



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

SETTORE ENTRATE E SERVIZI DI SUPPORTO E AMMINISTRATIVI
SERVIZIO ESPROPRI E RILIEVI

DETERMINAZIONE N. 295 DEL 18-12-2014

OGGETTO: *P.E.E.P. comparto di Badia a Settimo – San Colombano. Programma integrato d'Intervento. Aree ricadenti nel Lotto 14. Accertamento Entrata e Impegno Spesa relativamente agli oneri espropriativi e spese contrattuali e notarili.*

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
ENTRATE E SERVIZI DI SUPPORTO E AMMINISTRATIVI

Visto l'Art. 107 del D.Lgs. n° 267/2000;

Visto l'Art. 69 dello Statuto Comunale;

Visto il regolamento di contabilità approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 138 del 17/12/2009;

Viste le disposizioni del Sindaco del Comune di Scandicci n. 140 del 27/05/2014 prot. 24341 e n. 161 del 01/09/2014 prot. 37846 con le quali è stato conferito al Dirigente Dott. Antonello Bastiani la direzione dell'Ufficio Espropri e Rilievi.

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 29.09.2014 con cui è stato approvato il bilancio di previsione 2014;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 02.10.2013 con cui è stato approvato il PEG/PDO 2014 ;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 174 del 02.10.2014 con cui è stato approvato il seguente atto: "PEG 2014. Modifica assegnazioni ai dirigenti".

Considerato che:

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 245 del 22/12/1993 esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato ai sensi dell'art. 1 della legge 167/62 il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) del Comune di Scandicci, articolato nei comparti edificatori di Cerbaia, San Michele a Torri e Badia a Settimo- San Colombano;

L'approvazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare mediante la citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 245 del 22/12/1993 equivale ai sensi di Legge a dichiarazione di Pubblica Utilità nonché indifferibilità e urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici ivi previsti;

Il comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo – San Colombano prevede oltre ai lotti edificabili, aree destinate ad opere di urbanizzazione;

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 08/04/1999 è stato approvato, unitamente al bando di gara per l'assegnazione degli interventi, il Programma Integrato di Intervento Badia a Settimo- San Colombano che prevede un vasto complesso di interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;

La citata Deliberazione Consiliare n. 73/1999 di approvazione del Programma Integrato d'Intervento posticipava a successivi atti l'approvazione dello schema di convenzione destinato a regolare i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato prescelto tramite il bando per la realizzazione degli interventi previsti dal Programma Integrato d'Intervento;

Con Deliberazione n. 4 del 18/01/2000 il Consiglio Comunale di Scandicci ha provveduto all'assegnazione del complesso di interventi del Programma Integrato al raggruppamento privato vincitore del Bando;

In data 01/06/2000 con atto Notaio Palazzo rep. n. 27876 raccolta n. 3506 è stato costituito il "Consorzio Nuova Badia" al quale hanno aderito tutte le società costituenti il raggruppamento vincitore della selezione per la realizzazione del Programma integrato di Intervento, con eccezione di Casa Spa e Consorzio Etruria a r.l.

Considerato che:

Per poter dar corso alla fase realizzativa del Programma integrato di Intervento è stato necessario ricorrere alle varianti al P.E.E.P. comparto Badia a Settimo – San Colombano di cui in appresso;

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 16/07/2002 è stata approvata, ai sensi dell'art. 8 comma 5° della Legge n. 167/62 e successivi modifiche e integrazioni, la variante al P.E.E.P. del Comune di Scandicci, approvato con Deliberazione Consiliare n. 245/93 riferita al comparto di Badia a Settimo – San Colombano;

Successivamente alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 16/07/2002, il Consiglio Comunale del Comune di Scandicci ha approvato con la Deliberazione n. 80 del 24/07/2003 un'ulteriore Variante al P.E.E.P. di cui trattasi, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 245 del 1993;

Con la suddetta Deliberazione Consiliare n. 80 del 24/07/2003 è stato approvato tra l'altro:

