



Città di Grosseto

Settore: SETTORE ENTRATE, PATRIMONIO E SERVIZI AL CITTADINO ED ALLE IMPRESE
Servizio: SERVIZIO PATRIMONIO E PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

Determinazione Dirigenziale n° 1968 del 18/09/2019

Oggetto: Alienazione di immobili di proprietà comunale di cui al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali 2019-2021: secondo bando (lotti n. 9). Aggiudicazione definitiva Lotto n. 7 ed accertamento in entrata del prezzo di aggiudicazione e della quota parte delle spese di pubblicità.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DI SERVIZIO

PREMESSO che con deliberazione

- n. 470 adottata nella seduta del 20/12/2018 la Giunta comunale ha adottato, ex articolo 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito con Legge n. 133/2008 e ss.mm.ii., il Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili comunali 2019-2021;
- n. 13 adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 04/02/2019 è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Grosseto per gli anni 2019-2021, da inserire nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2019-2021 e da allegare, costituendone parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D. L. 25/06/2008 n. 112 convertito, con modificazioni, nella Legge n. 133/2008, al Bilancio di Previsione 2019-2021, comprendente undici lotti, nei valori indicati dalle relative perizie redatte dall'istruttore tecnico del Servizio Entrate, al fascicolo in atti;

ATTESO che, con determinazione dirigenziale n. 565 del 26/03/2019, si approvavano lo schema del bando di gara, di avviso sintetico, della domanda di partecipazione/dichiarazione sostitutiva e dell'offerta economica, per i 10 lotti inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;

CHE all'esito della seduta pubblica del 14 maggio u.s., nonché delle dovute verifiche di rito in ordine alla capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, si provvedeva, con determinazione dirigenziale n. 1013 del 23/05/2019, ad approvare il verbale della seduta pubblica in data 14/05/2019 ed all'aggiudicazione provvisoria del lotto n. 10;

EVIDENZIATO che con determinazione dirigenziale n. 1214 del 12/06/2019 è stato indetto pubblico incanto al rialzo libero con la procedura delle offerte segrete per l'alienazione di immobili di proprietà comunale di cui al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2019-2021 per i 9 lotti rimasti non aggiudicati;

CHE che con la citata determinazione è stato, altresì, approvato l'avviso di asta pubblica per la vendita all'asta di nove immobili evidenziati con i numeri da 1) a 9) e assunto il

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

relativo impegno di spesa per le pubblicazioni di legge;

CONSIDERATO che nel bando pubblico de quo era stato indicato nel 23/07/2019 alle ore 12:00 il termine per la presentazione delle offerte ed, altresì, stabilito che la Commissione di gara giudicatrice si sarebbe riunita in seduta pubblica per l'apertura delle buste contenenti le offerte nello stesso giorno alle ore 16:30;

PRESO atto, come risulta dal verbale di gara del 23/07/2019, nel quale si prende atto che è stata recapitata, nei termini indicati dal bando, una sola busta, prot. 115923 del 19/07/2019, contenente un'offerta per un lotto previsto dall'avviso pubblico, che

- non sono pervenute offerte per gli immobili contraddistinti con i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9;
- in ordine al lotto 7) del bando in argomento, come sopra approvato, 'area scoperta posta nelle adiacenze della via Eritrea, di fronte agli stabilimenti balneari Giglio e Miramare della frazione di Marina di Grosseto. Il terreno in prevalenza di natura sabbiosa risulta in parte pianeggiante con varie essenze tipiche della zona. Censita presso il catasto terreni al foglio di mappa n. 103, p.lla n. 2018/parte, ha una superficie di circa 3.200,00 mq.; valore a base d'asta di € 320.000,00 (trecentoventimila)' è pervenuta offerta da parte di Coop.va 'La Tartaruga' a r.l., via del Giglio, 10 in Marina di Grosseto (Gr), codice fiscale 80001190539, partita IVA 00267820538;
- la Commissione ha verificato la correttezza dell'offerta dal punto di vista formale e sostanziale con riferimento anche alle qualità ed ai requisiti dichiarati in sede di presentazione dell'offerta, nonché la validità e corrispondenza ai requisiti del bando dell'offerta presentata;

