



# Città di Grosseto

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

## Determinazione Dirigenziale n° 841 del 12/05/2020

**Oggetto: Indizione pubblico incanto al rialzo libero con la procedura delle offerte segrete per alienazione di immobili di proprietà comunale di cui al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali 2020-2022. Approvazione degli schemi di bando di gara, di avviso sintetico, della domanda di partecipazione/dichiarazione sostitutiva e della offerta economica. Affidamento e impegno di spesa per pubblicazione legale su GURI.**

### *IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DI SERVIZIO*

**PREMESSO** che con deliberazione n. 62 adottata nella seduta del 02/03/2020 la Giunta comunale ha adottato, ex articolo 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con Legge n. 133/2008 e ss.mm.ii., il Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili comunali 2020 2022;

**VISTA** e richiamata la deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 07/04/2020 con la quale è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Grosseto per gli anni 2020-2022, da inserire nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2020-2022 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 2020-2022, comprendente ventisette lotti, nei valori indicati dalle relative perizie redatte dall'istruttore tecnico del Servizio Servizi al cittadino, al fascicolo in atti;

**DATO** atto che il Servizio Servizi al cittadino del Settore Entrate, patrimonio e servizi al cittadino ed alle imprese ha trasmesso

- a) con lettera prot. n. 25604 del 18/02/2020 la documentazione redatta dall'istruttore tecnico relativa a beni immobili di proprietà comunale oggetto di proposta di alienazione comprendente un elenco descrittivo dei lotti con i relativi importi, al netto dell'IVA di legge se dovuta, da porre a basa d'asta da inserire in un futuro bando di asta pubblica;
- b) con relazione acquisita al prot. 36418 del 09/03/2020 perizie di stima sintetiche, per ciascun lotto, basate sul criterio estimativo ritenuto più consono al caso di specie con le quali si rappresentano gli elementi essenziali di riferimento, l'inquadramento catastale-urbanistico di terreni e fabbricati ed indicazioni di massima utilizzate per la determinazione del valore assunto a titolo di base d'asta;

**DATO** atto che i beni immobili inseriti nel Piano alienazioni immobiliari anni 2020-2022, allegato al presente atto affinché faccia parte integrante e sostanziale del medesimo, (meglio descritti nelle citate relazioni e perizie di stima, al fascicolo in atti,) non

soddisfano più un utilizzo istituzionale, come già esplicitato in detto atto consiliare n. 16/2020 e che, pertanto, potevano e possono essere oggetto di alienazione;

**ATTESO** che è necessario avviare la procedura per la indizione di pubblico incanto al rialzo libero con la procedura delle offerte segrete per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale di cui al nuovo Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2020-2022 (ventisette lotti), approvando lo schema di bando integrale di gara, di avviso sintetico e dei modelli di domanda di partecipazione/dichiarazione sostitutiva e di offerta economica;

**VISTE** e richiamate le predette deliberazioni ed in particolare l'atto di Consiglio comunale n. 16/2020 con la quale approvando il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari si individuano i compendi immobiliari da alienare dando mandato al Dirigente del Settore Entrate, Patrimonio e Servizi al cittadino ed alle imprese, Servizio Patrimonio di predisporre le procedure per l'alienazione, tramite bando pubblico, dei beni immobili;

**CONSIDERATO**, pertanto, che sono oggetto di alienazione con la nuova procedura di asta per alienazione i ventisette lotti di cui all'allegato Piano;

**CHE** di alcuni dei compendi immobiliari erano già state esperite le procedure di alienazione sulla base di precedenti deliberazioni di Consiglio comunale relative all'approvazione del Piano di alienazione e dismissione del patrimonio comunale 2017-2019, 2018-2020 e 2019-2021 e preso atto dell'esito dei bandi per l'alienazione dei beni immobili comunali previsti nei Piani approvati per gli anni 2017, 2018 e 2019;

**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 abitudine 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. 633/1972 ed alla prassi e giurisprudenza in materia, ai beni immobili di cui al presente atto, come detto nella citata deliberazione di Consiglio n. 16/2020, vengono riconosciute la strumentalità, l'inerenza e l'afferenza all'esercizio dell'attività di natura commerciale consistente nella 'gestione immobiliare';

