



# Città di Grosseto

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

## Determinazione Dirigenziale n° 707 del 16/04/2019

**Oggetto: Immobile ubicato in Grosseto, censito al Catasto Terreni foglio 91 particella 43 (cosiddetto piazza Tripoli). Acquisto di diritto di superficie ed approvazione bozza di atto per la "costituzione di diritto di superficie su area urbana a titolo transattivo". Approvazione della bozza di atto. Impegni di spesa per pagamento prezzo, verifica di congruità da parte di Agenzia del Demanio. Affidamento e impegno di spesa per Notaio rogante.**

### *IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DI SERVIZIO*

**PREMESSO** che l'Amministrazione comunale con delibera n. 84 del 14/05/2018 ad oggetto 'Immobile ubicato in Grosseto, censito al catasto terreni foglio 91, p.lla 43. Acquisto in diritto di superficie ed approvazione bozza atto per la costituzione di diritto di superficie su area urbana a titolo transattivo' manifestava l'interesse pubblico all'acquisto della proprietà superficaria dell'area c.d. piazza Tripoli, attestando nella relazione, allegata quale parte integrante e sostanziale della delibera, l'indispensabilità ed indilazionabilità del detto acquisto;

**DATO** atto che l'immobile cosiddetto piazza Tripoli ubicato in Grosseto è censito al Catasto Terreni foglio 91 e che la particella 43 risultava intestata, con titolo in porzione, ai seguenti proprietari privati: sigg.ri/sigg.re Capitani Alessandro Giovanni, Capitani Elena Giovanna, Morelli Silvio, Zaccherotti Giovanni, Zaccherotti Bianca Maria, Ferretti Clementina, Sgherri Valindo, Sgherri Sergio, Sgherri Roberto, Sgherri Pier Paolo, Pepi Anna;

**CONSIDERATO**, che a seguito di incontri informali e di corrispondenza intercorsa per la definizione della situazione relativa alla gestione dell'area in argomento (contenuta al fascicolo in atti), i proprietari privati, con lettera acquisita al prot. n. 37412 del 13/03/2018, avevano manifestato la loro disponibilità al trasferimento esclusivamente in via definitiva e perpetua di un diritto di superficie;

**DATO** atto che il Settore Lavori Pubblici aveva redatto una stima peritale, prot. n. 170097 del 19/12/2017, poi successivamente integrata per correggere un mero errore materiale con lettera prot. n. 52858 del 13/04/2018 (al fascicolo, in atti), dalla quale si evinceva che il valore dell'area per l'eventuale cessione della porzione dell'area in diritto di proprietà sarebbe stata pari a € 13.000,00 e per la concessione in diritto di superficie pluriennale, pari a € 10.000,00;

**RICHIAMATO** l'art. 12, comma 1ter del D. L. n. 98/2011, convertito in Legge n. 111 del 15/07/2011, così come modificato dall'art. 1, comma 138, Legge n. 228/2012, che

testualmente recita: "*A decorrere dal 1 gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio Sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del Demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale*";

**CONSIDERATO** che la norma suddetta richiede, in particolare, l'attestazione di indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto del responsabile del procedimento, nonché la conferma della congruità del prezzo ad opera dell'Agenzia del Demanio competente;

**VISTA** l'Attestazione di indispensabilità e indilazionabilità del Dirigente Settore Entrate, Patrimonio e servizi al cittadino ed alle imprese, della costituzione di un diritto di superficie su area urbana a titolo transattivo sull'immobile cosiddetto piazza Tripoli, censito al Catasto Terreni foglio 91 particella 43, che è allegata alla delibera di Consiglio comunale n. 84 del 14/05/2018 già citata;

**VISTO** che con la medesima delibera n. 84 del 14/05/2018 si approvava altresì lo schema di atto per la "costituzione di diritto di superficie su area urbana a titolo transattivo", redatto da Notaio di fiducia sia dei danti causa che dell'Ente;

**DATO** atto che, riguardo ai contenuti tecnici del suddetto schema di atto, il Settore Lavori Pubblici, in data 04/05/2018 (prot. 63110/2018), ha espresso il proprio parere favorevole;

**VISTA** la nota del 18/06/2018, prot. 86774, con la quale si trasmetteva all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Toscana Umbria - sede di Firenze, la richiesta di espressione di parere sulla valutazione tecnica estimativa redatta sulla base del modello predisposto dalla medesima Agenzia allo scopo di esprimersi in merito alla congruità del prezzo del bene immobile descritto nella documentazione;

**CHE** a seguito di mail del Responsabile del Servizio competente della medesima Agenzia del Demanio del 9 agosto u.s., con la quale si richiedevano chiarimenti sulla procedura di acquisizione da parte dell'Ente dell'immobile di che trattasi, ed in cui si comunicava che il procedimento relativo alla congruità del prezzo offerto sarebbe stato sottoposto all'attenzione dell'apposito Nucleo Tecnico di congruità, veniva risposto con lettera del 21/08/2018, prot. 117968, con la quale si precisavano le motivazioni dell'accordo con i privati volto alla sola costituzione di un diritto superficie e non di un totale trasferimento dell'area;

**CHE** a seguito di mail ricevuta dal medesimo Responsabile dell'Agenzia del Demanio in data 07/09/2018, con nota del 13/09/2018 prot. 129335 veniva inoltrato il materiale documentale richiesto e veniva richiesto l'ammontare delle spese per il parere di congruità del prezzo pattuito, di cui si rimaneva in attesa;

**VISTA** la pec del 04/10/2019, acquisita al prot. 141354, trasmessa dall'Agenzia del Demanio competente - Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni

tecnico economico estimative - Nucleo Tecnico di Congruità Ambito 4: Lazio-Toscana-Umbria, con la quale veniva comunicata la congruità dell'importo pattuito di € 10.000,00 sulla base del parere esposto ed al medesimo allegato prot. 2018/13558/CG rilasciato nella seduta del 03/10/2018, nonché i termini e le modalità di pagamento del compenso di € 300,00, al lordo di eventuali commissioni bancarie, stabilito dalla Agenzia medesima, a titolo di rimborso spese previsto dall'art. 1 comma 138, Legge n. 228/2012;

**CONSIDERATO** che a seguito della morte di uno dei titolari pro quota del diritto, richiamato nella bozza dell'atto approvata con la delibera n. 84 del 14/05/2018 veniva aperta la successione mortis causa avvenuta il 25/08/2018;

**CHE**, pertanto, in considerazione di quanto sopra si rendeva necessario modificare ed integrare lo schema dell'atto di costituzione del diritto di superficie che era stato approvato con la delibera di Consiglio comunale n. 84/2018;

**RITENUTA**, altresì, la propria competenza in merito all'approvazione del nuovo schema di atto, trasmesso dallo Studio Notaio Usticano in data 18/03/2019, in quanto non comportante modifiche al contenuto ed agli obblighi previsti dalla bozza di atto già approvata con la citata delibera Consiglio n. 84 del 2018 e quindi rientrante nelle ipotesi in cui si esclude la competenza del Consiglio comunale (ai sensi dell'art. 42, co. 2, lett. 1) per “... acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari”);

**CONSTATATO** che, sulla base della citata delibera n. 84/2018, le necessarie risorse per l'acquisto dell'area di che trattasi sono previste nel Bilancio di previsione 2018-2020, annualità 2018, al capitolo 84000 'reinvestimento fondi da alienazione beni';

**DATO** atto che, come previsto al punto 6 del deliberato della delibera n. 84/2018, il provvedimento è stato pubblicato nell'Albo pretorio On Line dell'Ente (rep. 693/2018) dal 18/05/2018 al 17/06/2018 e successivamente l'atto ed il parere di congruità sono stati pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione 'Il Comune-Amministrazione Trasparente-Bandi di gara e contratti';

**CONSIDERATO** che, come concordato tra le parti in sede di definizione tecnica dell'accordo, le spese notarili per la stipulazione dell'atto sono a carico del Comune di Grosseto e che la scelta del Notaio Usticano Paola Maria Letizia è stata condivisa tra i danti causa e l'Ente anche in considerazione del precedente incarico ricevuto dalla stessa da parte degli eredi dei soggetti proprietari finalizzato alla ricostruzione di asse ereditario;

**CHE** il professionista-pubblico ufficiale individuato ha già rogato numerosi atti nei quali il Comune di Grosseto era parte in causa (convenzioni urbanistiche, atti d'obbligo e convenzioni relative alle aree PEEP e PIP) dimostrando il possesso della professionalità necessaria per svolgere l'attività richiesta, che l'incarico notarile in questione riguarda attività istituzionali che si inseriscono a pieno titolo nell'attività amministrativa

dell'Ente ed è anche finalizzato al raggiungimento dell'obiettivo dell'Amministrazione comunale formalizzato nel Piano Esecutivo di Gestione 2017-2019 'Valorizzazione dei luoghi della cultura, delle Mura e dei centri storici (ob. 1.2 'un sistema coordinato di arredo urbano incentrato su un progetto omogeneo per i chioschi e i gazebo');

