



CITTA' DI TEMPIO PAUSANIA

P.zza Gallura 3 – 07029 Tempio Pausania

proposta n.
1068

Settore dei Servizi al patrimonio ed al territorio

N° GENERALE 900 DEL 12/08/2021

OGGETTO: ALIENAZIONE DI AREE E FABBRICATI DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOC. RINAGGIU. DETERMINA A CONTRARRE E APPROVAZIONE ATTI DI GARA.

Il Dirigente ad interim

Vista l'allegata proposta di determinazione.

Visti:

- la deliberazione G.C. 27/05/2021, n.99 relativa all'approvazione della programmazione triennale del fabbisogno di personale 2021-2023, della dotazione organica e all'individuazione delle competenze per materia di ciascuna macro organizzazione;
- il Decreto Sindacale n. 16/2021 di conferimento ad interim dell'incarico di responsabile del servizio che legittima la competenza del sottoscritto all'adozione del presente provvedimento di natura gestionale;

Dato atto che la presente determina costituisce mera decisione e la sua sottoscrizione vale anche quale apposizione del parere di regolarità tecnica e attribuzione dell'esecutività, non essendo previsti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio, che richiedano il parere di regolarità contabile;

Visto il D.LGS. 18/08/2000, n.267;

Visto il regolamento sui controlli interni, approvato dal Consiglio Comunale il 12 marzo 2013, con atto n.9;

DETERMINA

Di approvare l'allegata proposta di determinazione che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che costituisce mera decisione dirigenziale e non implica impegno di spesa a carico del bilancio;

La trasmissione del presente atto alla Segreteria Comunale per gli adempimenti successivi.

Il Dirigente ad interim

Dott. Francesco De Luca

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del CAD 82/2005

Proposta di determinazione n. 1068 del 11/08/2021

Ufficio Proponente: Responsabile Servizio Servizio Amm. Tecnico

OGGETTO: ALIENAZIONE DI AREE E FABBRICATI DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOC. RINAGGIU. DETERMINA A CONTRARRE E APPROVAZIONE ATTI DI GARA.

Premesso che:

- con delibera n. 2 del 16.1.2020, avente ad oggetto: "VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO RINAGGIU PISCHINACCIA - ATTO DI INDIRIZZO ALLA GIUNTA", il Consiglio Comunale ha dato mandato alla Giunta Comunale di inserire nel «Piano delle valorizzazioni e/o dismissioni» di cui all'art. 58 del D. L. 112/2008, le aree in questione (in aggiunta ai relativi fabbricati che già da tempo erano inseriti in detto Piano) al fine di permettere l'utilizzo da parte di terzi in quanto beni non strumentali all'esercizio dei compiti istituzionali dell'Ente;
- con delibera n. 22 del 7.2.2020 avente ad oggetto: "RICOGNIZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SUSCETTIBILI DI ALIENAZIONE E/O DI VALORIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART. 58 D. L. 112/2008 E APPROVAZIONE PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILI DA ALLEGARSI AL BILANCIO DI PREVISIONE 2020", la Giunta Comunale ha ottemperato all'indirizzo del Consiglio sopra esposto mediante inserimento delle aree in questione nel «Piano delle valorizzazioni e/o dismissioni»;
- con delibera n. 10 del 17.3.2020, il Consiglio Comunale ha approvato il bilancio di previsione 2020-2022 di cui il suindicato "Piano delle valorizzazioni e/o dismissioni" costituisce allegato;
- con delibera n. 9 del 25.2.2021, qui integralmente richiamata, il Consiglio Comunale ha deliberato di procedere alla vendita di una parte dell'area e dei fabbricati del Compendio di Rinaggiu, dettagliatamente indicati nella premessa della medesima deliberazione;

Richiamata la deliberazione n. 125 del 24.6.2021, con la quale la Giunta Comunale ha disposto:

- di dare atto che l'alienazione degli immobili di cui alla citata delibera G.C. n. 9/2021, avverrà mediante procedura aperta ad evidenza pubblica, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- di incaricare il Dirigente del Settore dei servizi al patrimonio e al territorio dell'adozione di tutti gli atti consequenziali volti all'attuazione operativa della procedura di alienazione, nonché all'approvazione di tutti i documenti necessari per l'espletamento delle procedure di gara (bando di gara, schema di contratto ecc.), per la vendita delle aree e dei fabbricati facenti parte del Compendio di Rinaggiu;
- di richiamare il Dirigente incaricato alla esatta osservanza, nella predisposizione degli atti, delle linee di indirizzo indicate nel medesimo provvedimento nonché delle prescrizioni della Commissione istituita per l'indicazione dei criteri di stima dei valori del Compendio, tutte riportate nella relazione di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con propria deliberazione n. 56 del 21/12/2020;

Dato atto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 192 del D.Lgs. 267/2000, che:

1. l'oggetto del contratto è l'alienazione delle aree e dei fabbricati descritti nei provvedimenti sopra citati e di seguito indicati:

AREE			
Foglio	Mappale	Superficie mq	Note
182	1118	0.08.17	Parte del ex mappale 162/b
182	1114	0.05.59	Parte del ex mappale 156/b
182	779	1.63.60	Mappale con edifici delle piastre, casa del custode e piscina
182	157	1.05.48	Area boscata
182	158	0.88.24	Area boscata. In parte occupata dal teatro all'aperto

182	161	0.00.16	Fabbricato – inserito nell'area del teatro all'aperto (area occupata in parte dal teatro all'aperto e dalla strada che conduce allo stesso, e per l'altra parte da area boscata) – per le dimensioni del fabbricato vedasi all. B
182	1115	0.57.88	Area occupata in parte dal teatro all'aperto e dalla strada che conduce allo stesso, e per l'altra parte area boscata
182	1102	0.11.43	Rudere (casermetta Pischinaccia) - per le dimensioni del fabbricato vedasi all. B
182	1119	0.09.72	Area competenza del rudere (casermetta Pischinaccia)
182	Strada vicinale	0.15.77	Dalla fine del parcheggio posto a fianco della strada interna che costeggia l'area del compendio Pischinaccia e fino alla recinzione che delimita l'area del compendio Rinaggio
182	1112	0.04.47	Parte tra i mappali 160 del foglio 182 e 154 del foglio 181
181	437	0.21.49	Area boscata
181	155	0.04.80	Area boscata
181	58	0.51.82	Area boscata
TOTALE		5.48.62	

FABBRICATI					
Nome manufatto	Foglio	Mappale	Sup. lorda	Sup. netta mq	Volume lordo fuori terra
Casa del custode (attualmente in uso alla Protezione civile)	182	779	205,85	170,54	820,00
Piastra A (mescita) – p. t. (libero)	182	779	568,54	537,60	2.416,29
Piastra A – piano interrato – servizi igienici e depositi	182	779	458,60	362,65	Interrato
Piastra B (ex palestra) in uso per Museo dei motori	182	779	291,00	274,21	1.178,55
Piastra C (ex ambulatori)	182	779	275,64	244,03	1.116,34
Piastra C (ex ambulatori) p. seminterrato in uso per Museo motori	182	779	325,80		Interrato
Piastra D (bar)	182	779	361,00	350,00	1.750,85
Manufatto impianti	182	779	108,00	95,80	324
Rudere casermetta Pischinaccia	182	1102	992		7.042
Totale parziale (esclusi piani interrati)			2.802,03		14.648,03
Piscina			231		
Giochi per bambini			470		
Teatro all'aperto	182	161	1.100		
Totale parziale			1.801,00		
TOTALE			4.603,03		

2. il contratto avrà la forma dell'atto pubblico;
3. il contraente verrà scelto mediante esperimento di asta pubblica con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

