



COMUNE DI PISTOIA

**SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, VERDE E
PROMOZIONE SPORTIVA**

U.O. Lavori Pubblici e Patrimonio

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

N° proposta:
118

NUMERO D'ORDINE
Registro Generale

112

del

30/01/2023

OGGETTO:

ALIENAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATI NEL TERRITORIO COMUNALE DI CUI ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 2402 ADOTTATA IN DATA 05.12.2022 – APPROVAZIONE VERBALE ASTA PUBBLICA DEL 17.01.2023 – AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA LOTTO N° 66 – ESCLUSIONE OFFERTA E PRESA D'ATTO DISERZIONE LOTTO N° 104 – PRESA D'ATTO DISERZIONE LOTTI NN° 27 E 97- APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con l'articolo 1, comma 775 della Legge n. 197 del 29.12.2022, il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/25 degli enti locali, è stato differito dal 31 dicembre 2022 al 30 aprile 2023;

- ai sensi dell'art. 163 del D.Lgs. 267/2000:

- l'esercizio provvisorio è autorizzato con legge o con decreto del Ministro dell'interno che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 151, primo comma, differisce il termine di approvazione del bilancio, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomia locale, in presenza di motivate esigenze (comma 3);

- nel corso dell'esercizio provvisorio gli enti possono impegnare mensilmente, unitamente alla quota dei dodicesimi non utilizzata nei mesi precedenti, per ciascun programma, le spese correnti per importi non superiori ad un dodicesimo degli stanziamenti del secondo esercizio del bilancio di previsione deliberato l'anno precedente, con l'esclusione delle spese: a) tassativamente regolate dalla legge; b) non suscettibili di pagamento frazionato in dodicesimi; c) a carattere continuativo necessarie per garantire il mantenimento del livello qualitativo e quantitativo dei servizi esistenti, impegnate a seguito della scadenza dei relativi contratti (comma 5);

- ai sensi del principio contabile applicato, concernente la contabilità finanziaria, contenuto nel punto 8 dell'allegato 4/2 al DLgs 23.06.2011 n. 118, nel corso dell'esercizio provvisorio o della gestione provvisoria, gli Enti gestiscono gli stanziamenti di spesa previsti nell'ultimo bilancio di previsione, definitivamente approvato per l'esercizio cui si riferisce la gestione o l'esercizio provvisorio;

- l'Amministrazione Comunale non ha ancora approvato il Bilancio armonizzato di previsione finanziaria 2023/2025;

Richiamate pertanto:

- la Deliberazione di C.C. n. 11 del 15.02.2022, immediatamente esecutiva con la quale è stato approvato il Bilancio armonizzato di previsione finanziaria 2022/2024 e il Documento Unico di Programmazione 2022/2024;

- le Deliberazioni di G.C. n. 57 del 16.03.2022 e n.201 del 13.07.2022 con le quali è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2022/2024;

- la Deliberazione della G.C. n. 104 del 20.04.2022 con la quale è stato approvato il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza 2022/2024;

- la Deliberazione n. 300 del 26.10.2022 con la quale la G.C. ha adottato il Piano Integrato Attività e Organizzazione, PIAO, 2022-2024

- le successive modifiche adottate con rispettive deliberazioni dei suddetti organi;

Premesso che

- la Legge 6 agosto 2008 n. 133, di conversione del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, annovera tra le norme di maggior rilievo per le Amministrazioni Comunali l'articolo 58, inserito nell'ambito del Capo X "Privatizzazioni", dedicato alla "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali";

- il comma 1 del citato articolo 58, ove si prevede che, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali, ciascun ente, con delibera dell'organo di governo, individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. È così redatto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" da allegare al bilancio di previsione;

Richiamata la ex Deliberazione n. 9 adottata dal Consiglio Comunale in data 15.02.2022, integrata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 103 del 5/12/2022, avente ad oggetto: "BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2022 - PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI EX ART. 58 D.L. 25.06.2008 N. 112 CONVERTITO CON LEGGE 06.08.2008 N. 133 – integrazione".

