



COMUNE DI PISA

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

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 84 DEL 07/12/2022

OGGETTO: ACQUISTO UNITA' IMMOBILIARE POSTA IN PISA VIALE ANTONIO GRAMSCI N. 18.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 42 comma 2 lett. 1) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, 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”*;

Richiamati i seguenti documenti di programmazione del Comune di Pisa per il triennio 2023-2025:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 22 dicembre 2022, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023 - 2025;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 22 dicembre 2022, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023 - 2025;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 356 del 28 dicembre 2022, con la quale è stata approvata la parte finanziaria del P.E.G. 2023 - 2025;

Premesso che

- FERSEVIZI S.p.A., società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n.1, in nome e per conto della Società Proprietaria Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., con comunicazione assunta agli atti del protocollo n. 0024972 del 7 marzo 2022 ha reso noto che mediante procedura di gara sono stati posti in vendita alcuni immobili, tra i quali due immobili ricadenti nell'ambito territoriale del Comune di Pisa, il primo posto in Piazza della Stazione – Via Pietro Mascagni identificato come compendio PV1707_1_2_4_5”, il secondo posto in Viale Antonio Gramsci n. 18 identificato come compendio PV1707_3;
- FERSERVIZI S.p.A. ha provveduto a pubblicare il fascicolo pubblicitario e l'Invito ad Offrire, contenenti la descrizione degli immobili in vendita sul Portale del Gruppo FS al seguente link: <https://awfp.ferservizi.it/PortaleVendite/>;
- la brochure di gara del compendio PV1707_3, allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento amministrativo (**Allegato 1**) e l'invito ad offrire riportavano un importo a base di gara pari ad euro 111.500,00 (oltre imposte ed oneri di legge);

- FERSERVIZI S.p.A. in data 4 marzo 2022 ha dato notizia della vendita degli immobili citati a mezzo di pubblicazione sul quotidiano a tiratura nazionale "La Repubblica";
- la comunicazione di FERSEVIZI S.p.A., con la quale si rendeva nota la messa in vendita mediante gara dei menzionati immobili identificati rispettivamente come compendio PV1707_1_2_4_5 e come compendio PV1707_3, entrambi ricadenti nell'ambito territoriale del Comune di Pisa, era volta a consentire al Comune di Pisa di manifestare entro i termini previsti dalla brochure e dall' invito ad offrire per inviare l'offerta, ossia entro le ore 12,00 del giorno 15 aprile 2022, l'eventuale interesse ad esercitare la facoltà del diritto di preferenza ai sensi dell'articolo 24 comma 4 della Legge 17 maggio 1985, n. 210 "Istituzione dell'ente Ferrovie dello Stato", che stabilisce che *"E' in facoltà dell'amministrazione statale, e, in subordine, delle regioni e degli enti locali territoriali richiedere all'ente, con preferenza su terzi, la cessione a titolo oneroso dei beni che siano ritenuti idonei al soddisfacimento di esigenze pubbliche"*;
- la brochure realizzata da FERSERVIZI S.p.A. indicava che l'"Invito ad offrire" unito alla brochure medesima costituiva *"comunicazione in forma pubblica ai fini dell'eventuale manifestazione di interesse ad esercitare la facoltà prevista dall'articolo 24 comma 4 ex L. 210/1985 da parte dell'Amministrazione dello Stato, e, in subordine, delle Regioni e degli enti locali territoriali. L'Amministrazione dello Stato può esercitare tale manifestazione d'interesse ad esercitare il diritto fino al termine del presente procedimento ad evidenza pubblica"*;
- la brochure realizzata da FERSERVIZI S.p.A. indica a pagina 14 Paragrafo "Vincoli e Prelazione" che *"...la parte venditrice non garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente Avviso. Pertanto, in occasione del rogito non si alleggerà allo stesso alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, di cui all'articolo 7 del citato D.M. 37/2008"* Si portano a conoscenza le seguenti condizioni/situazioni relative all'immobile affinché l'offerente ne tenga debitamente conto nella formulazione dell'offerta.

Aderendo all'Avviso, mediante presentazione della propria offerta, l'offerente dichiara di essere edotto delle predette condizioni/situazioni e si obbliga, nel caso di perfezionamento della vendita in suo favore, ad accettare gli impegni che da esse derivino per l'acquirente, consentendo sin da ora alla loro espressa previsione nell'atto di vendita.

