



Città di Sassuolo

DETERMINAZIONE N. 10 del 11/01/2021

Settore V - Polizia Municipale e Patrimonio

Servizio Patrimonio Immobiliare

Oggetto: ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI TRE DIVERSI LOTTI, MEDIANTE LE PROCEDURE DI CUI AGLI ARTT. 10, E SEGUENTI DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI IMMOBILIARI DEL COMUNE DI SASSUOLO. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.

Il Direttore

Richiamata la disposizione del Sindaco prot. gen. 35817 del 27/09/2019, di affidamento della responsabilità e delle funzioni di direzione del Settore V al sottoscritto Dott. Stefano Calogero Faso, fino alla scadenza del mandato amministrativo del Sindaco;

richiamata la propria determinazione n. 667 del 18/12/2020, con la quale si è provveduto:

- ad approvare le risultanze di gara per l'alienazione dei seguenti cespiti:

- Porzione di area di proprietà comunale ubicato in Via Alessandrini catastalmente identificato al foglio 27 mappale 441 parte;
- Porzione di terreno di proprietà comunale ubicato in prossimità del torrente Ardinale di San Michele, foglio 51 mappali 895 e 948 parte;
- Porzione di terreno di proprietà comunale ubicato in Via degli Edili/Via dei Falegnami, foglio 10 mappale 324 parte, avente consistenza mq 1.116 circa;

sulla scorta delle risultanze di cui al verbale di gara datato 16/12/2020, depositato agli atti dell'Ufficio Patrimonio, secondo l'avviso di vendita prot. 38977 del 30/11/2020;

- ad aggiudicare in via provvisoria a favore degli offerenti come segue:

- Porzione di area di proprietà comunale ubicato in Via Alessandrini di cui sopra, per un importo pari a € 5.010,00 (cinquemilaedieci/00) alla Sig.ra R.M.;
- Porzione di terreno di proprietà comunale ubicato in prossimità del torrente Ardinale di San Michele, per un importo pari a € 17.550,00 (diciassettemilacinquecentocinquanta/00) al Sig. M. M., quale titolare della Ditta individuale Tenuta Paradiso di M.M.;
- Porzione di terreno di proprietà comunale ubicato in Via degli Edili/Via dei Falegnami, di cui sopra per un importo pari a € 35.000,00 (trentacinquemila/00) alla Ditta ZSCHIMMER & SCHWARZ FINANCE SPA;

ricordata la natura provvisoria di detto provvedimento determinazione 667/2020, dovendo gli uffici preposti all'amministrazione comunale attivare le verifiche previste per legge, oltre a quanto previsto negli articoli 9 e seguenti del Regolamento comunale per le alienazioni immobiliari vigente, in funzione dell'aggiudicazione definitiva, demandando ad un successivo atto l'accertamento contabile in entrata relativo alla vendita;

richiamati altresì i seguenti atti amministrativi presupposti:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 26/10/2020, "Piano delle alienazioni 2020 – 2022. Aggiornamento e integrazioni alla consistenza del piano. Approvazione";
- la Delibera di Giunta n. 218 del 24/11/2020 con la quale l'organo esecutivo, ai sensi dell' art. 6 del Regolamento per le alienazioni immobiliari, ha approvato la procedura di vendita dei beni sopra descritti (nrr. 38-39-40 del Piano delle Alienazioni vigente), con le modalità previste dall' art. 8 del su citato regolamento comunale:

- 38) porzione di area in Via Alessandrini, foglio 27 mappale 441 parte, avente consistenza mq 20, per un valore a base d'asta di Euro 5.000,00, quale prezzo definito con perizia di stima dal tecnico competente;
- 39) stralcio del lotto "C" dal compendio in prossimità del torrente Ardinale di San Michele, foglio 51 mappali 895 e 948 parte, avente consistenza mq 2.966, per un valore a base d'asta di Euro 17.500,00, quale prezzo definito con perizia di stima dal tecnico competente;
- 40) porzione di area Via degli Edili/Via dei Falegnami, foglio 10 mappale 324 parte, avente consistenza mq 1.116 circa, per un valore a base d'asta di Euro 33.500,00, quale prezzo definito con perizia di stima dal tecnico competente;

