



COMUNE DI MONSUMMANO TERME
PROVINCIA DI PISTOIA

SETTORE GESTIONE RISORSE, PERSONE, AZIENDE E TERRITORIO
TS - URBANISTICA

DETERMINAZIONE

N. 657 del 24/10/2023

Oggetto: APPROVAZIONE BANDO E RELATIVI ALLEGATI PER VENDITA TERRENI COMUNALI RICOMPRESI NEL COMPARTO R.U.7 DENOMINATO “EX AREA BACCIONI”.

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- lo Strumento Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 14/07/2003, individuava il Comparto R.U. n.7 denominato “Ex Fornace Baccioni”, posto a nord di via della Bartolina, all'interno del quale sono collocati alcuni terreni di proprietà comunale;
- sul Comparto 7 suindicato era possibile intervenire con Piano di Recupero. A tal proposito, la società “Fornaci Riunite Dami e Baccioni s.r.l.”, con sede in Monsummano Terme (PT), in qualità di “soggetto attuatore”, aveva proposto l’attivazione del “Piano Operativo di Comparto n. 7” con domanda presentata in data 16/12/2006 (prot. n. 28032), integrata in data 31/07/2008 (prot. n. 17254); detto Piano riguardava per la maggior parte aree e fabbricati di proprietà del “soggetto attuatore” (77,46%) e per residua porzione (terreni oggetto di stima) di proprietà del Comune di Monsummano Terme (22,54%);
- con la suddetta proposta, il “soggetto attuatore” intendeva procedere agli interventi previsti includendo anche la quota di proprietà del Comune, per la quale lo stesso Comune aveva redatto una perizia in ordine al valore della volumetria realizzabile. Con Delibera n. 139/2008, con cui veniva approvato il Piano Operativo, la Giunta comunale prendeva atto del valore di stima e rimandava ad una fase successiva la cessione della quota edilizia spettante al Comune, stabilendo nel contempo di rendere disponibili le proprie aree per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal Regolamento Urbanistico e dal Piano Operativo di Comparto;
- Successivamente, con Convenzione Edilizia stipulata in data 08/08/2008, il Comune di Monsummano Terme confermava la piena disponibilità alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Operativo di Comparto sulle aree di sua proprietà. Le opere di urbanizzazione (parcheggio pubblico di mq. 1.586, verde pubblico di mq. 7.291,

piazza di mq. 313, viabilità interna, ecc.), da computo estimativo allegato al Piano Operativo, erano quantificate con un importo totale di €. 799.844,82, prevedendo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. L'importo complessivo precedentemente riportato è da intendersi da ripartire fra i vari proprietari proporzionalmente alla quota di possesso di ciascuno, così come stabilito nella Convenzione Edilizia del 2008. Come già anticipato in precedenza, la quota di proprietà spettante al Comune di Monsummano Terme è pari al 22,54% dell'intero Comparto;

EVIDENZIATO che, con la Delibera di G.C. n.139/2008 - con la quale veniva approvato il progetto relativo al Piano Operativo di Comparto R.U. n. 7 e si concedevano le aree di proprietà del Comune per consentirvi la realizzazione delle opere di urbanizzazione ma non la volumetria ad essi spettante-, si prendeva atto che i costi per le opere di urbanizzazione da realizzare superavano ampiamente l'ammontare degli oneri concessori dovuti (OU1 e OU2);

RIBADITO che il piano attuativo del Comparto 7, della consistenza complessiva effettiva di mq. 19.355,42, riguardava per la maggior parte aree e fabbricati di proprietà del "soggetto attuatore", per una superficie di mq. 14.992,23 (77,46%), e per residua porzione (terreni oggetto di stima) di proprietà del Comune di Monsummano Terme, per una superficie di mq. 4.363,19 (22,54%). Quindi, con riferimento alla quota di proprietà del Comune ed alla volumetria complessiva di progetto (mc. 11.000), al Comune spettava in proporzione una cubatura di mc. 2.479,40 da destinare ad uso residenziale. Per la valutazione di tale potenzialità edificatoria era stata redatta una perizia di stima dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici del Comune in data 31/07/2008, di cui veniva preso atto dalla Giunta Comunale con Delibera n.139 del 6/06/2008 che, inoltre, rimandava ad una fase successiva la cessione della quota edilizia spettante al Comune (in termini di volumetria), si stabiliva tuttavia di rendere disponibile l'area di proprietà pubblica per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal R.U. e dal Piano Operativo di Comparto, si prendeva atto anche che i costi per dette opere da realizzare superavano ampiamente l'ammontare degli oneri concessori dovuti per l'urbanizzazione primaria e secondaria;

DATO ATTO che si sono create le condizioni perchè il Comune possa cedere le aree di proprietà, attraverso avviso pubblico come da convenzione approvata quindi prorogata. Per cedere i terreni è stato deciso di affidare la relativa stima del valore all'Agenzia delle Entrate tramite "accordo di collaborazione", tenendo conto che, nella Convenzione Urbanistica citata, le parti stabilivano che i costi delle opere di urbanizzazione assunte dal "soggetto attuatore" dovevano essere ripartiti tra i proprietari delle aree ricomprese nel Comparto (compreso il Comune in qualità di proprietario proquota, o suoi aventi causa), in proporzione ai diritti edificatori rispettivamente spettanti. Il "soggetto attuatore" si impegnava a eseguire le suddette opere, assumendo a proprio totale carico le spese necessarie per tale esecuzione;

RITENUTO Ritenuto opportuno indire un'asta pubblica ai sensi dell'art. 73 lettera c) e art. 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827 con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta al fine di alienare l'immobile summenzionato di proprietà del Comune di Monsummano Terme;

