



## CONSIGLIO COMUNALE

### *Deliberazione*

N. 65

del 27/06/2022

**OGGETTO: ECOPARK – RIGENERAZIONE URBANA DEL FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA - COMPRAVENDITA DELLA PORZIONE IN RESIDUA PROPRIETÀ PRIVATA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE - APPROVAZIONE**

L'anno 2022 il giorno 27 del mese di Giugno alle ore 18:50 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Mantellassi Alessio nella Sua qualità di Presidente del Consiglio e così composto:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BARNINI BRENDA		X	D'ANTUONO MARIA CIRA	X	
MANTELLASSI ALESSIO	X		PAGNI CHIARA	X	
ROVAI VIOLA		X	FABBRIZZI RICCARDO	X	
FLUVI SARA	X		POGGIANTI ANDREA		X
FALORNI SIMONE	X		PAVESE FEDERICO	X	
MANNUCCI LAURA		X	DI ROSA SIMONA	X	
BAGNOLI ATHOS	X		CHIAVACCI GABRIELE (collegato in videoconferenza)		X
RAMAZZOTTI ROSSANO	X		PICCHIELLI ANDREA		X
IALLORENZI ROBERTO	X		CIONI BEATRICE	X	
GIACOMELLI LUCIANO	X		MASI LEONARDO	X	
CAPORASO ROBERTO	X		BALDI ANNA		X
CIONI SIMONA	X		BATTINI VITTORIO	X	
FARAONI ANDREA		X			

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 17 - Assenti n° 8

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.  
Scrutatori: FLUVI SARA, CIONI SIMONA, PAVESE FEDERICO

Il Presidente del Consiglio riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.



## IL CONSIGLIO COMUNALE,

### Premesso che:

- in data 20/09/2019 è stato pubblicato l' Avviso di vendita del Tribunale di S. Maria Capua Vetere di porzione del complesso immobiliare in costruzione, allo stato di cantiere, ubicato in Ponte a Elsa alle vie Pietro Gobetti, Dino Caponi e Rinaldo Cioni;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n° 179 del 30/10/2019, esecutiva, è stato assunto l'indirizzo politico - amministrativo per la partecipazione all'asta, proponendo al Consiglio Comunale specifica deliberazione al riguardo;
- con Deliberazione n° 106 del 04/11/2019, esecutiva, il Consiglio Comunale ha autorizzato il Sindaco a partecipare alla procedura di vendita, assumendo altresì gli atti del caso per la copertura finanziaria dell'operazione;
- a seguito dell'aggiudicazione del lotto a favore del Comune, in data 21 Marzo 2021 ai rogiti del Notaio Avv. dr. VINCENZO di CAPRIO con Rep. 210973, è stata acquisita al patrimonio comunale la porzione maggioritaria del complesso immobiliare sito in località Ponte a Elsa ;
- la porzione del complesso immobiliare già acquisita al patrimonio consta di un totale di n° 102 unità immobiliari al P.T., P.1°, P. 2°, 3° e 4° oltre ai box auto al Piano Interrato;
- l'acquisto è avvenuto a seguito di aggiudicazione definitiva dell'avviso di vendita senza incanto indetto dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere in data 15/11/2019 al prezzo di vendita pari ad € 747.787,50, oltre € 164.513,25, corrispondente all'Iva con aliquota al 22%, per un totale di € 912.300,75;
- n. 26 unità immobiliari, oltre ai subalterni vari quali parti a comune (B.C.N.C.) del medesimo complesso, appartengono ad altra proprietà privata e non sono interessate dalla procedura fallimentare;

