

PROVVEDIMENTO AMMINISTRATORE UNICO

N. 050 DEL 26 APRILE 2018

OGGETTO

**L. 513/77, ART. 28 E L. 560/93, ART. 1 – ESERCIZIO DIRITTO DI PRELAZIONE
SULL'IMMOBILE SITO IN TRINITAPOLI E CENSITO AL C.E.U. AL F° 69 P.LLA 3487 SUB. 2 E
P.LLA 3488 SUB 2. CIG: Z7222B67FD**

L'AMMINISTRATORE UNICO

- Vista la documentazione agli atti e l'istruttoria espletata dal Settore Tecnico U.O. Patrimonio/Alienazioni;
- Esaminata la relativa proposta formulata dal Responsabile, che qui di seguito si riporta:

"PREMESSO

- *che l'art. 1 comma 20 della Legge n. 560 del 24.12.1993 recita testualmente che "...Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, nè può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. In caso di vendita gli IACP e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione...";*
- *che l'art. 28 della Legge n. 513/77 dispone che "...L'assegnatario può alienare l'alloggio qualora ricorrano, le condizioni di cui al precedente quinto comma. In tal caso deve darne comunicazione al competente istituto autonomo per le case popolari, il quale potrà esercitare, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto...";*
- *che con atto del 21.09.1999 (Rep. 2080), a rogito del Dott. Lodovico Genghini, l'Agenzia del Demanio (in qualità di proprietario) e l'allora IACP di Foggia (in qualità di usuario) trasferivano in proprietà, alla Sig.ra L.L. l'alloggio sito in Trinitapoli e censito al C.E.U. al F° 69 p.lla 3487 sub. 2 e p.lla 3488 sub 2;*
- *che con nota acquisita a prot. ARCA Capitanata al n. 8124/18 la Sig.ra L.L. chiedeva se questa Agenzia intendesse esercitare il diritto di prelazione sull'immobile de quo ed in particolare se intendesse acquistarlo "...allo stesso prezzo definito nell'atto di compravendita del 21.09.1999...";*
- *che dalla data di registrazione del contratto di acquisto dell'immobile – 12 Maggio 2000 - sono ormai passati 10 anni per i quali vigeva il divieto di alienazione dello stesso;*
- *che l'alloggio in questione venne ceduto per un importo complessivo pari ad € 22.343,99 (£ 43.264.000) di cui € 21.484,61 (£ 41.600.000) per prezzo alloggio ex L. 560/1993 ed € 859,38 (£ 1.664.000) per IVA al 4%;*

CONSIDERATO:

- *che l'alloggio è inserito in un fabbricato attualmente oggetto di ristrutturazione composto da n. 4 alloggi di cui uno riscattato dalla Sig.ra L.L. e tre di proprietà ARCA Capitanata;*
- *che l'attuale proprietaria non ha inteso contribuire alle spese spettanti per il pieno recupero della palazzina;*
- *che trattandosi di interventi di recupero primario e secondario (realizzazione di vespaio areato per eliminazione di umidità di risalita, irrigidimento del solaio di interpiano, rifacimento degli impianti condominiali), al fine di effettuare gli stessi in condizioni di sicurezza e per garantire la piena efficacia delle lavorazioni da eseguirsi, emerge la necessità di riacquisire, in patrimonio ARCA, l'immobile ad oggi in ditta L.L.;*
- *che, peraltro, il Comune di Trinitapoli con propria nota acquisita al prot. ARCA Capitanata al n. 19396/17 evidenziava, viste le numerose istanze registrate a seguito del bando per l'assegnazione di alloggi ERP, la necessità di intraprendere "...ogni azione possibile per aumentare il numero degli alloggi da realizzare...";*
- *che così come previsto dalla Delibera di Giunta - 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 circa €/mq 501,00, necessari per l'acquisizione dell'immobile di che trattasi;*