Considerato che gli immobili, inseriti nel Piano in argomento, sono classificati automaticamente come "Patrimonio Disponibile", ai sensi dell'articolo 58, comma 2, della Legge 06.08.2008 n. 133;

Tenuto conto che, in esecuzione della deliberazione sopra richiamata, il Consiglio Comunale autorizzava, fra l'altro, l'alienazione dei seguenti immobili:

TERRENI - LOTTO DI VENDITA N. 27 - terreno ex cimitero di Ramini, Pistoia;

TERRENI - LOTTO DI VENDITA n. 66 - ex lavatoio località Villa di Baggio – Aia Baiocchi, Pistoia;

TERRENI - LOTTO DI VENDITA n. 97 – piccolo terreno in Sant'Agostino – Via M. Moretti, Pistoia;

TERRENI - LOTTO DI VENDITA n. 104 – terreno in località "Vignacci" di Piteccio, Via di Fabbiana, Pistoia.

Richiamato altresì il Regolamento per la gestione del Patrimonio Immobiliare approvato con deliberazione n. 97, adottata dal Consiglio Comunale in data 22.07.2019 e ss.mm.ii.;

Dato atto che, in esecuzione della suddetta deliberazione consiliare, nel rispetto dei criteri di trasparenza e di pubblicità dettati dall'articolo 12 della Legge 15.05.1997 n. 127 nonché in osservanza del Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio immobiliare e delle altre norme vigenti in materia, al fine di acquisire e valutare eventuali proposte d'acquisto, la Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Protezione Civile stabiliva, con propria Determinazione a contrattare n. 2402 del 05.12.2022, di procedere all'alienazione mediante asta pubblica, da espletarsi con il metodo delle offerte segrete ed incondizionate alla pari o in aumento, ai sensi dell'articolo 73, lett. c) e dell'articolo 76, I e II comma, del Regio Decreto 23.05.1924, n. 827, per singoli lotti, dei lotti immobiliari di cui ai nn° 27-66-97-104 di proprietà del Comune di Pistoia, specificati e descritti nel bando per l'alienazione di immobili di proprietà comunale n° 18/2022, approvato con la stessa determinazione.

Dato atto

- che all'Ufficio Protocollo del Comune di Pistoia sono pervenute n. 2 buste contenenti le offerte per la partecipazione al bando n° 18/2022, entro il termine prescritto del 16.01.2023, ore 13:00, per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale, come di seguito specificato:

1) protocollo N. 0005617 del 13.01.2023, presentata per il LOTTO N. 66;

2) protocollo N. 0006427 del 16.01.2023, presentata per il LOTTO N. 104.

- che il giorno 17.01.2023, alle ore 09:30, è stata esperita l'asta pubblica, così come risulta dal verbale della seduta pubblica, allegato al presente provvedimento, a formarne parte integrale e sostanziale;

Dato atto che, dal sopracitato verbale si evince che:

1) Per i lotti di vendita nn° 27 e 97, non è pervenuta alcuna offerta all'Ufficio Protocollo del Comune di Pistoia entro il termine del 16.01.2023, ore 13:00, come stabilito nel bando n. 18/2022, pertanto, la Presidente del seggio di gara, ha dichiarato la diserzione dell'esperimento ad evidenza pubblica relativamente ai suddetti lotti di vendita.

2) è stato aggiudicato provvisoriamente il seguente lotto:

- Lotto N. 66 al Sig. Antonio Sammartino, il quale ha offerto l'importo di € 5.018/00 (euro cinquemiladiciotto/00), in rialzo di € 1.018/00 (euro millediciotto/00) sull'importo a base d'asta;

3) in relazione al lotto n°104, essendo pervenuta entro il termine di scadenza del 16.01.2023, ore 13:00, come stabilito nel bando n. 18/2022, una unica offerta e che, dall'esame della documentazione amministrativa, la Presidente, dopo aver rilevato la mancanza del deposito cauzionale così come richiesto nel bando, ha ritenuto opportuno, per ragioni di economicità ed efficienza procedimentale, di richiedere un'integrazione documentale per l'offerta presentata per il lotto n°104, essendo stata l'unica offerta pervenuta per tale lotto di vendita.

