



Comune di Scandicci

SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA
Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica

ORDINANZA n.321 DEL 02/05/2016

OGGETTO: P.I.I. Badia a Settimo/San Colombano. Contratti assegnazione in proprietà alloggi tra "...omissis..." e i propri soci. Violazione disciplina convenzionale relativa alla determinazione prezzo vendita. Applicazione penali. Ingiunzione di pagamento.

IL DIRIGENTE DEL
SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA

PREMESSO:

- che la Convenzione stipulata in data 02.03.06, rep. 13017, tra il Comune di Scandicci e le Cooperative assegnatarie del Programma Integrato di Intervento (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, a seguito di segnalazioni e riscontri documentali, la Giunta Comunale con deliberazione n° 162 del 13.09.2011 ha fissato l'entità della penale da applicare al venditore in caso di accertata violazione della richiamata disciplina convenzionale relativa alla determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, nella misura pari al doppio della differenza fra prezzo calcolato a termini di convenzione e quello effettivamente praticato;
- che in esito alle verifiche condotte sui contratti di compravendita delle unità immobiliari realizzate dalla "...omissis..." in attuazione del P.I.I. di Badia a Settimo/San Colombano, è emerso che il prezzo di vendita degli alloggi è stato calcolato in violazione della detta disciplina convenzionale, risultando, nella fattispecie, sensibilmente più alto rispetto a quello calcolato d'ufficio in applicazione della disciplina medesima;
- che, in osservanza dei criteri presenti nella richiamata Convenzione, l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di applicazione delle penali ed ha provveduto ad emettere le prime ordinanze per l'ingiunzione del pagamento di penali relative a n° 2 contratti, impugnate dalla ...omissis..., con ricorsi presentati al T.A.R. Toscana, notificati in data 06/06/2012;-
- che l'Amministrazione Comunale, nelle more del pronunciamento del giudice amministrativo,

ha provveduto inoltre:

- a sospendere, con note in data 13.08.2012, prot. n. 28870, n. 28871, n. 28872, i procedimenti, in precedenza avviati, di applicazione di penali per ulteriori 3 casi, rispetto a quelli già oggetto di ordinanza;
- a completare il lavoro di verifica sui restanti contratti a quel momento reperibili (n° 22) presso l'Agenzia per la Pubblicità Immobiliare di Firenze, comunicando alla ...omissis..., con nota in data 29.11.2012, prot 41983:
 - gli esiti del lavoro di verifica svolto;
 - l'indicazione del sovrapprezzo rilevato per ogni singolo contratto di compravendita visionato;
 - la riserva di porre in essere tutti gli atti necessari a garantire il rispetto delle clausole convenzionali relative al prezzo di vendita degli alloggi, a seguito della pronuncia di merito del TAR sui ricorsi pendenti;
- che la ...omissis... ha promosso ricorso al T.A.R. Toscana - notificato al Comune in data 25.01.2013 - avverso la citata nota del 29.11.2012, prot. 41983, nonché avverso la nota dell'Amministrazione Comunale in data 7.12.2012, prot. 43434, relativa alla correzione di un errore materiale presente nella comunicazione del 29.11.2012;
- che in ordine alla violazione della disciplina convenzionale relativa alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi, contestata - come sopra detto - alla ...omissis..., il T.A.R. Toscana ha pronunciato in data 27.11.2014 la sentenza sui ricorsi promossi nel 2012 dalla Cooperativa medesima avverso le ordinanze di ingiunzione di pagamento di penali emesse dal Comune;
- che, nella richiamata sentenza, il T.A.R. dispone che le penali da applicare in conseguenza del mancato rispetto della citata Convenzione, pur dovute, dovranno essere ricalcolate - secondo il criterio del doppio della differenza di prezzo, già fatto proprio dal Comune - sulla base del prezzo di cessione determinato dal consulente tecnico d'ufficio in applicazione dei criteri stabiliti dall'art. 9 della Convenzione, aumentato degli oneri di preammortamento, dei costi per le migliorie personali e dei maggiori oneri di esproprio (tabella 19, superficie Sc*, della relazione di C.T.U.);
- che avverso tale sentenza la ...omissis... ha proposto appello al Consiglio di Stato, notificato in data 25.02.2015;
- che l'Amministrazione Comunale ha a sua volta proposto appello incidentale al Consiglio di Stato su alcuni profili della suddetta sentenza del T.A.R. meritevoli di essere riformati, censurando, con particolare riferimento alla modalità di ricalcolo delle penali, in applicazione dei dati riportati nella tabella 19 Sc*, contenuta nella relazione finale del C.T.U.:
- l'errato computo della Superficie complessiva, ivi indicata come Sc*, presa a riferimento per il calcolo del prezzo di cessione come da convenzione;
- l'errata applicazione dell'indice ISTAT per la rivalutazione del prezzo di cessione degli alloggi, consistente nella decorrenza del calcolo dall'aprile 1999, anziché dal gennaio 2000 (termine pattuito in Convenzione);

- il riferimento a voci inerenti le “*varianti e/o migliorie personali*”, senza accertare che le stesse risultino non solo documentate ma anche espressamente accettate dai soci assegnatari dei singoli alloggi;
- l'imputazione della voce di costo “*maggiori oneri esproprio*”, quale importo complessivo, privo di alcun riscontro e configgente con le diverse risultanze documentali agli atti dell'Ente.

