



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

Oggetto: PEEP Abbadia – assegnazione lotti - rivalsa costo acquisizione aree

A seguito dell'emanazione della sentenza definitiva emessa dalla Corte Suprema di Cassazione in data 27/01/2011 – depositata in data 30/03/2011 – in merito alla determinazione della indennità di esproprio delle aree del PEEP dell'Abbadia e che interessavano le proprietà F.lli Mugnaini e Belli Laura, questo ufficio ha provveduto a determinare il costo complessivo di tali acquisizioni al fine di esercitare il diritto di rivalsa nei confronti dei soggetti assegnatari dei lotti così come previsto negli atti di convenzione a suo tempo stipulati con questa Amministrazione.

A tal fine appare necessario, prioritariamente, definire l'ambito spaziale delle aree (o dei lotti) sulle quali esercitare il diritto di rivalsa.

Le aree sulle quali è stato fatto ricorso da parte di alcuni proprietari in merito all'indennità di esproprio sono quelle acquisite per l'attuazione della 2° fase del PEEP dell'Abbadia, definito come comparto nord-ovest. La delibera di Consiglio Comunale che approva il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) di questo comparto è la n. 19 dell'11/01/1984. Con questo Programma si dava attuazione anche ad altre aree del precedente PEEP (1° fase) che non erano state attuate nel periodo di validità del primo PPA. Nelle convenzioni di assegnazione dei lotti della seconda fase, proprio in virtù dei ricorsi pendenti promossi dalle proprietà Lepri, proprietà fratelli Mugnaini e proprietà Belli Laura, i cui terreni erano interessati esclusivamente all'attuazione del comparto nord-ovest, è stato riportato quanto segue:

“...Le parti precisano che il prezzo come sopra indicato deve intendersi determinato in via provvisoria, in quanto il Comune, non avendo ancora acquisito la proprietà dell'area ceduta, non può determinare in via definitiva il costo della medesima. Pertanto le parti medesime convengono che, una volta reso possibile determinare in via definitiva il prezzo, le parti stesse stipuleranno eventuale apposita convenzione aggiuntiva, congruando in più o in meno le somme versate o da versarsi. ...”.

Tale clausola è stata riportata solo sugli atti di assegnazione dei lotti facenti parte del comparto nord-ovest e non su tutti i contratti di assegnazione dei lotti costituenti la seconda fase. Quest'ultimi comprendono infatti tutti i lotti del comparto nord-ovest ed altri, all'epoca non edificati, del comparto compreso tra Via Toscana, Via Piemonte e Via Liguria e più in particolare quelli dei lotti del centro commerciale e di altri ad esso adiacenti. Si può ritenere che la loro esclusione dal congruaglio fosse stata determinata appunto dal fatto che l'Amministrazione aveva già acquisito tali aree e che le medesime erano comunque incluse nella prima fase del PEEP, anche se non attuate nel periodo di validità del primo PPA. Tali aree risultavano già nella proprietà dell'Amministrazione Comunale.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
www.comune.collevaldelsa.it
urbanistica@comune.collevaldelsa.it



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

In considerazione di quanto sopra evidenziato si ritiene pertanto che il conguaglio tra il costo già pagato per l'acquisizione dei lotti ed il valore definitivo che si determina con il presente atto, debba essere effettuato solo sui lotti del comparto nord-ovest.

Al fine di determinare in via definitiva il costo di tali lotti si calcola la spesa effettivamente sostenuta, o da sostenere, dall'Amministrazione per l'acquisizione di dette aree tenendo conto anche dell'accordo transattivo stipulato a suo tempo con la proprietà Lepri, che a seguito di tale accordo rinunciò al proseguimento della causa, nonché dell'accordo transattivo concordato con le proprietà Belli e Mugnaini (delibere C.C. 131/2011 e 158/2011). Gli importi vengono così determinati.