Ritenuto opportuno provvedere all'approvazione del suddetto verbale di gara pubblica;

Dato atto:

- della richiesta di integrazione documentale per il lotto n° 104 inviata all'offerente con PEC Prot. N. 0008280/23 del 19.01.2023;

- della risposta dell'offerente alla suddetta richiesta di integrazione, pervenuta a questa Amministrazione con PEC Prot. 0009822/23 del 23.01.2023;

Ritenuta come non ammissibile l'unica offerta pervenuta per il lotto n° 104, a seguito del riscontro fornito dall'offerente rispetto alla richiesta d'integrazione documentale, per contrasto con le disposizioni del bando di gara n° 18/2022 inerenti alla costituzione del deposito cauzionale ed alla irregolarità dell'offerta economica, non ammissibile, se intesa, come dichiarato e precisato dall'offerente in sede di richiesta d'integrazione documentale, a ribasso rispetto al prezzo stabilito quale base d'asta, in quanto per lex specialis erano possibili solo offerte a rialzo sulla base d'asta;

Ritenuto quindi necessario dichiarare l'inammissibilità dell'unica offerta pervenuta per il lotto n°104 per le motivazioni sopra indicate e di dichiarare, altresì, la conseguente diserzione per il lotto di vendita immobiliare n° 104;

Ritenuto opportuno, a seguito dell'esito favorevole dei controlli sulle autocertificazioni prodotte dall'offerente, procedere all'aggiudicazione definitiva del lotto di vendita immobiliare n° 66;

Ritenuto altresì opportuno precisare che relativamente al lotto di alienazione immobiliare n° 66 (ex lavatoio località Villa di Baggio – Aia Baiocchi, Pistoia), come prescritto nel bando n° 18/2022 e relativi allegati, sarà cura dell'aggiudicatario-acquirente e a totale sue spese, procedere alla necessaria regolarizzazione catastale, previamente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita immobiliare, con l'accampionamento dell'ex-lavatoio al Catasto Fabbricati, mediante predisposizione e presentazione del tipo mappale e planimetria catastale con procedura DOCFA. Dette regolarizzazioni dovranno essere effettuate nei tempi tecnici strettamente necessari, pena decadenza di qualsiasi diritto a favore dell'aggiudicatario-acquirente e conseguente annullamento dell'aggiudicazione stessa;

Richiamato inoltre l'art. 192 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, il quale prescrive, prima della stipula del contratto, la necessità di adottare apposita determinazione del Responsabile del procedimento, indicante il fine che si intende perseguire, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute essenziali, le modalità della scelta del contraente e le ragioni che ne motivano la scelta nel rispetto della vigente normativa;

Riscontrato che sussistono gli elementi previsti dall'articolo 192 del D.Lgs. n.267/2000, manifestati nella determinazione dirigenziale a contrattare n. 2402 del 05.12.2022 e nel presente provvedimento emesso in analogia agli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale, e ritenuto opportuno procedere all'approvazione del relativo schema di contratto;

Rilevato che la Deliberazione consiliare d'approvazione del Piano Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, demanda al Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva in collaborazione con l'U.O. S.U.A., Contratti e Provveditorato, lo svolgimento degli adempimenti procedurali necessari e conseguenti alla conclusione dell'alienazione;

Visto lo schema di contratto allegato alla presente determinazione;

Dato atto inoltre che al presente procedimento non hanno partecipato soggetti in conflitto di interesse, anche potenziale, secondo quanto risulta dalle attestazioni agli atti d'ufficio ai sensi di quanto previsto dall'art. 62 del DPR 164/2013 (codice etico) e dal Piano triennale di prevenzione della corruzione 2022 – 2024 (Allegato alla deliberazione di G.C. n. 104 del 20/04/2022) e altresì in riferimento all'allegato O del medesimo Piano Anticorruzione e che, trattandosi di un procedimento non ad istanza di parte, non è fissato un termine per la conclusione dello stesso;

Richiamati:

- l'art. 107 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- gli artt. 57 e 58 dello Statuto Comunale;
- la Legge 06.08.2008 n. 133 di conversione con modificazioni del D.L. 25.06.2008 n. 112 e in particolare l'articolo 58;
- il Regolamento per la gestione del Patrimonio Immobiliare
- il vigente Regolamento di Contabilità.

