) pagamento di un corrispettivo di trasformazione determinato applicando lo sconto del 50% sul valore venale dell'area urbanizzata di cui alla deliberazione consiliare n. 106/2014, in unica soluzione e senza aggravio di interessi, entro e non oltre 20 mesi dalla data di notifica dell'offerta.

2. Di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la stipula degli atti di convenzione di cui ai precedenti punti, nonché tutte le spese ad esse conseguenti, saranno interamente poste a carico dei proprietari degli alloggi interessati dalle rispettive procedure.

3. Di dare atto che al momento dell'effettivo incasso le somme introitate saranno accertate nei relativi bilanci dell'ente.

Quindi,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Con separata votazione espressa con voto elettronico e che da il seguente risultato:

Presenti in aula	= 19
Non voto	= 1
Astenuti	= 0
Votanti	= 18
Favorevoli	= 18
Contrari	= 0

\* \* \* \* \*

Non Votanti = 1[Fulici Fabiana]

Favorevoli = 18[Babazzi Alessio - Bambi Giulia - Bencini Valerio - Calabri Carlo - Ciabattoni Patrizia - Cialdai Fabiani Enrica - D'andrea Laura - De Lucia Chiara - Fallani Sandro - Franchi Erica - Landi Laura - Lanini Daniele - Marchi Alexander - Marino Luca - Muce' Umberto - Pecorini Ilaria - Pedulla' Simone - Trevisan Barbara]

Si dà atto che, per un malfunzionamento del sistema, la Consigliera Pecorini non ha potuto esprimere il suo voto elettronicamente e ha dichiarato verbalmente l'espressione di voto favorevole come risulta dal verbale integrale della seduta.

A seguito della sua richiesta il voto è stato acquisito manualmente nel sistema dall'operatore in aula.

#### DELIBERA

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

*...omissis...*





Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE  
**F.to Corrado Grimaldi**

IL PRESIDENTE  
**F.to Simone Pedullà**

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 compiuta All'albo Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

LA P.O. RESPONSABILE DELLA UO 6.1  
SEGRETERIA GENERALE E SERVIZI AL CITTADINO  
**F.to D.SSA MARIA TERESA CAO**

Scandicci, lì