1	terreni acquisiti dalla proprietà Batoni Pietro con atto in data 11/12/84	mq. 2.550	£. 10.267.500	€ 5.302,72
2	terreni acquisiti dalla proprietà Franceschini Franco	mq. 3.330	£. 9.588.000	€ 4.951,79
3	terreni acquisiti da Batoni Maria, Lido e Masi Serafina	mq. 4.575	£. 15.684.650	€ 8.100,45
4	Terreni acquisiti da Lepri	mq. 35.100		€ 144.968,93(*)
5	Indennità definitiva propr. F.Ili Mugnaini	mq. 7.750	come da accordo transattivo	€ 674.165,52(**)
6	Indennità definitiva propr. Belli Laura	mq. 5.760	come da accordo transattivo	€ 627.795,13(**)
	Totale	Mq. 59.065		€ 1.465.284,54

(*) Tale importo è quello depositato alla C.DD.PP. e sulla cui somma sono maturati gli interessi erogati dalla stessa Cassa alla proprietà Lepri in fase di liquidazione. Tali interessi non vengono conteggiati in quanto non costituiscono un costo per l'Amministrazione.

(**) Tali importi sono comprensivi degli interessi legali come determinati con la sentenza della Suprema Corte di Cassazione che l'Amministrazione Comunale deve corrispondere agli espropriati.

L'importo da recuperare è dato pertanto da € 1.465.284,54 detratti gli interessi maturati sulle somme depositate presso la Cassa Depositi e Prestiti in relazione alle indennità delle proprietà Mugnaini e Belli che ammontano a € 12.731,74. Il costo che l'Amministrazione comunale ha pertanto sostenuto per l'acquisizione dei terreni viene definito in **€ 1.452.552,80.**

In considerazione che il volume complessivo edificato nel comparto nord-ovest ammonta a mc. 89.541,72 otteniamo un **costo medio di € 16,22/mc.**



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
www.comune.collevaldelsa.it
urbanistica@comune.collevaldelsa.it



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

Per determinare l'incidenza del costo del terreno su ciascun lotto si ritiene opportuno, così come in precedenza stabilito dal consiglio comunale in sede di assegnazione, determinare tale prezzo sulla base del volume edificabile, del diritto di godimento (proprietà o superficie) e della destinazione d'uso (residenziale, commerciale/direzionale/turistica).

Per determinare i coefficienti correttivi in funzione del diritto di godimento del bene e della destinazione d'uso ammessa si sono presi a riferimento i costi di cessione dei singoli lotti determinati con vari atti del consiglio comunale, l'ultimo dei quali (delibera C.C. n. 49 del 03/03/1988) stabiliva i seguenti valori:

- lotto residenziale assegnato in proprietà £. 21.500/mc
- lotto residenziale assegnato in diritto di superficie £. 20.500/mc
- lotto turistico/comm/direz. assegnato in proprietà £. 13.000/mc
- lotto turistico/comm/direz. assegnato in diritto di superficie £. 12.000/mc

Si tenga presente che per gli ultimi due valori il costo attribuito non comprende gli oneri di urbanizzazione che sono stati determinati (vedi più avanti) in € 4,087/mc (pari a £. 7.913/mc). Quest'ultimo prezzo è stato aggiornato con le variazioni ISTAT dal settembre 1984 (data in cui fu determinato tale importo) alla data in cui è stato poi determinato il prezzo applicato in convenzione (marzo 1988 - +19,103% pari a € 4,8677/mc. ovvero a £. 9.424/mc.).

I costi unitari di assegnazione dei lotti sopra indicati, al fine di renderli omogenei, debbono essere pertanto intesi nel modo seguente:

- lotto residenziale assegnato in proprietà £. 21.500/mc
- lotto residenziale assegnato in diritto di superficie £. 20.500/mc
- lotto turistico/comm/direz. assegnato in proprietà (£. 13.000+£. 9.424) £. 22.424/mc
- lotto turistico/comm/direz. assegnato in diritto di superficie (£. 12.000+£. 9.424) £. 21.424/mc

I coefficienti applicati per determinare il costo definitivo del terreno di ciascun lotto sono stati pertanto ricavati da tali valori unitari.

I coefficienti così determinati sono stati moltiplicati per il volume ammesso su ciascun lotto determinando il relativo volume convenzionale. A tale volume è stato applicato il costo unitario di € 16,71/mc per determinare il costo definitivo del lotto. Nella tabella allegata (*allegato 1*) sono riportati pertanto i prezzi definitivi di cessione di ciascun lotto nonché il costo provvisorio già pagato e la relativa differenza a conguaglio.

Per la determinazione del prezzo provvisorio già pagato a titolo di acquisizione delle aree si deve tenere presente quanto segue.