Visto

- il Decreto del Sindaco n. 162 del 17.10.2022, con il quale è stato affidato alla sottoscritta Ing. Francesca Nobili, l'incarico dirigenziale di direzione del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva, e che quindi, la firmataria del presente atto è pienamente legittimata alla sua adozione.

DETERMINA

considerando le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento

1) di approvare il verbale *de qua* di asta pubblica del 17.01.2023, relativo all'alienazione di immobili di proprietà comunale, Lotti N. 27-66-97-104, allegato alla presente determinazione sotto la lettera "A" (olografo) e sotto la lettera "B" (PDF/A), per costituirne parte integrante e sostanziale;

2) di aggiudicare definitivamente l'asta pubblica relativa alle alienazioni dei lotti come sotto specificato:

LOTTO N.	AGGIUDICATO A:	RESIDENZA				CODICE FISCALE	IMPORTO DELL'AGGIUDICAZIONE
		Via/Piazza	n.	CAP	COMUNE		Importo €
66	Sig. Antonio Sammartino	località Villa di Baggio – Aia Baiocchi		51100	PISTOIA	SMMNTN74E10G713P (a corpo) 5.018,00	

3) di dare atto che il Sig. Antonio Sammartino, come dichiarato nell'istanza di partecipazione all'asta, è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

4) di dare atto della diserzione dell'asta pubblica esperita relativamente all'alienazione degli immobili di cui ai lotti di vendita nn°27 e 97, come risultante dal relativo verbale di asta pubblica del 17.01.2023;

5) di dare atto, per le motivazione già espresse ampiamente in premessa, dell'inammissibilità dell'unica offerta pervenuta per il lotto n°104 e, di dichiarare, altresì, la conseguente diserzione per il lotto di vendita immobiliare n° 104;

6) di approvare lo schema di contratto relativo alle alienazioni, allegato alla presente determinazione sotto la lettera "C", per costituirne parte integrante e sostanziale;

6) di procedere alla stipula del contratto, precisando che potranno essere rogati dal Segretario Generale del Comune, salvo diversa scelta dichiarata da parte degli acquirenti, e che saranno comunque sottoscritti, per conto del Comune di Pistoia, dall'Ing. Francesca Nobili, in qualità di Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva;

8) di dare atto che il corrispettivo per l'alienazione del lotto n. 66, pari a complessivi € 5.018,00 (Euro cinquemiladiciotto/00), fuori campo IVA, sarà accertato sul Bilancio 2023 nel modo seguente:
- lotto n°66 - € 5.018,00 al capitolo 40130 articolo 00 "Alienazione fabbricati";

9) di provvedere all'introito definitivo, in conto prezzo di vendita, delle seguenti somme:

	CAUZIONE VERSATA	DATA VERSAMENTO
Sig. Antonio Sammartino (lotto n°66)	€ 400,00	27.12.2022

10) di dare atto che il Lotto n. 66 è pervenuto all'Amministrazione Comunale tramite atto di compravendita stipulato tra l'Amministrazione comunale e il Sig. Tosi Luigi in data 11.05.1956, Registrato a Pistoia il 12.05.1956 al Volume 247, Atti Pubblici n. 2538, Repertorio n. 4145. Il lavatoio risulta realizzato ante 1967.

11) di dare atto che saranno rispettati i vincoli di destinazione dei proventi derivanti dalle alienazioni immobiliari, nei casi in cui gli atti di trasferimento di proprietà lo impongano;

12) di indicare quale Responsabile Unico del Procedimento la sottoscritta Ing. Francesca Nobili, Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva ;

13) di dichiarare, in ordine al presente provvedimento, la regolarità tecnica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 147-bis, D.Lgs. n. 267 /2000 ss.mm.ii.;

14) di inoltrare tramite sistema informatico, il presente provvedimento, munito di tutti gli allegati, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 29 del Regolamento di Contabilità, al Servizio Finanziario e Controllo per i necessari riscontri contabili e l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ex art. 147-bis, D.Lgs. n. 267/2000;