4. con l'alienazione in questione si persegue:

- da una parte la finalità di vendere a terzi immobili che il Comune ha stabilito non essere più utili per la propria attività istituzionale e di reinvestire il ricavato per interventi e opere di pubblica utilità;
- dall'altra l'operazione non è una mera vendita consistente in pura dazione del bene a fronte del corrispettivo di un prezzo, ma viene disposta al fine di raggiungere e realizzare l'interesse pubblico sotteso alla decisione stessa di alienare, e consiste perciò in una vendita condizionata;

Atteso che l'interesse pubblico perseguito è da intendere, in concreto, nel conseguimento del benessere sociale, dello sviluppo economico del territorio insediato, della valorizzazione dell'ambiente e del turismo, tutto ciò attraverso la localizzazione di progettualità a iniziativa privata in grado di soddisfare nel medio-lungo periodo, progresso e sviluppo socio-economico e incremento dell'occupazione. Consiste, quindi, nella realizzazione da parte dell'acquirente del progetto che meglio risponderà a tale esigenza di interesse pubblico, di valorizzazione e sviluppo dell'area in termini socio-economici-produttivi e turistici;

Avuto riguardo agli interessi coinvolti, meritevoli di massima tutela, a loro garanzia, mediante l'utilizzo dello strumento condizionale e grazie alla tutela di carattere reale assicurata dalla relativa disciplina (art. 1357 C.C.), l'Amministrazione intende mantenere o riacquistare la proprietà del bene venduto in caso di inadempimento della controparte rispetto agli obblighi assunti come dedotti nella presente *lex specialis* e nel contratto;

Evidenziato che sarà assunto quale criterio di selezione delle offerte quello dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** e che il termine di ricezione delle offerte non sarà inferiore a **60 giorni** dalla pubblicazione del bando nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;

Dato atto altresì che l'importo di vendita, soggetto ad offerte al rialzo, è fissato in **€ 2.487.883,34**, oltre all'IVA se dovuta, giusta deliberazione C.C. n. 9/2021 che a sua volta richiama la perizia della Commissione di esperti, nonché secondo quanto stabilito con delibera G.C. n. 125/2021;

Rilevato che gli atti di gara sono stati predisposti in stretta aderenza agli indirizzi del Consiglio e della Giunta Comunale, ed in particolare a quanto disposto dalla citata delibera G.C. n. 125/2021;

Ritenuto di dover procedere ad indire apposita asta pubblica e pertanto di dover approvare i seguenti allegati al presente provvedimento:

1. **all. A**, denominato «Bando di gara»
2. **all. B**, denominato «Elenco immobili in vendita»
3. **all. C**, denominato «Domanda di partecipazione alla gara»
4. **all. D**, denominato «Offerta economica»
5. **all. E**, denominato «schema di contratto di vendita»
6. **all. F**, denominato «Avviso sintetico per GURI»

Dato atto che con successivo provvedimento verrà assunto apposito impegno di spesa per la pubblicazione dell'estratto del bando sulla GURI, come previsto dall'art. 66 del R.D. 824/1927;

Dato atto inoltre del rispetto, nel processo di acquisizione del servizio di che trattasi, di tutta la normativa in materia di anticorruzione sia nazionale che comunale (L. 190/2012, Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza ed integrità, approvato – da ultimo – con deliberazione C. C. n. 8/2020);

Visti:

- il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, come modificato dal D.Lgs. n. 56/2017, recante il "Codice dei contratti pubblici";
- il R.D. 23 maggio 1924 n. 827, recante il "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato»;
- il D.Lgs. n. 118/2011 ed il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria (allegato 4/2) che al punto 3.13 specifica che nella cessione di beni immobili l'obbligazione giuridica attiva nasce al momento del rogito e solo in quel momento deve essere accertata la relativa entrata;
- la direttiva generale n. 4966 del 26/02/2014 e le altre disposizioni interne diramate per fornire indicazioni in merito al contenuto obbligatorio degli atti soprattutto con riferimento agli obblighi derivanti dalla Legge 190/2012 ed ai relativi decreti attuativi, con particolare riferimento al D.Lgs. n. 33/2013;