**RICHIAMATA** la deliberazione di Giunta comunale n. 491 del 21/09/2010 e successive modifiche con la quale l'Ente 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;

**DATO** atto che successivamente a cura del Servizio Finanziario si procedeva alla revisione ed integrazione del predetto elenco e che con la deliberazione di Consiglio n. 16/2020 si integrava ulteriormente gli elenchi degli immobili in parola con i beni immobili inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2020-2022;

**DATO** atto che l'elenco degli immobili come composto in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale ha effetto dichiarativo della proprietà, che gli immobili inseriti nel Piano di cui si tratta sono classificati automaticamente come patrimonio disponibile, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del citato D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in Legge n. 133/2008 e che l'elenco in argomento produrrà, ai sensi del citato articolo 58

comma 3, gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile e che l'attuazione del presente Piano esplica l'efficacia gestionale nel corso del triennio 2020-2022;

**DATO** atto che per alcuni lotti si prevedono le condizioni e/o modalità di cui al dispositivo del presente provvedimento e che per ogni singolo lotto valgono le precisazioni e modalità di aggiudicazione riportate al numero corrispondente dell'elenco del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2020-2022 oppure nella documentazione allegata;

**VISTI** gli schemi, allegati alla presente determinazioni per formarne parte integrante e sostanziale, di testo del bando integrale di gara mediante di asta pubblica e allegato per i lotti soggetti a diritto di prelazione, di testo di avviso redatto in forma sintetica, fac-simile che può essere utilizzato per la predisposizione della domanda di partecipazione/dichiarazione sostitutiva, fac-simile che può essere utilizzato per la predisposizione della offerta economica;

**CONSIDERATO** che si deve procedere, allo scopo di garantire la più ampia visibilità a operatori economici operanti nel settore, con la pubblicazione dell'avviso redatto in forma sintetica sulla GURI, sul Bur Toscana e su un quotidiano a tiratura locale e nazionale, nonché che il testo integrale del bando e relativi allegati verranno pubblicati sull'Albo On Line e su home-page del Comune di Grosseto nella sezione Amministrazione Trasparente 'Il Comune - Bandi e Gare - Concessione e vendita di beni con relativi esiti';

**CONSIDERATO** che si è proceduto con lettera prot. n. 54520/2020 a richiedere il miglior preventivo, tramite piattaforma on line START della Regione Toscana, per la pubblicazione dell'avviso sintetico su Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e che è stata selezionata la migliore offerta che risulta essere dell'operatore economico Info srl, con sede legale in Barletta (BT), via Sant'Antonio 28, codice fiscale e partita IVA 04656100726, per l'importo di € 2.000,00 per un totale compresa IVA di legge pari a € 2.440,00 oltre alla spesa per i bolli per € 48,00, per un totale di € 2.488,00.

**CHE** la spesa complessiva trova copertura finanziaria al capitolo 50705/2 'spese per la pubblicità gare ed appalti' Bilancio esercizio 2020;

**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 per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza per il triennio 2020-2022 e Codice di Comportamento Integrativo, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 26 del 29/01/2020 e, segnatamente, Allegato 2 'Misure di prevenzione ulteriori' 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 tecnico del Servizio Servizi al cittadino e l'istruttoria predisposta dall'istruttore direttivo amministrativo e dall'istruttore tecnico incaricati, 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 della Prevenzione Corruzione e Trasparenza, per il presente procedimento come da provvedimento quadro del Servizio Patrimonio e Partecipazioni societarie adottato dal Dirigente di Settore;

**VISTE** e richiamate la deliberazione

- n. 20 adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 07/04/2020 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2020-2022;
- n. 91 del 22/04/2020 con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione provvisorio 2020-2022;

**RICHIAMATE** le deliberazioni di Consiglio comunale

- n. 70 del 29/07/2019 con la quale è stata approvato il Documento Unico di Programmazione 2020-2022
- n. 18 del 07/04/2020 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione 2020/2022;

**RICHIAMATA** la deliberazione di Giunta comunale n. 87 del 09/04/2020 ad oggetto 'Emergenza Covid-19: direttive agli uffici dell'Ente per il contenimento della spesa.' e dato atto che l'impegno di spesa di cui al presente provvedimento riguarda spesa obbligatoria per assolvere alla pubblicazione legale e dare la massima diffusione al bando in argomento;

