



## **Provvedimento Amministratore Unico**

**N. 80 DEL 02-07-2019**

**OGGETTO: ACQUISTO EX L. 560/1993 DI ALLOGGI E RELATIVE  
PERTINENZE SITI IN MARGHERITA DI SAVOIA - AFFIDAMENTO  
INCARICO PER STIPULA PROCURA SPECIALE. CIG: Z9C290CD74**

## L'AMMINISTRATORE UNICO

- vista la documentazione agli atti e l'istruttoria espletata dell'Ufficio Patrimonio/Alienazioni;

- esaminata la relativa proposta formulata dal Responsabile, che qui di seguito si riporta:

### PREMESSO CHE

- la Legge Regionale 20 maggio 2014, n. 22 *“Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore”* 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;

- 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...”*

- all'art. 1 comma 14 della medesima Legge 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...”*;

- la Legge 18 dicembre 2008, n. 199 *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 20 ottobre 2008, n. 158, recante misure urgenti per contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali”* dispone all'art. 1-quater che

*“...gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale...”*;

- nel corso della riunione della Cabina di Regia Prefettizia tenutasi presso la Prefettura di Barletta -Andria-Trani il 27.03.2019, l'ARCA Capitanata esprimeva la volontà di avanzare nuovamente la manifestazione d'interesse ad acquistare, al medesimo prezzo offerto con la precedente nota prot. n. 0005108/19 dell'08/03/2019 alcuni alloggi *“ex Sicel”*, occupati da nuclei familiari in *“stato di fragilità economica e sociale”* per sottoscrivere con gli stessi contratti di locazione a canone sociale/agevolato;

- nella successiva riunione della Cabina di Regia prefettizia - del 04.06.2019 - l'Amministratore Unico dell'Arca Capitanata formalizzava alla Regione Puglia, la richiesta di nulla osta all'utilizzo ex Legge n. 560/93 dei proventi ottenuti dalla vendita di alloggi ARCA per l'acquisto all'asta dei n. 13 Lotti *“ex Sicel”*;

- nella predetta riunione la Regione Puglia concedeva il nulla osta a procedere con anticipazioni da parte dell'ARCA facendo riserva di successiva ratifica con Delibera di Giunta nella quale si provvederà anche alla localizzazione precisa degli acquisti;

- con successiva nota prot. n. 11518/19 indirizzata al Comune di Margherita di Savoia, Prefetto e Regione Puglia, l'ARCA Capitanata confermava il proprio interesse a partecipare all'asta del 09.07.2019 (nell'ambito della procedura fallimentare n. 838/2009 R.G.Es) nella quale si procederà alla vendita senza incanto, tra l'altro, di n. 13 lotti oggetto di procedura fallimentare così come da elenco allegato al Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 76 del 26.06.2019;

- così come previsto dalla Delibera di Giunta della Regione Puglia n. 766/2010 *“Ridefinizione dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata”*

*ed agevolata*”, la stessa Regione riconosce, per la costruzione di nuovi alloggi, un importo di €/mq 1.300,62 a fronte di un costo medio di circa €/mq 387,13, necessari per l’acquisizione degli immobili di che trattasi;

- così come si evince dai dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall’Agenzia delle Entrate (2° Semestre anno 2018) il valore di mercato delle unità immobiliari in questione risulta di € 756,80/mq;

- la procedura fallimentare in corso consente all’ARCA Capitanata di poter ambire all’acquisizione di unità immobiliari ad un prezzo competitivo al di sotto del normale valore di mercato, ragion per cui la mancata partecipazione dell’Ente alla predetta asta pubblica finirebbe per compromettere il raggiungimento di una delle sue più significative finalità istituzionali ossia la promozione e offerta di alloggi in locazione temporanea o permanente (art. 7 comma 2 lett. e) Legge Regione Puglia n. 22/2014);

#### CONSIDERATO CHE:

- con Provvedimento dell’Amministratore Unico n. 76 del 26.06.2019 si disponeva, pertanto, di procedere all’acquisto dei n. 13 lotti di cui sopra con fondi rinvenienti dalla Legge n. 560/1993, nell’ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 383/2009 R.G.Es, siti nel Comune di Margherita di Savoia al fine di sottoscrivere, con gli occupanti degli stessi, contratti di locazione a canone sociale/agevolato;

- con medesimo provvedimento si incaricava il Responsabile dell’Ufficio Contenzioso/Legale alla predisposizione della domanda di partecipazione all’avviso di vendita immobiliare senza incanto n. 383/2009 R.G.Es;

- stante l’indisponibilità del Rappresentante Legale dell’ARCA Capitanata alla data del 09.07.2019, si rende necessario delegare, a mezzo di apposita procura speciale notarile, il Responsabile dell’Ufficio Contenzioso Legale alla partecipazione all’Asta in nome e per conto della stessa Agenzia;

- nell’ambito del personale in servizio presso questo Ente non vi è la figura di “Notaio”;

- occorre pertanto affidare direttamente il servizio ad un professionista esterno di comprovata esperienza e fiducia dell’ARCA Capitanata, data la complessità della prestazione richiesta e l’esecuzione in tempi celeri considerato l’approssimarsi della scadenza stabilita per gli adempimenti richiesti, fissata per il giorno 08.07.2019;