- la propria determinazione n. 581 del 27/11/2020, avente ad oggetto "Procedura di alienazione su iniziativa di terzi ai sensi dell'articolo 10 del vigente "Regolamento per le alienazioni immobiliari del Comune di Sassuolo". Approvazione dell'avviso di vendita a seguito di ricevimento di offerte irrevocabili di acquisto e determinazione a contrarre", con la quale è stata indetta la relativa asta pubblica, con aggiudicazione mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta fissato per ogni unità immobiliare, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23/3/1924 n. 827, seguendo la procedura di cui al successivo art. 76, commi 1,2 e 3, ed è stato approvato l'Avviso d'asta ed i relativi allegati, determinando altresì le condizioni di cui all'art. 192 del D. Lgs. 267/00 quale determina a contrarre;

- la propria determinazione n. 667 del 18/12/2020 sopra richiamata che ha approvato le risultanze dell'asta come contenute nel verbale, aggiudicando provvisoriamente i beni;

considerato che l'avviso di vendita prot. 38977 del 30/11/2020 è stato pubblicato sul sito internet e all'albo pretorio del Comune di Sassuolo, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, e che la prima seduta pubblica dell'asta di che trattasi è stata fissata per il 16 dicembre 2020;

dato atto che è stata effettuata la verifica della correttezza delle risultanze della gara, come anche dei requisiti generali di partecipazione degli offerenti, ai sensi della normativa vigente sui contratti stipulati dalla Pubblica Amministrazione;

ritenuto, pertanto, di aggiudicare definitivamente i tre lotti come segue:

- Porzione di area di proprietà comunale ubicato in Via Alessandrini di cui sopra, al prezzo di € 5.010,00 (cinquemilaedieci/00) alla Sig.ra R.M.;
- Porzione di terreno di proprietà comunale ubicato in prossimità del torrente Ardinale di San Michele, al prezzo di € 17.550,00 (diciassettemilacinquecentocinquanta/00) al Sig. M.M., quale titolare della Ditta individuale Tenuta Paradiso di M.M.;
- Porzione di terreno di proprietà comunale ubicato in Via degli Edili/Via dei Falegnami, di cui sopra al prezzo di € 35.000,00 (trentacinquemila/00) alla Ditta ZSCHIMMER & SCHWARZ FINANCE SPA;

considerato che, con riferimento alla porzione di terreno di proprietà comunale ubicato in prossimità del torrente Ardinale di San Michele, foglio 51 mappali 895 e 948 parte, già oggetto di locazione (contratto di locazione registro n. 3756/Priv. stipulato tra le parti Incerti Medici – Morini\Comune di Sassuolo in data 17/12/2012), con la compravendita si estinguono gli effetti della locazione e con essa le parti si danno reciprocamente atto che non avranno più a pretendere l'una dall'altra;

dato atto che, conseguentemente, si rinvia a successivi e propri provvedimenti in merito allo svincolo della garanzia fidejussoria n. 8490 del 13/12/2012 rilasciata dal Banco Popolare Soc. Cooperativa, Filiale di Sassuolo di Via Radici in Piano n. 377, per l'importo di € 5.766,92, acquisita al prot. n. 38800 del 17/12/2012;

precisato che

- gli immobili vengono compravenduti alle condizioni tutte contenute nell'avviso d'asta pubblica, ben note e accettate dalle controparti con la partecipazione alla gara, con spese