DATO atto che con determinazione dirigenziale n. 1645 del 31/07/2019 avente ad oggetto: "Alienazione di immobili di proprietà comunale di cui al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali 2019 – 2021: secondo bando (lotti n. 9). Approvazione verbale della seduta pubblica in data 23/7/2019; aggiudicazione provvisoria lotto n. 7." si provvedeva ad aggiudicare a Coop.va 'La Tartaruga' a r.l., via del Giglio, 10 in Marina di Grosseto (GR), codice fiscale 80001190539 e partita IVA 00267820538, il lotto contraddistinto con il n. 7, come sopra descritto per l'importo di € 321.000,00 (diconsi trecentoventunmila/00), oltre IVA di legge;

CHE nella medesima determinazione dirigenziale si dava altresì atto che si sarebbe proceduto all'aggiudicazione definitiva a seguito dell'esito positivo dell'accertamento dei requisiti previsti per l'aggiudicazione medesima con verifica della capacità a contrarre del soggetto offerente con richiesta del certificato del casellario giudiziale e dei carichi pendenti alla competente Procura della Repubblica ed all'Ufficio del Casellario Giudiziale di Grosseto con pec prot. n. 121238 del 30/07/2019;

VISTA la risposta in data 01/08/2019, prot. 122168, con cui è stato trasmesso estratto da casellario giudiziale dal quale si evince che non vi sono cause ostantive e contrarre a carico di Pennacchini Ulisse, legale rappresentante della Coop.va 'La Tartaruga';

CONSIDERATO che nell'avviso di gara approvato con determinazione dirigenziale n. 1214/2019 (e di quanto riportato nel bando pubblico) venivano messe a carico degli aggiudicatari le spese per la pubblicità dell'avviso di gara in quota parte rispetto ai lotti indicati nell'avviso, ammontanti complessivamente in € 3.146,53 e rapportabili ad € 349,61 gravanti su ciascun lotto;

DATO atto che l'operatore economico aggiudicatario ha versato € 32.100,00 (trentaduemilacenti/00) come accertato e scritto nel verbale di gara della seduta del 23/07/2019, approvato con determinazione dirigenziale n. 1645 del 31/07/2019, a titolo di deposito cauzionale relativo all'immobile per il quale aveva presentato l'offerta;

DATO atto che con la citata determinazione dirigenziale n. 1645 del 31/07/2019 è stato assunto accertamento in entrata movimento n. 2019/467 sul capitolo 11900 per il complessivo importo di € 32.100,00 (trentaduemilacenti/00), per il titolo sopra chiarito di deposito cauzionale relativo al prezzo a base d'asta dell'immobile contraddistinto al lotto n. 7;

DATO atto che sulla base di quanto riportato nel bando pubblico

- (a) il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari ad aggiudicazione definitiva avvenuta;
- (b) non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti del soggetto che, risultato definitivamente aggiudicatario, non intenda procedere alla stipula dell'atto di vendita entro il termine stabilito dal bando stesso;
- (c) gli oneri e le spese per il trasferimento, la trascrizione, le vulture catastali, sono a carico dell'aggiudicatario di ciascun immobile posto in vendita;
- (d) all'atto della sottoscrizione del contratto di vendita l'aggiudicatario dovrà consegnare l'attestazione dell'avvenuto versamento a favore del Comune di Grosseto del prezzo offerto in sede di gara che dovrà essere corrisposto in una unica soluzione e delle spese per l'espletamento della presente gara per la quota da corrispondere per il lotto/i lotti per cui è stata presentata l'offerta;

DATO, inoltre, atto che si procederà alla restituzione all'aggiudicatario del deposito cauzionale prestato in sede di presentazione dell'offerta pari a € 32.100,00 tramite disposizione di rimborso dopo aver proceduto alla approvazione con determinazione dirigenziale dello schema di contratto di vendita predisposto dal Pubblico Ufficiale rogante incaricato dall'aggiudicatario e fissata congiuntamente la data di stipula dell'atto di vendita medesimo;

DATO atto che il Comune di Grosseto ha attivato una posizione denominata 'gestione immobiliare' ai fini IVA per lo svolgimento dell'attività di 'gestione immobiliare' di parte del patrimonio di proprietà o detenuto dall'Ente e che, in considerazione che l'attività di 'gestione immobiliare' acquisisce tutte le caratteristiche ed i connotati tipici di professionalità, sistematicità ed abitualità richiesti dalla normativa e dalla prassi ministeriale per la qualificazione ai fini IVA della commercialità di un'attività economica oltre alla sussistenza degli altri requisiti territoriale ed oggettivo, conformemente alla normativa IVA dettata dal D.P.R. n. 633/1972 ed alla prassi e giurisprudenza in materia, ai beni immobili di cui al presente atto, come espressamente detto nella deliberazione di Consiglio comunale n. 13 del 04/02/2019, citata, vengono riconosciute la strumentalità, l'inerenza e l'afferenza all'esercizio dell'attività di natura commerciale consistente nella 'gestione immobiliare' e richiamata, altresì, la deliberazione di Giunta comunale n. 491 del 21/09/2010 e successive modifiche con la quale l'Ente attivava la posizione per lo svolgimento dell'attività di gestione immobiliare di parte del patrimonio di proprietà o detenuto dall'Ente;