- Lo schema di convenzione destinato a regolare i rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed il consorzio "Nuova Badia" per la realizzazione del complesso di interventi previsti dal programma di Intervento;
- Di procedere, fatti salvi eventuali atti di cessione volontaria, all'acquisizione mediante procedura espropriativa di tutte le aree P.E.E.P. del Comparto di Badia a Settimo-San Colombano da porre in realizzazione nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (mq 126.900 circa) compresi gli edifici in esse ricadenti. Le aree da acquisire sono individuate nell'atto di approvazione del P.I.I. cioè nella Deliberazione Consiliare n. 73 del 08/04/1999 e nei successivi atti ad esso riferiti;
- Di dare mandato all'Ufficio Espropri di attivare le procedure espropriative in merito alle suddette aree ed edifici, previa copertura finanziaria,

- Di dare atto che alla copertura finanziaria della spesa per le acquisizioni di cui sopra verrà provveduto mediante gli importi che il Consorzio "Nuova Badia" è tenuto a versare in ottemperanza alle condizioni poste dal paragrafo 2.4 del "bando per la selezione dell'operatore privato", comunque prima dell'avvio delle procedure espropriative;

Considerato che:

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 379 del 30/12/2003, immediatamente eseguibile, è stato approvato quanto segue:

- gli elaborati integrativi relativi al Piano Particellare di Esproprio preventivi a questa Amministrazione Comunale con nota prot. Gen. 49792 del 10/12/2003, redatti dai tecnici incaricati dal Consorzio "Nuova Badia" e relativi alle aree interessate e ricadenti nel comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo- San Colombano;
- di dare atto che gli elaborati integrativi suddetti costituiscono il Piano Particellare di Esproprio, con allegato l'elenco delle ditte proprietarie delle aree soggette ad esproprio, interessate dal comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo- San Colombano, redatto su supporto cartografico catastale aggiornato e sulla base di indicazioni del comparto P.E.E.P. di cui trattasi e delle relative varianti approvate con Deliberazioni Consiliari n. 134 del 16/07/2002 e n. 80 del 24/07/2003, nonché del relativo Programma Integrato di Intervento;
- di confermare mediante il comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo- San Colombano, la dichiarazione di pubblica utilità, nonché l'indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti;
- di approvare la procedura espropriativa , comprensiva dell'occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio delle aree interessate, ricadenti nel comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo- San Colombano di cui trattasi, individuate nel Piano Particellare di Esproprio sopra menzionato;
- di dare mandato all'Ufficio Espropri di attivare la procedura espropriativa in merito alle suddette aree interessate e fabbricati in esse ricadenti, previa copertura finanziaria;
- di prendere atto che per l'attivazione della procedura espropriativa delle aree interessate del comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo- San Colombano verranno applicate le normative in materia vigenti prima della data 30/06/2003 di entrata in vigore del Testo Unico delle Espropriazioni per Pubblica Utilità di cui al D.P.R. 08/06/2001 n. 327 come modificato e integrato dal D.Lgs. n. 302 del 27/12/2002.

Preso atto che:

con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 13/09/2005, è stato fra l'altro, disposto il differimento della cessione in proprietà al Consorzio dei sub- lotti 14/2 e 14/com, in ragione dei tempi richiesti per la procedura espropriativa, dovuti alla presenza, su tali sub- lotti di edifici ad uso produttivo/artigianale;

Con appositi atti è stata quindi attivata la procedura espropriativa relativa alle aree interessate dal P.E.E.P. di Badia a Settimo - San Colombano, e successivamente acquisite da questa Amministrazione Comunale, eccettuato le aree ricadenti nei sub-lotti 14/2 e 14/com, giusta la suddetta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 13/09/2005;

In data 02/03/2006 è stata stipulata fra il Consorzio Nuova Badia e le Società Cooperative che lo compongono e il Comune di Scandicci una Convenzione ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci rep. 13017, per l'attuazione del P.I.I. di Badia a Settimo – San Colombano e per la cessione in proprietà dei lotti edificatori, in cui si prevede espressamente all'art. 5 l'assegnazione differita dei sub lotti 14/2 e 14/com al Consorzio Nuova Badia, come disposto con la citata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 /2005;

Nei contenuti della stessa Convenzione e più precisamente all'art. 5 "Pattuizioni aggiuntive" – è espressamente stabilita "... l'assunzione da parte del Consorzio Nuova Badia dei costi di acquisizione delle aree ricomprese nel lotto 14 e dei fabbricati insistenti su esse, nonché di demolizione dei fabbricati medesimi..",