15) di disporre la pubblicazione del presente provvedimento (o comunque dei dati in esso contenuti) sul sito istituzionale nella preposta sezione di "Amministrazione Trasparente" per il rispetto e in conformità delle norme che regolano tale pubblicazione;

16) di dare atto che gli elementi di cui all'art. 192 del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.ii., sono stati individuati con la determinazione dirigenziale a contrarre n. 2402 del 05.12.2022;

17) di dare atto che il presente provvedimento è formulato in conformità ai principi prescritti dalla normativa vigente in materia, ed in particolare nel rispetto della L. n. 241/1990 ss.mm.ii. E del D.Lgs. n. 267/2000 ss.mm.ii.;

18) di procedere alla stipula del contratto nella forma dell'atto pubblico, previa regolarizzazione catastale dell'immobile oggetto del lotto di vendita n° 66, da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario-acquirente, come prescritto nel bando n° 18/2022 e relativi allegati, con l'accampionamento del lavatoio al Catasto Fabbricati, mediante predisposizione e presentazione del tipo mappale e planimetria catastale con procedura DOCFA. Detta regolarizzazione dovrà essere effettuata nei tempi tecnici strettamente necessari, pena decadenza di qualsiasi diritto a favore dell'aggiudicatario-acquirente e conseguente annullamento dell'aggiudicazione stessa;

19) di attestare che al presente procedimento non hanno partecipato soggetti in conflitto di interesse, anche potenziale ai sensi di quanto previsto dall'art. 62 del D.P.R. 164/2013 e dal Piano triennale di prevenzione della corruzione 2022-2024, allegato alla deliberazione n. 104 adottata dalla Giunta Comunale in data 20.04.2022;

20) di dare atto che il presente provvedimento diviene esecutivo dal momento dell'acquisizione del visto di regolarità contabile con attestazione di copertura finanziaria, reso ai sensi dell'art. 183, comma 7, D.Lgs. n. 267 / 2000 ss.mm.ii.;

21) di dare atto che la presente determinazione viene trasmessa, tramite il sistema informatico, ai responsabili preposti alle seguenti strutture per i provvedimenti connessi e conseguenti di attuazione ai sensi delle disposizioni normative vigenti:

- Arch. Alessio Bartolozzi, Funzionario U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio;
- Dott. Franco Ancillotti, Dirigente del Servizio Finanziario e controllo aziende partecipate;
- Dott.ssa Ilaria Andreini, Funzionario U.O. Stazione Unica Appaltante

22) di trasmettere il presente atto alla Segreteria Generale per la pubblicazione all'Albo Pretorio Elettronico dell'Amministrazione Comunale ai fini della generale conoscenza;

23) di dare atto che i dati personali di cui al presente procedimento amministrativo, ivi compreso il presente provvedimento, sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018 e al Regolamento CE 27/04/2016 n° 679 (GDPR). Il titolare del Trattamento è il Comune di Pistoia. Le finalità e le modalità di trattamento (prevalentemente informatiche e telematiche, nel rispetto delle misure minime di sicurezza) cui sono destinati i dati raccolti ineriscono al procedimento in oggetto. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Regolamento presentando richiesta al titolare del trattamento. Maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali e l'esercizio dei diritti riconosciuti dagli artt. 15- 22 del Reg. UE 679/2016 sono reperibili sul sito <http://www.comune.pistoia.it/privacy>, accedendo alla sezione privacy;

24) di dare atto che avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al Tribunale Amministrativo regionale della Toscana nel termine di 60 gg. o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato nel termine di 120 gg., entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell'atto o dalla piena conoscenza di esso.

Allegati:

- Verbale asta pubblica olografo del 17.01.2023 (all. A) – NON PUBBLICATO;

- Verbale asta pubblica del 17.01.2023 PDF/A (all. B);

- Schema di contratto (all. C).

Allegato O:

Responsabile procedimento: Ing. Francesca Nobili	
Dirigente: Ing. Francesca Nobili	
Avvio procedimento: bando d'asta di vendita beni immobili comunali con nota/istanza del: Bando n. 18/2022	Conclusione procedimento: nessun termine con provvedimento: sottoscrizione atto di vendita

**IL DIRIGENTE
FRANCESCA NOBILI**