RICHIAMATO il D. Lgs. 25/05/2016 n. 97 'Revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza, correttivo della legge 6 novembre 2012, n. 190 e del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, ai sensi

dell'articolo 7 della legge 7 agosto 2015, n. 124, in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche';

RICHIAMATO il Piano della Prevenzione Corruzione e Trasparenza per il triennio 2019-2021, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 26 del 30/01/2019 e, segnatamente la Tabella che prevede la 'distinzione tra il Responsabile del procedimento e Responsabile atto (sottoscrittore) in modo da coinvolgere almeno due soggetti per ogni provvedimento';

VISTA l'istruttoria predisposta dall'istruttore direttivo amministrativo incaricato, ai sensi degli artt. 4 e ss. della Legge n. 241/1990 e s.m.i., anche in ottemperanza di quanto previsto dal citato Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, del presente procedimento come da provvedimento quadro adottato dal Dirigente di Settore con disposizione dirigenziale n. n. 792 del 26/07/2019;

VISTA e richiamata la deliberazione n. 16 adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 04/02/2019 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2019-2021 e successive variazioni approvate con deliberazioni di Consiglio comunale n. 32 del 18/03/2019, n. 49 del 24/05/2019, n. 69 del 29/07/2019 e n. 81 del 13/09/2019;

VISTA e richiamata la deliberazione n. 51 del 20/02/2019 con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019-2021 e successiva n. 286 del 31/07/2019 di approvazione di variazioni al P.E.G. medesimo;

RICHIAMATE

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 131 del 30/07/2018 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2019-2021
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 04/02/2019 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione 2019/2021;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio comunale n. 70 del 29/07/2019 con la quale è stata approvato il Documento Unico di Programmazione 2020-2022;

RICHIAMATO il vigente Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 19/04/2016 e modificato con atti consiliari n. 141 del 04/10/2018 e n. 18 del 04/02/2019;

VISTO il D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 'Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali' e successive modificazioni;

RICHIAMATA la disposizione dirigenziale n. 429 del 30/04/2019 con la quale è stato conferito, ai sensi dell'art. 14 del CCNL del 21/05/2018 del Personale del comparto Funzioni Locali e dell'art. 6 del Regolamento interno PO, alla sottoscritta l'incarico di Responsabile di Posizione Organizzativa per lo svolgimento delle funzioni di Responsabile del Servizio 'Patrimonio e partecipazioni societarie' del Settore Entrate, patrimonio e servizi al cittadino ed alle imprese' con durata sino al 30/04/2020;

DATO atto che il presente provvedimento diverrà esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria, da parte del responsabile del servizio finanziario, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000;

