



Comune di Novara

Determina Governo del territorio - Urbanistica/0000014 del 03/05/2016

Area / Servizio
**Urbanistica ed Edilizia
Privata (09.UdO)**

Proposta Istruttoria

Unità Urbanistica ed Edilizia
Privata (09.UdO)
Proponente **Mario Mariani**

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. _____ Anno _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Prot. N. ____ del _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Oggetto: Procedura di alienazione di n. 2 unità immobiliari e relative autorimesse di proprietà comunale nell'immobile denominato "Residenza Casa della Porta", sito nel Comune di Novara e censite all'NCT al fg. 168 mappale n. 9350 e NCEU fg. 168 mappali 9350 sub. 90/p, sub. 13 e sub. 16 - Aggiudicazione provvisoria al Sig. LEONARDI Maurizio.

Allegati: SI X NO n° 1

IL DIRIGENTE

Premesso che con la deliberazione n. 34, adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 29/4/2014, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato, quale allegato al Bilancio di Previsione per il triennio 2014-2016, il Piano delle Alienazioni Immobiliari riferito al medesimo triennio, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 58 della L. n. 133/2008, come modificato dall'art. 33 bis comma 7 della L. n. 111/2011, come introdotto dall'art. 27 comma 1 della L. n. 214/2001;

Dato atto che tra i beni compresi nel suddetto Piano di cui era prevista l'alienazione nella prima annualità 2014 figurano anche, alla scheda n. 2, n. 3 unità immobiliari e n. 3 autorimesse site in Novara – Via Canobio angolo via Mossotti, censite al NCT al foglio 168 mappale 9350, aventi una superficie di mq. 374,98, per un importo di € 976.992,00;

Ricordato che, in attuazione del Piano delle Alienazioni riferito al precedente triennio 2013-2015, approvato con la DCC n. 59 del 23/10/2013, nel quale già risultava inserito il citato bene, il medesimo è stato oggetto in passato di due esperimenti di asta pubblica, andati deserti e cioè:

- a) 1° esperimento, tenutosi in data 18/06/2013, indetto con la Determinazione Dirigenziale del Servizio Patrimonio Immobiliare – Acquisizioni e Alienazioni – n. 8 del 4/04/2013, per un importo di € 1.221.240,17, corrispondente a quello indicato nella relativa perizia di stima, approvata con il medesimo atto n. 8/2013,
- b) 2° esperimento, tenutosi in data 8/10/2013, indetto con la Determinazione Dirigenziale del Servizio Patrimonio Immobiliare – Acquisizioni e Alienazioni – n. 17 del 13/08/2013, per un importo di € 1.221.240,17, corrispondente a quello indicato nella relativa perizia di stima;

Considerato l'infruttuoso esito dei precedenti esperimenti di gara, l'importo indicato nel summenzionato Piano delle Alienazioni 2014-2016 approvato con la DCC n. 34/2014 con riferimento al bene in questione (€ 976.992,00) era quello determinato per effetto della riduzione del 20% dell'importo iniziale risultante dalla relativa perizia di stima (€ 1.221.240,17), in conformità a quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 25 e 8 comma 6 del vigente Regolamento comunale disciplinante l'alienazione degli immobili disponibili;

Ravvisato che i predetti incanti erano formulati (cfr. avviso e relativo disciplinare) secondo lo schema che prevedeva prioritariamente l'acquisizione in toto delle tre unità immobiliari ed in subordine, ed in assenza dell'offerta unica, la possibilità di ricevere offerte per singoli lotti separati il cui ammontare economico risultava essere così ripartito:

1. unità n. 2 € 404.233,19, sita al piano primo(sub. 90/p) e autorimessa doppia (sub. 16);
2. unità n. 3 € 220.685,23, sita al piano primo(sub. 90/p) e autorimessa singola (sub. 13);
3. unità n. 4 € 352.073,71 sita al piano primo(sub. 90/p) e autorimessa doppia (sub. 15);

Richiamati:

- la determinazione Dirigenziale del Servizio Governo del Territorio e Commercio n° 35 del 25.07.2014 con la quale si approvavano gli schemi dell'Avviso Pubblico e del Disciplinare di Gara afferenti il 3° esperimento per l'alienazione degli immobili de quo;
- l'avviso pubblico pubblicato in data 13 agosto 2014 al prot. n. 52.953 RI 09/8442 con scadenza di presentazione delle offerte entro le ore 12:00 del 8 ottobre 2014;
- la determinazione Dirigenziale del Servizio Governo del Territorio e Commercio n. 47 del 10/10/2014 di approvazione del verbale di seduta pubblica tenutasi in data 09/10/2014 con la quale si dà atto che il predetto 3° incanto risultava deserto;

Dato altresì atto che:

- tutti e 3 i precedenti incanti risultano essere andati deserti;
- l'Amministrazione Comunale ha interagito a vario titolo, con contatti telefonici, sopralluoghi, ecc. nel periodo tra la data di pubblicazione del terzo incanto ed il mese di aprile 2016 con alcuni soggetti potenzialmente interessati al bene in oggetto ma, nonostante ciò, non sono state formalizzate offerte ne per il lotto unico ne per le tre unità;
- a seguito di numerosi sopralluoghi e precisazioni comunicate dall'Amministrazione Comunale il Sig. Leonardi Maurizio, nato a Novara il 03.08.201964 e residente a Mezzomerico, via Umberto I n. 14 C.F.: LNRMRZ64M03F952U ha comunicato nel novembre 2015 la manifestazione d'interesse all'acquisto per n. 2 unità immobiliari e relative autorimesse (n. 2 e n. 3);
- in data 27.04.2016 il sig. Leonardi Maurizio formalizzava la propria proposta spontanea d'acquisto per le due unità sopraccitate inoltrando al Protocollo Generale del Comune di Novara in busta chiusa l'offerta ricevuta agli atti prot. 27381 RI 09/4320 del 27.04.2016 collocata nel fascicolo 01.21.4.1.1/4;
- l'art. 25, comma 1° del Regolamento di alienazione degli immobili disponibili del Patrimonio Comunale di Novara sancisce che qualora la gara, o le gare, vadano deserte sarà possibile effettuare la trattativa privata, plurima e individuale, a seconda della circostanza ed in funzione del miglior interesse dell'Amministrazione;
- le disposizioni contenute nell'art. 25 derivano espressamente dai disposti dell'art. 41, 1° comma e seguenti dal R.D. 827/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";

Visto e richiamato il verbale di apertura dell'offerta relativa la trattativa privata per l'alienazione delle unità immobiliari n. 2 e 3 dello stabile denominato Casa della Porta sito in Novara redatto in data 29.04.2016 e firmato dal RUP e dai testimoni l'apertura dell'offerta, che allegato alla presente determinazione ne costituisce parte integrante e sostanziale, dal quale si evince l'aggiudicazione provvisoria al Sig. Leonardi Maurizio dei due lotti del primo piano di Casa della Porta;

Atteso che:

- la proposta di acquisto acquisita agli atti al prot. n. 27381 RI 09/4320 del 27/04/2016 consta di:
 1. dichiarazione di manleva relativa all'offerta di acquisto
 2. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione
 3. deposito cauzionale pari al 10 % del valore dell'importo d'acquisto reso con assegno circolare rilasciato da Istituto Bancario;
- gli immobili in parola sono aggiudicati provvisoriamente, sotto riserva di legge, al fine dell'esperimento delle verifiche volte alla veridicità della dichiarazione sostitutiva della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e successivamente necessitano di preventivo frazionamento e/o aggiornamento e/o regolarizzazione catastale, fatta salva la successiva voltura a fronte della stipula dell'atto di compravendita;

Ricordato che:

- alla stipula del contratto a carico dell'acquirente saranno da versare:
 - € 12.500,00 quale rimborso delle spese istruttorie, corrispondenti al 2% del prezzo offerto, a mente dell'art. 22, comma 7° del più volte citato Regolamento Comunale;
 - le spese per la stipula dell'atto oltre alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla normativa vigente in materia;
 - la somma di € 562.508,20,00 a saldo dell'offerta quale proposta d'acquisto in quanto € 62.491,80 sono già state versate quale caparra confirmatoria;
- la somma di € 12.500,00 sarà introitata al CdRn. 76 Codice 30500.99.0371 del Bilancio 2016
- la somma di € 625.000,00 sarà introitata al CdR n 76 Codice 40400.03.0509 del Bilancio 2016

Ciò premesso, si ritiene di poter procedere all'aggiudicazione provvisoria, degli immobili comunali siti nello stabile denominato "Casa della Porta" comunemente indicati come lotti n. 2 e 3 del 3° esperimento pubblico dell'agosto 2014 e censiti all'NCT al fg. 168 mappale n. 9350 e NCEU fg. 168 mappali 9350 sub. 90/parte, sub. 13 e sub. 16, al Sig. Leonardi Maurizio nato a Novara il 03/08/1964 e residente a Mezzomerico, Via Umberto I n. 14 – C.F. LNRMRZ64M03F952;

Dando atto che, a mente dell'ultimo comma dell'art. 22, comma 7° del più volte citato Regolamento Comunale si procederà entro 60 (sessanta) giorni dall'esecutività del futuro provvedimento di aggiudicazione definitiva alla stipula del contratto;

Sancito che, ai sensi dell'art. 65 – bis della L. 241/90 e s.m.i. non risultano sussistere conflitti d'interesse per il responsabile competente ad adottare il presente provvedimento;

Visto il vigente Regolamento Comunale di Alienazione degli Immobili disponibili, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n.° 171 del 20/9/1998 e s.m.e.i;

