



COMUNE DI PISA

DIREZIONE-05 - Programmazione e controllo - Sistemi Informativi - Patrimonio - Protezione Civile

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 47 DEL 07/07/2022

OGGETTO: IMMOBILE SITO IN VIA BANDI N. 24, FOGLIO 47 PARTICELLA 1682 SUBALTERNO 48. ID INVENTARIO 54989. AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE E TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CON CONGUAGLIO DI DENARO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati i seguenti documenti di programmazione dell'ente approvati per il triennio 2022-2024:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 22 dicembre 2021 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2022-2024;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 22 dicembre 2021 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione dell'esercizio 2022-2024;
- Deliberazioni della Giunta Comunale n. 11 del 27 gennaio 2022, n. 19 del 3 febbraio 2022, n. 49 del 3 marzo 2022, con le quali è stato approvato il piano esecutivo di gestione 2022 per la parte relativa alle attività, al personale ed agli immobili e la Deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 24 marzo 2022 con la quale è stato approvato il piano esecutivo di gestione/piano della performance 2022;

Visto l'articolo 170 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. ii., sostituito dall'articolo 74 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n.118 introdotto dal decreto legislativo 10 agosto 2014, n.126, che disciplina il documento unico di programmazione degli enti locali;

Visti

- l'articolo 42 comma 2 lett. 1) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. ii. che dispone la competenza del Consiglio Comunale in materia di *“acquisti e alienazioni immobiliari, relative permute, 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 nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari”*;
- l'art. 151 del Testo unico delle norme sull'ordinamento degli enti locali, approvato con il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. ii., e successivamente modificato e integrato, in base al quale *“Gli enti locali ispirano la propria gestione al principio della programmazione.”*;
- l'art. 170 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. ii., sostituito dall'articolo 74 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n.118 introdotto dal decreto legislativo 10 agosto 2014, n.126,

che, fra l'altro, recita *“Il Documento unico di programmazione ha carattere generale e costituisce la guida strategica ed operativa dell'ente”*, precisando altresì che *“Il Documento unico di programmazione costituisce atto presupposto indispensabile per l'approvazione del bilancio di previsione.”*;

- l'allegato 4/1 (“Principio contabile applicato concernente la programmazione di bilancio”) del D. Lgs. 118/2011, con particolare riferimento ai paragrafi 4.2 ed 8 in materia Documento Unico di Programmazione degli enti locali;

Premesso che:

- la signora Costa Vera risultava proprietaria dell'unità immobiliare sita in Via Rubattino n. 4, facente parte di un maggior fabbricato di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) censita al catasto fabbricati del Comune di Pisa, al foglio 47 particella 456 subalterno 1;
- la menzionata unità immobiliare costituiva parte di un fabbricato di complessive n. 12 unità immobiliari interessate al piano di riqualificazione del quartiere di Sant'Ermite, il cui schema di master plan in conformità alla scheda norma n. 30.3 denominata “S. Ermete – Via Emilia – Via Socci” del Regolamento urbanistico approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 dell'11 dicembre 2009 e pubblicata sul BURT n. 7 del 17 febbraio 2010, era stato approvato dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 23 luglio 2013;
- nel citato master plan di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 23 luglio 2013 era prevista la costruzione di 48 alloggi in Via Bandi e la demolizione di 4 fabbricati nel quartiere di Sant'Ermite per costruirvi due nuovi fabbricati;
- l'unità immobiliare della quale la signora Costa Vera era proprietaria, faceva parte di uno dei fabbricati oggetto di demolizione;
- Apes Azienda Pisana per l'Edilizia Sociale (S.c.p.a.), soggetto gestore per l'Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della Legge regionale 77/1998, operante come società in house del Comune di Pisa, ed in virtù di specifico contratto di servizio nella gestione, manutenzione e nuova costruzione di alloggi ERP, in data 29 giugno 2015 con nota protocollo interno della medesima Apes n. 4697, documento conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio, ai fini della definizione dell'accordo bonario in luogo dell'esproprio, aveva presentato la permuta dell'alloggio di proprietà della signora Costa Vera con l'alloggio di proprietà del Comune di Pisa, previa corresponsione da parte della signora Costa Vera della somma di euro 54.154,95 data dalla differenza dell'importo di euro 119.654,95 corrispondente al valore dell'appartamento di edilizia residenziale pubblica, di proprietà del Comune di Pisa sito in Via Bandi n. 24, censito al Catasto fabbricati del Comune di Pisa nel Foglio 47 particella 1682 subalterno 48 Categoria A/2 classe 2 Vani 5,5 con rendita catastale euro 688,82 e l'importo di euro 65.500,00 derivante dalla stima dell'appartamento sito in Via Rubattino n. 4 censito al catasto fabbricati del Comune di Pisa, al foglio 47 particella 456 subalterno 1;
- la signora Costa Vera ed Apes Azienda Pisana per l'Edilizia Sociale (S.c.p.a.) hanno sottoscritto in data 29 settembre 2015, un accordo preliminare di cessione volontaria in luogo di espropriazione con effetti transattivi, documento conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio, il quale tra l'altro ha previsto che:

- A) il Comune di Pisa con procura ad Apes, avrebbe trasferito entro il 31 gennaio 2016 l'appartamento di sua proprietà sito in Pisa in Via Bandi n. 24, già in precedenza identificato catastalmente, al prezzo di euro 119.654,95 ed il trasferimento sarebbe avvenuto in diritto di superficie e con le norme dell'edilizia convenzionata;
 - B) la signora Costa Vera avrebbe trasferito entro il 31 gennaio 2016 l'appartamento di sua proprietà sito in Via Rubattino n. 4, già in precedenza identificato catastalmente, al prezzo di euro 65.500,00 e che il trasferimento sarebbe avvenuto nella piena proprietà essendo lo stesso oggetto di demolizione;
 - C) la signora Costa Vera avrebbe immesso APES nel pieno possesso dell'appartamento di sua proprietà, oggetto di successiva cessione, dalla data di stipula dell'accordo medesimo;
 - D) APES avrebbe acconsentito, in considerazione della necessità di garantire la continuità del contratto di locazione relativo all'appartamento posto in Via Rubattino n. 4, censito al catasto fabbricati del Comune di Pisa, al foglio 47 particella 456 subalterno 1 di proprietà della signora Costa Vera, all'utilizzo dalla data di stipula dell'accordo medesimo dell'appartamento oggetto di permuta;
 - E) l'accordo e la proposta ivi contenuta sarebbero stati impegnativi per la signora Costa Vera dalla data della sua sottoscrizione, mentre per il Comune di Pisa l'efficacia degli impegni assunti sarebbe seguita alla approvazione dei contenuti dell'atto da parte degli organi comunali competenti;
- con determinazione dirigenziale n. DD -16A/822 del 6 luglio 2016, rettificata per un mero errore materiale dalla determinazione dirigenziale n. DD – 16/A 933 del 2 agosto 2016, a sua volta rettificata per un mero errore materiale dalla determinazione dirigenziale n. DD - 16°/1037 del 9 settembre 2016, relativamente all'individuazione del subalterno dell'appartamento di proprietà comunale posto in Via Bandi n. 24, e all'individuazione del subalterno dell'appartamento di proprietà della signora Costa Vera posto in Via Rubattino n. 4, è stato disposto quanto segue:
- A) il conferimento da parte del Comune di Pisa della procura speciale ad Apes Azienda Pisana per l'Edilizia Sociale (S.c.p.a.), al trasferimento dell'appartamento di proprietà comunale posto in Via Bandi n. 24, come in precedenza identificato catastalmente in favore della signora Costa Vera in cambio dell'unità immobiliare posta in Via Rubattino n. 4, come anch'esso in precedenza identificato catastalmente;
 - B) il trasferimento per l'appartamento della signora Costa per un prezzo pari ad euro 65.500,00, il trasferimento per l'appartamento di proprietà comunale per un prezzo di euro 119.654,95, il trasferimento del bene di proprietà del Comune di Pisa nei confronti della signora Costa Vera in diritto di superficie e con le norme dell'edilizia convenzionata, mentre il trasferimento dell'appartamento di Costa Vera in piena proprietà al Comune di Pisa alle condizioni indicate nell'accordo preliminare sottoscritto dalle parti in data 29 settembre 2015;

Dato atto che

- in ragione della necessità di acquisire la proprietà dell'appartamento della signora Costa Vera, per permettere la demolizione del fabbricato comprendente l'appartamento in questione la stessa Costa Vera acconsentiva al trasferimento del proprio appartamento al Comune di Pisa rinunciando alla ipoteca legale, essendo stata immessa nel possesso dell'alloggio in permuta al fine di garantire la continuità del contratto di locazione in essere

nell'appartamento di sua proprietà come da accettazione della proposta protocollo in atti Apes n. 7381 del 30 settembre 2016;

- in data 13 ottobre 2016, in esecuzione delle predette determinazioni dirigenziali DD - 16A/822 del 6 luglio 2016, DD - 16/A 933 del 2 agosto 2016 e DD-16°/1037 del 9 settembre 2016, è stato sottoscritto con atto ai rogiti del notaio Catania repertorio n. 5232 n. 3066 della Raccolta registrato a Pisa il 19 Ottobre 2016 al n. 6574 serie 1T trascritto a Pisa il 19 ottobre 2016 ai nn.17892/12162 e ai nn.17893/12163, documento conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio, il trasferimento dell'appartamento sito in Pisa in Via Rubattino n.4 di proprietà della signora Costa Vera al Comune di Pisa;
- tale trasferimento come risulta dall'atto menzionato, si è realizzato al prezzo di vendita pari ad euro 65.500,00 e si è configurato come cessione volontaria in luogo di esproprio finalizzata alla realizzazione di immobili di edilizia economica e popolare;
- la signora Costa Vera, quale parte alienante, ha dichiarato all'articolo 5 del menzionato atto stipulato il 13 ottobre 2016 di rinunciare ad ogni eventuale ipoteca legale;

Rilevato che successivamente alla sottoscrizione dell'accordo bonario sono emerse problematiche di conformità catastale relative all'appartamento di proprietà del Comune di Pisa, posto in Via Bandi n. 24, tali da impedire il trasferimento alla signora Costa Vera nei termini indicati nell'accordo sottoscritto il 13 ottobre 2016;

Considerato che la signora Costa Vera era già stata immessa nel possesso dell'immobile sito in Via Bandi n. 24, in quanto in data 28 febbraio 2017 nella forma di scrittura privata fra Azienda Pisana per l'Edilizia Sociale (S.c.p.a.) e Costa Vera è stato sottoscritto il contratto avente ad oggetto il comodato d'uso gratuito dell'immobile di proprietà del Comune di Pisa sito in Via Bandi, n. 24, rappresentato al Nuovo catasto urbano del Comune di Pisa al foglio 47, particella 1682, subalterno 48;

- l'articolo 2 del suddetto contratto ha previsto che la durata del contratto sia annuale e rinnovabile fino alla data di sottoscrizione del contratto di cessione dell'unità immobiliare da parte del Comune di Pisa alla signora Costa Vera;

Atteso che in data 20 settembre 2020 è stato sottoscritto un accordo con efficacia novativa dell'accordo preliminare di cessione volontaria in luogo di espropriazione con effetti transattivi sottoscritto a sua volta il 29 settembre 2015, documento conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio, che ha previsto quanto segue:

- il Comune di Pisa, con procura ad Apes avrebbe trasferito entro il 31 marzo 2021, salva la sopravvenienza di impedimenti dovuti a cause non imputabili a nessuno dei due enti, l'appartamento di proprietà del Comune di Pisa, sito in Pisa in Via Bandi 24, al prezzo di euro 119.654,95 euro, il trasferimento del bene avverrà in diritto di superficie e con le norme dell'edilizia convenzionata che dovranno essere riportate nell'atto di rogito;

- la signora Costa Vera, in esecuzione dell'accordo bonario sottoscritto in data 29 settembre 2015, avendo già trasferito al Comune di Pisa l'immobile di sua proprietà, oggetto di permuta, valutato con perizia di tecnico incaricato da Apes, per valore di vendita pari ad euro 65.500,00, alla data del trasferimento in suo favore dell'immobile di Via Bandi 24, posseduto a titolo di comodato d'uso, avrebbe dovuto versare ad Apes la somma residua di euro 54.154,95;

- il Comune di Pisa in caso di morte della sig.ra Costa Vera prima dell'adempimento del presente accordo, avrebbe trasferito l'immobile di sua proprietà al figlio ed unico erede generalizzato in atti;

Preso atto della relazione tecnica redatta da Apes Azienda Pisana per l'Edilizia Sociale (S.c.p.a.) assunta agli atti del protocollo n. 0010521 del 28 gennaio 2022, allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**Allegato 1**);

Dato atto che l'acquisizione della proprietà dell'appartamento di Costa Vera, avvenuta in data 13 ottobre 2016, nell'interesse pubblico è stata funzionale alla demolizione del fabbricato comprendente l'appartamento in questione per permettere la riqualificazione del quartiere di Sant'Ermite;

Preso atto altresì che la signora Costa Vera, proprietaria dell'unità immobiliare posta in Via Rubattino n. 4, ha acconsentito alla cessione al Comune di Pisa della suddetta immobiliare, accettando di ricevere in permuta l'immobile rappresentato di proprietà del Comune di Pisa sito in Via Bandi n. 24, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel Foglio 47 particella 1682 subalterno 48, dove si sarebbe trasferita in tempi brevi e rinunciando al tempo stesso alla ipoteca legale, essendo stata immessa nel possesso dell'alloggio in permuta al fine di garantire la continuità del contratto di locazione in essere nell'appartamento di sua proprietà come da accettazione della proposta protocollo in atti Apes Azienda Pisana per l'Edilizia Sociale (S.c.p.a.) n. 7381 del 30 settembre 2016;

