



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 314 DEL 19/04/2019

ALIENAZIONE FRUSTOLI DI TERRENO COMUNALE IN VIA MACANNO -
ACCERTAMENTO ENTRATA E DETERMINAZIONI PER ROGITO DI
COMPRAVENDITA

CENTRO DI RESPONSABILITA'
SETTORE PROGETTI SPECIALI

SERVIZIO
SETTORE PROGETTI SPECIALI

DIRIGENTE RESPONSABILE
Gaddi Baldino

IL DIRIGENTE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 59 e n. 60 del 20/12/2018, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2019-2021;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 08/01/2019, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019/2021: assegnazione risorse finanziarie;

RICHIAMATA, altresì, la deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 26/02/2019, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale sono state approvate variazioni alle assegnazioni finanziarie dei dirigenti in precedenza assegnate;

Viste le comunicazioni pervenute nei mesi di marzo e giugno 2018 in atti depositate, con le quali l'Ing. Enrico Magnani di Misano, in nome e per conto della Sig.ra Monica Ciccoletti residente nella Repubblica di San Marino, chiede di poter acquistare una porzione di area comunale in Via Macanno, posta in adiacenza all'immobile di proprietà sito in Cattolica – Piazza del Gemellaggio, per una presunta superficie di circa mq. 120;

Verificato che l'area anzidetta è pervenuta al Comune a seguito di cessione di aree nel contesto del “Piano Particolareggiato di iniziativa privata sottozona C1 residenziale a bassa densità” di cui alla concessione edilizia n. 95/457 del 04/04/1996, ed è attualmente utilizzata a “verde pubblico” senza peraltro ricoprire una significativa funzionalità nell'ambito della zona ove ubicata in rapporto alla sua articolazione, dimensione e collocazione ed è priva di indici edificatori di rilievo;

Verificato altresì che detta area, ceduta come standard a “verde pubblico”, risulta in eccedenza rispetto ai minimi dotazionali previsti dal predetto “Piano Particolareggiato” quindi, la sua potenziale cessione non porterebbe alcuna violazione alle prescrizioni urbanistiche di Piano;

Preso pertanto atto che in prospettiva di una possibile finalizzazione della sopracitata alienazione, l'area di cui trattasi, censita a Catasto Terreni, foglio 6, mappali nn. 1512, 1514 e 2114 (parte), è stata inclusa nel “Piano delle valorizzazioni/alienazioni 2019/2021” ex art. 58 legge n. 133/2008, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 20/12/2018 in atti, alla quale integralmente si rinvia, con una valutazione presunta di € 30.500,00 a fronte dei paventati mq. 120 di superficie vendibile;

Vista la successiva comunicazione ricevuta il 22/01/2019 (Prot. n. 2764) in atti, con la quale la Sig.ra Ciccoletti in riferimento alla previsione di alienazione cespiti portata dalla sopracitata deliberazione consiliare n. 56/2018, conferma il proprio e diretto interesse all'acquisto della suindicata area comunale impegnandosi, peraltro, anche al mantenimento delle piante ad alto fusto attualmente insistenti sull'area oggetto d'acquisto;

Visto il parere espresso dalla Giunta Comunale in data 29/01/2019 in atti, che accoglie la proposta dell'ufficio Patrimonio che, in merito alla preventivata vendita ed in deroga all'art. 14, I° c., lett. c) del vigente “Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali” che prevede la possibile vendita a trattativa diretta, ritiene di procedere con un avviso pubblico di manifestazione d'interesse da cui potrebbero emergere ulteriori

potenziali acquirenti in relazione alla paventata alienazione con indizione, quindi, di apposita procedura ad evidenza pubblica;

Dato atto che l'anzidetto avviso pubblico, inserito sul sito internet comunale dal 13 febbraio al 13 marzo 2019, non ha riscontrato alcun interesse da parte di altri soggetti terzi;

- che, pertanto, con nota prot. n. 9594 del 15/03/2019 in atti, l'ufficio Patrimonio comunicava alla Sig.ra Ciccoletti l'esito del predetto avviso e, quindi, la possibilità di procedere alla paventata vendita dell'area di suo interesse a trattativa diretta alle condizioni ivi esplicitate e, in particolare:

- a)- assunzione di ogni onere di spesa da parte dell'acquirente (es. frazionamento, rogito, ecc.);
- b)- valutazione dell'area stabilita in € 255,00/mq.;
- c)- versamento, qualora interessata, di un anticipo pari al 10% del prezzo ultimo da pagare desunto sulla base delle risultanze finali di frazionamento a titolo cauzionale;

Vista la successiva comunicazione a prot. n. 9871 del 18/03/2019 in atti, con la quale la citata Sig.ra Ciccoletti riscontrava l'anzidetta nota comunale andando a confermare l'interesse all'acquisizione dell'area in esame, accettando tutte le predette condizioni tra cui la scelta e il pagamento del notaio rogante;

Preso atto della nota a prot. n. 13384 del 04/04/2019 in atti, con la quale il già citato tecnico incaricato Ing. Magnani Enrico, trasmette copia del frazionamento, redatto e depositato in merito ai sopracitati mappali oggetto di compravendita da cui, in via preliminare, si evidenzia una netta incongruenza tra le superfici catastali enunciate in visura, pari a mq. 144,00 e quelle rilevate realmente sul posto, pari a mq. 132,00;

Dato quindi atto che assumendo la suindicata misurazione reale (mq. 132,00) quale superficie oggettiva da acquistare dalla Sig.ra Ciccoletti, con la citata nota viene altresì trasmesso copia del bonifico di € 3.366,00 a favore del Comune alienante a titolo di deposito cauzionale, nonché acconto sul prezzo d'acquisto, accreditato presso la tesoreria comunale "Unicredi Banca" di Cattolica, pari al 10% del prezzo complessivo di vendita determinato sulla base della citata misurazione (mq. 132,00) e della sopracitata valutazione comunale (€ 255,00/mq.) in € 33.660,00;

Ritenuto pertanto di procedere a regolarizzare la suddetta compravendita e di conferire all'Ufficiale rogante che redigerà l'atto (notaio dr. Andrea Aquilina di Rimini), mandato di inserire nel rogito, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, le precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà, quindi, di provvedere in via esemplificativa ad una più completa ed esatta descrizione delle aree oggetto di vendita, alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nelle descrizioni catastali, nonché nella individuazione e denominazione della controparte, ad includere clausole d'uso o di rito;

Ritenuto altresì di fissare alla data del successivo atto pubblico che andrà a trasferire la proprietà dei beni in questione, l'inizio da cui andranno a decorrere tutti gli effetti utili ed onerosi della succitata compravendita incluso il possesso e di rinunciare, sin d'ora, all'iscrizione dell'ipoteca legale ai sensi ed effetti dell'art. 2834 c.c. ed esonerare il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità inerente la trascrizione del predetto atto e da ogni ingerenza in ordine al reimpiego della somma ricavata dalla relativa vendita;

Tutto ciò premesso e considerato;

Visto:

- il D.lga n.267/2000;
- il D.lg n.165/2001;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale per l'alienazione dei Beni Immobili;
- Il Regolamento sull'Ordinamento Generale degli uffici e dei servizi;

DETERMINA

- 1)- di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2)- **di procedere**, a seguito dell'espletata trattativa privata diretta prevista dall'art. 14, I° comma , lett. c) del “Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili”, nonché per effetto del “Piano delle valorizzazioni/alienazioni 2019/2021” ex art. 58 legge n. 133/2008, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 20/12/2018 alla quale si rimanda, **alla vendita di tre frustoli di terreno di proprietà comunale**, ubicati in Via Macanno, **censiti al C.T. del Comune di Cattolica al Foglio 6, mappali n. 2849 di catastali mq. 17, n. 2851 di catastali mq. 30 e n. 2853 di catastali mq. 97, a favore della Sig.ra Ciccoletti Monica**, nata a Pesaro il 14.02.1967, residente a Fiorentino (RSM) – Via Impietrata n. 108 (C.F.: CCC MNC 67B54G 479V);
- 3)- **di dare atto**, come già esposto nelle premesse, **che a causa di una significativa incongruenza emersa in fase di redazione dell'apposito frazionamento delle aree sopraccitate tra le superfici catastali enunciate in visura, pari a mq. 144,00 e quelle rilevate realmente sul posto, pari a mq. 132,00 la citata Sig.ra Ciccoletti Monica andrà ad acquistare esclusivamente detta superficie reale determinata come segue: mappali n. 2849 di mq. 16, n. 2851 di mq. 29 e n. 2853 di mq. 87;**
- 4)- **di dare quindi atto che** assumendo la suindicata misurazione reale (mq. 132,00) quale superficie oggettiva da acquistare dalla Sig.ra Ciccoletti, **il prezzo finale di vendita a favore del Comune alienante è di complessivi € 33.660,00 (fuori campo IVA)**, demandando l'ufficio Ragioneria **ad accertare tale somma sul Cap. E. 825000 del bilancio 2019** p.d.c. 4.04.01.08.999;
- 5)- **di dare altresì atto che** ai sensi dell'art. 10 del “Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili” **la cauzione provvisoria di € 3.366,00.=** versata dalla Sig.ra Ciccoletti Monica, **viene considerata quale acconto sul sopraccitato prezzo di vendita, dando atto che la somma residua di € 30.294,00 (€ 33.660,00 - € 3.366,00), sarà versata anticipatamente alla stipula notarile;**
- 6)- di dare atto che alla sottoscrizione dell'atto per conto del Comune alienante, provvederà il sottoscritto Dirigente del Settore “Progetti Speciali” dr. Baldino Gaddi, in forza dell'incarico dirigenziale conferito con Decreto del Sindaco pro-tempore n. 10 del 28.12.2017 e successiva proroga di cui alla Determina Dirigenziale n. 1060 del 21/12/2018, avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di sua competenza, ai sensi dell'art. 83, comma 3, dello Statuto del Comune di Cattolica e dell'art. 107, comma 3 , lett. c) del T.U. 18.08.2000 n. 267;

7)- di conferire pertanto, all'Ufficiale rogante che redigerà l'atto (notaio dr. Andrea Aquilina di Rimini), mandato di inserire nel rogito, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, le precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà quindi, di provvedere in via esemplificativa ad una più completa ed esatta descrizione delle aree oggetto di vendita, alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nelle descrizioni catastali, nonché nella individuazione e denominazione della controparte, ad includere clausole d'uso o di rito;

8)- **di rinunciare sin d'ora, all'iscrizione dell'ipoteca legale** ai sensi ed effetti dell'art. 2834 c.c. e di esonerare il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità inerente la trascrizione del predetto atto, nonché da ogni ingerenza in ordine al reimpiego della somma ricavata dalla vendita in questione, **dando atto che tutti gli effetti utili ed onerosi derivanti da detta compravendita incluso il possesso, andranno a decorrere dalla data di stipula del suddetto atto pubblico;**

9)- di ribadire altresì che **a carico della sopracitata parte acquirente restano tutte le spese inerenti e/o conseguenti la presente procedura nessuna esclusa**, ai sensi ed effetti dell'art. 16 del più volte citato "Regolamento Comunale;

10)- di individuare nella persona del sottoscritto Dirigente di settore, il Responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

Direzione Ufficio Patrimonio

Settore Progetti Speciali

ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica li, 19/04/2019

Firmato
Gaddi Baldino / Infocert Spa

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)