



## **Provvedimento Amministratore Unico**

**N. 185 DEL 30-10-2020**

**OGGETTO: DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 59 DEL 29.01.2020. ACQUISTO DI ALLOGGI SUL LIBERO MERCATO SITI NEL COMUNE DI FOGGIA, VIA TERRAVECCHIA. IMPEGNO DI SPESA.**

## L'AMMINISTRATORE UNICO

### PREMESSO

che il Responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti ha formulato una proposta di provvedimento, convalidata dal Direttore, nella quale si evidenzia quanto segue:

a) la legge regionale 20 maggio 2014, n. 22 prevede all'art. 7 che le *“Agenzie agiscono come operatori pubblici nel campo della edilizia residenziale pubblica e sociale, svolgendo funzioni di promozione, realizzazione e gestione di servizi abitativi, in attuazione dei piani e degli indirizzi regionali”*;

b) ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 *“...sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali...”*

c) all'art. 1 comma 14 della medesima legge 560/93 è previsto che *“...le Regioni, su proposta dei competenti IACP e dei loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, determinano annualmente la quota dei proventi di cui al comma 13 da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati...”*;

d) nella riunione tenutasi presso la Prefettura di Foggia in data 11.12.2019 ed avente ad oggetto *“Problematiche connesse all'emergenza abitativa che interessa i cittadini residenti nei container di via San Severo”*, il Presidente della Regione Puglia, alla luce delle condizioni di degrado igienicosanitarie del campo container rilevate dalla ASL territorialmente competente, formulava l'indirizzo di destinare € 3.500.000,00 per il reperimento di alloggi atti alla risoluzione della emergenza abitativa;

e) con Ordinanza contingibile e urgente n. 66 del 12.12.2019, il Sindaco di Foggia disponeva lo sgombero da persone e cose del campo container ubicato in Foggia alla via San Severo ex Campo nomadi;

f) l'ARCA Capitanata, in sede di Bilancio di previsione 2020, approvato con provvedimento dell'A.U. n. 16 del 17.01.2020, destinava € 3.500.000,00 per l'acquisto di immobili con fondi della legge 560/93, in attuazione del predetto indirizzo regionale;

g) con Decreto n. 59 del 29.01.2020, notificato a questa Agenzia il 30.01.2020, il Presidente della Regione Puglia autorizzava l'Arca Capitanata a procedere all'acquisto di alloggi sul libero mercato da assegnarsi dal Comune di Foggia ai nuclei familiari come individuati nell'Ordinanza Sindacale n. 66/2019, prevedendo, altresì, che *“la copertura finanziaria per l'acquisto di alloggi sul libero mercato o per l'eventuale indennizzo dei proprietari di alloggi oggetto di esproprio trova capienza nei fondi rivenienti dalla Legge n. 560/1993 pari a Euro 3.500.000,00 (Euro tremilionicinquecentomila/00), che l'ARCA Capitanata, anche in deroga alle disposizioni vigenti, è autorizzata a rendere all'uopo disponibili”*;

h) con successivo provvedimento dell'A.U. n. 26/2020, in conformità al predetto Decreto 59/2020, si provvedeva alla pubblicazione di un nuovo Avviso Pubblico, finalizzato all'acquisto di alloggi sul libero mercato, da assegnarsi da parte del Comune di Foggia ai nuclei famigliari come individuati nell'Ordinanza Sindacale n. 66/2019, in considerazione che col precedente Avviso Pubblico disposto con Provvedimenti A.U. n. 112 del 06.09.19 e n. 115 del 24.09.19, non era pervenuta alcuna disponibilità di privati alla vendita di alloggi ad Arca Capitanata;

i) in relazione alle offerte pervenute a seguito del citato nuovo Avviso Pubblico per l'acquisto di alloggi sul libero mercato, l'Ufficio Patrimonio/Alienazioni, con note prot. n. 6052 del 24.03.2020 e n. 7205 del 28.04.2020, relazionava sulle unità immobiliari offerte evidenziando per tutte la presenza di criticità tecnico-economiche, residuando come meritevoli di attenzione per le ulteriori valutazioni dell'Amministrazione unicamente gli immobili di cui alle schede n. 13 (via Terravecchia/via Nunziata) e n. 15 (Vico Pietà n. 47/49);

j) con atto di indirizzo n. 77 del 04.05.2020, dato atto dell'urgenza legata all'emergenza abitativa, l'Amministratore Unico riteneva gli alloggi di cui alle citate schede n. 13 (Via Terravecchia/Via