PREMESSO altresì che ai fini del calcolo delle penali di cui trattasi, con nota in data 13.03.2015, prot. 11201, inviata a mezzo posta elettronica certificata, e successiva comunicazione in data 25.06.2016, prot. 27736, l'Amministrazione Comunale ha richiesto alla Cooperativa medesima documentazione integrativa rispetto a quella già in suo possesso;

TENUTO CONTO che con riferimento alla facoltà di integrare la documentazione agli atti dell'Amministrazione Comunale la Cooperativa non ha fatto pervenire alcuna nota di precisazione né documentazione integrativa;

DATO ATTO che avverso le citate comunicazioni dell'Amministrazione Comunale del 13.03.2015 e del 25.6.2015 la Cooperativa ha presentato al T.A.R. Toscana motivi aggiunti, rispetto al citato ricorso già promosso nel 2013, notificati al Comune in data 09.09.2015;

DATO altresì atto:

- che, in esecuzione della richiamata sentenza del T.A.R., l'Amministrazione Comunale ha provveduto a ricalcolare le penali per i n° 2 casi direttamente interessati dal contenzioso applicando pedissequamente i contenuti della richiamata tabella 19 Sc* della relazione finale del C.T.U., pur formulando specifiche riserve sulle modalità di calcolo delle voci ivi riportate, come motivate nel richiamato appello incidentale al Consiglio di Stato;
- che in riferimento a tali casi l'Amministrazione Comunale ha ingiunto il pagamento delle penali, ricalcolate come sopra specificato, mediante ordinanza n° 320 emessa in data odierna;

PRECISATO che per gli altri n° 22 casi, sottoposti a verifica, il calcolo delle penali è stato effettuato con i seguenti criteri:

- il computo delle superfici delle unità immobiliari da prendere a riferimento per la determinazione del prezzo convenzionale di vendita degli alloggi è stato mantenuto invariato rispetto a quello in precedenza utilizzato da questa Amministrazione (come dettagliato in nota nel prospetto allegato alla comunicazione inviata alla ...omissis... in data 29.11.2012, prot 41983), in quanto ritenuto rispettoso delle pattuizioni convenzionali e delle disposizioni legislative in materia;
- l'aggiornamento ISTAT dell'importo di cessione degli alloggi è stato effettuato a decorrere dal gennaio 2000 come pattuito in Convenzione;
- dal sovrapprezzo rilevato (differenza fra prezzo effettivamente praticato dalla Cooperativa e prezzo calcolato d'ufficio in applicazione della richiamata disciplina convenzionale) non sono stati detratti gli importi relativi agli oneri di preammortamento del mutuo, alle voci di costo riconducibili a “*varianti e/o migliorie personali*” né ai cosiddetti “*maggiori oneri di esproprio*”, in quanto non adeguatamente documentati dalla Cooperativa;

PRECISATO che si è dunque provveduto al calcolo delle penali per n° 22 ulteriori casi, rispetto ai n° 2

oggetto della richiamata sentenza del T.A.R., come riportate nella tabella A, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

RITENUTO di dover procedere a richiedere alla ...omissis... il pagamento di tali penali;

CONSIDERATO che il credito in questione 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 "...omissis...", C.F. ...omissis... e P. IVA ...omissis..., con sede legale in ...omissis... nella persona del legale rappresentante Sig. ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis..., residente a ...omissis..., CAP ...omissis... :

- 1) **di provvedere al pagamento delle penali** - applicate ai sensi all'art. 9 della Convenzione stipulata tra Comune di Scandicci e le Società costituenti il ...omissis..., tra le quali "...omissis...", in data 2.03.06, rep. 13017, ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci - elencate nella Tabella "A", allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, ove risulta specificato l'importo corrispondente ad ogni singolo contratto.
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: IT1310616038080000046023C01, indicando la causale "**pagamento penale ordinanza n. .../2016**", 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 T.U. di cui al R.D. 14.04.1910. n. 639;
- 2) che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al T.A.R. 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:

- ... omissis... C.F. ...omissis... e P. IVA ...omissis..., con sede legale in ...omissis...CAP ... omissis... nella persona del legale rappresentante Sig. ...omissis..., nato a ...omissis... il ... omissis..., residente a ...omissis... CAP ...omissis...;

nonché, per quanto occorrer possa,

- al Sig.,...omissis... nato a ...omissis... il...omissis..., residente a ...omissis... CAP ... omissis...;
- al Sig. ...omissis... (nato a ...omissis... il...omissis..., nella sua qualità di legale rappresentante della...omissis...C.F e P. IVA, ...omissis... residente a...omissis..., CAP ... omissis....

- 2) la trasmissione di copia del presente provvedimento ai Soggetti sottoscrittori dei contratti di acquisto degli alloggi interessati dalla quantificazione delle penali, oggetto di ingiunzione di pagamento con il presente provvedimento;
- 3) che la copia trasmessa a questi ultimi riporti in allegato solo le voci di calcolo riferite alla penale inerente l'unità immobiliare di proprietà;
- 4) la trasmissione di copia del presente atto al Dirigente dei Servizi Finanziari del Comune di Scandicci, per quanto di competenza.
- 5)

Dalla residenza Municipale,

**IL DIRIGENTE DEL
SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA**

Arch. Lorenzo Paoli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e
per gli effetti del D.P.R. 445/2000, del D.Lgs. 82/2005,
e norme collegate