### Premesso ancora che :

- con D.G. n.39 del 09/03/2021 è stato approvato lo studio di fattibilità redatto dall'ufficio tecnico Comunale dal titolo “*Rigenerazione urbana del fabbricato dismesso nel centro abitato di Ponte a Elsa*”, dell'importo complessivo di Euro 5.400.000,00;
- il progetto è stato inserito all'interno del più ampio progetto dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa “*HOME in midsize cities [housing opportunities for metropolitan empowerment]*” che è stato proposto per il bando del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Dipartimento delle infrastrutture, Sistemi informativi e Statistici, Direzione Generale per l'Edilizia Statale e gli interventi Speciali, all'interno del “Programma innovativo nazione della Qualità dell'Abitare” PINQuA;
- in data 21/07/2021 è stata pubblicata dal MIT la graduatoria del bando PINQuA, nella quale il progetto complessivo del Circondario Empolese Valdelsa è risultato tra quelli selezionati;
- in 05/11/2021 il Ministero delle Infrastrutture ha pubblicato il Decreto di approvazione della graduatoria, confermando l'inserimento del progetto nell'elenco degli interventi ammessi a finanziamento;
- con Determinazione Dirigenziale n° 864 del 05/08/2021 è stato affidato l'incarico per la progettazione definitiva;
- con Deliberazione del C.C. n° 100 del 19/05/2022 ad oggetto “ *HOME IN MIDSIZE CITIES - PROPOSTA PER LA CREAZIONE DI UN ECOSISTEMA TERRITORIALE SOSTENIBILE E SMART PER SOSTENERE L'INCLUSIVITÀ SOCIALE ECONOMICA E CULTURALE E CONTRASTARE LA MARGINALITÀ – APPROVAZIONE DELL'ACCORDO ATTUATIVO TRA CITTA' METROPOLITANA E COMUNE DI EMPOLI*”, è stato preso atto del Decreto Direttoriale n. 4818 del 30.03.2022 del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile, della Convenzione n. 4526, relativa all'intervento ID 72, tra MIMS e la Città Metropolitana di Firenze come soggetto aggregatore del finanziamento ed approvato lo schema di accordo;



- in data 30 Maggio 2022 è stato sottoscritto l'accordo con la Città metropolitana di Firenze che disciplina gli obblighi relativi all'attuazione della proposta "id. n. 72 denominata "HOME IN MIDSIZE CITIES" nell'ambito della realizzazione degli obiettivi previsti dal PNRR, Componente-Misura-Investimento/subinvestimento M5 C2 investimento 2.3 – PinQuA e conferma il finanziamento assegnato;
- a seguito della Deliberazione del C.C. n° 44 del 30 Maggio 2022, l'opera "Ristrutturazione e riqualificazione immobile ubicato in via Gobetti a Ponte a Elsa - Ecopark" Codice CUI L01329160483202100008" è iscritta nel Programma delle opere pubbliche all'annualità 2022 per un importo di € 5.400.000,00 con copertura finanziaria che prevede per € 2.000.000,00 il finanziamento ministeriale con fondi PNRR e per € 3.400.000,00 mutuo;

**Dato atto che:**

- al fine della realizzazione del progetto è necessario quindi procedere all'acquisizione al patrimonio anche delle restanti unità immobiliari a valore di mercato;
- tenuto conto dello stato dei luoghi a livello di cantiere e delle complesse argomentazioni legate alla stima particolareggiata del valore di mercato, l'Ufficio ha provveduto ad affidare il servizio estimativo al Prof. Marco Jodice il quale ha rimesso la sua Relazione di stima con Prot. N° 84926/2021 come conservata in istruttoria;

**Considerato che:**

- in data 01/03/2022 prot. n. 13969 è pervenuta all'ufficio la proposta di vendita da parte della società CO.GE.FI. in qualità di proprietaria della parte residua del complesso immobiliare oggetto del presente atto al prezzo di € 500.000,00, oltre iva al 22% pari ad € 110.000, per un totale di € 610.000,00, debitamente depositata in atti;
- detta proposta ha validità fino al 30 settembre 2022 a condizione che il rogito avvenga entro tale data;