La vendita dell'immobile oggetto del presente Invito ad Offrire è subordinata al mancato esercizio, da parte dei soggetti legittimati, della preferenza accordata dall'articolo 24 della Legge 210/85.

La vendita dell'Immobile sarà sottoposta alla condizione del mancato esercizio del diritto di prelazione ex art. 38 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 da parte del conduttore.

In riferimento al Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 ed ai sensi di quanto previsto dagli articoli 1490, 1491 e 1497 c.c., la parte venditrice non garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente Avviso. Pertanto, in occasione del rogito non si alleggerà allo stesso alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, di cui all'articolo 7 del citato D.M 37/2008.

In caso di perfezionamento della vendita, la parte acquirente si obbligherà, a rendere indipendenti le eventuali utenze (acqua, luce, gas, ecc...) anche se condominiali, qualora queste interferissero con la restante proprietà ferroviaria; la cura e le spese relative faranno esclusivo carico, per intero o pro quota condominiale nel caso, alla parte acquirente medesima.

L'acquirente s'impegnerà a non elevare pretese e a non richiedere indennizzi di sorta, sotto alcun titolo o motivo, alla società venditrice per eventuali danni o disturbi provocati da rumori, polveri e campi elettrici e magnetici in prossimità degli impianti ferroviari, dichiarando di essere a perfetta conoscenza della situazione in atto nelle unità immobiliari oggetto della vendita.

La parte acquirente dovrà dichiarare nell'atto di vendita di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, della effettiva distanza dell'immobile dalla linea ferroviaria e/o degli

impianti ferroviari, nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dall'esercizio dei vicini impianti ferroviari e dichiara, altresì, espressamente di esonerare la parte venditrice da ogni onere e responsabilità, comunque, correlati alla riferita situazione dei luoghi e , in particolare, di rinunciare, senza alcun limite o condizione, per sé, per aventi causa a qualsiasi titolo e per i successori, a richiedere l'installazione di barriere antirumore.

Nell'atto di compravendita verrà inserita la seguente clausola:" Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall'art. 1487, 2° comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia".

La Società venditrice non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita; Risultano a carico del soggetto acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale previste dalla normativa vigente. L'offerente, pertanto, presentando l'offerta espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali.

La natura dell'immobile fa presupporre essere stato interessato da eventi bellici. Qualora necessaria, la bonifica sarà a completa cura e spese dell'acquirente.

La vendita dell'immobile oggetto del presente Invito ad Offrire potrà essere subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 1, comma 6 quater del d. lgs. n. 351/2001 convertito in legge 23 novembre 2001 n. 410 secondo cui: "Sui beni immobili non più strumentali alla gestione caratteristica dell'impresa ferroviaria, di proprietà di Ferrovie dello Stato S.p.A. o delle società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate, che siano ubicati in aree naturali protette e in territori sottoposti a vincolo paesaggistico, in caso di alienazione degli stessi è riconosciuto il diritto di prelazione degli enti locali e degli altri soggetti pubblici gestori delle aree protette. I vincoli di destinazione urbanistica degli immobili e quelli peculiari relativi alla loro finalità di utilità pubblica sono parametri di valutazione per la stima del valore di vendita". Pertanto, l'atto di vendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del citato diritto di prelazione da parte dei menzionati soggetti legittimati e diverrà efficace all'avverarsi della condizione costituita dall'accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione.";