DETERMINA

- 1) **Di** procedere, per quanto nelle premesse ed in narrativa richiamato e sulla scorta dei citati provvedimenti, alla aggiudicazione definitiva del lotto contraddistinto con il numero 7) 'area scoperta posta nelle adiacenze della via Eritrea, di fronte agli stabilimenti balneari Giglio e Miramare della frazione di Marina di Grosseto. Il terreno in prevalenza di natura sabbiosa risulta in parte pianeggiante con varie essenze tipiche della zona. Censita presso il catasto terreni al foglio di mappa n. 103, p.lla n. 2018/parte, ha una superficie di circa 3.200,00 mq.; valore a base d'asta di € 320.000,00 (trecentoventimila) oltre IVA di legge' all'operatore economico Coop.va 'La Tartaruga' a r.l., via del Giglio, 10 in Marina di Grosseto (Gr), codice fiscale 80001190539 e partita IVA 00267820538, per l'importo di € 321.00,00 (diconsi trecentoventunmila/00), oltre IVA di legge.
- 2) **Di** accertare pertanto gli importi di seguito indicati assumendo gli accertamenti secondo la tabella dei movimenti contabili sotto indicata:
 - cap. 11900 'alienazione beni patrimoniali' il complessivo importo di € 391.620,00 (€ 321.000,00 oltre IVA al 22%) a titolo di prezzo dovuto per la compravendita;
 - cap. 10700 'introiti e rimborsi diversi' l'importo di € 349,61 a titolo di quota parte per spese di pubblicazione del bando.
- 3) **Di** impegnare sul capitolo 87310 'restituzione depositi cauzionali' la somma di € 32.100,00 per procedere alla restituzione dei depositi cauzionali.
- 4) **Di** comunicare all'operatore economico aggiudicatario la presente determinazione richiedendo di formalizzare la nomina del Pubblico Ufficiale rogante che dovrà predisporre la bozza dell'atto in modo da provvedere alla sua formale approvazione con apposita determinazione ed alla stipula entro il termine stabilito dal bando pubblico stesso.
- 5) **Di** dare atto che gli eventuali oneri e spese per il trasferimento, la trascrizione, le vulture catastali saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 6) **Di** dare atto che l'avviso pubblico relativo all'asta in argomento prevedeva che il deposito cauzionale venisse restituito ai non aggiudicatari ad aggiudicazione definitiva avvenuta e di ribadire quanto riportato nel bando pubblico
 - (a) il deposito cauzionale verrà restituito ai non aggiudicatari ad aggiudicazione definitiva avvenuta;
 - (b) non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti del soggetto che, risultato definitivamente aggiudicatario, non intenda procedere alla stipula dell'atto di vendita entro il termine stabilito dal bando pubblico di che trattasi;
 - (c) all'atto della sottoscrizione del contratto di vendita l'aggiudicatario dovrà consegnare l'attestazione dell'avvenuto versamento a favore del Comune di Grosseto del prezzo offerto in sede di gara che dovrà essere corrisposto in una unica soluzione oltre all'ammontare delle spese per l'espletamento della presente gara per la quota da corrispondere per il lotto/i lotti per cui è stata presentata l'offerta.
- 7) **Di** ribadire che si procederà alla restituzione all'aggiudicatario del deposito cauzionale prestatato di € 32.100,00 (accertamento n. 2019/467) assumendo il relativo impegno contabile come da tabella sottostante, tramite disposizione di rimborso dopo aver provveduto all'approvazione con determinazione dirigenziale dello schema di contratto predisposto dal Pubblico Ufficiale Rogante incaricato dall'aggiudicatario e fissata,

congiuntamente con l'aggiudicatario, la data di stipula dell'atto di vendita.

- 8) **Di** dare atto che la struttura tecnica del Servizio Patrimonio sta predisponendo, allo scopo della corretta rappresentazione catastale, gli atti per la presentazione di tipo di frazionamento sul foglio 103 particella 2018.
- 9) **Di** riservarsi di provvedere con successivo provvedimento dirigenziale alla approvazione di bozza del contratto di vendita predisposta dal Pubblico Ufficiale Rogante incaricato dal soggetto aggiudicatario, di comunicare la presente determinazione all'aggiudicatario medesimo e di dare atto che il Dirigente del Settore Entrate, Patrimonio e Servizi al cittadino ed alle imprese provvederà ad espletare le procedure necessarie alla stipula dell'atto di vendita.
- 10) **Di** dare atto che alcuni dati personali, in particolare quelli identificativi, contenuti al fascicolo in atti del Servizio Patrimonio potrebbero essere stati resi inintelligibili, in linea con la normativa in tema di protezione dati personali.
- 11) **La** responsabilità dell'istruttoria del procedimento, ai sensi degli artt. 4 e ss. della Legge n. 241/1990 e s.m.i., anche in ottemperanza di quanto previsto dal del Piano della Prevenzione Corruzione e Trasparenza per il triennio 2019-2021 citato in narrativa, è assegnata all'istruttore direttivo amministrativo incaricato come da provvedimento quadro adottato dal Dirigente di Settore
- 12) **Avverso** al presente atto può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana entro sessanta giorni dalla sua esecutività o, in via straordinaria, entro centoventi giorni, al Capo dello Stato. Il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.
- 13) **La** sottoscritta dichiara di non trovarsi in una situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, né che sussistono gravi ragioni di convenienza che impongono un dovere di astensione dall'esercizio della funzione di cui al presente provvedimento.

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
DEL SERVIZIO PATRIMONIO
Enza Bernardini**

Movimenti Contabili:

Tipo Movimento	Esercizio	Capitolo	Movimento	Importo	Obiettivo
Accertamento	2019	11900		391.620,00	
Accertamento	2019	10700		349,61	
Impegno	2019	87310		32.100,00	