Nunziata) e n. 15 (Vico Pietà n. 47/49) (indicati nella nota dell'Ufficio Patrimonio dell'ARCA Capitanata prot. n. 7205/2020) “*adeguati, sotto il profilo dello standard abitativo (...)*”;

k) con lo stesso provvedimento n. 77 del 04.05.2020 si incaricava l'Area Patrimonio/Alienazioni di procedere a porre in essere tutte le attività finalizzate all'acquisto degli immobili descritti alle schede nn. 13 e 15 della nota prot. n. 7205 del 28.04.2020;

l) l'ufficio Patrimonio/Alienazioni, con nota prot. n. 8051 del 20.05.2020, riscontrava la proposta di vendita degli alloggi di cui alla scheda n. 13 di proprietà della ditta A&P s.a.s. (nota prot. n.7093 del 24.04.2020), rappresentando la necessità che gli immobili offerti fossero conformi agli standard richiesti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 14 giugno 1989, n. 236 e indicando specifici livelli minimi di accessibilità al fine di garantire, agli utenti con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la fruizione degli spazi e delle attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia;

m) la s.a.s. A&P, riscontrava in data 21.05.2020 con nota pec acquisita al ns. protocollo n. 8120/2020 comunicando la realizzazione, entro il 30.06.2020 e a proprio spese, di una piattaforma elevatrice e di un servoscala al fine di garantire i livelli di accessibilità richiesti e confermava, altresì, il prezzo di vendita di € 532.548,00 al netto dell'IVA (al 10% pari ad €53.254,80) e del rimborso delle spese di allacciamento ai pubblici servizi (AQP, Enel, Gas, Telecom) ammontante ad € 11.566,39 (come precisato con successiva nota prot. 11641 del 14.07.2020);

n) con nota prot. n. 9732 del 22.06.2020 l'ufficio Patrimonio/Alienazioni proponeva al Notaio dott. M. A., l'affidamento dell'incarico professionale *ex art. 36, comma 2, lettera a)* del d.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. per la redazione e la stipula dell'atto di acquisto dell'intero compendio edilizio sito in Foggia – Via Terravecchia offerto in vendita dalla s.a.s. A&P;

o) con successiva nota prot. 12119 del 22.07.2020, l'ufficio Patrimonio/Alienazioni trasmetteva all'Ufficio Appalti la documentazione tecnica necessaria per l'acquisto degli immobili sopra specificati;

p) dato atto della mancanza dei successivi atti consequenziali e della urgenza di reperire alloggi in cui collocare i nuclei familiari destinatari dell'Ordinanza di sgombero urgente n. 66/2019 del Sindaco di Foggia, l'Amministratore Unico, con successivo provvedimento n. 151 del 10.09.2020, attesa l'indifferibilità ed urgenza di provvedere in via sostitutiva, con i poteri di cui alla legge regionale n. 22/2014, art. 9, comma 1, lett. f):

- autorizzava, nell'ambito della procedura emergenziale delineata nel Decreto n. 59/2020, l'acquisto dell'intero compendio edilizio sito in Foggia, Via Terravecchia, offerto in vendita dalla ditta A&P s.a.s.;

- nominava il Responsabile dell'Ufficio Contenzioso/legale in posizione di Staff all'Amministratore Unico incaricandolo di “*predisporre, in via prioritaria e di urgenza, i provvedimenti dell'Amministratore Unico da adottarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 lett. f) della legge regionale 22/2014, finalizzati all'acquisto degli alloggi come sopra meglio precisati, al relativo accertamento/impegno della spesa e alla nomina del notaio per la stipula dell'atto di compravendita, come individuato dall'ufficio Patrimonio nella nota prot. 9732 del 22/06/2020*”;

q) con nota prot. interno n. 14662 del 16.09.2020, il Responsabile dell'Ufficio Contenzioso/legale comunicava “*l'impossibilità ad espletare le relative attività indicate nel provvedimento*” n. 151/2020, in ragione della sua collocazione presso l'Area Direzione di questa Agenzia, Ufficio Contenzioso legale;

r) giusta richiesta del Direttore n. 15364 del 29.09.20, l'Ufficio Patrimonio/Alienazioni con nota prot. n. 15574 del 01.10.2020 confermava quanto già agli atti e precisava che “*l'impresa con nota e-mail del 24.06.2020 ha comunicato di aver ultimato i lavori, come successivamente verificato dagli uffici, e ha inoltrato “Segnalazione Certificata per l'Agibilità” con cui il tecnico incaricato dall'impresa (direttore dei lavori) attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico delle unità immobiliari e degli impianti in esse installati nonché la sua conformità dell'opera del progetto presentato e la sua agibilità*”;

s) al fine di procedere per l'attuazione del provvedimento n. 77 del 04.05.2020 e del successivo provvedimento n. 151 del 10.09.2020, disposto dall'Amministratore Unico *ex art. 9 comma 1, lett. f)* della L. R. 22/2014, si precisa quanto segue:

- l'oggetto della compravendita è l'intero compendio edilizio sito in Foggia, alla Via Terravecchia, censito al C.F. del Comune di Foggia al foglio 96, p.lle 1105, sub. 6, sub 7, sub 8

(graffata p.lla 1104 sub 3) e sub 9 (graffata p.lla 1104 sub 4) in ditta A&P s.a.s.;

- il citato compendio edilizio possiede le caratteristiche tecniche richieste con l'Avviso Pubblico di cui ai Provvedimenti n. 26 del 30.01.20 e n. 36 del 31.01.20, oltre a rispettare tutti i criteri imposti nello stesso, non ultimo il prezzo al metro quadro non superiore ad € 1.300,00;
- la Regione Puglia con Avviso Pubblico di cui al "Programma dell'Abitare Sostenibile e Solidale - Delibera di G.R. n. 2419 del 19.12.19" consente alle Agenzie Regionali per la Casa e l'Abitare di acquisire alloggi invenduti di edilizia privata con parametri pressoché identici a quelli previsti dall'Avviso Pubblico Arca Capitanata ovvero i parametri tecnico-economici rispettati dalla proposta di vendita della ditta A&P s.a.s., ma la tempistica prevista non risulta compatibile con le attuali esigenze dell'Ente;
- con nota pec prot. n. 17042 del 28.10.2020, l'Agenzia ha chiesto all'impresa A&P s.a.s. di allineare l'offerta economica (comunicata in data 21.05.2020 con nota pec acquisita al ns. prot. n. 8120/2020) a quanto previsto all'art. 4.3 dell'Avviso pubblico "Programma dell'Abitare sostenibile e solidale Regione Puglia" di cui alla Delibera di G.R. n. 2419 del 19.12.2019;
- con nota prot. n. 17210 del 29.10.2020 l'impresa A&P sas comunicava i seguenti dati definitivi:
  - ü Vendita compendio immobiliare in Foggia Via Terravecchia € 572.000,00 (imponibile €520.000,00; IVA al 10% €52.000,00)
  - ü Rimborso spese di allacciamento ai pubblici servizi € 11.566,39
- dopo più di un anno dalla prima manifestazione di interesse pubblicata dall'Arca Capitanata per l'acquisto di alloggi sul libero mercato, la proposta inoltrata dalla ditta A&P s.a.s. continua ad essere quella più vantaggiosa dal punto di vista tecnico-economico;
- il permanere dello stato di emergenza e di grave pericolosità, relativamente all'Area Campo container ubicato in Foggia alla via San Severo, dichiarato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 59/2020, è tanto più aggravato dalla attuale situazione pandemica da Covid-19 e non permette ogni ulteriore indugio;
- il soggetto alienante è la ditta "Impresa edile A&P di Donato Calice e C. s.a.s.", con sede in Cerignola (FG) - codice fiscale/partita IVA 01933580712;
- la vendita dovrà avvenire libera da qualsiasi mutuo/ipoteca eventualmente gravante sull'immobile e gli eventuali oneri relativi all'estinzione di mutui ed alla cancellazione di ipoteche dovranno essere a carico del venditore;
- il prezzo di vendita, pertanto, è stato fissato in € 520.000, oltre IVA al 10% (€ 52.000) e €11.566,39 a titolo di rimborso spese di allacciamento ai pubblici servizi (AQP, Enel, Gas, Telecom), per un totale complessivo di € 583.566,39;
- le spese relative all'atto di trasferimento, imponibili e non imponibili, sono stimate in € 5.980,00;
- occorre accertare la somma di € 589.546,39 (prezzo di acquisto alloggi e spese di trasferimento) sul capitolo 3.12.01.01 esercizio 2020;
- occorre impegnare la spesa complessiva di € 589.546,39 sul capitolo 02.10.10.04 dell'esercizio 2020, di cui € 583.566,39 in favore della ditta A&P s.a.s. - partita IVA: 01933580712 – e i restanti € 5.980,00 in favore dell'Agenzia a recupero delle spese di trasferimento;
- è necessario affidare, con successivo atto, a professionista esterno, l'incarico per la stipula del atto di compravendita.

