



Comune di Castelfiorentino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 100 del 05/08/2026

OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILE UBICATO IN CASTELFIORENTINO VIA COIANESE N. 20 EX ERP - RINUNCIA ALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 8 AGOSTO 1977, N. 513

L'anno **duemilaventisei** addì **cinque** del mese di **agosto** alle ore **15:30** si è riunita la Giunta Comunale, in modalità mista secondo il Regolamento per il funzionamento di tale organo, per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

GIANNI' FRANCESCA	SINDACO	Presente
NUNZIATA FEDERICO	ASSESSORE	Presente
PARISI FEDERICA	ASSESSORE	Presente
LONGARESI MARTA	ASSESSORE	Presente
SPINA FRANCO	ASSESSORE	Presente
D'ALESSIO GIANLUCA	VICE SINDACO	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACA, la Dott.ssa GIANNI' FRANCESCA che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Partecipa la SEGRETARIA COMUNALE, Dott.ssa CAPACCIOLI ALESSANDRA, che provvede alla redazione del presente verbale.

OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILE UBICATO IN CASTELFIORENTINO VIA COIANESE N. 20 EX ERP - RINUNCIA ALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 8 AGOSTO 1977, N. 513

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la Legge 8 agosto 1977, n. 513 "Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica";

Dato atto che, ai sensi della succitata Legge, gli assegnatari degli alloggi inseriti nei piani di vendita deliberati dagli Enti proprietari hanno titolo all'acquisto dell'unità immobiliare locata;

Dato atto altresì, dell'art. 28 della succitata Legge: *"(...) Per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di stipulazione del contratto e comunque fino a quando non ne sia stato pagato l'intero prezzo, l'alloggio acquistato non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento.*

Gli assegnatari hanno tuttavia facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione del presidente dell'istituto autonomo per le case popolari.

L'assegnatario può alienare l'alloggio qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente quinto comma. In tal caso deve darne comunicazione al competente istituto autonomo per le case popolari, il quale potrà esercitare, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (...)"

Vista la Legge n. 560/1993 - Norme in materia di alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;

Dato atto che ai sensi dell'art. 1 comma 25 della L. 560/93: *"Il diritto di prelazione di cui al nono comma dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto in applicazione del medesimo articolo 28 versi all'ente cedente un importo pari al 10 per cento del valore calcolato sulla base*

degli estimi catastali"

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267; Tenuto conto che per effetto della L.R. 77/98 è stato previsto lo scioglimento delle ex ATER e che il patrimonio dei suddetti enti è entrato a far parte del patrimonio delle Amministrazioni Comunali che sono divenute peraltro titolari di "ogni obbligo, vincolo e condizioni gravanti sugli immobili" e che pertanto l'eventuale esercizio del diritto di prelazione spetta senz'altro alle Amministrazioni Comunali;

Rilevato:

- che il sig.ri PERTICI Renzo risultò assegnatario dell'alloggio E.R.P., all'epoca in carico all "A.T.E.R. - Azienda Territoriale Edilizia Residenziale" della Provincia di Firenze, posto in Castelfiorentino, Loc. Castelnuovo D'Elsa, Via Coianese, nc. 20, piano terzo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino al Foglio 14 Particella 270 Sub. 7, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita catastale Euro 520,33;
- che in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Orlando in Vinci, Rep. 68.952 del 11/10/1990, racc. 7061 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra (PI) in data 17/10/1990 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 17/10/1990 al n. 6552 del registro generale e al n. 4475 del Registro particolare, il suddetto PERTICI Renzo acquistò l'immobile in oggetto in comunione con ROSSI Teresa dalla Azienda Territoriale Edilizia Residenziale ai sensi della Legge con le procedure di cui alla Legge agosto 1977, n. 513 per un prezzo di Lire 10.962.000;
- che, a seguito di dichiarazione successione in morte del Sig. Pertici Renzo, deceduto in data 19/04/1998, registrata a Empoli (FI) il 16/10/1998 al n. 20, volume 787, la Sig.ra Rossi Teresa ha acquisito la proprietà di 8/12 dell'immobile in oggetto e gli eredi Pertici Nilla, Pertici Franco, Pertici Marta e Pertici Verano i restanti 4/12;
- che con dichiarazione di successione in morte della Sig.ra Rossi Teresa, deceduta in data 23/02/2007, registrata a Empoli (FI) il 10/12/2007 al n. 46, volume 988, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 06/02/2008 al n. 642 del registro particolare e n. 1102 Registro generale, gli eredi Pertici Nilla, Pertici Franco, Pertici Marta, Pertici Verano hanno acquisito la proprietà dell'immobile;
- che, con Decreto di trasferimento n. 1097/2022 del Tribunale di Firenze a seguito di vendita per esecuzione immobiliare n. 269/2010 R.G.E., giudizio divisorio R.G. n. 15723/2011, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 29/04/2022 Reg. particolare 2910, registro generale 3871, al n. 2474 i Sig.ri Pertici Verano (erede Pertici Renzo) e Chiti Maria Grazia risultano proprietari del ridetto alloggio ubicato in Via Coianese, 20.