- *che risulta opportuno procedere all'acquisto della predetta unità immobiliare, prevedendosi la successiva assegnazione della stessa a soggetto avente i requisiti per accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica;*
- *che l'Agenzia del Demanio-Filiale di Puglia, con nota prot. 2006/11988/FBA - acquisita al prot. IACP al n. 7712/2006 - faceva rilevare che la titolarità del diritto di prelazione, per gli alloggi già di proprietà dello Stato, rimane di competenza dello IACP (come esplicitato dalla Circolare n. 455 del 21.02.1994 del Ministero delle Finanze);*
- *che il prezzo di alienazione di cui all'atto notarile del 21.09.1999 (Rep. 2080), a rogito del Dott. Lodovico Genghini, è stato interamente pagato dalla Sig.ra L.L.;*
- *che la vendita dovrà avvenire libera da qualsiasi mutuo/ipoteca eventualmente gravante sull'immobile e che gli eventuali oneri relativi all'estinzione di mutui ed alla cancellazione di ipoteche dovranno essere a carico del venditore;*

RILEVATO:

- *che è necessario affidare, a professionista esterno, l'incarico per la stipula del predetto atto di cessione;*
- *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;*
- *che con Provvedimento n. 199 del 19.12.2016 veniva approvato il detto elenco e con successivo Provvedimento n. 167 del 21.12.2017 veniva approvato l'aggiornamento annuale;*
- *che l'importo complessivo stimato del compenso professionale, necessario per la stipula dell'atto di vendita, è pari ad € 1.700,00 (compenso professionale comprensivo di onorario e spese non documentate) oltre eventuali contributi previdenziali ed IVA;*
- *che le spese non imponibili relative all'atto di trasferimento sono stimate in € 2.800,00 (Imposta di registro, ipotecaria e catastale);*
- *che 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;*
- *che risulta opportuno affidare l'incarico notarile in questione allo Studio Associato "Genghini, Pascucci, Pepe, Simonetti, Cascavilla" in quanto già interessato in passato – dall'ex assegnatario - per la stipula dell'atto di trasferimento del 21.09.1999-Rep. 2080 (a rogito del Dott. Lodovico Genghini) e successivamente per la relativa stipula dell'atto di quietanza e consenso a cancellazione di ipoteca (del 21.04.2011 Rep. 11797 Racc. 8387 a rogito del Dott. Paolo Simonetti);*
- *che la Sig.ra L.L. ha già coinvolto il prefato Studio Associato per un'analisi preliminare della pratica di cessione;*

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Il sottoscritto Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 6 della Legge 241/90, attesta la regolarità e la correttezza del presente procedimento e che, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90, non sussistono, in merito al relativo procedimento elementi, situazioni e circostanze per conflitto di interessi tali da giustificare e necessitare l'astensione dal procedimento.

*F.to Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio/Alienazioni
(Ing. Stefano Salvemini)*

TUTTO CIO' PREMESSO

SI PROPONE

- *di esercitare, per i motivi esposti in premessa ed integralmente richiamati, il diritto di prelazione previsto dall'art. 1 comma 20 della Legge n. 560 del 24.12.1993, relativamente*

all'alloggio sito in Trinitapoli e censito al C.E.U. al F° 69 p.lla 3487 sub. 2 e p.lla 3488 sub 2, ad oggi di proprietà della Sig.ra L.L.;

- *di stabilire il prezzo d'acquisto dell'alloggio in € 22.343,99, così come da nota acquisita al prot. ARCA Capitanata al n. 8124/18. La vendita dovrà avvenire libera da qualsiasi mutuo/ipoteca eventualmente gravante sull'immobile;*
- *di dare 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;*
- *di affidare, per le motivazioni esposte in premessa, allo Studio Associato "Genghini, Pascucci, Pepe, Simonetti, Cascavilla", con sede in Cerignola alla via Mazzini civ. 4 - P.I.: 00904900719 l'incarico professionale per la stipula dell'atto di trasferimento in questione, per l'importo di € 1.700,00 (compenso professionale comprensivo di onorario e spese non documentate) oltre eventuali contributi previdenziali, IVA;*
- *di approvare l'allegato schema di disciplinare di incarico;*
- *di impegnare ed imputare la spesa complessiva di € 27.347,99 - del bilancio 2018 in cui sarà esigibile - di cui:*
 - *€ 22.343,99 per prezzo di cessione alloggio, al tit. 2, cat. 10, cap. 02, art. 1;*
 - *€ 2.700,00 per imposta di Registro al tit. 1, cat. 07, cap. 01, art. 2;*
 - *€ 100,00 per imposta ipotecaria e catastale al tit. 1, cat. 07, cap. 01, art. 12;*
 - *€ 1.700,00 per onorari professionali al tit. 1, cat. 04, cap. 03, art. 06;*
 - *€ 130,00 per tassa d'archivio, Cassa N.N., Consiglio N.N. al tit. 1, cat. 04, cap. 03, art. 06;*
 - *€ 374,00 per IVA al tit. 1, cat. 04, cap. 03, art. 06;*
- *di delegare l'ing. Vincenzo De Devitiis, in qualità di Direttore dell'ARCA Capitanata, ad intervenire alla stipula dell'atto notarile di acquisto del predetto immobile;*
- *di comunicare il presente atto al Responsabile della U.O. competente per i dovuti adempimenti;*
- *di ritenere l'atto immediatamente esecutivo.*

F.TO Il Responsabile U.O. Patrimonio

Ing. Stefano SALVEMINI

F.TO IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO"

ing. Vincenzo DE DEVITIIS

- *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;*
- *assistito dall'ing. Vincenzo De Devitiis, in qualità di Direttore (delibera n. 6/2016);*
- *visto il parere di regolarità del Responsabile della U.O. che ha formulato la proposta;*
- *con il parere consultivo favorevole del Direttore;*

COSÌ PROVVEDE

- *si esercita, per i motivi esposti in premessa ed integralmente richiamati, il diritto di prelazione previsto dall'art. 1 comma 20 della Legge n. 560 del 24.12.1993, relativamente all'alloggio sito in Trinitapoli e censito al C.E.U. al F° 69 p.lla 3487 sub. 2 e p.lla 3488 sub 2, ad oggi di proprietà della Sig.ra L.L.;*
- *si stabilisce il prezzo d'acquisto dell'alloggio in € 22.343,99, così come da nota acquisita al prot. ARCA Capitanata al n. 8124/18. La vendita dovrà avvenire libera da qualsiasi mutuo/ipoteca eventualmente gravante sull'immobile;*
- *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 affida, per le motivazioni esposte in premessa, allo Studio Associato “*Genghini, Pascucci, Pepe, Simonetti, Cascavilla*”, con sede in Cerignola alla via Mazzini civ. 4 - P.I.: 00904900719 l’incarico professionale per la stipula dell’atto di trasferimento in questione, per l’importo di € 1.700,00 (compenso professionale comprensivo di onorario e spese non documentate) oltre eventuali contributi previdenziali, IVA;
- si approva l’allegato schema di disciplinare di incarico;
- si impegna e si imputa la spesa complessiva di **€ 27.347,99** - del bilancio 2018 in cui sarà esigibile - di cui:
 - **€ 22.343,99** per prezzo di cessione alloggio, al tit. 2, cat. 10, cap. 02, art. 1;
 - **€ 2.700,00** per imposta di Registro al tit. 1, cat. 07, cap. 01, art. 2;
 - **€ 100,00** per imposta ipotecaria e catastale al tit. 1, cat. 07, cap. 01, art. 12;
 - **€ 1.700,00** per onorari professionali al tit. 1, cat. 04, cap. 03, art. 06;
 - **€ 130,00** per tassa d’archivio, Cassa N.N., Consiglio N.N. al tit. 1, cat. 04, cap. 03, art. 06;
 - **€ 374,00** per IVA al tit. 1, cat. 04, cap. 03, art. 06;
- si delega l’ing. Vincenzo De Devitiis, in qualità di Direttore dell’ARCA Capitanata, ad intervenire alla stipula dell’atto notarile di acquisto del predetto immobile;
- si comunica il presente atto al Responsabile della U.O. competente per i dovuti adempimenti;
- si dichiara l’atto immediatamente esecutivo.

IL DIRETTORE

(Ing. Vincenzo De Devitiis)

F.TO

L’AMMINISTRATORE UNICO

(Avv. Donato Pascarella)

F.TO

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il Provvedimento n. 050 del 26 APRILE 2018

**L. 513/77, ART. 28 E L. 560/93, ART. 1 – ESERCIZIO DIRITTO DI PRELAZIONE
SULL'IMMOBILE SITO IN TRINITAPOLI E CENSITO AL C.E.U. AL F° 69 P.LLA 3487 SUB. 2 E
P.LLA 3488 SUB 2. CIG: Z7222B67FD**

è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line con il n. _____ dal _____ al _____
con/senza opposizione.

Il Responsabile dell'Albo Pretorio on line

(Mario Forcella)

IL DIRETTORE

(Ing. Vincenzo De Devitiis)