

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 766 DEL 10/03/2022

Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie, Edilizia Scolastica, Infrastrutture, Espropri,
Patrimonio e Demanio

OGGETTO: ALIENAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DELLA CITTÀ DI ANDRIA UBICATO NELLA BORGATA MONTEGROSSO, PIAZZA SANT'ISIDORO, 20, 1° PIANO. APPROVAZIONE VERBALE DI ASTA PUBBLICA E AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Premesso che:

- con **Det. Dir. n. 193 del 29/01/2021** veniva approvata l'indizione di asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il valore posto a base di gara di € 70.000,00, previsto dagli art. 73, lett. c) e 76 del R.D. per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale, ubicato nella Borgata Montegrosso denominata "Ex casa Parrocchiale", la cui dismissione è stata approvata con **Deliberaz. n. 37 del 20/07/2020 del Commissario Straordinario, assunto con i poteri del Consiglio Comunale**, avente ad oggetto "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2020/2022";
- che l'Avviso di ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DELLA CITTÀ DI ANDRIA UBICATO NELLA BORGATA MONTEGROSSO, PIAZZA SANT'ISIDORO, 20, 1° PIANO, in osservanza della Det. Dir. n. 193 del 29/01/2021, è stato pubblicato per estratto su G.U.R.I. n. 15 del 08/02/2021 e su n. 2 quotidiani in data 09/02/2021 ("Libero Ediz. Nazionale" e "Giornale Centro Sud"), e integralmente sul sito del Comune di Andria www.comune.andria.bt.it, all'Albo Pretorio, dal 08/02/2021 al 10/03/2021: sez. "Avvisi di Vendita all'Asta" n. Reg. 447/2021, sez. "Avvisi Vari" n. Reg. 448/2021;
- il bando d'asta prevedeva come termine di ricezione offerte il 09/03/2021 Ore 12:00 secondo le modalità indicate in avviso e, come data per l'esame delle offerte, il giorno mercoledì 10/03/2021;
- che alla scadenza del termine previsto, cioè ore 12:00 del 09/03/2021-martedì, è pervenuta la seguente offerta all'Ufficio Protocollo del Comune di Andria, come si evince anche dalla consultazione e comunicazione del servizio protocollo informatico dell'Ente:

mittente	indirizzo	n. e data protocollo
Mons. Giuseppe Ruotolo - Parrocchia S.Maria Assunta e S.Isidoro	Piazza S.Isidoro n.25 - Montegrosso (fraz. di Andria)	N.0022714/2021 del 08/03/2021

- che in data 10/03/2021-mercoledì, termine previsto dal bando per l'esame delle offerte, è stato pubblicato l'AVVISO DI RINVIO della seduta pubblica al giorno 18 marzo 2021-giovedì, ore 12,00, presso il *Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie, Infrastrutture, Edilizia Scolastica, Espropri, Patrimonio e Demanio*-Piazza Trieste e Trento-3°piano-Andria, A CAUSA DI SOPRAVVENUTI ED IMPROPRIOGABILI IMPEGNI ISTITUZIONALI E DI SERVIZIO;
- che l'Avviso di Rinvio veniva pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Andria, sul sito istituzionale dell'Ente, nella sezione sez. "Avvisi di Vendita all'Asta" al n. 830 del 10/03/2021 e sez. "Avvisi Vari" al n. 829 del 10/03/2021;

Richiamata la Det. Dir. n. 608 del 18/03/2021 con la quale veniva nominata la Commissione di gara per l'esame delle offerte inerenti l'alienazione mediante asta pubblica di immobile di proprietà comunale ubicato nella Borgata Montegrosso, alla Piazza sant'Isidoro, 20, 1° p. come di seguito specificato:

- Arch. Pasquale Antonio Casieri - Dirigente Settore Lavori Pubblici - Manutenzioni Straordinarie e ordinarie- Infrastrutture - Edilizia scolastica - Espropri - Patrimonio - Demanio, Presidente
- Dott. Maria Buongiorno - Capo Servizio presso Settore Lavori Pubblici - Manutenzioni Straordinarie e ordinarie- Infrastrutture - Edilizia scolastica - Espropri - Patrimonio - Demanio- Componente
- Geom. Riccardo Inchingolo - Geometra presso il Settore Pianificazione Urbanistica, Rdilizia Privata, Contrillo del Territorio - Componente con funzioni anche di Segretario;

Preso atto che i componenti hanno dichiarato, prima dell'inizio delle attività, ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 28/12/2000 n.445 e consapevoli delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del medesimo DPR 445/2000, di non incorrere in alcuna delle cause di incompatibilità previste dall'art. 51 del codice di procedura civile, nonché dall'art. 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 16/04/2013, n.62, oltreché dall'art 35 bis, del d.lgs. n. 165/2001, di non essere stato condannato, anche con sentenza non passata in giudicato, per i reati previsti nel Capo I del Titolo II del Libro II del Codice Penale;

Richiamati l'avviso d'asta e tutti gli atti che la regolano, che stabiliscono che l'aggiudicazione sarebbe avvenuta a favore dell'offerta che presenti il massimo rialzo sul valore posto a base d'asta, superiore a quello minimo fissato di € 70.000,00 ed anche in presenza di una sola offerta valida;

Letto il Verbale d'Asta Pubblica relativo alla seduta pubblica del 18/03/2021, dal quale si evince la validità dell'offerta presentata e l'aggiudicazione alla Parrocchia S.Maria Assunta e S.Isidoro per l'importo di € 70.100,00 (eurosettantamilacento/00) e che l'*aggiudicazione provvisoria* si intendeva fatta ed accettata alle condizioni generali e speciali contenute nell'avviso d'asta, nelle more della verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione;

Letta la nota del responsabile del Servizio Autonomo Avvocatura prot.n. 13667 del 14/02/2022 dalla quale si evince che è possibile dar corso agli adempimenti conseguenti funzionali alla formalizzazione della compravendita immobiliare in parola poiché "*è stata raggiunta una intesa transattiva con il creditore che ha iscritto il noto vincolo ipotecario, in forza della quale l'Ente provvede a liquidare il debito contratto (previa transazione separata su ogni posizione debitoria) e il creditore si impegna, se richiesto, a rimuovere il vincolo in sede di rogazione della vendita degli immobili ipotecati*";

Preso atto che con nota prot.n.16174 del 21/02/2022 la parte acquirente ha comunicato all'Amministrazione Comunale i riferimenti dello studio notarile prescelto, come previsto all'art.9 dell'Avviso di Asta;

Ritenuto di poter procedere alla aggiudicazione definitiva con apposito provvedimento dirigenziale, essendo stato verificato il contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione;

Considerato che, l'immobile sarà trasferito in proprietà piena, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Gli immobili saranno in ogni caso trasferiti liberi da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di Andria di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e

smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco;

Letto il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

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

Dato atto che non sussistono in capo al Dirigente cause di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art. 6-bis della legge n.241/90 e ss.mm.ii e art.1, comma 9, lett. e) della legge 190/2012 (legge anticorruzione), né sussistono condizioni di incompatibilità di cui all'art. 35-bis del D. Lgs. n.165/2001 e che risultano rispettate le disposizioni di cui al vigente Piano Triennale Anticorruzione.

Richiamate le Delibere di Consiglio Comunale nn. 37 e 38 entrambe del 29 Agosto 2018, relative alla procedura di riequilibrio finanziario pluriennale cui l'Ente ha ricorso.

Richiamata la Delibera di Consiglio Comunale n.56 del 27/11/2018 avente ad oggetto "*Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale del Comune di Andria ai sensi degli artt. 243 bis e segg. TUEL. Accesso al "Fondo di Rotazione per assicurare la stabilità finanziaria degli Enti Locali" di cui all'art. 243 ter TUEL. Approvazione*";

Preso atto della Delibera di Consiglio Comunale **n.7 del 11/03/2021** inerente la **Rimodulazione** del Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale (*ai sensi dell'art. 243Bis, comma 5, del D.Lgs 267/2000*) approvato con Del. di C.C. n.56 del 27/11/2018;

Considerato che la spesa relativa all'oggetto del presente provvedimento rientra nella gestione dei capitoli di competenza, come da Atto Monocratico n. 997 del 01/03/2022;

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 26/05/2021 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (**D.U.P.**) per il triennio della programmazione finanziaria 2021/2023, ai sensi e per gli effetti del principio contabile applicato concernente la programmazione di Bilancio (allegato 4/1 al D.lgs 118/2011), paragrafo 4.2 dell'art.170 del D.Lgs 267/2000 e smi;

Preso atto della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 26/05/2021 concernente l'approvazione del **Bilancio di Previsione Finanziario 2021/2023** e documenti allegati (art.11 del D.lgs 118/2011)";