**VISTA** la proforma di notula n. 86 del 20/03/2019, acquisita al prot. 46060, con la quale il Notaio Usticano Paola Maria Letizia indicava l'importo lordo di € 2.855,00 per onorari e spese ipotecarie, catastali e di registrazione dell'atto;

**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 a quanto previsto dal citato Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione, del presente procedimento come da provvedimento quadro del Servizio Patrimonio e Partecipazioni societarie adottato dal Dirigente di Settore;

**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 deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 18/03/2019;

**RICHIAMATA** 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;

**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. 434 del 30/03/2018 con la quale è stato conferito, ai sensi dei vigenti cc.nn.ll. e degli artt. 9, 48 e 49 del Regolamento di Organizzazione, alla sottoscritta l'incarico di Funzionario in Posizione Organizzativa dello svolgimento delle funzioni di Responsabile del Servizio 'Patrimonio e Partecipazioni Societarie' del Settore Entrate, Patrimonio e Servizi al cittadino ed alle imprese con durata fino all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2019;

## **D E T E R M I N A**

1. **Di** approvare, per le premesse sopra richiamate, la bozza dell'atto di “costituzione di diritto di superficie su area urbana a titolo transattivo” dell'area denominata piazza Tripoli, ubicata in Grosseto, censita al Catasto Terreni al foglio 91 particella 43, redatto dal Notaio Paola Maria Letizia Usticano con studio in Grosseto, che è stato trasmesso per mail in data 18 marzo 2019 e che si allega al presente provvedimento al fine di costituirne parte integrante e sostanziale.
2. **Di** acquisire come stabilito con deliberazione di Consiglio comunale n. 84 del 14/05/2018 al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione comunale, previo pagamento del prezzo concordato, la proprietà superficaria dell'immobile come sopra descritto, dai seguenti soggetti, ognuno per la rispettiva quota: Capitani Alessandro Giovanni, nato a (omissis) il (omissis) ivi residente in (omissis), codice fiscale (omissis), Capitani Elena Giovanna, nata a (omissis) il (omissis), ivi residente in (omissis), codice fiscale (omissis), Morelli Silvio, nato a (omissis) il (omissis) ivi residente in (omissis), codice fiscale (omissis), Zaccherotti Giovanni, nato a (omissis) il (omissis) residente a (omissis) , codice fiscale (omissis), Lodovichi Lorenzo, nato (omissis) il (omissis) residente a (omissis), codice fiscale (omissis), Lodovichi Stefano, nato a (omissis) ivi residente in (omissis), codice fiscale (omissis), Ferretti Clementina, nata a (omissis) ivi residente in (omissis), codice fiscale (omissis), Sgherri Valindo, nato a (omissis) il (omissis) ivi residente in (omissis) , codice fiscale (omissis) , Sgherri Sergio, nato a (omissis) il (omissis) residente a (omissis), codice fiscale (omissis), Sgherri Roberto, nato a (omissis) il (omissis), codice fiscale (omissis), Sgherri Pier Paolo, nato a (omissis) il (omissis) ivi residente codice fiscale (omissis), Pepi Anna, nata a (omissis) il (omissis) codice fiscale (omissis).
3. **Di** impegnare sul capitolo 8400/0 'reinvestimenti da alienazioni' Bilancio di previsione 2019, che presenta sufficiente disponibilità, come riportato nella tabella sottostante, l'ammontare complessivo di € 10.000,00 spettante sulla base della quota in proprietà dell'area denominata piazza Tripoli ai singoli danti causa di seguito indicati e meglio sopra generalizzati a titolo di corrispettivo nella somma a fianco di ciascuno riportata:
  - a) sig. CAPITANI ALESSANDRO GIOVANNI € 625,00 (euro seicentoventicinque)
  - b) sig.ra CAPITANI ELENA GIOVANNA € 625,00 (euro seicentoventicinque)
  - c) sig. MORELLI SILVIO € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta)
  - d) sig. ZACCHEROTTI GIOVANNI € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta)
  - e) sig. LODOVICH I LORENZO € 625,00 (euro seicentoventicinque)
  - f) sig. LODOVICH I STEFANO € 625,00 (euro seicentoventicinque)
  - g) sig. SGHERRI PIER PAOLO € 625,00 (euro seicentoventicinque)
  - h) sig.ra PEPI ANNA € 625,00 (euro seicentoventicinque)
  - i) sig.ra FERRETTI CLEMANTINA € 833,33 (euro ottocentotrentatré/trentatré)
  - j) sig. SGHERRI VALINDO € 833,34 (euro ottocentotrentatré/trentaquattro)
  - k) sig. SGHERRI SERGIO € 833,33 (euro ottocentotrentatré/trentatré)
  - l) sig. SGHERRI ROBERTO € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta).
4. **Di** dare atto che come concordato tra le parti in sede di definizione tecnica dell'accordo tutte le spese derivanti dalla stipula dell'atto sono a carico dell'Ente acquirente.
5. **Di** impegnare per la verifica di congruità a titolo di rimborso spese, ex art. 1 comma 138 della Legge n. 228/2012 in favore di Agenzia del Demanio la somma di € 300,00 al lordo di eventuali commissioni bancarie sul capitolo 8400/0 'reinvestimenti da alienazioni' Bilancio di previsione 2019 che presenta sufficiente disponibilità, come