Considerato altresì che: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 142 del 08/11/2011 è stato approvato, fra l'altro :

di prorogare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 , comma 2, della legge n. 167/1962 e s.m.i. di due anni i termini di efficacia del P.E.E.P., approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 245 del 22/12/1993, limitatamente alle parti dello stesso P.E.E.P. non ancora attuate e con scadenza prevista in data 22/12/2013;

Preso atto che questa Amministrazione Comunale in data 23/10/2013 prot. 41730 ha richiesto, al fine dell'attivazione della procedura espropriativa, al Consorzio Nuova Badia gli importi dovuti relativi agli oneri espropriativi necessari all'acquisizione delle aree, soggette a procedura espropriativa, ricadenti nel lotto 14 per un importo complessivo di € 1.100.000,00 così dettagliato:

- L'indennità di Esproprio relativa ai beni immobili di proprietà del Consorzio "Nuova Badia" per una superficie catastale complessiva di mq. 6590, per un importo pari a:
€ 889.650,00 oltre IVA al 22% pari a € 195.723,00, e cioè per complessivi
€ 1.085.373,00, compreso IVA al 22%;
- L'indennità di Esproprio relativa al bene immobile di proprietà di Enel Distribuzione S.p.a. per una superficie catastale di mq. 25, per un importo pari a:
€ 3.375,00 oltre IVA al 22% pari a € 742,50 e cioè per complessivi
€ 4.117,50, compreso IVA al 22%,
- quanto a **€ 10.509,50** per spese notarili;

A tale comunicazione ha fatto seguito una nota datata 11/11/2013 del Consorzio Nuova Badia, pervenuta a questa Amministrazione Comunale via Pec in data 11/11/2013 prot. 43239, la quale non reca alcun esito in merito alla richiesta di copertura finanziaria per ragioni disperse dal ricorso al TAR Toscana;

Rilevato che :

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 12/11/2013, è stata sospesa, ai sensi dell'art. 21 quater della L.241/90, temporaneamente l'efficacia dello stesso P.E.E.P. *" limitatamente alla parte strettamente necessaria a consentire l'assegnazione al Soggetto avente titolo del lotto n. 14 del comparto di Badia a Settimo – San Colombano, nonché la relativa attuazione"*;

con la stessa Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 12/11/2013 è stata disposta *" la sospensione di efficacia della porzione del vigente P.E.E.P. riferita alla previsione del lotto*

14 del comparto di Badia a Settimo – San Colombano, per un termine cautelativo di n. 18 mesi, decorrenti dalla data di approvazione del presente atto, fatta salva la facoltà di revoca in caso di accettazione da parte del Soggetto Attuatore delle condizioni contrattuali, oggi praticabili (come disciplinate dalla convenzione in data 02/03/2006) nonché in caso di anticipata definizione del contenzioso pendente dinanzi al TAR Toscana, concernente le corrette modalità di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi già realizzati dal Soggetto Attuatore nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento di Badia a Settimo – San Colombano, e fatto salvo altresì l'eventuale differimento o proroga nel caso il contenzioso si protragga oltre tale termine, anche in ragione di eventuali impugnazioni”.

Rilevato altresì che in merito ai ricorsi promossi dalle Società Cooperative costituenti il Consorzio Nuova Badia il TAR Toscana ha emesso le seguenti Sentenze rispettivamente ai numeri n. 1959/2014, n. 1923/2014, n. 1985/2014, n. 1951/2014;

Considerato che:

Stante la situazione concernente sia la sospensione dell'efficacia del P.E.E.P. come pure l'emissione delle Sentenze del TAR Toscana, a seguito dei ricorsi promossi dalle Società Cooperative e dovendo comunque attivare e concludere la procedura espropriativa delle aree ricadenti nel lotto 14, a sospensione scaduta, anche in ottemperanza della sopracitata Convenzione Rep. 13017 del 02/03/2006, pertanto si rende necessario provvedere alla copertura finanziaria degli oneri espropriativi, ai fini dell'acquisizione delle aree interessate, ricadenti nel lotto n. 14 P.E.E.P., per la sua realizzazione;

Preso atto che l'importo presuntivo per oneri espropriativi ammonta ad **€ 1.100.000,00**, comprensivo di IVA al 22% e spese notarili;