### **CONSIDERATO**

- che per le ragioni espresse in premessa, risulta indispensabile e non più differibile, il reperimento di alloggi in cui collocare i nuclei familiari destinatari dell'Ordinanza di sgombero urgente n. 66/2019 del Sindaco di Foggia;
- che risulta, pertanto, necessario procedere con urgenza per le necessarie attività consequenziali ai provvedimenti n. 77 del 04.05.2020 e n. 151 del 10.09.2020.

### **RITENUTO**

- di procedere all'acquisto dell'intero compendio edilizio sito in Foggia – Via Terravecchia e

censito al C.F. F° 96, p.lle 1105, sub. 6, sub 7, sub 8 (graffata p.lla 1104 sub 3) e sub 9 (graffata p.lla 1104 sub 4) di proprietà della ditta A&P s.a.s. al prezzo di € 583.566,39 comprensivo di IVA al 10% e del rimborso delle spese di allacciamento ai pubblici servizi (AQP, Enel, Gas, Telecom);

- di procedere all'affidamento diretto del servizio di stipula dell'atto notarile di trasferimento, ai sensi dell'art. 36, comma 2 lettera a) del d.lgs. n. 50/2016 smi, con successivo atto.

### **TANTO PREMESSO, CONSIDERATO E RITENUTO**

- con i poteri di cui alla legge regionale n. 22/2014, conferiti con decreto di nomina della Giunta Regione Puglia n. 11 del 13.01.2016;
- visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 59 del 29/01/2020;
- vista la documentazione allegata e la relativa proposta formulata dal Responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti;
- visto il parere di regolarità del Responsabile dell'ufficio che ha formulato la proposta;
- vista la convalida della proposta formulata dal Direttore;
- visto il parere consultivo favorevole del Direttore;

### **COSÌ PROVVEDE**

- si richiamano la narrativa e le motivazioni ivi espresse per farne parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

- si dispone, per le ragioni espresse in premessa e in conformità ai provv. n. 77 del 04.05.2020 e 151 del 10.09.2020, l'acquisto dell'intero compendio edilizio sito in Foggia, Via Terravecchia s.n.c. - censito al C.F. del Comune di Foggia al foglio 96, p.lle 1105, sub. 6, sub 7, sub 8 (graffata p.lla 1104 sub 3) e sub 9 (graffata p.lla 1104 sub 4) di proprietà della ditta A&P s.a.s. - partita I.V.A.: 01933580712 - al prezzo/corrispettivo di € 520.000, al netto dell'IVA al 10% (€ 52.000) e del rimborso delle spese di allacciamento ai pubblici servizi (AQP, Enel, Gas, Telecom) ammontante ad € 11.566,39, e quindi per la complessiva somma di € 589.546,39;

- si dà atto che le spese relative all'atto di acquisto, inerenti e conseguenti sono a carico dell'ARCA Capitanata, mentre quelle relative alla cancellazione delle eventuali ipoteche, nessuna esclusa o eccettuata, sono a carico dell'attuale proprietario;

- si dà atto che le risorse attivabili per procedere a tale acquisto, trovano "*capienza nei fondi rivenienti dalla Legge n. 560/1993 [...], che l'ARCA Capitanata, anche in deroga alle disposizioni vigenti, è autorizzata a rendere all'uopo disponibili*", così come disposto dal Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 59 del 29.01.2020;

- si conferma la nomina della dott.ssa Rosanna Morese, Responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti, quale responsabile del procedimento;

- si dispone di:

ù accertare la somma di € 589.546,39 (prezzo di acquisto dell'immobile e spese di trasferimento) sul capitolo 03.12.01.01 dell'esercizio 2020;

ù impegnare la spesa complessiva di € 589.546,39 sul capitolo 02.10.10.04 dell'esercizio 2020, di cui € 583.566,39 in favore della ditta A&P s.a.s. - partita I.V.A.: 01933580712 – e i restanti € 5.980,00 in favore dell'Agenzia a recupero delle spese di trasferimento;

- si dispone di affidare l'incarico professionale per la stipula del rogito, con successivo atto a cura dell'Ufficio Appalti e Contratti;

- si dispone di dare adeguata pubblicità alla presente procedura;

- si comunica il presente atto al Responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti per i successivi adempimenti;

- si dichiara il provvedimento immediatamente esecutivo.

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

AVV. DONATO PASCARELLA

---

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.*