



COMUNE DI PISTOIA

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

U.O. Lavori Pubblici e Patrimonio

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

N° proposta:
1310

NUMERO D'ORDINE
Registro Generale

1277

del

09/07/2024

OGGETTO:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI EX-ART. 58 D.L. 25/06/2008 CONVERTITO IN LEGGE 06/08/2008 N. 113 APPROVATO CON D.C.C. N. 143/2023 E N. 151/2023. ALIENAZIONE DI IMMOBILI UBICATI IN PISTOIA: LOTTO 121 EX CENTRO COTTURA CHIAZZANO - VALIDAZIONE VALORE DI STIMA - APPROVAZIONE BANDO DI VENDITA CON ASTA PUBBLICA – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO - DETERMINAZIONE A CONTRARRE

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n°143 del 18/12/2023 con cui è stato approvato il DUP 2024/2026;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n°151 del 20/12/2023 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione per il triennio 2024-2026;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 26 del 31/01/2024 con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2024/2026 per la parte finanziaria;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 15/04/2024, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026;
- le successive modifiche adottate con rispettive deliberazioni dei suddetti organi;

Tenuto conto che il Consiglio Comunale con le suddette Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 143/2023 e n.151/2023, aventi ad oggetto anche il “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ex art. 58 D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con Legge 06.08.2008, n. 133”, esecutive, autorizzavano l’alienazione di una serie di immobili di proprietà comunale, tra i quali il seguenti Lotto:

- Lotto di vendita n. 121 – Ex centro di cottura di Chiazzano

Fabbricato sito in Comune di Pistoia al civico 15/B di Via del Girone in località Chiazzano. La struttura risulta ultimata nel 1981 (data di collaudo delle opere strutturali). Edificio inizialmente adibito a scuola elementare, è stato successivamente riconvertito in centro per la preparazione dei pasti delle mense scolastiche comunali, in uso indicativamente fino al 2014. L’immobile è costituito da un telaio in cemento armato composto da travi e pilastri dove le pareti verticali, attestanti l’esterno, sono composte da pannelli prefabbricati in cls composti presumibilmente come pannelli di tipo “sandwich” da due solette in calcestruzzo contenenti al loro interno uno stato coibente. Gli infissi hanno telaio metallico e vetri semplici. Il solaio di copertura è piano e l’esterno completamente rivestito da guaina bituminosa. La copertura è in parte utilizzata per la posa degli impianti afferenti la struttura. Nella medesima area, vicino al corpo principale, vi è un manufatto su un unico piano contenente la centrale termica. Anche il corpo principale si sviluppa su di un solo piano fuori terra (costituito da diversi volumi) composto principalmente da locali destinati alla lavorazione, preparazione e conservazione delle vivande, allo stoccaggio/magazzino, nonché a spogliatoi ed alcune sale per uffici. L’intero plesso è inserito in un’area pianeggiante circondato sui 4 lati da area a verde priva di alberature. L’edificio nel suo insieme necessita di una serie di adeguamenti e verifiche che vanno da quello strutturale agli elementi non strutturali, a quello antincendio, alla riconversione e adeguamento impiantistico alle norme vigenti in funzione delle attività che verranno eventualmente inserite al suo interno, nonché l’efficientamento energetico delle strutture e degli impianti. L’immobile è identificato dalla particella 517 (Catasto Fabbricati) del Foglio di mappa 244 dal subalterno n. 3 categoria C/2, classe 7[^], consistenza di 51 mq, sup. catastale di mq 57 e rendita di € 268,66 (centrale termica); il subalterno n. 4, categoria D/7, avente rendita € 5.500,00 (corpo principale). Verrà alienata anche la particella 95 del foglio 244 per una superficie catastale di mq 256. L’immobile è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia nelle zone contemplate nel Titolo IV – Parchi - Attrezzature e Servizi di Interesse Collettivo – delle relative Norme Tecniche di Attuazione e più precisamente fra le Up “Istituzioni pubbliche e pubblici servizi” di cui agli articoli 93-94-95. Con D.C.C. n. 51 del 19/04/2022 è stata corretta la tavola di Regolamento Urbanistico inerente Chiazzano in quanto risultavano incoerenze con una variante al PEEP ricadente nella zona omogenea AES “Aree residenziali di nuovo impianto - AES aree per edilizia sociale”, approvato dopo l’adozione del Regolamento Urbanistico. Oltre ciò la convenzione sottoscritta tra