riportato nella tabella sottostante, da pagare previa nota di addebito trasmessa attraverso il sistema di interscambio mediante bonifico bancario intestato a Agenzia del Demanio via Barberini 38, 00187 Roma, IBAN IT86L0100003231000000000620 oppure versamento sul conto di tesoreria unica n. 12108 intestato a Agenzia del Demanio detenuto presso filiale di Banca d'Italia 348 'Roma succursale'.

6. **Di** affidare, ai sensi dell'art. 36, comma 2 lett. a), del D. Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, l'incarico di stipulazione dell'atto de quo al Notaio Usticano Paola Maria Letizia, con Studio in via Oberdan 17 a Grosseto, partita IVA 00959510538 e codice fiscale STC PMR 61H58D567A, per un compenso massimo complessivo (al lordo di IVA, oneri accessori e ritenute fiscali) di € 2.855,00 (come da proforma n. 86-20/03/2019 prot. 46060) impegnando la somma sul capitolo 8400/0 'reinvestimenti da alienazioni' Bilancio di previsione 2019 che presenta sufficiente disponibilità, come riportato nella tabella sottostante.
7. **Di** dare atto che:
  - verranno assolti gli obblighi di pubblicazione secondo le vigenti disposizioni;
  - in conformità a quanto previsto dall'articolo 3 della Legge n. 136 del 13/08/2010 ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari è stato acquisito il **CIG Z012811212**;
  - il contratto è stipulato attraverso lo scambio di lettere commerciali secondo l'uso del commercio;
  - con l'accettazione del presente affidamento il professionista assume, a pena di nullità del contratto, gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010, impegnandosi alla comunicazione del conto corrente dedicato ad appalti e commesse pubbliche di cui al comma 7 del citato articolo
  - la liquidazione ed il pagamento del corrispettivo in argomento verranno effettuati, ad avvenuto espletamento della prestazione, a seguito di assunzione dei suddetti obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari e delle verifiche di legge, dietro presentazione di regolare fattura in formato elettronico sulla quale devono essere riportati i seguenti elementi: numero della determinazione, CIG e numero buono d'ordine.
8. **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 costituzione di diritto di superficie su area urbana a titolo transattivo, definendo in sede notarile eventuali integrazioni, modificazioni, precisazioni, che si rendessero necessarie per la corretta e completa conclusione del medesimo, provvedendo alla corresponsione del prezzo da corrispondere ad ogni soggetto sopra indicato, ognuno per la quota del diritto di proprietà sul bene.
9. **Di** dare atto che che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicità, ai sensi della vigente normativa in materia.
10. **Di** dare atto che l'anno di esigibilità delle obbligazioni giuridicamente perfezionate è l'esercizio 2019, con conseguente scadenza al 31/12/2019.
11. **Di** trasmettere l'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie su area urbana, non appena trasmesso dal Notaio rogante all'Ente, al Settori Lavori Pubblici, al Settore Polizia Municipale, sicurezza e ambiente ed al Servizio Attività Produttive.
12. **La** responsabilità del procedimento di che trattasi, compresi gli accertamenti in ordine alla regolarità contributiva e le pubblicazioni, ai sensi degli artt. 4 e ss. della Legge n.

241/1990 e s.m.i., anche in ottemperanza di quanto previsto dal Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione, è assegnata all'istruttore direttivo amministrativo incaricato come da provvedimento quadro adottato dal Dirigente di Settore.

13. **Di** dare atto che alcuni dati personali, in particolare quelli identificativi, contenuti nella relazione allegata al presente provvedimento sono stati resi inintelligibili, in linea con la normativa in tema di protezione dati personali.
14. **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.
15. **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 E PARTECIPAZIONI SOCIETARIE  
Enza Bernardini**

Movimenti Contabili:

Tipo Movimento	Esercizio	Capitolo	Movimento	Importo	Obiettivo
Impegno	2019	84000		2.855,00	
Impegno	2019	84000		300,00	
Impegno	2019	84000		10.000,00	