Visto l'art. 107 del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267 s.m.i.;

Precisato che alla presente determinazione, ferma l'immediata efficacia ed esecutività con l'approvazione del visto contabile, verrà data pubblicità mediante inserimento di apposito elenco da affiggere all'Albo pretorio, salvo eventuali dirette comunicazioni agli interessati, ai sensi della L. 241/90;

DETERMINA

per le motivazioni in preambolo enunciate e qui interamente richiamate, di:

- a) **prendere atto** dell'avvenuta apertura dell'offerta spontanea presentata in data 27.04.2016 dal Sig. Leonardi Maurizio al prot. 27381 RI 09/4320 del 27.04.2016 collocata nel fascicolo 01.21.4.1.1/4 giusto verbale in data 29.04.2016 il quale allegato alla presente determinazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- b) **aggiudicare provvisoriamente**, in attesa dell'esperimento delle verifiche delle dichiarazioni rilasciate ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, così come previsto dal successivo art. 70 del D.P.R. medesimo l'alienazione degli immobili comunali siti nello stabile denominato "Casa della Porta" e censito all'NCT al fg. 168 mappale n. 9350 e NCEU fg. 168 mappali 9350 sub. 90/p, sub. 13 e sub. 16, al Sig. Leonardi Maurizio nato a Novara il 03/08/1964 e residente a Mezzomerico, Via Umberto I n. 14 – C.F. LNRMRZ64M03F952;
- c) **procedere** per quanto indicato al punto b) alle verifiche di rito relative all'acquisizione del certificato del casellario giudiziale, della verifica presso l'Agenzia delle Entrate e dell'Ufficio Tributi, ecc.;
- d) **dare atto che** alla stipula del contratto a carico dell'acquirente saranno da versare:
 - € 12.500,00 quale rimborso delle spese istruttorie, corrispondenti al 2% del prezzo offerto, a mente dell'art. 22, comma 7° del più volte citato Regolamento Comunale;
 - le spese per la stipula dell'atto oltre alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla normativa vigente in materia;
 - la somma di € 562.508,20 offerta quale proposta d'acquisto a saldo dell'offerta quale proposta d'acquisto in quanto € 62.491,80 sono già state versate quale caparra confirmatoria;
- e) **accertare** l'entrata come di seguito indicato:
 - € 12.500,00 al CdR n. 76 Codice 30500.99.0371 del Bilancio 2016 quale rimborso delle spese istruttorie;
 - € 625.000,00 al CdR n. 76 Codice 40400.03.0509 del Bilancio 2016 quale somma offerta come proposta d'acquisto;
- f) **dare altresì atto che**, a mente dell'ultimo comma dell'art. 22, comma 7° del più volte citato Regolamento Comunale si procederà entro 60 (sessanta) giorni dall'esecutività del provvedimento di aggiudicazione definitiva alla stipula del contratto, qualora siano state esperite le verifiche di cui al punto b) e sciolta di conseguenza la riserva;
- g) **comunicare** la presente determinazione al Sig. Leonardi Maurizio;
- h) **provvedere** all'accantonamento di € 62.500,00, in favore dello Stato, ciò a mente della Legge 9/08/2013 n. 98 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", di conversione del D.L. 96/2013 "Decreto del Fare", ed in particolare l'art. 56/bis comma 11, che dispone che gli Enti Territoriali devono destinare al fondo per l'ammortamento dei Titoli di Stato il 10% delle risorse nette derivanti dall'alienazione dell'originario patrimonio disponibile;
- i) **avverso** il presente provvedimento potrà essere presentato ricorso ordinario entro 60 giorni dalla pubblicazione al Tar Piemonte nei modi previsti dal D.Lgvo 2/07/2010 n. 104 e s.m.i, e straordinario entro 120 giorni al Presidente della Repubblica nei modi previsti dal D.P.R. 24/11/1971 n. 1199.

IL DIRIGENTE
Arch. Maurizio FODDAI

E' parte integrante della determinazione dirigenziale
n. **Governo del territorio - Urbanistica/0000014 del 03/05/2016**

SERVIZIO PROPONENTE:
Urbanistica ed Edilizia Privata (09.UdO)

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e smi)

Si esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara, 03.05.2016

IL DIRIGENTE SERVIZIO

.....

SERVIZIO BILANCIO

Sulla proposta della determinazione in oggetto:

- In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere
.....
- Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Novara,

IL DIRIGENTE

Determinazione non soggetta a visto di regolarità contabile	Data	Il Dirigente
<u>Riservato al Servizio Finanziario</u> IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO Presa conoscenza del provvedimento sopra riportato appone, ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, il VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE attestante la copertura finanziaria al	_____ _____	_____ _____

Attività – Azione		
Nessuna Attività		
Nessuna Azione		
Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio
Vedi Allegato	0,00	Impegno / Accertamento N.
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	

e rende esecutiva la determinazione.	
Data _____	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO _____