



comune di trieste
 piazza Unità d'Italia 4
 34121 Trieste
www.comune.trieste.it
 partita iva 00210240321

AREA SERVIZI GENERALI

REG. DET. DIR. N. 1445 / 2018

Prot. corr. 16/1-10/28-17(3647)

OGGETTO: Acquisto immobile di proprietà di E.Z.I.T. in liquidazione sito in Via Ressel n. 4 a San Dorligo della Valle e stipulazione atto notarile.

IL DIRIGENTE DI AREA

Premesso che:

a seguito dell'avviso pubblico – P.G. n. 147314 dd 08/8/2017 con il quale è stata esperita un'indagine di mercato finalizzata ad acquisire proposte di alienazione di complessi immobiliari ove trasferire il Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso, la proposta dell'E.Z.I.T. - Ente Zona Industriale di Trieste in liquidazione relativa al fabbricato industriale ubicato in Comune di San Dorligo della Valle Dolina (TS) via J. Ressel n. 4, è risultata la più idonea, come da verbali della Commissione Tecnica Inter-area depositati agli atti;

al fine di procedere con l'acquisizione dell'immobile è stata richiesta all'Agenzia del Demanio - secondo quanto stabilito dall'articolo 12 comma 1-ter del decreto legge 6 luglio 2011 n. 98 e s.m.i. - la verifica della congruità del prezzo indicato nel rapporto di valutazione immobiliare, prezzo che è stato ritenuto congruo come da verbale dd 25/01/2018 trasmesso con nota pec pervenuta il 29/01/2018 - prot. gen. 18866/2018;

richiamate

la deliberazione giunta n. 158 dd 11/4/2018 "*Trasferimento Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso. Partecipazione alla procedura di vendita indetta dall'EZIT in liquidazione*" con la quale è stata disposta la partecipazione dell'Amministrazione alla procedura di vendita dando mandato alla Direzione dell'Area Servizi Generali di formulare l'offerta di acquisto nell'ambito del pubblico incanto, costituendo una cauzione pari dieci per cento a garanzia dell'offerta;

la determinazione dirigenziale n. 978 dd 11/04/2018 con la quale i Servizi Finanziari sono stati autorizzati al versamento della somma dovuta a titolo di cauzione e con la quale è stato dato atto che nel caso in cui il Comune fosse risultato aggiudicatario, lo stesso, sarebbe stato tenuto al versamento del prezzo dell'immobile - contabilizzando contestualmente l'importo della cauzione già versata con l'accertamento di cui alla determinazione dirigenziale n. 932/2018 – e al versamento delle spese conseguenti la vendita;

visti

Responsabile del procedimento	Tel: 040 675	E-mail:	Posta Elettronica Certificata
Responsabile dell'istruttoria: Antonella Ligresti	Tel:	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	(PEC)
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti	Tel:	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	comune.trieste@certgov.fvg.it

il verbale di vendita all'incanto ed aggiudicazione dd 18/4/2018 redatto dal notaio dott. Luciano Perri con cui il Commissario Liquidatore dell'EZIT dott. Paolo Marchesi, in qualità di Presidente, ha dichiarato il Comune aggiudicatario della vendita dell'immobile di cui trattasi al prezzo di € 1.190.000,00 (IVA esclusa);

la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 dd. 15/5/2018 con cui è stato disposto l'acquisto dell'immobile denominato "Capannone via Ressel n. 4 (ex Duke)" di proprietà dell'EZIT in liquidazione ubicato in Comune di San Dorligo della Valle Dolina (TS) via J. Ressel n. 4, - per la cui identificazione catastale e tavolare si fa rinvio alla documentazione depositata agli atti - al prezzo di € 1.190.000,00 (IVA esclusa);

richiamata la deliberazione giunta n. 77 del 26/2/2018 "*Bilancio di previsione 2017-2019-Esercizio provvisorio 2018-variazione n. 2 – applicazione avanzo vincolato*" con la quale in relazione alla procedura di cui trattasi è stata disposta l'applicazione al bilancio 2018 di una quota di avanzo vincolato del risultato di amministrazione presunto, per il finanziamento del relativo capitolo di spesa;

ritenuto di procedere con la stipulazione del contratto di vendita entro i termini previsti dall'avviso, quantificati in trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, prorogabili per non più di trenta su richiesta motivata dell'interessato;