- il Comune di Pisa in riferimento ai due immobili non ha comunicato la volontà di esercitare la facoltà del diritto di preferenza per "...la cessione a titolo oneroso dei beni che siano ritenuti idonei al soddisfacimento di esigenze pubbliche" prevista dall'articolo 24 comma 4 della Legge 17 maggio 1985, n. 210;
- l'immobile identificato come compendio PV1707_3, risulta al catasto fabbricati del Comune di Pisa al foglio 38 particella 123 subalterno 7 categoria catastale C 01 rendita 1.959,64, è oggetto di contratto di locazione con scadenza il 30 novembre 2025;
- l'unità immobiliare in questione è parte del complesso immobiliare noto come "Palazzina Bracci", ubicata nel Comune di Pisa con affaccio diretto sulla Piazza della Stazione, di fronte la Stazione FS di Pisa Centrale ed ha destinazione "Negozio" categoria catastale C/1, attualmente locata con attività di Super Market, ubicata al piano terra dell'edificio noto come "Palazzina Bracci", presenta vari affacci sulla viabilità pubblica ed è dotato di magazzino, ripostiglio e servizi igienici;
- da quanto indicato nell'invito ad offrire l'unità immobiliare in questione rientra nella Classe di prestazione energetica C;
- nel vigente Regolamento Urbanistico aggiornato con Variante Programma per la riqualificazione urbana di cui al DPCM 25/05/2016 pubblicata sul BURT n. 41 del 11/10/2017 – l'intero edificio, meglio definito come "Palazzina Bracci", risulta inserito nella zona definita "area Q3b" e regolamentata dall'art. 1.2.2.3 delle N.T.A: "ambiti prevalente

residenziali della qualificazione; assetti urbani non suscettibili di incrementi del carico insediativo”;

Dato atto che:

- l'Ufficio Patrimonio con nota prot. n. 0123732 del 26 ottobre 2022 indirizzata a FERSERVIZI, documento conservato agli atti del medesimo Ufficio, al fine di procedere alla valutazione della congruità del prezzo di vendita, ha chiesto la conferma del prezzo posto a base d'asta e la trasmissione della copia del contratto di locazione tuttora in essere relativo all'immobile in oggetto;
- l'Ufficio Patrimonio con nota prot. n. 0130652 del 10 novembre 2022, documento conservato agli atti del medesimo Ufficio ha rinnovato a FERSERVIZI la richiesta effettuata con nota prot. n. 0123732 del 26 ottobre 2022;
- FERSERVIZI con nota prot. n. 0131915 del 14 novembre 2022, documento conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio, ha reso noto al Comune di Pisa che il prezzo a base d'asta è stato di euro 111.500,00 ed entro il termine del 15 aprile 2022 è pervenuta una offerta valida al prezzo di euro 125.000,00 ed ha trasmesso copia del contratto di locazione tuttora in vigore;
- l'Ufficio Patrimonio con nota prot. n. 0133705 del 17 novembre 2022, documento conservato agli atti del medesimo Ufficio, ha presentato all' Ufficio Urbanistica apposita richiesta di verifica in merito al prezzo di cessione dell'unità immobiliare posta in Pisa in Viale Antonio Gramsci n. 18;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 311 del 1° dicembre 2022 ha espresso l'indirizzo di manifestare l'interesse all'acquisizione / diritto di preferenza dell'immobile posto in Via Gramsci, n. 18 per un prezzo pari ad euro 125.000,00 oltre Iva al 22% ed ha dato mandato alla Direzione 05 “Programmazione e Controllo – Sistemi Informativi -Patrimonio” di procedere con le verifiche tecniche propedeutiche alla redazione della proposta di deliberazione di competenza del Consiglio comunale;
- l'Ufficio Patrimonio con nota prot. n. 0141176 del 2 dicembre 2022, documento conservato agli atti del medesimo Ufficio, ha trasmesso a FERSERVIZI la deliberazione di Giunta Comunale n. 311 del 1° dicembre 2022;
- l'Ufficio Urbanistica con nota prot. n. 0144009 del 12 dicembre 2022, ha trasmesso la relazione in merito alla congruità del prezzo di cessione dell'unità immobiliare in questione, allegato parte integrante e sostanziale al presente provvedimento amministrativo (**Allegato 2**);
- FERSERVIZI con nota prot. n. 0146904 del 16 dicembre 2022, documento conservato agli atti dell' Ufficio Patrimonio, ha dato conferma che entro i termini del procedimento di gara è pervenuta un'offerta valida per un prezzo pari ad euro 125.000,00 ed ha reso noto che è pervenuta da parte della società conduttrice dell'immobile comunicazione dell'accettazione dell'invito ad esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 38 della L. 378/1992, nella stessa comunicazione è precisato che l'Amministrazione Comunale è invitata a far pervenire entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della stessa nota la formale accettazione con la quale dichiarare l'interesse all'acquisto dell' unità immobiliare per l'importo di euro 125.000,00 oltre le imposte di legge, trasmettendo la deliberazione di Consiglio Comunale e provvedendo ad allegare, a garanzia della serietà dell'accettazione un assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% della base d'asta indicata nell'Invito ad offrire, ossia pari ad un importo di euro 11.150,00 intestato a RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA, pena la rinuncia all'accettazione, nella medesima nota sono state inoltre menzionate le seguenti condizioni di vendita:
- prezzo di vendita (euro 125.000,00), oltre oneri fiscali nella misura di legge, da versare contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla proprietà Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.;

- nell'atto di compravendita verrà inserita la seguente clausola: *“Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall’ art. 1487, 2° comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia;*
- l’Ufficio Patrimonio con nota prot. n. 0147625 del 19 dicembre 2022, documento conservato agli atti del medesimo Ufficio, ha chiesto che la formale accettazione, con la quale il Comune di Pisa conferma e dichiara la volontà di acquistare il locale, corredata come richiesto dalla apposita deliberazione di Consiglio Comunale possa essere accordata entro 60 giorni dalla ricezione della nota di FERSERVIZI assunta al protocollo del Comune di Pisa al n. 0146904 del 16 dicembre 2022;
- FERSERVIZI con nota prot. n. 0004135 del 11 gennaio 2023, documento conservato agli atti del medesimo Ufficio, prendendo atto delle tempistiche dell’Amministrazione Comunale per lo svolgimento degli adempimenti necessari, ha comunicato di accogliere la richiesta di proroga, indicando quale nuovo termine la data del 14 febbraio 2023;

Considerato che:

- in relazione a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato “Palazzina Bracci” è stata esperita la procedura di verifica dell’interesse culturale di cui all’art.12 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio e i beni sono stati dichiarati di "non interesse" da parte del Ministero competente con nota prot. 0009343-P del 28 Ottobre 2021;
- è stata esperita apposita procedura ad evidenza pubblica che ha disposto la vendita dell’immobile per un prezzo pari ad euro 152.500,00 (euro centoicinquantaduemilacinquecento virgola zero zero) comprensivo di IVA;

Ravvisato che sussiste l’interesse pubblico da parte del Comune di Pisa ad esercitare il diritto di preferenza, ai sensi dell’articolo 24 della Legge 17 maggio 1985, n. 210, per l’acquisto dell’unità immobiliare in oggetto, al prezzo di euro 152.500,00 iva compresa al 22%, in quanto l’unità immobiliare sita in Via Gramsci n. 18, considerati la posizione, la consistenza e l’inserimento nel vigente Regolamento Urbanistico risulta idonea ad essere destinata a sede di uffici del Comune di Pisa per lo svolgimento di funzioni istituzionali per informazioni turistiche, servizi al cittadino o presidi di polizia locale;

Rilevato che in virtù dell’articolo 57 comma 2 bis della Legge 19 dicembre 2019 n.157, per le operazioni di acquisto di immobili sono venuti meno gli obblighi di comprovare documentalmente l’indispensabilità e l’indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento, l’attestazione della congruità del prezzo da parte dell’Agenzia del Demanio e la preventiva notizia, con l’indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell’ente delle predette operazioni di acquisto; obblighi che già non trovavano applicazione per gli enti locali che avessero approvato il bilancio consuntivo entro il 30 aprile ed il bilancio preventivo dell’esercizio di riferimento entro il 31 dicembre come disposto dall’ articolo 1 comma 905, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 abrogato dalla già citata legge 19 dicembre 2019 n.157 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 26 ottobre 2019, n. 124, recante disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili;

Considerato che per le predette motivazioni è interesse del Comune di Pisa esercitare il diritto di preferenza, ai sensi dell’articolo 24 della Legge 17 maggio 1985, n. 210, per l’acquisto dell’unità immobiliare sita in Pisa in Viale Antonio Gramsci n. 18, identificata al Catasto fabbricati al foglio 38 particella 123 subalterno 7 categoria catastale C 01 rendita 1.959,64, oggetto di contratto di locazione con scadenza prevista alla data del 30 novembre 2025;