Comune di Pistoia e S.P.E.S. S.c.r.l. Repertorio n. 3375 del 26/09/2022, conseguente alla sopra citata deliberazione di consiglio comunale n. 51/2022, impegna S.P.E.S. S.c.r.l. alla progettazione e realizzazione del tratto iniziale della viabilità pubblica che dovrebbe collegare via del Girone con via Don Antonio Tesi, qualora questa sia confermata dai nuovi strumenti urbanistici. Da ciò ne consegue l'impossibilità di alienare:

- le porzioni delle particelle 517 e 95 ricadenti all'interno dell'area sottozona omogena AES "Aree residenziali di nuovo impianto - AES aree per edilizia sociale" rispettivamente per una superficie di mq 515 (AREA B1) e mq 12 (AREA B2);
- una fascia di area non inferiore ad una larghezza di 7,50 ml che interessa le particelle 517 e 95 rispettivamente di mq 669 (AREA A1) e mq 11 (AREA A2) nel rispetto di quanto statuito con la convenzione Repertorio n. 3375 del 26/09/2022;

Saranno a totale carico dell'acquirente gli atti tecnici di natura catastale occorrenti al frazionamento dell'area di pertinenza del fabbricato e comunque quanto altro occorrente all'aggiornamento. L'acquirente dovrà inoltre provvedere alla spese propedeutiche l'acquisto, a quelle notarili ed agli oneri fiscali nella misura corrente alla data di stipula dell'atto di trasferimento. Il compratore dovrà inoltre provvedere, a sua cura e spese, allo smaltimento delle attrezzature e arredi presenti all'interno del fabbricato. Sotto il profilo energetico, secondo la normativa in materia vigente, il fabbricato da alienare è nella categoria "G", precisando che alla stipula dell'atto di compravendita sarà allegato il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Considerato che

la Commissione di tecnici prevista all'art. 9 del vigente "Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare" nella seduta del 2/10/2023 aveva stabilito un valore di stima pari a € 680.000,00 per il Lotto n. 121 (Ex centro di cottura), come da verbale e relazione tecnica allegata al bando;

Considerato inoltre che in fase di predisposizione degli atti del bando sono emerse delle incongruenze inerenti la destinazione urbanistica delle particelle n. 517 e 95 del Foglio 244 di Pistoia, come dettagliato nella nota integrativa del 23/05/2024, allegata al bando. Con tale nota si stabilisce il prezzo di vendita aggiornato, pari a € 640.000,00, calcolato con i medesimi criteri di stima utilizzati dalla Commissione di tecnici di cui al punto precedente;

Ritenuto opportuno procedere alla pubblicazione del relativo bando d'asta, 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 concorrenti;

Considerato che la U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio, con il supporto della Stazione Unica Appaltante, ha predisposto il bando di vendita relativamente al **LOTTO n. 121**, nel quale sono riportate:

- la descrizione del lotto e le condizioni di vendita;
- Il prezzo di vendita a base d'asta, **stabilito in € 640.000,00** (Euro seicentoquarantamila/00). Il prezzo d'aggiudicazione è soggetto a I.V.A., ai sensi di Legge.
- Il deposito cauzionale, da versare per la partecipazione alla gara, stabilito in **€ 44.800,00** (Euro quarantaquattromilaottocento/00);

- I requisiti per poter partecipare alla gara, la documentazione da presentare, le cause di esclusione dei concorrenti o di inammissibilità delle offerte;
- Il procedimento d'aggiudicazione del Lotto, determinato con il metodo delle offerte segrete ai sensi dell'articolo 73, lettera c) e dell'articolo 76 I e II comma, del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e come previsto dal vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare, tramite offerte incondizionate alla pari o in aumento con un minimo rialzo pari ad **€ 32.000,00** (Euro trentaduemila/00).

Tenuto conto che nel bando è altresì previsto che l'aggiudicazione del lotto avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, procedendo anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'articolo 65 del Regio Decreto 23/05/1924, n. 827. Qualora in due o più partecipanti abbiano presentato la stessa offerta, parimenti accettabile, sarà proceduto, nella stessa seduta, se presenti, secondo quanto stabilito all'articolo 42 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare, ad una licitazione privata fra essi soli, con offerte segrete da presentare in plico sigillato entro il termine assegnato dal Presidente del seggio di gara. Si procederà alla licitazione anche nel caso in cui sia presente uno soltanto di coloro che hanno presentato offerte uguali. Ove nessuno di coloro, che hanno fatto offerte uguali, sia presente, od i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà con estrazione a sorte per decidere chi debba essere l'aggiudicatario.