Considerato che in data 8/05/2026 (in atti prot. 8676) i Sig.ri Pertici Verano e Chiti Maria Grazia, in qualità di attuali proprietari dell'immobile in comunione legale dei beni, hanno presentato istanza per richiedere a questa Amministrazione l'estinzione del diritto di prelazione ai sensi della Legge 513/77, quale riportata all'art. 6 del contratto di

compravendita, dichiarando che l'estinzione del diritto di prelazione è propedeutica al trasferimento della proprietà ai Sig.ri Rahmani Ogerta C.F. RHMGR98H60Z100P e Rahmani Eduart C.F. RHMDRT29T04Z00F per un corrispettivo di € 85.000,00 (ottantacinquemila/00);

Considerato che, in virtù di quanto sopra indicato, si riscontra che l'immobile è stato acquistato da un periodo di tempo superiore ai 10 anni dalla A.T.E.R. e che pertanto ai sensi della ridetta L. 513/77 lo stesso può essere alienato dall'attuale proprietario previa estinzione del diritto di prelazione;

Considerato che gli attuali proprietari non si sono avvalsi della facoltà di cui all'art. 1 comma 25 della L. 560/93, sopra richiamato, e che quindi il Comune di Castelfiorentino può comunque esercitare il diritto di prelazione, sull'alloggio a suo tempo acquistato con le modalità dettate dalla L. 513/77;

Visto che, ai sensi dell'art. 28 Legge 513/77, il Comune potrebbe esercitare il diritto di prelazione per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati e che tale rivalutazione, dal mese di ottobre 1990 ad oggi determinerebbe un indice di rivalutazione di 2,305 ed un prezzo pari ad € 13.049,53 oltre IVA di legge;

Visto il comma 1-ter dell'art. 12 del D.L. 98 del 2011 convertito in legge n. 111 del 2011 come novellato dall'art. 1 comma 138 della legge n. 228 del 2012 e dato atto che non esistono agli atti provvedimenti riportanti comprovate motivazioni che documentino l'indispensabilità e l'indilazionabilità dell'acquisto del suddetto immobile;

Valutato che nel trasferimento di proprietà per esecuzione immobiliare non sono state riportate le clausole di legge in merito alla prelazione e che pertanto vi sono anche dubbi sulla reale portata di tale esercizio delle prelazione, in considerazione del fatto che trattasi di provvedimento straordinario emesso dalla magistratura atto a massimizzare il profitto per la tutela dei creditori;

Valutato che, da un punto di vista funzionale e gestionale, non risulta altresì opportuno il ricorso all'esercizio del diritto di prelazione in quanto trattasi di un alloggio ubicato al terzo piano privo di ascensore, in un contesto condominiale dove risultano presenti solo alloggi di proprietà privata e che quindi non ricorre la casistica che potrebbe giustificare l'implementazione del settore di proprietà pubblica e che le prospettive di valorizzazione di detto immobile risultano estranee agli scopi dell'ente pubblico;

Rilevato altresì, che nel quadro delle politiche di bilancio impostate da questa Amministrazione, non appare attualmente compatibile, finanziariamente con gli equilibri generali, l'eventuale acquisto dell'immobile in oggetto;

Richiamate altresì le precedenti Deliberazioni G.C. n. 126 del 20/10/2010, n. 8 del 15/03/2012, n. 37 del 30/04/2020, n. 95 del 14/10/2020, n. 103 del 27/10/2021, n. 74 del 01/07/2026 riguardanti la rinuncia al diritto di prelazione su appartamenti di analoghe caratteristiche;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore 5 – Servizi Tecnico Manutentivi;

Omesso il parere di regolarità contabile di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, poiché l'approvazione del presente atto non comporta riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;

A voti unanimi favorevoli resi nelle forme di legge:

DELIBERA

1. Di approvare, per quanto in premessa descritto, la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione sulla vendita dell'immobile posto in Castelfiorentino, Via Coianese, nc. 20, piano terzo, distinto al catasto fabbricati del Comune di Castelfiorentino al Foglio 14 Particella 270 Sub. 7, cat. A/3, Classe 2, vani 6,5, rendita catastale Euro 520,33;

2. Di dichiarare conseguentemente alla suddetta rinuncia l'estinzione del diritto di prelazione sull'immobile sopra indicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. 513/1977 anche in considerazione del fatto che l'immobile in oggetto è stato acquistato dall'A.T.E.R. - Azienda Territoriale Edilizia Residenziale - da un periodo superiore a 10 anni;

3. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio on – line, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari;

4. Di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale il parere favorevole relativo alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL approvato con D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni, dal Responsabile del Settore 5 – Servizi Tecnico Manutentivi;

5. 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 e integrazioni.



Comune di Castelfiorentino

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

LA SINDACA
GIANNI' FRANCESCA

LA SEGRETARIA COMUNALE
CAPACCIOLI ALESSANDRA



Comune di Castelfiorentino

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2026 / 1629

SETTORE N. 5 - SERVIZI TECNICO/MANUTENTIVI E PATRIMONIO

OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILE UBICATO IN CASTELFIORENTINO VIA
COIANESE N. 20 EX ERP - RINUNCIA ALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE
AI SENSI DELLA LEGGE 8 AGOSTO 1977, N. 513

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di
deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 05/08/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PADOVANI MANRICO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Castelfiorentino

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta N. 2026 / 1629

SETTORE N. 5 - SERVIZI TECNICO/MANUTENTIVI E PATRIMONIO

OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILE UBICATO IN CASTELFIORENTINO VIA COIANESE N. 20 EX ERP - RINUNCIA ALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 8 AGOSTO 1977, N. 513

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 05/08/2026

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI
CAPACCIOLI ALESSANDRA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)