- contrattuali, imposte fiscali e tutti i costi inerenti e conseguenti alla compravendita a carico dell'acquirente;
- i terreni di cui sopra sono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con accessori e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, azioni e ragioni ed obblighi spettanti alla venditrice Amministrazione;
 - Il compratore s'intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione col solo atto di aggiudicazione; ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati all'approvazione del contratto da parte dell'organo competente. Tutti gli impegni contrattualmente assunti dall'aggiudicatario sono vincolanti per sé e per i suoi aventi causa;
 - l'Amministrazione si riserva la facoltà di non dar seguito alla vendita a trattativa diretta o non procedere al perfezionamento del contratto di compravendita, con la restituzione delle somme eventualmente versate, senza null'altro dovere per danni, interessi, indennizzi o risarcimenti ai richiedenti;
 - nel caso in cui l'aggiudicatario dichiara di voler recedere dall'acquisto o non si presenti per la stipula del contratto, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dall'inadempienza;
 - la consegna del terreno avverrà contestualmente alla stipula dell'atto;
 - il terreno sarà in ogni caso alienato libero da ipoteche e pignoramenti, senza obbligo da parte del Comune di Sassuolo di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco;
 - dalla data dell'atto pubblico di compravendita decorreranno gli effetti attivi e passivi, intendendosi sin d'ora che le imposte e tasse di qualsiasi genere, riferite direttamente o indirettamente all'immobile alienato saranno a carico dell'acquirente;
 - saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, le spese notarili incluse imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto inerenti il trasferimento della proprietà ed ogni altra derivante e conseguente all'atto di compravendita, e le spese di eventuale regolarizzazione catastale, rilevata una discordanza tra gli atti catastali e la situazione di fatto;

dato atto che per ciascun lotto occorre effettuare il frazionamento della porzione di terreno oggetto di compravendita e che il relativo frazionamento dovrà essere effettuato, ad aggiudicazione definitiva avvenuta e prima della stipula dell'atto notarile, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le indicazioni dei tecnici comunali competenti;

richiamato l'art. 15 del Regolamento per le alienazioni immobiliari del Comune di Sassuolo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 16/05/2006 come da ultimo modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 27/11/2018 e, in particolare, il comma 1 che prevede che "il prezzo dovrà essere pagato interamente prima della stipula del contratto di compravendita...";

considerato, pertanto, che le entrate specificamente di € 5.010,00 per il lotto in Via Alessandrini; di € 17.550,00, per il lotto presso il torrente Ardinale; di € 35.000,00 per il lotto in via degli Edili\via dei Falegnami, vengono accertate sulla competente voce di bilancio dell'annualità 2021;

atteso che il presente provvedimento determina la chiusura del procedimento di alienazione precedentemente descritto, ciò comportando - al momento della stipula del contratto di compravendita immobiliare - l'immediata restituzione delle garanzie prestate dal promotore (assegno circolare non trasferibile, beneficiario Comune di Sassuolo, rilasciato dalla Banca Cassa di Risparmio di Cento n. 6104538084-08 del 10/11/2020; assegno circolare non trasferibile rilasciato dalla Banca BPM n. 3900731092-11 del 09/11/2020; assegno circolare non trasferibile, beneficiario Comune di Sassuolo, rilasciato dalla Banca Sella di Vercelli n. 6511098055-07 del 17/11/2020) ed agli atti del Servizio Patrimonio;

atteso che conseguentemente all'adozione di questi provvedimenti, le previsioni di vendita contenute nel Piano delle Alienazioni 2020-2022 sull'annualità 2020 saranno aggiornate nella prima variazione al Piano utile;

ritenuto di aver così proceduto nel rispetto dei principi di trasparenza, correttezza, economicità del procedimento amministrativo;

richiamate rispettivamente:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 21/12/2020 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2021/2023;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 21/12/2020 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2021/2023;

- la deliberazione di Giunta Comunale n.257 del 23/12/2020 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di gestione e delle performances (P.E.G. E P.D.P.) 2021-2023;

visto il D.Lgs. 267/2000 ed in particolare l'art. 107;

visto il R.D. 2440/1923 Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità di Stato;

visto il R.D. 827/1924, Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato;

visto il D.Lgs. 50/2016;

visto il vigente Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 130 del 13/6/1991;

considerato che ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, primo periodo, del D.Lgs. n. 267/2000, con la firma del presente atto il sottoscritto Direttore esprime il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

di dare atto che il presente provvedimento, comportante accertamenti di entrata, viene trasmesso al Direttore responsabile del Settore III "Programmazione Finanziaria e controllo Partecipate" che esprime parere favorevole di regolarità contabile ai sensi dell' art. 147-bis, comma 1, secondo periodo, del D.Lgs. n. 267/2000, ai fini dell'esecutività del medesimo;