Ritenuto di integrare il piano delle alienazioni e valorizzazioni (**Allegato D**) di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 22 dicembre 2021 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2022-2024 inserendovi l'unità immobiliare sita in Via Bandi n. 24, censita al Catasto fabbricati del Comune di Pisa nel Foglio 47 particella 1682 subalterno 48 Categoria A/2 classe 2 Vani 5,5 con rendita catastale euro 688,82, ID Inventario 54989;

Ritenuto di approvare il trasferimento dell'unità immobiliare sita in Via Bandi n. 24, censita al Catasto fabbricati del Comune di Pisa nel Foglio 47 particella 1682 subalterno 48 Categoria A/2 classe 2 Vani 5,5 con rendita catastale euro 688,82, ID Inventario 54989, in diritto di superficie con le norme dell'edilizia convenzionata a favore della signora Costa Vera che alla data del trasferimento dovrà versare ad Apes Azienda Pisana per l'Edilizia Sociale (S.c.p.a.) la somma residua di euro 54.154,95;

Ritenuta propria la competenza all'adozione del presente provvedimento come previsto dall'42 comma 2 lett. 1) del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., che dispone la competenza del Consiglio comunale 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 nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari”*;

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 Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. ii., dal Dirigente della Direzione “Programmazione e Controllo – Sistemi Informativi - Patrimonio – Protezione Civile” 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 Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, dal Dirigente della Direzione Finanze-Provveditorato – Aziende -Servizi assicurativi (**Allegato A e B**);

Visto l'articolo 239 comma 1 lettera b) punto 1 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. ii, disciplinante i pareri espressi dagli organi di revisione in materia di strumenti di programmazione economico – finanziaria;

Visto l'estratto del verbale della seduta del _____ della 4° Commissione Consiliare Permanente contenente il parere espresso dalla stessa Commissione e che si allega al presente atto, per formarne parte integrale e sostanziale;

DELIBERA

Per i motivi esposti in premessa che si intendono integralmente richiamati, seppur non materialmente riportati;

- 1) di aggiornare il piano delle alienazioni e valorizzazioni (**Allegato D**) di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 22 dicembre 2021 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2022-2024 inserendovi l'unità immobiliare sita in Via Bandi n. 24, censita al Catasto fabbricati del Comune di Pisa nel Foglio 47 particella 1682 subalterno 48 Categoria A/2 classe 2 Vani 5,5 con rendita catastale euro 688,82, ID Inventario 54989;
- 2) di approvare il trasferimento dell'unità immobiliare sita in Via Bandi n. 24, censita al Catasto fabbricati del Comune di Pisa nel Foglio 47 particella 1682 subalterno 48 Categoria A/2 classe 2 Vani 5,5 con rendita catastale euro 688,82, ID Inventario 54989, in diritto di superficie con le norme dell'edilizia convenzionata a favore della signora Costa Vera, che alla data del trasferimento dovrà versare ad Apes Azienda Pisana per l'Edilizia Sociale (S.c.p.a.) la somma residua di euro 54.154,95;
- 3) di dare atto che il Comune di Pisa in caso di morte della signora Costa Vera trasferirà l'immobile di sua proprietà al figlio ed unico erede generalizzato in atti;
- 4) di prendere atto della relazione tecnica redatta da Apes Azienda Pisana per l'Edilizia Sociale (S.c.p.a.) assunta agli atti del protocollo n. 0010521 del 28 gennaio 2022, allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**Allegato 1**);
- 5) di approvare la variazione della consistenza patrimoniale conseguente al trasferimento di cui sopra, mediante aggiornamento nell'inventario dei beni immobili dell'ente, a decorrere dalla data di sottoscrizione del trasferimento del bene immobiliare in questione;
- 6) di trasmettere il presente provvedimento alla Direzione 05 "Programmazione e Controllo – Sistemi Informativi – Patrimonio – Protezione Civile", alla Direzione 13 alla Direzione 13 Sociale - Disabilità - Politiche della Casa - URP - Servizi Demografici - Supporto Giuridico - Prevenzione e protezione - Datore di lavoro ed all' Azienda Pisana Edilizia Sociale A.P.E.S s.c.p.a, ciascuno per gli adempimenti di competenza;
- 7) di pubblicare la presente deliberazione all'Albo pretorio e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente;

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

In ragione dell'urgenza di procedere celermente al trasferimento dell'unità immobiliare sita in Via Bandi n. 24, censita al Catasto fabbricati del Comune di Pisa nel Foglio 47 particella 1682 subalterno 48 Categoria A/2 classe 2 Vani 5,5 con rendita catastale euro 688,82, ID Inventario 54989, in diritto di superficie con le norme dell'edilizia convenzionata a favore della signora Costa Vera;

DELIBERA ALTRESI'

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.