Preso atto che con **Delib. di Consiglio Comunale, n. 44 del 20 luglio 2021** si è proceduto all'approvazione del Rendiconto per la Gestione dell'Esercizio 2020 ai sensi dell'art.227 del D,Lgs 267/2000 e smi;

Letta la Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 29/07/2021 relativa all'approvazione del Piano delle Performance 2021/2023: P.D.O. e P.E.G su base triennale;

Preso atto della Delibera di Consiglio Comunale n.67 del 29/12/2021 inerente la Rimodulazione del Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale (*ai sensi dell'art. 243Bis, comma 5, del D.Lgs 267/2000*) approvato con Del. di C.C. n.56 del 27/11/2018, a seguito delle richieste istruttorie del Ministero dell'Interno.

Richiamata la Delib. della Giunta Comunale n. 01 del 14 Gennaio 2022 avente come oggetto: "*Esercizio provvisorio anno 2022. Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione Provvisorio 2022*".

Dato atto che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto, curata dalla Dott. Maria Buongiorno, Capo Servizio presso il Settore scrivente, consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

Considerato che tale atto è indispensabile e non prorogabile oltre la scadenza dell'esercizio corrente;

D E T E R M I N A

1) le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

2) di prendere atto del Verbale d'Asta Pubblica esperita, *che si allega quale parte integrante*, relativo alla seduta pubblica del 18/03/2021 che riporta l'esito della vendita del bene immobile di cui all'avviso del 08/02/2021, pubblicato per estratto su G.U.R.I. n. 15 del 08/02/2021 e su n. 2 quotidiani in data 09/02/2021 ("Libero Ediz. Nazionale" e "Giornale Centro Sud"), e *integralmente* sul sito del Comune di Andria www.comune.andria.bt.it, all'Albo Pretorio, dal 08/02/2021 al 10/03/2021: sez. "Avvisi di Vendita all'Asta" n. Reg. 447/2021, sez. "Avvisi Vari" n. Reg. 448/2021;

3) di prendere atto, altresì, della nota del responsabile del Servizio Autonomo Avvocatura prot.n. 13667 del 14/02/2022, agli atti dell'Ufficio, dalla quale si evince che è possibile dar corso agli adempimenti conseguenti funzionali alla formalizzazione della compravendita immobiliare in parola poiché *"è stata raggiunta una intesa transattiva con il creditore che ha iscritto il noto vincolo ipotecario, in forza della quale l'Ente provvede a liquidare il debito contratto (previa transazione separata su ogni posizione debitoria) e il creditore si impegna, se richiesto, a rimuovere il vincolo in sede di rogazione della vendita degli immobili ipotecati"*;

4) di aggiudicare definitivamente la vendita del seguente immobile a Mons. Giuseppe Ruotolo – Legale Rappresentante della Parrocchia S.Maria Assunta e S.Isidoro, Piazza S.Isidoro n.25 – Montegrosso (fraz. di Andria) cod. Fisc. 90005970729, alle condizioni generali e speciali contenute nell'avviso d'asta del 08/02/2021:

Descrizione	Appartamento per civile abitazione Fg. 109 P.IIa 463 Sub. 5 Abitazione civile – Piano 1° cat. A2 classe 2' consistenza vani 8,5
Superficie catastale	141 mq. Rendita € 1.009,67
Indirizzo	Piazza Sant'Isidoro civ. 20 - Loc. Montegrosso - Andria
ZONA DI P.R.G.	Zona B1.
UBICAZIONE	Frazione della città di Andria, fabbricato posto nel centro del piccolo borgo di Montegrosso e prospiciente la piazza Sant'Isidoro.
PROVENIENZA	Cessione di diritti reali a titolo gratuito da parte di Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Regione Puglia – Atto Pubblico Notaio Fucci Riccardo del 02/05/2013 Rep n. 32160 – Registrazione n.7381.1/2013.