DATO ATTO che il valore dell'area da porre a base della procedura pubblica di vendita è stato calcolato con perizia della Agenzia delle Entrate trasmessa al Comune in data 26/09/2023 prot. 21887/2023;

VISTO l'avviso d'asta allegato alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale;

VISTO il R.D. 23 maggio 1924 n. 827;

DATO ATTO:

- che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza del medesimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;
- che il programma dei pagamenti conseguenti al presente provvedimento è compatibile con il relativo stanziamento di bilancio e con le regole di finanza pubblica, come previsto dall'art. 1, lettera a), punto 2, dell'art. 9 del D.L. n. 78/2009, convertito con modificazioni nella Legge n. 102 del 3 agosto 2009, nonché di quanto previsto dall'art. 183, comma 8 del D.lgs. n. 267/2000 TUEL;

VISTO il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO lo Statuto Comunale, approvato, nel testo vigente e coordinato, con deliberazione consiliare n. 74 del 29.10.2012, esecutiva;

VISTO il Regolamento di Organizzazione, approvato con deliberazione consiliare n. 85 del 30.7.1996, esecutiva e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Regolamento di Contabilità, approvato, nel testo vigente, con deliberazione consiliare n. 38 del 28.09.2017;

VISTO il Disciplinare per l'adozione delle determinazioni approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 106 del 2/7/2003, esecutiva;

RICHIAMATE:

- la Deliberazione C.C. N. 24 del 13 Maggio 2023: "Approvazione del Documento Unico di Programmazione -D.U.P.- 2023/2024/2025. Aggiornamento";
- la Deliberazione C.C. N. 25 del 13 Maggio 2023: "Approvazione del Bilancio di Previsione per il triennio 2023/2024/2025";
- la Deliberazione G.C. N. 62 del 13 Maggio 2023: "Approvazione P.E.G. per il triennio 2023/2024/2025";

DATO ATTO che la presente Determinazione è coerente con i vigenti atti di indirizzo dell'Amministrazione comunale a carattere generale;

VISTO il Decreto Sindacale n. 22 del 3 ottobre 2022, con il quale è stata attribuita al sottoscritto la dirigenza del Settore Gestione Risorse, Personale, Aziende e Territorio a decorrere dal 1 ottobre 2022 e fino al termine del corrente mandato amministrativo;

DETERMINA

per i motivi espressi in premessa e che di seguito si intendono integralmente riportati:

1. DI INDIRE, ai sensi degli articoli 73 lettera c) e 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827, asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete, al fine di alienare i terreni di proprietà comunale e collocati all'interno del Comparto 7 denominato "ex Fornace Baccioni" come identificati all'allegato A per

un importo pari ad euro 158.000 ad esclusione della quota parte dei costi per le opere di urbanizzazione di cui l'acquirente dovrà comunque farsi carico;

2. DI APPROVARE il bando di gara, i modelli di domanda e dichiarazione per la partecipazione, allegati alla presente determinazione;

3- DI PRECISARE che le alienazioni degli immobili di cui al precedente punto 1) sono da considerarsi come attività fuori campo Iva;

4. DI TRASMETTERE, ai sensi di legge, per la pubblicazione l'avviso d'asta all'albo pretorio del Comune e all'indirizzo Internet del Comune di Monsummano Terme;

5. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000:

- l'oggetto del contratto è la vendita di terreni di proprietà del Comune di Monsummano Terme posti all'interno del piano attuativo del Comparto 7 denominato "ex fornace Baccioni",
- la forma del contratto è quella dell'atto pubblico amministrativo;
- le clausole essenziali sono l'alienazione degli immobili alle condizioni stabilite dal contratto e la corresponsione del prezzo;
- la modalità di scelta del contraente è quella dell'asta pubblica.

6- DI DARE ATTO che i proventi derivanti dalle alienazioni degli immobili confluiranno alla Risorsa 40400.01.0120 "Alienazione piccole aree – terreni" del Bilancio 2023, esecutivo;

7- DI PRECISARE che la suddetta procedura non è sottoposta né all'applicazione del Codice dei Contratti ex D.Lgs. n. 36/2023, né alle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari ex Leggi n. 136/2010 e n. 217/2010;

8- DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta l'assunzione di alcun impegno di spesa;

9- DI ATTESTARE la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

10- DI PRECISARE altresì che il presente provvedimento non è soggetto né alle norme di cui all'art.26 e 27 del D.Lgs. n. 33/2013, né a pubblicazione ai sensi della L. n. 190/2012;

11- DI DARE ATTO che Responsabile del Procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 è il Dirigente del Settore Gestione, Risorse, Persone, Aziende e Territorio, dott. Antonio Pileggi e che non esistono conflitti di interesse in capo allo stesso;

12- DI DARE ATTO che la presente determinazione, ai soli fini conoscitivi, sarà pubblicata, a cura del Settore Affari Giuridici e Servizi di Governo, all'Albo Pretorio del comune per 15 giorni interi e consecutivi, nonché inserito sul sito Internet del Comune⁵.

S P E S A

ESERCIZIO	DESCRIZIONE CAPITOLO	CAPITOLO	IMPEGNO	IMPORTO

E N T R A T A

ESERCIZIO	DESCRIZIONE CAPITOLO	CAPITOLO	ACCERTAMENTO	IMPORTO

Il Responsabile del procedimento, ai sensi della L. n.241/90 è dott. Antonio Pileggi

Si trasmette copia del presente provvedimento a :

Ai sensi dell'art. 147 bis, primo comma, del D.Lgs 18.8.2000, n. 267, **si rilascia parere di regolarità tecnica** attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto.

Monsummano Terme, li 24/10/2023

Il Dirigente Responsabile
Antonio Pileggi / ArubaPEC S.p.A.
(firmato digitalmente)