#### RILEVATO CHE:

- con Provvedimento n. 153 del 13.10.2016, questa Agenzia ha inteso procedere alla formazione di un elenco di professionisti esterni per l’affidamento di servizi notarili;

- l’Elenco dei professionisti a cui affidare servizi notarili veniva approvato con provvedimento n. 199/2016 ed aggiornato con provvedimento n. 167/2017;

- con Provvedimento n. 70 del 31.05.2018 veniva approvato il nuovo Elenco al fine di renderlo compatibile con le Linee Guida ANAC n. 1 e n. 4;

- l’art. 36 comma 2 lett. a) del d.lgs. 50/2016 stabilisce che le Stazioni Appaltanti possono procedere all’affidamento di servizi di importo inferiore ad € 40.000,00 mediante affidamento diretto;

- si è provveduto pertanto a richiedere al Notaio Dott. Michele AUGELLI (facente parte dell’elenco di professionisti citato) con studio in Foggia alla via Dante Alighieri civ. 6 C.F.: GLL MHL 56A14 E549M - P.I.: 01658560717 apposito preventivo per l’espletamento del servizio de quo, il quale ha rimesso a mezzo di nota acquisita al prot. ARCA Cap. n. 12921/19 offerta per l’importo complessivo di € 176,28 (comprensivo di IVA al 22%, ritenuta d’acconto e bolli);

- con riferimento all’attività da svolgere, il corrispettivo della prestazione è da ritenersi congruo;

- l’Ufficio Patrimonio/Alienazioni ha provveduto ad effettuare le seguenti verifiche:

a) consultazione sito internet dell’ Autorità Nazionale Anticorruzione Sezione Servizi on line “Servizi Contratti Pubblici - Annotazioni riservate” in data 02/07/2019 da cui non risultano annotazioni a carico del soggetto affidatario;

b) acquisizione DURC on line regolare prot. INPS n. 15260764 scadenza validità 21.08.2019;

#### RITENUTO:

- di procedere all’acquisizione di tale servizio ai sensi dell’art. 36 “Contratti sotto soglia”

comma 2 lettera a) del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. con affidamento diretto al Notaio Dott. Michele AUGELLI (facente parte dell'elenco di professionisti citato) con studio in Foggia alla via Dante Alighieri civ. 6 - C.F.: GLL MHL 56A14 E549M - P.I.: 01658560717 per l'importo complessivo di € 176,28 (comprensivo di onorari, IVA al 22%, ritenuta d'acconto e bolli);

- che il perfezionamento contrattuale sarà definito mediante scambio di corrispondenza secondo l'uso del commercio, ai sensi dell'art. 32 "Fasi delle procedure di affidamento" comma 14 del D.lgs. 50/16 e s.m.i.;

- che per l'espletamento del presente servizio di natura intellettuale reso dal personale dello Studio Notarile presso l'Ufficio Patrimonio/alienazioni non sono previsti rischi da interferenze, ai sensi dell'art. 26 comma 5 del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. "Attuazione dell'art. 1 delle Legge 3 Agosto 2007 n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e Determinazione AVCP n. 3/2008 del 5 Marzo 2008;

- che per l'acquisizione del presente servizio non vi è obbligo di ricorrere al mercato elettronico della pubblica amministrazione essendo di importo inferiore ad € 5.000,00 come stabilito dall' art. 1 comma 450 della Legge 296/2006 e s.m.i.;

#### **TANTO PREMESSO E CONSIDERATO**

- 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;

- vista la documentazione agli atti, l'istruttoria e la relativa proposta formulata dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio/Alienazioni ;

- 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;

- di affidare direttamente, per le motivazioni esposte in premessa, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. il servizio di stipula della Procura speciale al Notaio Dott. Michele AUGELLI con studio in Foggia alla via Dante Alighieri civ. 6 - C.F.: GLL MHL 56A14 E549M - P.I.: 01658560717 per l'importo complessivo di € **176,28** (comprensivo di onorari, IVA al 22%, ritenuta d'acconto e bolli) così come risulta dal preventivo trasmesso a mezzo nota acquisita al prot. ARCA n. 12921/19;

- di impegnare ed imputare la spesa complessiva di € 176,28 al tit. 1, cat. 04, cap. 03, art. 6 - del bilancio 2019 in cui sarà esigibile, di cui:

Ø € 16,00 per spese non imponibili;

Ø € 131,38 per onorari professionali;

Ø € 28,90 per IVA al 22% su onorari professionali;

#### **DI PRECISARE CHE:**

- il perfezionamento contrattuale avverrà tramite scambio di corrispondenza come previsto dall'art. 32 "Fasi delle procedure di affidamento" comma 14 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.;

- per l'espletamento del presente servizio di natura intellettuale reso dal personale dello Studio Notarile presso l'ARCA Capitanata non sono previsti rischi da interferenze, ai sensi dell'art. 26 comma 5 del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. "Attuazione dell'art. 1 delle Legge 3 Agosto 2007 n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e Determinazione AVCP n. 3/2008 del 5 Marzo 2008;

- il presente atto risulta 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.*