**Vista** la Relazione tecnica, Allegato1) alla presente deliberazione, a descrizione delle unità immobiliari interessate, con la quale è stata altresì attestata la congruità del prezzo stabilito in € 500.000,00 oltre iva 22%;

**Dato atto che** attraverso questa compravendita sarà possibile acquisire la piena disponibilità dell'intero complesso immobiliare;

**Richiamato inoltre** il D.L. 26 ottobre 2019 n. 124, convertito con modificazione dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157, che ha disposto (con l'art. 57, comma 2, lettere f) l'abrogazione della norma che disciplinava le operazioni di acquisto di immobili stabilendo che "a decorrere dall'anno 2020, alle regioni, alle Province autonome di Trento e Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria, cessano di applicarsi le norme in materia di contenimento e di riduzione della spesa e di obblighi formativi:(.....), f) art. 12, comma 1-ter, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111";

**Atteso quindi che** la valutazione circa l'indispensabilità/indilazionabilità/congruità dell'acquisto di un immobile importa una scelta gestionale, da adottarsi sulla base di dati concreti e fattuali, riservata all'amministrazione in via esclusiva;

**Accertato che** trattandosi di cessione di immobile non ultimato da parte di un soggetto passivo Iva, la presente operazione è da ritenersi assoggettata all'Iva con aliquota al 22%;



**Atteso che** l'art. 42, comma 2, lett. 1) Tuel 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri Funzionari a' sensi degli articoli 107 comma 3 lettera c) ( stipula dei contratti) e dell'art. 4 comma 2 del d.lgs. n. 165/2001 ;

**Visti**, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espresso, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio ed il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto espresso, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Sistemi Informatici, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Con voti:

Presenti	n. 17
Favorevoli	n. 14
Contrari	n. 2 (Pavese, Di Rosa)
Astenuti	n. 1 (Battini)

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

### **d e l i b e r a**

- 1) Di autorizzare l'acquisto di n° 26 unità immobiliari, oltre ai subalterni vari quali parti a comune (B.C.N.C.) del complesso immobiliare in costruzione, allo stato di cantiere, ubicato in Ponte a Elsa , alle vie Pietro Gobetti, Dino Caponi e Rinaldo Cioni, di proprietà della COGEFI srl , con CF e P.Iva 03116030481, così come descritti nella Relazione tecnica di cui Allegato 1) alla presente deliberazione, al prezzo ritenuto congruo pari ad € 500.000,00 oltre iva al 22% per un totale di € 610.000,00;
- 2) Di dare atto che la presente operazione immobiliare trova la copertura finanziaria al Capitolo 2784008, con descrizione "RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ECOPARK - CONTRIB. PINQUA - E 542204" e che la compravendita consentirà di avere la piena e totale proprietà dell'immobile al fine dell'attuazione del progetto "Ristrutturazione e riqualificazione immobile ubicato in via Gobetti a Ponte a Elsa – Ecopark" così come previsto del Programma delle opere pubbliche 2022-2023-2024;
- 3) Di incaricare il Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio a dare esecuzione alla presente deliberazione con l'emissione degli atti del caso al fine della sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine del 30 Settembre 2022, dando atto che le spese notarili sono a carico del Comune di Empoli mentre quelle attinenti alla Relazione tecnica sono a carico della controparte.
- 4) Di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile, di cui all'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.



COMUNE DI EMPOLI  
Città Metropolitana di Firenze

Dopodiché,

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'urgenza di concludere l'acquisto nei termini della proposta pervenuta;

Con separata votazione e con voti:

Presenti	n. 17
Favorevoli	n. 14
Contrari	n. 2 (Pavese, Di Rosa)
Astenuti	n. 1 (Battini)

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

### **Delibera**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del “*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*” - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.



**COMUNE DI EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Presidente del Consiglio**  
Mantellassi Alessio

**Il Segretario Generale**  
Dott.ssa Rita Ciardelli