- l'articolo 179 del decreto legislativo n. 267/2000;

Richiamate le seguenti disposizioni normative:

- D.Lgs. 267/2000 ed, in particolare, gli artt. 107, 151, comma 4, 163, 183 e 192;
- Legge 241/1990;
- Legge 190/2012 ed, in particolare, l'art. 1, comma 32;
- D.Lgs. 33/2013 e, in particolare, l'art. 37;
- D.Lgs. 196/2003;
- D.Lgs. n. 50/2016, di recepimento della direttiva 24/UE/2014;
- D.L. 76/2020;

Visti inoltre:

- lo Statuto dell'Ente;
- il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;
- il Regolamento di contabilità;
- il Regolamento per la valorizzazione del patrimonio comunale e per la locazione, il comodato e la concessione in uso dei locali e immobili comunali;
- il Codice di comportamento interno dell'Ente;
- le Circolari e direttive del RPC e RTI;

Tutto ciò premesso,

PROPONE DI ASSUMERE APPOSITA DETERMINAZIONE AVENTE IL SEGUENTE CONTENUTO DISPOSITIVO

per le motivazioni espresse in premessa e che qui s'intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento

1. **Di dare avvio** al procedimento per l'alienazione degli immobili e delle aree di proprietà comunale elencati in premessa;
2. **Di dare atto** che, in ragione di quanto disposto dall'art. 192, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, gli elementi indicativi del contratto e della procedura di gara sono quelli descritti in premessa;
3. **Di indire** apposita asta pubblica con le modalità previste dal R.D. 827/1924, assumendo quale criterio di selezione delle offerte quello dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**;
4. **Di dare atto** che l'importo di vendita, soggetto ad offerte al rialzo, è fissato in **€ 2.487.883,34**, oltre all'IVA se dovuta;
5. **Di approvare** gli atti di gara elencati in premessa ed allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
6. **Di dare atto** che il bando e tutti gli allegati di cui al precedente punto 5, nonché gli altri documenti utili per la presentazione delle offerte, saranno pubblicati:
 - all'Albo Pretorio on-line dell'Ente;
 - nella home page del sito istituzionale dell'Ente e all'interno della sua sezione "Amministrazione Trasparente", percorso: Amministrazione trasparente > bandi di gara e contratti > atti delle amministrazioni aggiudicatrici > Avvisi, bando e inviti;
 - nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, in forma sintetica;
7. **Di stabilire** che il termine di ricezione delle offerte non sarà inferiore a **60 giorni** dalla pubblicazione del bando nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
8. **Di dare atto** che le condizioni generali di vendita, le cause di esclusione dall'asta, e le clausole essenziali del contratto sono contenute nel bando di gara e nello schema di contratto di cui ai precedenti punti 5 e 6;

9. **Di dare atto** infine che:

- il presente procedimento non è soggetto all'obbligo di tracciabilità finanziaria di cui alla L. 136/2010;
- ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990 e del DPR 62/2013, non sussistono cause di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti del responsabile del procedimento e del Dirigente che adotta il presente provvedimento;
- la determinazione a contrarre di approvazione della presente proposta sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 37, comma 2, del D.Lgs. 33/2013, nel sito internet dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente", percorso: Amministrazione trasparente/bandi di gara e contratti/determine a contrarre;
- contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR entro 30 giorni, da parte di qualsiasi soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse;
- ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/1990, il responsabile del procedimento è individuato nel dott. Marcello Luigi Ronchi.

**VISTO: si attesta la regolarità istruttoria
IL PROPONENTE**

dott. Marcello Luigi Ronchi
Documento firmato elettronicamente