



Comune di Scandicci

SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA
Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica

ORDINANZA n.320 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. Ricalcolo 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 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 citati ricorsi dalla stessa promossi, 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;

PREMESSO altresì:

- che l'Amministrazione comunale ha a sua volta proposto appello incidentale 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 riscontro e confliggente con le diverse risultanze documentali agli atti dell'Ente.

PRECISATO che, in attuazione della richiamata sentenza del T.A.R., l'Amministrazione comunale ha comunque provveduto a ricalcolare le penali per i n° 2 casi interessati dal contenzioso - come riportate nella tabella A, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale - 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;

RITENUTO pertanto di dover procedere a richiedere alla " ... omissis ..." il pagamento delle penali di cui trattasi;

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 ..., Piazza ... omissis ..., n° ... omissis ... CAP ... omissis ..., nella persona del legale rappresentante ... omissis ..., nato a ... omissis ..., il ... omissis ..., residente a ... omissis ..., Via ... omissis ..., n° ... 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 Consorzio ... 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 ..., Piazza ... omissis ..., n°... omissis ... CAP ... omissis ... nella persona del legale rappresentante ... omissis ..., nato a ... omissis ... il ... omissis ..., residente a ... omissis ...,

Via ... omissis ..., n°... omissis ..., CAP... omissis ...;

nonché, per quanto occorrer possa,

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