DETERMINA

- 1) di aggiudicare per quanto in premesso richiamato
 - porzione di area di proprietà comunale ubicato in Via Alessandrini, foglio 27 mappale 441 parte, avente consistenza mq 20, alla Sig.ra R.M. per un importo pari a € 5.010,00 (cinquemilaedieci/00);
 - stralcio del lotto "C" dal compendio di proprietà comunale in prossimità del torrente Ardinale di San Michele, foglio 51 mappali 895 e 948 parte, avente consistenza mq 2.966, al Sig. M.M., quale titolare della Ditta individuale Tenuta Paradiso di M.M., per un importo pari a € 17.550,00 (diciassettemilacinquecentocinquanta/00);
 - porzione di area di proprietà comunale ubicato in Via degli Edili/Via dei Falegnami, foglio 10 mappale 324 parte, avente consistenza mq 1.116 circa, alla Ditta ZSCHIMMER & SCHWARZ FINANCE SPA al prezzo di € 35.000,00 (trentacinquemila/00);

i cui dati anagrafici sono contenuti nell'allegato alla presente sub "A", del quale si omette la pubblicazione, nel rispetto della disciplina vigente in materia di tutela dei dati personali;
- 2) di procedere, ad intervenuta efficacia della presente determina di aggiudicazione definitiva, alla stipula dei tre distinti atti pubblici di vendita;
- 3) di concludere il procedimento di alienazione descritto in premessa, ciò comportando anche la restituzione al momento della stipula del contratto di compravendita delle garanzie prestate dai tre distinti promotori sopra individuati e conservate a cura del Servizio Patrimonio;

- 4) di precisare secondo quanto stabilito nella propria precedente determinazione n. 581 del 27/11/2020, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 267/00, che:
 - a) in riferimento a ciascun lotto, l'oggetto del contratto è costituito dal trasferimento della proprietà degli immobili di cui in premessa al prezzo precisato sub 1); il contratto verrà stipulato in forma pubblica; le clausole essenziali sono contenute nel bando di gara;
 - b) il contraente verrà scelto in esito a pubblico incanto, con il procedimento di cui agli articoli 10 e seguenti del vigente Regolamento per le alienazioni immobiliari del Comune di Sassuolo, e con le modalità indicate nell'avviso, allegato al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale;
- 5) di dare atto che i contratti verranno stipulati in forma pubblica, a ministero Notaio ritualmente designato dalla parte contraente, comparando per il Comune di Sassuolo il sottoscritto Direttore del Settore V "Polizia Municipale e Patrimonio" – Dott. C. Stefano Faso (o persona da questo delegata), il quale potrà apportare allo stipulando contratto tutte le modificazioni o rettifiche che si rendessero necessarie, fermo restando la natura e sostanza dell'atto, per meglio individuare gli immobili, anche agli effetti catastali, con il potere di rinunciare all'ipoteca legale e fare le dichiarazioni urbanistiche e le altre richieste dalla legge, compresa quella relativa alla conformità catastale;
- 6) che sono da intendersi a carico, cura e spesa della parte acquirente, in forza di espressa previsione contenuta nell'avviso di vendita del bene, *tutte le spese per eventuali pratiche catastali, accatastamenti, frazionamenti, accorpamenti e comunque variazioni catastali di qualsiasi tipo, dell'immobile in argomento, incluse le spese di frazionamento, ove necessarie, nonché tutte le spese, imposte e tasse vigenti relative alla stipulazione degli atti, del contratto e compimento delle formalità inerenti il trasferimento della proprietà ed ogni altra derivante e conseguente all'atto di compravendita. Le spese d'asta e contrattuali, e quelle rese necessarie per la consegna dell'immobile, per la trascrizione del contratto di vendita, per la voltura ed ogni altro atto catastale per la certificazione energetica, per l'eventuale certificazione degli impianti sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono quelle di stampa e di inserzione obbligatoria nei giornali dell'avviso d'asta, le quali saranno pagate dall'aggiudicatario prima della stipula dell'atto di vendita. In caso di più aggiudicatari acquirenti, anche di lotti distinti, gli stessi saranno tutti tenuti in solido a porre in essere le richiamate pratiche ed attività catastali, a loro totale cura e spesa;*
- 7) le clausole ritenute essenziali sono quelle risultanti dal presente atto, dalle deliberazioni e determinazioni e dal bando come in premessa richiamati;
- 8) di introitare la somma specificamente di € 5.010,00 per il lotto in Via Alessandrini; di € 17.550,00, per il lotto presso il torrente Ardinale; di € 35.000,00 per il lotto in via degli Edili\via dei Falegnami, accertandola contabilmente sulla voce di bilancio in entrata 40400.02.04426001 recante "Alienazione di beni patrimoniali" dell'esercizio finanziario 2021;
- 9) di dare atto che le previsioni di vendita contenute nel Piano delle Alienazioni 2020-2022 sull'annualità 2021 saranno aggiornate nella prima variazione al Piano delle Alienazioni utile;
- 10) di dare atto che, con riferimento alla porzione di terreno di proprietà comunale ubicato in prossimità del torrente Ardinale di San Michele, foglio 51 mappali 895 e 948 parte, già oggetto di locazione (contratto di locazione registro n. 3756/Priv. stipulato tra le parti Incerti Medici –Morini\Comune di Sassuolo in data 17/12/2012), con la compravendita si estinguono gli effetti della locazione e con detta compravendita le parti si danno reciprocamente atto che non avranno più a pretendere l'una dall'altra;
- 11) di rinviare a successivo conseguente provvedimento per lo svincolo della garanzia fidejussoria n. 8490 del 13/12/2012 rilasciata dal Banco Popolare Soc. Cooperativa, Filiale di Sassuolo di Via Radici in Piano n. 377, acquisita al prot. n. 38800 del 17/12/2012, a copertura degli obblighi posti dal contratto di locazione n. 3756/Priv.