I prezzi unitari a mc di volume edificabile a destinazione residenziale previsti per ciascun lotto risultano comprensivi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria mentre quelli per l'edilizia commerciale, direzionale e turistica non comprendono tali oneri così come espressamente indicato nelle delibere consiliari



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111 - fax +39 0577 912270
www.comune.collevaldelsa.it
urbanistica@comune.collevaldelsa.it



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

che determinano tali valori. E' necessario pertanto che per determinare il prezzo provvisorio già pagato a questa Amministrazione per l'acquisizione dei terreni si debba decurtare dal valori già pagato e specificamente riportato in convenzione il costo delle opere di urbanizzazione. L'incidenza di tali opere, sulla base del PPA approvato con delibera C.C. n. 19 dell' 11/01/1984 risultava pari ad € 4,087/mc come risulta dal seguente prospetto.

Urbanizzazione primaria £. 559.100.000

Urbanizzazione secondaria £. 149.592.650

Totale opere di urbanizzazione £. 708.692.650 pari ad € 366.009,21

L'incidenza a mc. è pertanto pari a € 366.009,21/89.541,72 mc. = € 4,087/mc.

Agli importi corrisposti a questa Amministrazione quale corrispettivo per l'assegnazione dei lotti a destinazione residenziale sono stati pertanto sottratti i costi delle opere di urbanizzazione. Per gli altri lotti a destinazione non residenziale gli importi pagati erano già al netto delle opere di urbanizzazione e pertanto non è stata applicata alcuna decurtazione. Inoltre, poiché le assegnazioni dei vari lotti sono state fatte in periodi diversi applicando prezzi di cessione aggiornati annualmente in funzione della variazione dei prezzi ma anche per costituire un fondo per l'acquisizione di ulteriori aree, così come espressamente riportato nelle relazioni e nelle delibere con cui venivano aggiornati tali prezzi unitari, il costo che è stato detratto per opere di urbanizzazione è stato aggiornato in base alle variazioni ISTAT. Tale aggiornamento è stato calcolato sulla base delle variazioni ISTAT dei prezzi di costruzione dei fabbricati residenziali dalla data in cui è stato stabilito il valore di riferimento (delibera CC n. 533 del 22/09/1984) alla data in cui sono stati stabiliti i nuovi prezzi applicati per l' assegnazioni dei lotti sulla base della seguente tabella.

Tipologia del lotto	CC n. 533 del 22.9.84	CC n. 99 del 9.3.85	CC n. 377 del 29.11.85	CC n. 115 del 28.4.86	CC n. 115 del 28.4.86	CC n. 49 del 3.3.88	CC n. 49 del 3.3.88	anno 02/2001
In vigore dal				1/1/86	1/10/86	1/1/87	1/10/87	
residenza proprietà	£13.000	£14.000	£14.000	£16.000	£19.500	£19.500	£21.500	
residenza diritto superficie	£12.000	£13.000	£13.000	£15.000	£18.500	£18.500	£20.500	
turistico/comm/direzionale proprietà	£15.500	£16.000	£16.500	£8.500	£12.000	£12.000	£13.000	
turistico/comm/direzionale diritto superficie	£14.500	£15.500	£15.500	£8.000	£11.000	£11.000	£12.000	
Prezzo del solo costo del terreno								
Indice ISTAT alla data della delibera	180,6	190,7	198,3	199,6	199,6	219,3	219,3	379,4
Indice ISTAT alla data dell'entrata in vigore				198,8	203,1	205,3	215,1	
Indice di variazione	100,000	105,592	109,801	110,078	112,458	113,677	119,103	210,057



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
www.comune.collevaldelsa.it
urbanistica@comune.collevaldelsa.it



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

Sulla base di tali criteri è stato pertanto determinato l'importo già pagato per l'assegnazione di ciascun lotto, limitatamente alla quota di acquisizione del terreno (sia essa in proprietà o in diritto di superficie).

La differenza tra il costo definitivo di incidenza del terreno di ciascun lotto e l'importo a suo tempo pagato, determinato con i criteri sopra indicati, è il corrispettivo da richiedere ai soggetti assegnatari per l'esercizio del diritto di rivalsa.

In generale tale corrispettivo varia da € 3.600 a € 6.800 ad alloggio.

Colle di val d'Elsa lì 3 luglio 2012

Il Funzionario responsabile
del Servizio Urbanistica
Arch. Claudio Mori



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111 - fax +39 0577 912270
www.comune.collevaldelsa.it
urbanistica@comune.collevaldelsa.it

ALLEGATO 1

N. lotto	assegnatario	data stipula conv.	fg CT	partic.	volume mc (A)	coeff. in ragione destinaz+diritto godim. (B)	volume convenz. Mc (C)=AxB	costo del lotto (D) = C x 15,94€	costo di convenzione (E)	costo convenzione £/mc.	costo comprens. oneri urb.	incidenza oneri di urbanizz.ne (F)	costo terreno (G) = E-F	corrispettivo rivalsa (H) = D-G	note	N. Alloggi (I)
21	COOPERATIVA EDILE MONTEMAGGIO S.C.R.L	17/05/88	16	61	5.715,000	0,95	5.449,186	€91.075,88	€55.936,13	£18.951,43		€26.551,68	€29.384,45	€61.691,44		14
22	COOPERATIVA EDILE MONTEMAGGIO S.C.R.L	17/05/88	16	249	5.715,000	0,95	5.449,186	€91.075,88	€55.936,13	£18.951,43		€26.551,68	€29.384,45	€61.691,44		16
18	COOPERATIVA EDILE MONTEMAGGIO S.C.R.L	17/05/88	16	255	2.603,123	0,95	2.482,048	€41.484,12	€25.478,32	£18.951,43		€12.094,02	€13.384,30	€28.099,81		6
19	COOPERATIVA EDILE MONTEMAGGIO S.C.R.L	17/05/88	16	257	2.603,123	0,95	2.482,048	€41.484,12	€25.478,32	£18.951,43		€12.094,02	€13.384,30	€28.099,81		6
6	COOPERATIVA EDILE MONTEMAGGIO S.C.R.L	14/01/86	16	259	4.928,190	0,95	4.698,972	€78.537,05	€30.542,37	£12.000,00		€20.141,51	€10.400,86	€68.136,19		12
5	MONNECCHI TITO	25/09/85	16	288	3.532,370	0,95	3.368,074	€56.292,86	22.811,75	£12.504,27		€14.436,80	€8.374,96	€47.917,91		8
4	MONNECCHI TITO	21/04/87	16	263	3.519,200	1,00	3.519,200	€58.818,74	€29.080,40	£16.000,09		€15.832,42	€13.247,98	€45.570,75		8
7	CELLERAI MARCO	02/02/88	16	265	3.095,040	1,00	3.095,040	€51.729,47	€31.169,87	£19.500,00		€14.379,44	€16.790,42	€34.939,05		8
9	ETRURIA srl	12/11/85	16	267	2.769,550	1,00	2.769,550	€46.289,34	€18.594,59	£13.000,00		€11.319,15	€7.275,44	€39.013,90		7
10	CELLERAI MARCO	08/05/86	16	268	3.091,150	1,00	3.091,150	€51.664,45	€22.350,24	£14.000,00		€13.871,70	€8.478,54	€43.185,91		8
8	NOVA DOMUS srl	17/11/86	16	269	3.128,880	1,00	3.128,880	€52.295,06	€22.623,04	£14.000,00	SI	€14.041,02	€8.582,03	€43.713,03		7
12	COOPERATIVA EDILIZIA VALDELSANA S.C.R.L.	11/10/88	16	270	4.912,600	0,95	4.684,107	€78.288,61	€52.011,50	£20.500,00	SI	€23.913,26	€28.098,24	€50.190,37		12
11	NOVA DOMUS srl	14/05/87	16	271	4.326,960	0,95	4.125,706	€68.955,68	€41.341,73	£18.500,00		€20.102,90	€21.238,83	€47.716,84		11
15 parte	NOVA DOMUS srl	29/07/88	16	272	873,607	1,00	873,607	€14.601,18	€9.700,38	£21.500,00	SI	€4.252,49	€5.447,89	€9.153,29		2
					229,680	1,04	239,551	€4.003,77	€1.542,06	£13.000,00	NO (*)		€1.542,06	€2.461,72		
14	CELLERAI MARCO	08/05/86	16	274	918,380	1,00	918,380	€15.349,50	€6.640,25	£14.000,00	SI	€4.121,28	€2.518,97	€12.830,53		2
