



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

DETERMINAZIONE RESPONSABILE SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

N. 725 DEL 04/09/2026

OGGETTO: DETERMINAZIONE PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E PARERE SUL DIRITTO DI PRELAZIONE DI ALLOGGIO UBICATO NELLA ZONA P.E.E.P. DELL'AGRESTONE - LOTTO 2/C

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il D.Lgs. n. 165/2001;

Visto lo Statuto comunale;

Visto il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

PREMESSO CHE con domanda in data 28/08/2026 protocollo 16185, la Sig.ra Bigliuzzi Silvia nata a Siena il 20/06/1984 e residente in Colle di Val d'Elsa (SI) via Firenze n. 7, volendo procedere alla vendita, chiedeva di concordare il prezzo di cessione del proprio alloggio ubicato nel P.E.E.P. dell'Agrestone - Lotto 2/C, concesso in diritto di superficie all'Impresa costruttrice "Cooperativa ORSA MAGGIORE", con convenzione a rogito Notaio Stefano Cambiaggi di Siena in data 25.02.1993 rep. 3696/1377, registrata a Siena il 09.03.1993 al numero 268 vol. 223 ed ivi trascritta il 05.03.1993 al numero 1063, e venduto dalla precedente proprietaria alla suddetta Sig.ra BIGLIAZZI Silvia in comune ed indivisamente con il Sig. Bigliuzzi Francesco in ragione di 3/4 la prima ed 1/4 il secondo, con atto a rogito del Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi 03.02.2004 rep. 108.205, registrato a Poggibonsi il 10.02.2004 al numero 181;

TENUTO CONTO che la suddetta Sig.ra Bigliuzzi Silvia ha inoltre richiesto la volontà del Comune in merito alla facoltà dello stesso di poter esercitare il diritto di prelazione sull'immobile in oggetto, comunicando in merito la volontà ad alienarlo al prezzo massimo di cessione determinato da questa Amm.ne Com.le;

VISTO l'Articolo 5 della Convenzione citata in premessa, che impone di concordare il prezzo massimo di vendita degli alloggi tra l'Amministrazione Comunale ed i venditori sulla base del costo medio degli alloggi di edilizia economica e popolare dello stesso tipo e grado di rifinitura, nonché della presente equazione: $A:B = C:D$ dove A e B sono valori di mercato dell'edilizia privata rispettivamente al momento della realizzazione dell'immobile e al momento della vendita e dove C e D sono i valori dell'edilizia economica e popolare negli stessi momenti temporali;

CONSIDERATO che dovranno inoltre essere tenuti in conto la vetustà degli immobili, del loro stato di conservazione, delle opere di miglioria apportate e degli oneri accessori, dando atto che nel caso specifico i riferimenti temporali realizzazione degli immobili e momento della vendita risultano essere di circa ventinove anni;

VISTA in proposito la relazione tecnica redatta in data 03/09/2026 dalla Geom. Romina Catoni dell'Ufficio Tecnico Comunale e che in copia si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, con la quale viene proposto di assumere, quale prezzo massimo di cessione dell'immobile in predicato, quello ottenuto dall'applicazione della sopra richiamata equazione, decurtato di un coefficiente di vetustà ai sensi dell'art. 20 della legge 392/78) ed aggiornato in considerazione del suo stato di conservazione e delle eventuali opere di miglioria apportate ed oneri accessori, prezzo risultante ad oggi di Euro 1.476,00 al mq. di S.C. (S.U. + 0,60 x S.n.r.), comprensivo del costo di incidenza del terreno e delle opere di urbanizzazione;

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco n. 18 DEL 31/10/2025, con il quale è stato attribuito al Geom. Francesco Manganelli la responsabilità del Servizio 4 "Gestione del Territorio", nonché le funzioni dirigenziali per la gestione delle attività connesse a detta struttura apicale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 – T.U.E.L.;



Comune di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

VISTO, ai fini della competenza, l'art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza", del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 – Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali;

DETERMINA

1. di approvare e fare propria la relazione redatta in data 03/09/2026 dalla Geom. Romina Catoni dell'Ufficio Tecnico Comunale e che in copia si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, relativa alla cessione di un appartamento ubicato nel P.E.E.P. dell'Agrestone – Lotto 2/C - via Firenze n° 7 Piano 1° al C.F. di questo Comune nel Foglio di Mappa 52 con la P.Illa 704 Sub. 21 (appartamento) e Sub. 9 (garage), così come disposto dall'art. 5 della convenzione sopra riportata; conteggi come dettagliatamente ripartiti nella stessa relazione tecnica allegata e che a questo punto si intendono nuovamente riportati e trascritti;
2. di stabilire e dare atto altresì che questo Comune, non avendo previsto nel bilancio previsionale in corso l'acquisto di immobili P.E.E.P. come quello in questione intende rinunciare al diritto di prelazione sull'unità immobiliare in predicato, così come previsto dallo stesso Art. 5 della più volte citata convenzione, anche tenuto conto della tipologia dell'immobile in questione e della situazione contingente abitativa locale che per il momento non presenta casi generalizzati di particolare tensione, alla luce infine della volontà dell'interessata di alienarla al prezzo massimo stabilito dall'Amministrazione Comunale.
3. di demandare al Notaio rogante l'atto di compravendita la verifica e l'osservanza delle norme contenute nella convenzione in premessa citata.

Colle di Val d'Elsa, 04/09/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

MANGANELLI FRANCESCO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)