sopra

richiamato;

- 12) di dare atto che si procederà alla pubblicazione del presente atto, ai sensi e per gli effetti della legge 190/12 e del D.lgs 33/2013.
- 13) di impegnare la spesa / accertare l'entrata risultanti dal presente atto come risulta dalla tabella allegata

- di impegnare la spesa / accertare l'entrata risultanti dal presente atto come risulta dalla tabella allegata

E/U	Tipo E/U	Importo (€)	Voce di bilancio	Anno	Cod. Forn/Cli	Descrizione Fornitore/Cliente	C.I.G.
E	A	5.010,00	40400.02.044026001	2021	107936	RUINI MADDALENA	
E	A	17.550,00	40400.02.044026001	2021	9741	MORINI MARCO	
E	A	35.000,00	40400.02.044026001	2021	92180	ZSCHIMMER & SCHWARZ FINANCE SPA	

Il Direttore
Calogero Stefano Faso / INFOCERT SPA

Atto firmato digitalmente



Città di Sassuolo

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE N° 10 del 11/01/2021

Oggetto: ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI TRE DIVERSI LOTTI, MEDIANTE LE PROCEDURE DI CUI AGLI ARTT. 10, E SEGUENTI DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI IMMOBILIARI DEL COMUNE DI SASSUOLO. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 147-bis, comma 1, e all'art. 183, comma 7, del D.Lgs. 267/2000 in merito al provvedimento di cui all'oggetto, il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario appone il visto di regolarità contabile attestando, contestualmente, la copertura finanziaria della spesa.

IMPEGNI

Tipo	Es.	Numero	Descrizione Impegno	Capitolo	Cig	Cup	P.Fin.	Fornitore\Cliente	Importo
E	2021	41	ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI TRE DIVERSI LOTTI, MEDIANTE LE PROCEDURE DI CUI AGLI ARTT. 10,	40400.02.044026001			E.4.04.02.01.999	RUINI MADDALENA	5.010,00
E	2021	42	ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI TRE DIVERSI LOTTI, MEDIANTE LE PROCEDURE DI CUI AGLI ARTT. 10,	40400.02.044026001			E.4.04.02.01.001	MORINI MARCO	17.550,00
E	2021	43	ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI TRE DIVERSI LOTTI, MEDIANTE LE PROCEDURE DI CUI AGLI ARTT. 10,	40400.02.044026001			E.4.04.02.01.999	ZSCHIMMER & SCHWARZ FINANCE SPA	35.000,00

Sassuolo, 11/01/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Claudio Temperanza / INFOCERT SPA