					894,375	1,04	932,812	€15.590,71	€7.621,45	£16.500,00	NO			€7.969,26		
3	COOPERATIVA EDILE MONTEMAGGIO S.C.R.L	26/06/86	16	277	4.388,770	1,00	4.388,770	€73.352,44	€31.732,55	£14.000,00		€19.694,84	€12.037,71	€61.314,73		11
2	L'EDILCOSTRUZIONI srl	04/02/86	16	279	3.881,556	1,00	3.881,556	€64.875,04	€26.060,53	£13.000,00		€15.863,92	€10.196,61	€54.678,42		8
1	COOPERATIVA EDILE MONTEMAGGIO S.C.R.L	26/06/86	16	292	5.089,740	1,00	5.089,740	€85.068,22	€36.800,84	£14.000,00		€22.840,48	€13.960,36	€71.107,86		13
15 parte	COOPERATIVA EDILIZIA ORSA MAGGIORE s.c.r.l.	11/10/88	16	330	4.800,040	0,95	4.576,782	€76.494,82	€50.823,59	£20.501,54	SI	€23.365,34	€27.458,25	€49.036,57		13
20	COOPERATIVA EDILE MONTEMAGGIO S.C.R.L	17/05/88	16	337	4.967,712	0,95	4.736,656	€79.166,89	€48.621,97	£18.951,43		€23.079,81	€25.542,16	€53.624,73		12
16	COOPERATIVA EDILE MONTEMAGGIO S.C.R.L	17/05/88	16	358	2.311,486	0,95	2.203,975	€36.836,51	€22.084,98	£18.500,00		€10.739,08	€11.345,90	€25.490,60		6
17	COOPERATIVA EDILE MONTEMAGGIO S.C.R.L	17/05/88	16	361	2.481,267	0,95	2.365,859	€39.542,18	€23.707,15	£18.500,00		€11.527,88	€12.179,27	€27.362,91		6
tutti	COOPERATIVA EDILE MONTEMAGGIO S.C.R.L	17/05/88	16	358, 365, 368, 361, 369, 360, 255, 275, 257,												
13	ATER SIENA	24/02/01	16	253	3.941,280	0,95	3.757,965	€62.809,37	€19.261,90	£9.462,98		€33.835,99	€0,00	€62.809,37	(1)	12
13	ATER SIENA	24/02/01	16	253	1.970,640	0,95	1.878,982	€31.404,69	€15.616,29	£15.343,93		€16.917,99	€0,00	€31.404,69	(2)	6
13	ATER SIENA	24/02/01	16	253	2.853,000	0,95	2.720,302	€45.466,23	€106.088,51	£72.000,00		€24.493,08	€81.595,43	€0,00	(3)	9
-	ENEL	17/07/86	16	310	-	1,00	-	€0,00								
	TOTALE				89.541,719		86.908,083	€1.452.552,80	€839.656,85				€419.470,87	€1.069.211,13		223

SUPERFICIE ATER LOTTO 13 €139.680,29 €140.966,70 €75.247,06 €81.595,43 €94.214,06 (1+2+3)

PROPRIETA' (*) IL PREZZO DI ASSEGNAZIONE IN CONVENZIONE E' DI € 13.460,45 E COMPRENDE ANCHE GLI ONERI DI URB. I° E II° NONCHE' IL COSTO DI COSTRUZIONE DEL COMM/DIREZ. - L'IMPORTO DI € 1.542,06 E' SOLO COSTO DEL TERRENO

valore a mc. Convenz. €16,71
valore a mc edificabile €16,22

importi da intendersi introitati a seguito dei 62 contratti già stipulati
somme ancora da introitare €276.445,68
€698.551,39

corrispettivo escluso lotti ATER €974.997,07

costo complessivo acquisizione aree €1.465.284,54 dal totale da rimborsare. L'importo complessivo da recuperare è pertanto pari a €1.452.552,80

Poiché la spesa complessiva di € 1.465.284,54 è comprensiva degli interessi legali corrisposti ai proprietari che per l'importo di € 12.731,74 sono stati pagati con gli interessi maturati sulle somme depositate alla C.DD.PP., quet'ultimo importo deve essere detratto