richiamate

la nota pec dd 8/5/2018 - P.G. 88605 con cui l'Amministrazione ha chiesto all'E.Z.I.T di avvalersi dell'opzione di proroga in considerazione della tempistica prevista per l'approvazione del bilancio;

la nota pec dd 09/5/2018 P.G. 90370 con cui EZIT ha concesso la proroga di ulteriori 30 giorni per stipula del contratto , il cui termine è, quindi, fissato al 18/6/2018;

rilevato

che la procedura di vendita all'incanto ed aggiudicazione è stata seguita dallo studio del Notaio Luciano Perri di Trieste, su incarico dell'EZIT;

che le spese conseguenti alla vendita, da perfezionarsi con atto notarile, sono a carico dell'aggiudicatario;

richiamato l'art. 36 comma 2, lett. a) del D. Lgs. n. 50 del 18/04/2016 secondo il quale le stazioni appaltanti procedono per gli affidamenti di importo inferiore a 40.000,00 euro, mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;

visto il preventivo di spesa del notaio dott. Luciano Perri n. 577 dd 23/4/2018 allegato alla presente determinazione;

evidenziato che la somma di € 48.162,80 è riferita alle spese anticipate dal notaio per conto dell'amministrazione, mentre la spesa per il compenso è pari ad € 3.483,16 oltre contributi cassa e CNN, pari ad € 474,88, oltre IVA 22% per complessivi € 4.828,81;

ritenuto di affidare ai sensi dell'art. 36 comma 2, lett. a) del D. Lgs. n. 50 del 18/04/2016 al Notaio dott. Luciano Perri l'incarico per la stipulazione del contratto di acquisto, al fine di garantire l'unicità della procedura;

acquisite le dichiarazioni con le quali il notaio dott. Perri Luciano dichiara

- di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione dall'affidamento di contratti pubblici previste dall'art. 80 del D. lgs. 50/2016;

Responsabile del procedimento	Tel: 040 675	E-mail:	Posta Elettronica Certificata
Responsabile dell'istruttoria: Antonella Ligresti	Tel:	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	(PEC)
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti	Tel:	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	comune.trieste@certgov.fvg.it

- la non sussistenza di conflitti d'interesse ai sensi dell'art. 53, comma 14 del D.Lgs. n. 165/2001 e del DPR n. 62/2013;
- di non trovarsi nelle condizioni di cui all'articolo 53 comma 16 ter del D.Lgs. 165/2001 e s.m.i.;

dato atto che il CIG relativo alla procedura di affidamento al Notaio Luciano Perri dell'incarico di stipula dell'atto di acquisto è il seguente: ZD923972B2;

ritenuto di impegnare la somma complessiva di € 4.828,81 per le spese relative al compenso notarile, come esplicitate nel succitato preventivo, al capitolo 00060200 "Altri servizi per il Servizio gestione e controllo demanio e patrimonio immobiliare – rilevante IVA";

ritenuto, quindi, di procedere all'acquisto dell'immobile in oggetto al prezzo di € 1.190.000,00 oltre IVA 22% per complessivi € 1.451.800,00;

ritenuto

di impegnare la spesa di € 1.190.000,00 oltre IVA 22% per complessivi € 1.451.800,00 al capitolo 1421010 "Acquisto immobile per mercati ortofrutticolo e ittico all'ingrosso – rilevante IVA" contabilizzando contestualmente l'importo di € 119.000,00, pari alla cauzione, già versata con l'accertamento n. 0000522/2018;

di impegnare la somma di € 48.162,80 al capitolo 00066705 "Imposta di registro e di bollo per il Servizio gestione e controllo demanio e patrimonio immobiliare – rilevante IVA" per le spese conseguenti la vendita, quali trascrizioni, annotazioni nei pubblici registri e imposte e tasse come esplicitate nel preventivo n. 577 dello Studio Notario Perri, anticipate dallo stesso per conto dell'Amministrazione;

dato atto

che con successiva determinazione dirigenziale si provvederà all'approvazione dello schema di contratto di acquisto dell'immobile;

che ai sensi dell'art.11, comma 1, della L.R. 10 ottobre 2002 n.25, come sostituito dall'art.22, comma 7, della L.R. 30 aprile 2003 n.12, e successive modifiche l'efficacia degli atti di trasferimento della proprietà degli immobili esistenti nell'ambito EZIT, esclusi quelli ad uso abitativo, è sottoposta alla condizione sospensiva del rilascio da parte del Comune territorialmente competente di apposita approvazione;