5) di stabilire che, come previsto all'art.9 dell'Avviso di Asta:

- la stipula dell'atto di compravendita dovrà avvenire, compatibilmente con i tempi tecnici necessari, entro 180 giorni dalla notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione alla stipula del contratto. Nel caso di impossibilità di rispettare il predetto termine, si procederà comunque alla stipula di un contratto preliminare di compravendita;
- tutte le spese e tasse gravanti o comunque afferenti la stipula del citato atto notarile sono di competenza della parte acquirente senza eccezione alcuna;
- l'aggiudicatario che non presenti la documentazione eventualmente richiesta dall'amministrazione ovvero non sottoscriva il contratto di compravendita, anche dopo sollecitazione scritta da parte dell'amministrazione, nella quale viene fissato un termine ultimo per l'adempimento, viene dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;

6) di stabilire che, come previsto all'art.9 del Disciplinare allegato all'Avviso d'Asta del 08/02/2021, sono a carico dell'acquirente le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente alla compravendita. Al momento della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà corrispondere, in unica soluzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al proprietario "Comune di ANDRIA" l'importo di aggiudicazione detratto quanto già depositato a titolo di cauzione.

- 7)** di dare atto che il deposito cauzionale di **€ 7.000,00** (Euro settemila/00) versato da Mons. Giuseppe Ruotolo – Legale Rappresentante della Parrocchia S.Maria Assunta e S.Isidoro, Piazza S.Isidoro n.25 – Montegrosso (fraz. di Andria), ritenuto quale acconto sul prezzo di vendita offerto, è stato accertato ed incassato al cap. 147000 "DEPOSITI CAUZIONALI" (P.I.C. 9.02.04.02.000) del Bilancio 2021, revers. 584 del 08/03/2021, accert.di entrata n.148/2021;
- 8)** di stabilire che, in osservanza dell'art.10 dell'Avviso d'Asta del 08/02/2021, il soggetto offerente dovrà effettuare il versamento dell'intero importo prima del rogito notarile;
- 9)** di prendere atto che con nota prot.n.16174 del 21/02/2022 la parte acquirente ha comunicato all'Amministrazione Comunale i riferimenti dello studio notarile prescelto, come presisto all'art.9 dell'Avviso di Asta;
- 10)** di dare atto che la cessione è esente dall'imposta sul valore aggiunto (IVA), ai sensi del punto 8 bis dell'art.10 del Dpr 26 ottobre 1972, n.633, ed in quanto trattasi di attività occasionale per il Comune e non esercizio di impresa ex art.4 del citato Dpr.
- 11)** di stabilire che l'accertamento dovrà essere assunto con successiva determinazione dirigenziale in occasione del rogito e che l'introito relativo all'alienazione sopra riportata dovrà essere incassato al cap. di Entrata 96500 "ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DELL'ENTE" (P.I.C. 4.04.01.08.001);
- 12)** di dare atto che, ai sensi dell'art.1 del Disciplinare allegato all'Avviso d'Asta del 08/02/2021, il Comune di Andria non è tenuto alla garanzia di conformità degli impianti posti a servizio dell'immobile venduto ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente. Pertanto l'aggiudicatario dovrà produrre a propria cura e spese la documentazione necessaria alla stipula dell'atto notarile di compravendita, quali:
- A.P.E. (attestato di prestazione energetica).
 - Oneri per eventuali variazioni catastali
 - e quanto altro si renda necessario per la stipula dell'atto di compravendita.
- 13)** Responsabile del presente procedimento amministrativo, ai sensi del 241/2000 e sm.i. è la dott.ssa Maria Buongiorno;
- 14)** di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti della norma recata dall'art.147 bis del D.Lgs 267/2000;
- 15)** di trasmettere il presente provvedimento:
- al Servizio Autonomo Avvocatura dell'Ente
 - a Mons. Giuseppe Ruotolo – Legale Rappresentante della Parrocchia S.Maria Assunta e S.Isidoro, Piazza S.Isidoro n.25 – Montegrosso (fraz. di Andria)
 - allo studio notarile prescelto dalla parte acquirente;
- 16)** di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato all'Albo pretorio on-line ai fini della generale conoscenza.

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 766 DEL 10/03/2022

OGGETTO: ALIENAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DELLA CITTÀ DI ANDRIA UBICATO NELLA BORGATA MONTEGROSSO, PIAZZA SANT'ISIDORO, 20, 1° PIANO. APPROVAZIONE VERBALE DI ASTA PUBBLICA E AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.

In riferimento alla determina su elencata si attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis I comma D.Lgs 267/2000

Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie, Edilizia Scolastica, Infrastrutture, Espropri, Patrimonio e Demanio
SARCINELLI ROSARIO / ArubaPEC S.p.A.

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://www.albo.comune.andria.bt.it/> .

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Citta' di Andria"