Dato atto che, come indicato nella nota di FERSERVIZI prot. n. 0146904 del 16 dicembre 2022, per attivare la procedura di prelazione, a garanzia della serietà dell'accettazione, risulta necessario inviare a FERSERVIZI S.p.A. entro il termine del 14 febbraio 2023, formale nota di accettazione nella quale dichiarare l'interesse all'acquisto dell'unità immobiliare per il prezzo di euro 152.500,00 (pari all'importo dell'offerta), provvedendo al contempo ad allegare la deliberazione di Consiglio Comunale ed un assegno circolare non trasferibile intestato a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. pari al 10% (dieci per cento) del prezzo posto a base di gara, ossia pari ad euro 11.150,00 a titolo di deposito cauzionale infruttifero;

Dato atto che la copertura finanziaria della spesa per l'acquisto dell'unità immobiliare in questione deve essere assicurata mediante prenotazione della spesa complessiva di € 152.500,00 con imputazione al cap. 201482 del P.E.G. dell'esercizio 2023, che risulta possibile a seguito della variazione di bilancio effettuata con la proposta di deliberazione consiliare n. 6/2023;

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 05 "Programmazione e controllo, Sistemi informativi, 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 ss.mm.ii.ni, dal Dirigente della Direzione Finanze, Provveditorato, Aziende, Servizi assicurativi che si allegano al presente atto (Allegato A);

Ritenuto pertanto di esercitare il diritto di preferenza ai sensi dell'articolo 24 della Legge 17 maggio 1985, n. 210;

Ritenuta propria la competenza del presente provvedimento ai sensi del menzionato articolo 42 comma 2 lett. 1) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'estratto del verbale della seduta del ___/___/___ della IV Commissione Consiliare Permanente contenente il parere della Commissione stessa e che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto opportuno concedere al presente atto l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 comma 4 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., in ragione della necessità di dare avvio all'esercizio del diritto di preferenza ai sensi dell'articolo 24 comma 4 della Legge 17 maggio 1985, n. 210, nel rispetto del termine ultimo del 14 febbraio 2023, entro il quale il Comune di Pisa deve comunicare la formale accettazione di acquistare il locale, corredata come richiesto da FERSERVIZI S.p.A. dalla apposita deliberazione di Consiglio Comunale del 14 febbraio 2023;

Per le motivazioni esposte in premessa che si intendono integralmente richiamati, seppur non materialmente riportati;

DELIBERA

1. di esercitare il diritto di preferenza, ai sensi dell'articolo 24 della Legge 17 maggio 1985, n. 210, , al prezzo di euro 152.500,00 iva compresa al 22%, per l'acquisto dell'unità immobiliare sita in Pisa in Viale Antonio Gramsci n. 18, identificata al catasto fabbricati del Comune di Pisa al foglio 38 particella 123 subalterno 7 categoria catastale C 01 rendita 1.959,64, identificato come compendio PV1707_3, meglio descritto dalla brochure di gara e dall'invito ad offrire, allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento amministrativo (**Allegato 1**), al prezzo di compravendita

di euro 152.500,00 (centoicinquantaduemilacinquecentoeuro virgola zero zero) comprensivo di IVA, come da relazione di congruità dell'Ufficio Urbanistica di cui alla nota prot. n. 0144009 del 12 dicembre 2022, allegato parte integrante e sostanziale al presente provvedimento amministrativo **(Allegato 2)**.

2. Di dare atto che è stata esperita apposita procedura ad evidenza pubblica che ha disposto la vendita dell'immobile per un prezzo pari ad euro 152.500,00 (euro centoicinquaduemilacinquecento virgola zero zero).

3. Di dare atto che l'unità immobiliare oggetto dell'esercizio del diritto di preferenza ai sensi dell'articolo 24 della Legge 17 maggio 1985, n. 210, è attualmente locata con scadenza prevista al 30 novembre 2025;

4. Di dare atto che FERSERVIZI con nota prot. n. 0146904 del 16 dicembre 2022, documento conservato agli atti dell' Ufficio Patrimonio, ha dato conferma che entro i termini del procedimento di gara è pervenuta un'offerta valida per un prezzo pari ad euro 125.000,00 ed ha reso noto che è pervenuta da parte della società conduttrice dell'immobile comunicazione dell'accettazione dell'invito ad esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 38 della L. 378/1992, nella stessa comunicazione è stato precisato che l'Amministrazione Comunale è invitata a far pervenire entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della stessa nota la formale accettazione con la quale dichiarare l'interesse all'acquisto dell' unità immobiliare per l'importo di euro 125.000,00 oltre le imposte di legge, trasmettendo la deliberazione di Consiglio Comunale e provvedendo ad allegare, a garanzia della serietà dell'accettazione un assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% della base d'asta indicata nell'Invito ad offrire, ossia pari ad un importo di euro 11.150,00 intestato a RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA, pena la rinuncia all'accettazione, nella medesima nota sono state inoltre menzionate le seguenti condizioni di vendita:

- prezzo di vendita (euro 125.000,00), oltre oneri fiscali nella misura di legge, da versare contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla proprietà Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.;
- nell'atto di compravendita verrà inserita la seguente clausola: *“Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall' art. 1487, 2° comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia”*.

5. Di dare atto che l'esercizio del diritto di preferenza avverrà per un prezzo pari ad euro 152.500,00 (euro centoicinquaduemilacinquecento virgola zero zero).

6. Di prenotare, ai fini dell'esercizio del diritto di preferenza ai sensi dell'articolo 24 della Legge 17 maggio 1985, n. 210, per l'acquisto dell'unità immobiliare sita in Pisa in Viale Antonio Gramsci n. 18, identificata al Catasto fabbricati al foglio 38 particella 123 subalterno 7 categoria catastale C 01 rendita 1.959,64, a favore di a Rete Ferroviaria Italiana S. p. A con sede legale Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma C.F. 01585570581 P.Iva 01008081000 la somma di € 152.5000,00 alla Missione 01, Programma 05, Titolo 2 Cap 201482 “Investimenti in immobili dell'edilizia pubblica” del P.E.G. 2023-2025, esigibilità 2023, come da previsione finanziaria realizzata con l'approvazione della proposta di deliberazione consiliare n. 6/2023;

7. Di prendere atto che, in virtù dell'articolo 57 comma 2 bis della Legge 19 dicembre 2019 n.157, per le operazioni di acquisto di immobili sono venuti meno gli obblighi di comprovare documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento, l'attestazione della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio e la preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente delle predette operazioni di acquisto; obblighi che già non trovavano applicazione per gli enti locali

che avessero approvato il bilancio consuntivo entro il 30 aprile ed il bilancio preventivo dell'esercizio di riferimento entro il 31 dicembre come disposto dall' articolo 1 comma 905, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 abrogato dalla già citata legge 19 dicembre 2019 n.157 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 26 ottobre 2019, n. 124, recante disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili.

8. Di dare mandato all' Ufficio Patrimonio ai fini dell'attuazione della presente deliberazione, adottando gli atti conseguenti, a partire dall'adozione della determinazione di impegno definitivo di spesa nonché intervenendo alla stipula del contratto di compravendita in rappresentanza dell'Ente.

9. Di dare atto altresì che il contratto di compravendita ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. c) del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 sarà rogato dal Segretario Generale del Comune di Pisa nella forma pubblico amministrativa.

10. Di approvare la variazione della consistenza patrimoniale conseguente alle acquisizioni sopra descritte, mediante inserimento del nuovo cespite nell'inventario dei beni immobili dell'Ente, a decorrere dalla data di stipula del contratto di compravendita.

11. Di trasmettere il presente atto all' Ufficio Patrimonio, alla Direzione 14 "*Programmazione LL.PP., Edilizia Pubblica, Sport -Servizi cimiteriali – Protezione Civile*", all' Ufficio Contratti ed a FERSERVIZI S.p.A., secondo le modalità indicate nella nota di FERSERVIZI S.p.a. prot. n. 0146904 del 16 dicembre 2022;

12. di pubblicare il presente atto all' Albo Pretorio on line e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Pisa, ai sensi del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e ss. mm. ii;

indi il CONSIGLIO COMUNALE

In ragione della necessità di dare avvio all'esercizio del diritto di preferenza ai sensi dell'articolo 24 comma 4 della Legge 17 maggio 1985, n. 210, nel rispetto del termine ultimo del 14 febbraio 2023, entro il quale il Comune di Pisa deve comunicare la formale accettazione di acquistare il locale, corredata come richiesto da FERSERVIZI S.p.A. dalla apposita deliberazione di Consiglio Comunale del 14 febbraio 2023;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

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 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. ii.