che EZIT con nota dd 31/5/2018 P.G. 106535 EZIT ha chiesto al Comune di San Dorligo la presenza all'atto della stipula del contratto al fine di determinare l'immediata efficacia;

ritenuto, pertanto, di prevedere la possibilità che il pagamento del prezzo dell'immobile venga disposto, cautelativamente, sul conto corrente del notaio nella prima ipotesi, ossia in presenza di un contratto sottoposto alla condizione sospensiva oppure direttamente a favore di EZIT nella seconda ipotesi, in caso di contratto con efficacia immediata;

richiamata la Deliberazione consiliare n. 17 dell'8 maggio 2018, immediatamente eseguibile, che ha approvato il Documento unico di programmazione (DUP) 2018-2020 e il Bilancio di previsione 2018-2020;

che ai sensi del comma 8 dell'art. 183 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. - TUEL, il programma dei conseguenti pagamenti (dell'impegno o degli impegni di spesa) di cui al presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa del bilancio e con le regole di finanza pubblica in materia di "pareggio di bilancio", introdotte dai commi 707 e seguenti dell'art. 1 della Legge n. 208/2015 (c.d. Legge di stabilità 2016);

Responsabile del procedimento	Tel: 040 675	E-mail:	Posta Elettronica Certificata
Responsabile dell'istruttoria: Antonella Ligresti	Tel:	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	(PEC)
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti	Tel:	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	comune.trieste@certgov.fvg.it

che l'obbligazione giuridicamente perfezionata viene a scadenza:

2018: € 1.451.800,00 comprensivo di IVA;

2018: € 52.200,00 comprensivo di imposte e tasse, compenso, oneri, IVA;

che cronoprogramma dei pagamenti viene così definito:

2018 a favore di EZIT in liquidazione - € 1.451.800,00 comprensivo IVA 22%

2018 a favore dello Studio Notaio Luciano Perri - € 52.200,00 comprensivo di imposte e tasse, compenso, oneri, Iva;

espresso il parere di cui all'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità e correttezza amministrativa;

visto l'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000;

visto l'art. 131 del vigente Statuto Comunale;

DETERMINA

1) di procedere all'acquisto dell'immobile denominato "Capannone via Ressel n. 4 (ex Duke)" - di proprietà dell'"ENTE PER LA ZONA INDUSTRIALE DI TRIESTE - E.Z.I.T.", con sede in Trieste (TS), Via Caboto n. 14, codice fiscale numero 80011190321 - ubicato nel Comune di San Dorligo della Valle Dolina (TS) via J. Ressel n. 4, al prezzo di € 1.190.000,00 oltre IVA 22% per complessivi € 1.451.800,00 ove trasferire il Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso;

2) di affidare, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. a) del D. Lgs. n. 50 /2016, al Notaio Perri - Via Pierluigi Palestrina, 4 – 34133 TRIESTE, Partita IVA 03786020267, Codice Fiscale PRR LCN 72D04 A757B – l'incarico per la stipulazione del contratto di compravendita, per le motivazioni indicate in premessa;

3) di impegnare la somma complessiva di € 4.828,81 per le spese relative al compenso notarile, come esplicitate nel succitato preventivo, al capitolo 00060200 "Altri servizi per il Servizio gestione e controllo demanio e patrimonio immobiliare – rilevante IVA";

4) di impegnare la spesa di € 1.190.000,00 oltre IVA 22% per complessivi € 1.451.800,00 al capitolo 1421010 "Acquisto immobile per mercati ortofrutticolo e ittico all'ingrosso – rilevante IVA" ;

5) di impegnare la somma di € 48.162,80 al capitolo 00066705 "Imposta di registro e di bollo per il Servizio gestione e controllo demanio e patrimonio immobiliare – rilevante IVA" per le spese conseguenti la vendita, quali trascrizioni, annotazioni nei pubblici registri e imposte e tasse anticipate ed esplicitate nel preventivo n. 577 dello Studio Notario Perri, allegato alla presente determinazione;

Anno	Cap	Descrizione	CE	V livello	Programma	Progetto	D/N	Importo	Note
2018	00060200	ALTRI SERVIZI PER IL SERVIZIO GESTIONE E CONTROLLO DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE - RILEVANTI IVA	Q6001	U.1.03.02.99.99	00099	09905	N	4.828,81	
Responsabile del procedimento				Tel: 040 675		E-mail:		Posta Elettronica Certificata (PEC) comune.trieste@certgov.fvg.it	
Responsabile dell'istruttoria: Antonella Ligresti				Tel:		E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it			
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti				Tel:		E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it			