Preso atto altresì che ai fini della realizzazione del Lotto 14 del P.E.E.P. occorrerà stipulare apposita specifica Convenzione a titolo oneroso con il Consorzio Nuova Badia, soprattutto finalizzata alla cessione in diritto di proprietà delle aree ricadenti nello stesso lotto 14 P.E.E.P., e che le spese contrattuali e consequenziali la stipula di detta Convenzione sono a carico del Consorzio Nuova Badia quale parte contraente;

Considerato altresì che

- a tale proposito, a seguito delle modifiche apportate alla tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso e di cui all'art. 10 del D.Lgs. 23/2011 e art. 26 del D.L. 104/2013, con particolare riferimento al quarto comma dell'art. 10, sono state abolite tutte le esenzioni ed agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, è quindi necessario finanziarie un ulteriore importo presuntivo di **€ 90.000,00** per le spese relative alla stipula di detta Convenzione, come atto traslativo di proprietà, inerenti spese notarili, contrattuali e tassazioni (imposta di registro, imposta di trascrizione e ipotecaria);

Ravvisata pertanto la necessità di dare comunicazione al Consorzio Nuova Badia dell'importo complessivo relativo al costo dell'operazione pari a **€ 1.190.000,00** così distinto:

€ 1.100.000,00 compreso di IVA al 22% per oneri espropriativi e relative spese notarili contrattuali, relativamente ai contratti di Cessione Volontaria;
€ 90.000,00 relativi a spese contrattuali e quant'altro inerenti la stipula della Convenzione a titolo oneroso per la cessione in diritto di proprietà delle aree ricadenti nel lotto 14 del P.E.E.P. tra il Consorzio Nuova Badia e le Società Cooperative che lo compongono e il Comune di Scandicci ;

Preso atto inoltre che l'importo complessivo presuntivo necessario per il costo dell'operazione di cui sopra , risulta complessivamente di **€ 1.190.000,00**, e che tale costo, a seguito della sopramenzionata precedente Convenzione stipulata fra il Consorzio Nuova Badia e le Società Cooperative che lo compongono e il Comune di Scandicci in data 02/03/2006 Rep. 13017, sono a carico dello stesso Consorzio Nuova Badia;

Risulta quindi necessario accertare nel Bilancio 2014 di questo Ente l'entrata della somma complessiva di € 1.190.000,00 al cap. 219000/23;

Risulta inoltre necessario impegnare la spesa per l'importo complessivo di € 1.190.000,0 al Bilancio dell'Ente 2014 così come segue:

quanto a € 1.100.000,00 , compreso IVA al 22% , al cap. 481100/43

quanto a € 90.000,00 al cap. 538000/43;

per i motivi in premessa esposti

DETERMINA

1. Di dare comunicazione al Consorzio Nuova Badia dell'importo complessivo relativo al costo dell'operazione immobiliare pari a **€ 1.190.000,00** richiedendo contestualmente il versamento degli importi dovuti così distintamente:
 - € 1.100.000,00 compreso di IVA al 22% per oneri espropriativi e relative spese notarili contrattuali, relativamente ai contratti di Cessione Volontaria;
 - € 90.000,00 relativi a spese contrattuali e quant'altro inerenti la stipula della Convenzione a titolo oneroso per la cessione in diritto di proprietà delle aree ricadenti nel lotto 14 del P.E.E.P. tra il Consorzio Nuova Badia e le Società Cooperative che lo compongono e il Comune di Scandicci ;
2. Di accertare l'entrata della somma complessiva di **€ 1.190.000,00** nel Bilancio dell'Ente anno 2014 al cap. 219000/23 n. 1019/2014
3. Di impegnare la sopracitata somma di **€ 1.190.000,00** al Bilancio 2014 dell'Ente così come segue:
 - quanto a **€ 1.100.000,00**, compreso IVA al 22% , al cap. 481100/43 imp. 1591/2014
 - quanto a **€ 90.000,00** al cap. 538000/43 imp. 1592/2014
4. Di dare atto che il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i. è il Dott. Antonello Bastiani;
5. Di trasmettere il presente atto al Messo Comunale per l'affissione all'Albo Pretorio on-line per la durata di quindici giorni;

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
ENTRATE E SERVIZI DI SUPPORTO E
AMMINISTRATIVI**

Dr. Antonello Bastiani

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