**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;

**VISTO** il vigente Statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 111 del 10/11/2003 e modificato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 76 del 10/07/08, n. 68 del 28/03/2011, n. 70 del 25/09/2013 e n. 82 del 13/09/2019;

**RICHIAMATA** la disposizione dirigenziale n. 262 del 30/04/2020 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' del Settore Entrate, Patrimonio e Servizi al cittadino ed alle imprese' sino al termine dell'incarico del Dirigente del medesimo Settore;

**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;

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

1. **Di** avviare la procedura per la indizione di un pubblico incanto al rialzo libero con la procedura delle offerte segrete per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale, di cui alla narrativa del presente provvedimento.
2. **Di** approvare, per il titolo e quanto riportato sopra, quale parte integrante e sostanziale al presente atto, i seguenti allegati: schema bando integrale di gara e allegato per i lotti soggetti a diritto di prelazione, schema avviso sintetico, fac-simile che può essere utilizzato per la predisposizione della domanda di partecipazione/dichiarazione sostitutiva, fac-simile che può essere utilizzato per la predisposizione della offerta economica.

3. **Di** procedere con i conseguenti adempimenti, provvedendo alla pubblicazione del bando integrale di gara sull'Albo On Line del Comune di Grosseto e sul sito dell'Amministrazione comunale [www.comune.grosseto.it](http://www.comune.grosseto.it), nonché nella home-page del Comune di Grosseto nella sezione Amministrazione Trasparente 'Il Comune - Bandi e Gare - Concessione e vendita di beni con relativi esiti' e dell'avviso in forma sintetica sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sul B.U.R.T. e su almeno un quotidiano a tiratura locale e nazionale.
4. **Di** affidare per la pubblicazione dell'avviso su Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana all'operatore economico Info srl, con sede legale in Barletta (BT) , via Sant'Antonio 28, codice fiscale e partita IVA 04656100726, per la pubblicazione dell'avviso sintetico su Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana per l'importo di € 2.000,00 per un totale compresa IVA di legge pari a € 2.440,00 oltre bolli per € 48,00, per un totale di € 2.488,00.
5. **Di** acquisire il Codice Identificativo di Gara per la procedura di che trattasi.
6. **Di** impegnare, per il titolo di cui sopra, le somme per una spesa complessiva (comprensiva di IVA di legge) di € 2.488,00 al capitolo 50705/2 'spese per la pubblicità gare ed appalti' del Bilancio 2020, come da tabella dei movimenti contabili riportata in calce.
7. **Di** dare atto che il DurcOnLine risulta regolare numero protocollo INAIL\_20276467 (scadenza 07/06/2020).
8. **Di** dare atto che, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 1, comma 629, della Legge 23/12/2014 n. 190, trova applicazione lo split payment in forza del quale all'operatore economico viene liquidato il solo imponibile e l'Ente provvede direttamente al pagamento dell'IVA in favore dell'Erario.
9. **Di** dare atto che alla liquidazione ed al pagamento si procederà previa presentazione di regolare fattura in formato elettronico sulla quale devono essere riportati i seguenti elementi: numero determinazione dirigenziale, codice identificativo gara, numero buono d'ordine e apposizione della dicitura 'scissione dei pagamenti ex art. 17 ter D.P.R. n. 633/1972'.
10. **Di** riservarsi con separato atto di procedere con gli affidamenti relativi alla pubblicità sui quotidiani cartacei e on line e su emittente televisiva.
11. **Di** dare atto che che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicità, ai sensi del D. Lgs. 14/03/2013 n. 133 e ss.mm.ii.
12. **Di** dare atto che l'anno di esigibilità dell'obbligazione giuridicamente perfezionata è l'esercizio 2020, con conseguente scadenza dell'obbligazione stessa al 31/12/2020.
13. **Di** dare atto che per alcuni lotti si prevedono le condizioni e/o modalità di cui al dispositivo del presente atto e per ogni singolo lotto valgono le precisazioni e modalità di aggiudicazione riportate al numero corrispondente dell'elenco del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2020-2022 (ventisette lotti) oppure nella documentazione allegata.
14. **Di** dare atto che dalla relazione di cui alle lettere prot. n. 25604/2020 e prot. n. 36418 del