2018	01421010	Acquisto immobile per mercati ortofrutticolo e ittico all'ingrosso - ril. IVA	P2004	U.2.02.01.09.002	00013	01399	N	1.451.800,00	
2018	00066705	IMPOSTA DI REGISTRO E DI BOLLO PER IL SERVIZIO GESTIONE E CONTROLLO DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE - rilevante IVA - (PATRIMONIO) A CURA DEL SERVIZIO STESSO	Q6001	U.1.02.01.02.001	00099	09905	N	48.162,80	

6) di dare atto che con successiva determinazione dirigenziale si provvederà all'approvazione dello schema di contratto di acquisto dell'immobile;

7) di dare atto che le obbligazioni giuridicamente perfezionate vengono a scadenza nel 2018;

8) di dare atto, altresì, che il cronoprogramma dei pagamenti è il seguente:

- 2018 a favore di EZIT in liquidazione - € 1.451.800,00 comprensivo IVA 22%;

- 2018 a favore dello Studio Notaio Luciano Perri - € 52.200,00 comprensivo di imposte e tasse, compenso, oneri, Iva;

9) di dare atto che la presente determinazione, in quanto comprensiva di una procedura di affidamento ex art. D.Lgs. 50/2016, verrà pubblicata sul profilo del Comune di Trieste nella sezione "Amministrazione Trasparente – bandi di gara e contratti – atti delle Amministrazioni aggiudicatrici ed enti Aggiudicatari – Atti relativi alle singole procedure negoziate - Incarichi di progettazione e connessi ex art. D.Lgs. 50/2016";

10) di liquidare le spese come di seguito indicato, previa attestazione di regolarità e conformità:

- spesa per l'acquisto dell'immobile: prima della stipula del contratto, dietro presentazione di fattura emessa da E.Z.I.T. per € 1.332.800,00 (detratta la cauzione di 119.000,00 pagata con mandato n. 21321/2018 in sede di partecipazione all'asta) sul c/c dedicato di Ezit o sul c/c dedicato dello Studio del Notaio incaricato, per le motivazioni indicate in premessa;

- spesa per imposte e tasse: prima della stipula del contratto, dietro presentazione di una nota spese emessa dallo Studio del Notaio Perri per € 48.162,80;

- spesa per il compenso del notaio: dopo la stipula del contratto, dietro presentazione di fattura, comprensiva delle imposte e tasse precedentemente liquidate, per € 4.828,81;

11) di autorizzare l'emissione dei mandati di pagamento di cui al punto precedente;

12) di autorizzare la contabilizzazione di € 119.00,00 mediante esito dall'impegno di cui al punto 4 ed introito all'accertamento 2018/522.

Responsabile del procedimento	Tel: 040 675	E-mail:	Posta Elettronica Certificata (PEC) comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Antonella Ligresti	Tel:	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti	Tel:	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	

Allegati:

Preventivo 577_2018 Studio Notaio Perri.pdf

IL DIRIGENTE DI AREA
dott. Walter Cossutta

Trieste, vedi data firma digitale

*Documento sottoscritto con firma digitale
(ex art. 24 del D.L.vo 82/2005 e s.m.i.)*

Responsabile del procedimento	Tel: 040 675	E-mail:	Posta Elettronica Certificata (PEC) comune.trieste@certgov.fvg.it
Responsabile dell'istruttoria: Antonella Ligresti	Tel:	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	
Addetto alla trattazione della pratica: Antonella Ligresti	Tel:	E-mail: antonella.ligresti@comune.trieste.it	

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: COSSUTTA WALTER

CODICE FISCALE: CSSWTR56A02L4240

DATA FIRMA: 01/06/2018 15:32:21

IMPRONTA: 24B5EA3ADDFDA83FE841B395CF7366261B2B7BEA3D53B36CC5ED24AFC262EA9F
1B2B7BEA3D53B36CC5ED24AFC262EA9FF4FB5942FC3182B6CFB5E95BD6BDEF2
F4FB5942FC3182B6CFB5E95BD6BDEF24D486FA28384593EB4D4840D620C0739
4D486FA28384593EB4D4840D620C0739658AB93BBD7B1BF9D41FED2D741FCCF8