Visto l'articolo 192 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, che prescrive la necessità di adottare apposita determinazione a contrattare, indicante il fine da perseguire tramite il contratto che si intende concludere, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne motivano la scelta.

Dato atto che:

- Quanto alle finalità del contratto queste sono state ampiamente motivate nella ex deliberazione consiliari n. 143/2023 e n. 151/2023;
- Quanto all'oggetto del contratto, questo si esplicita nell'alienazione del bene in oggetto.
- Quanto alla forma del conseguente contratto, questa si sostanzia in quella pubblica amministrativa.
- Quanto alle clausole essenziali, si rinvia alle disposizioni dei bandi di vendita ed a quanto disposto dal vigente Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio immobiliare.
- Quanto alla scelta del contraente è stato individuato il sistema dell'asta pubblica, in quanto metodo previsto dal Regio Decreto 23/05/1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".

Ritenuto di dover provvedere in merito al fine di attivare la procedura secondo i metodi ed i criteri di aggiudicazione sopra descritti.

- Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000.
- Visti gli articoli 57-58 dello Statuto Comunale.
- Visto il vigente Regolamento di Contabilità.
- Visto il vigente Regolamento in materia di gestione del patrimonio immobiliare.

Richiamato il Decreto del Sindaco n. 162 del 17/10/2022, con il quale viene attribuito a decorrere dal 17/10/2022 all'Ing. Francesca Nobili l'incarico di dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva;

DETERMINA

1. **di validare**, come previsto all'art. 38 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare, la perizia di stima e il valore determinato dalla Commissione dei tecnici, nella seduta del 2/10/2023 per il "Lotto 121 – Ex centro di cottura di Chiazzano", come da verbale redatto in pari data, nonché la nota integrativa a detta perizia per la rivalutazione del prezzo di vendita in € 640.000,00, allegati alla presente determinazione, quale parte integrale e sostanziale della stessa;
2. **di approvare** il Bando per l'alienazione dell'immobile identificato dal **Lotto 121** ed i relativi allegati costituiti da: modello di autocertificazione (Modello 1); modello per l'offerta economica (Modello 2); relazione tecnica e suoi allegati; schema contratto fabbricati, uniti alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale della stessa;
3. **di confermare** quale Responsabile del Procedimento l'Ing. Francesca Nobili, Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva;
4. **di precisare**, in merito alla procedura d'alienazione, che gli elementi di cui all'art. 192 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 trovano la loro estrinsecazione in narrativa, in sintonia con gli indirizzi espressi dall'Amministrazione;
5. **di attestare** che i soggetti coinvolti nell'istruttoria del procedimento e nell'emanazione del presente provvedimento hanno preventivamente dichiarato di non versare in situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, consapevoli degli obblighi di cui all'art 6 bis della Legge n. 241/1990 e della vigente sezione anticorruzione del PIAO, nonché degli obblighi dichiarativi di cui al D.P.R. 62/2013;
6. **di inoltrare**, mediante sistema informatico, il presente provvedimento, munito di tutti gli allegati, ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Contabilità, al Servizio Finanziario per i necessari riscontri contabili e fiscali, l'apposizione del visto di regolarità contabile ed il successivo inoltro in Segreteria Generale;
7. **di dare atto** che copia del presente provvedimento sarà trasmessa, tramite il sistema informatico, ai responsabili preposti alle seguenti strutture comunali per i provvedimenti connessi e conseguenti di attuazione ai sensi delle disposizioni vigenti:
 - Dott.ssa Daria Vitale – Dirigente del Servizio Stazione Unica Appaltante e Entrate;
 - Dott. Franco Ancillotti – Dirigente del Servizio Finanziario e Controllo Aziende Partecipate;
 - Dott.ssa Ilaria Andreini – Responsabile U.O. SUA, Contratti e Provveditorato.
8. **di trasmettere** informaticamente il presente atto alla Segreteria Generale per la debita affissione all'Albo Pretorio ai fini della conoscenza generale;
9. **di dare atto** che contro il presente provvedimento è possibile, nei termini di legge, presentare ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana oppure ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Allegati

- bando alienazione Lotto 121;
- modello di autocertificazione (Modello 1);
- modello per l'offerta economica (Modello 2);
- relazione tecnica Lotto n. 121;
- schema contratto fabbricati.

IL DIRIGENTE
FRANCESCA NOBILI