09/03/2020 (citate ed allegate alla delibera consiliare) si rileva che

- a) l'elenco descrittivo riepiloga lotti con relativi importi, al netto dell'IVA di legge se dovuta, da porre a base d'asta;
- b) per ciascun lotto perizie di stima sintetiche basate sul criterio estimativo ritenuto più consono al caso di specie con le quali si rappresenteranno gli elementi essenziali di riferimento, l'inquadramento catastale-urbanistico di terreni e fabbricati ed indicazioni di massima utilizzate per la determinazione del valore assunto a titolo di base d'asta;
- c) alcuni lotti sono soggetti all'esercizio del diritto di prelazione;
- d) per alcuni lotti il valore posto a base d'asta sarà 'oggettivamente rettificato a seguito delle operazioni di ordine catastale che stabiliranno definitivamente la consistenza del lotto aggiudicato'.

**15. Di dare atto che**

- a) per i lotti per i quali la perizia tecnica e di stima prevede che il valore a base d'asta indicato sia 'oggettivamente rettificato a seguito delle operazioni di ordine catastale che stabiliranno definitivamente la consistenza del lotto aggiudicato' ed indichi anche un valore unitario stimato a metro quadro, il soggetto partecipante nell'offerta economica deve indicare il prezzo offerto o sul valore posto a base d'asta oppure sul valore unitario stimato a mq. con individuazione, in quest'ultimo caso, di una superficie presunta per la quale si intende concorrere
- b) gli oneri e le spese per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e relativi aggiustamenti di natura catastale, atti notarili per trasferimento, trascrizione, volture catastali, nonché ogni altra spesa derivante dalla aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario di ciascun immobile posto in vendita
- c) per i lotti per i quali si prevede che gli oneri e le spese per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e relativi aggiustamenti di natura catastale sono a carico dell'aggiudicatario, al medesimo non verrà riconosciuto alcun rimborso o indennizzo per le eventuali spese, ivi comprese quelle tecniche, che avesse sostenuto nel periodo intercorso tra l'aggiudicazione provvisoria e la stipula del rogito.
- d) il Comune di Grosseto si riserva al momento delle attività per il frazionamento e relative operazioni di natura catastale, che sono poste a completo carico dell'aggiudicatario, di definire esattamente la superficie delle porzioni di immobile
- e) l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Grosseto della facoltà insindacabile di non procedere alla cessione dell'immobile
- f) il versamento a titolo di deposito cauzionale relativamente ai lotti per i quali si indichi il prezzo offerto sul valore unitario stimato al mq. deve essere calcolato sulla base dei metri quadri presunti per i quali si intende concorrere e, comunque, non deve essere inferiore a € 100,00.

**16. Di dare atto in ordine ai seguenti lotti**

- (a) lotto 6); in considerazione della destinazione funzionale di edilizia residenziale sociale il contratto di compravendita dovrà prevedere limiti e vincoli temporali per le successive alienazioni dei realizzandi alloggi come da documenti e schema di convenzione pubblicati insieme al bando d'asta pubblica a beneficio dei soggetti partecipanti al procedimento amministrativo ad evidenza pubblica;
- (b) per i lotti soggetti all'esercizio del diritto di prelazione si rinvia al documento ed allo schema di bando integrale di gara allegato al presente atto.

**17. Di dare atto che la responsabilità dell'istruttoria del procedimento, compresa pubblicazione e gestione del bando pubblico, 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 ed all'istruttore tecnico incaricati come da provvedimento quadro adottato dal Dirigente di Settore e che comunque, per dare attuazione agli adempimenti procedurali e/o alle attività inerenti e successivi alla presente determinazione, ci si avvarrà del supporto del personale assegnato al Servizio medesimo con il provvedimento quadro dirigenziale.

18. *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 da parte del Comune di Grosseto avverrà nell'ambito di applicazione del Regolamento Europeo per la Protezione dei Dati Personali (Reg. UE 2016/679).
19. *Di* dare atto che 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
Impegno	2020	50705/02		2.488,00	