



PROVINCIA PISTOIA

**AREA DI COORDINAMENTO GOVERNANCE TERRITORIALE DI AREA
VASTA, PROGRAMMAZIONE E BILANCIO, SERVIZI AMMINISTRATIVI**

DETERMINA

Atto. n. 867 del 12/11/2018

**Oggetto: ALIENAZIONE BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA
PROVINCIA DI PISTOIA PER N. 6 LOTTI. INDIZIONE GARA MEDIANTE
ASTA PUBBLICA. APPROVAZIONE BANDO, ALLEGATI ED AVVIO
PROCEDURA.**

II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Richiamati:

- il Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 all'articolo 42 che *attribuisce al Consiglio la competenza a deliberare in merito agli acquisti e alle alienazioni immobiliari oltre che alle relative permuta, che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio medesimo;*

- l'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n.112, convertito con modificazioni dall'art.1, comma 1 della legge 6 agosto 2008 n.133, con il quale si dettano disposizioni per la ricognizione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare delle Regioni, dei Comuni e degli altri Locali e nel merito che:

- *Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, con delibera dell'organo di Governo individuano, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;*
- *L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile;*
- *Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari così formato, è approvato dal Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del Bilancio di previsione, del quale costituisce un allegato;*

Richiamato nello specifico il co.1 dell'art. 58 citato, il quale prevede che i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni dell'Ente proprietario, e di conseguenza appartenenti al patrimonio disponibile, debbano essere inseriti in un elenco

di carattere ricognitivo, e possano essere, secondo le esigenze dell'Ente stesso, valorizzati, ovvero dismessi, secondo un piano da approvare congiuntamente al Bilancio di Previsione Annuale;

Visto il Decreto Presidenziale n. 220 del 07/11/2018 avente ad oggetto: "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ALLEGATO AL BILANCIO ANNUALE 2018 " e nello specifico le indicazioni del Presidente, che individuano i beni che, secondo parametri oggettivi (specifica natura, struttura, ubicazione, stato di conservazione), sono da destinare alla vendita di cui all'allegato A) "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni anno 2018" che riporta l'elenco dei beni del patrimonio disponibile dell'Ente per l'anno 2018 e all'allegato B) "Piano triennale delle alienazioni e delle valorizzazioni anni 2018 - 2019 - 2020" che contiene il piano triennale dei beni del patrimonio disponibile da destinare alla vendita anni 2018-2019-2020;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 20/12/2016 avente ad oggetto "APPROVAZIONE REGOLAMENTO PROVINCIALE ALIENAZIONI BENI IMMOBILI";

Richiamati altresì:

- il Decreto Presidenziale n. 38 del 23/02/2018 avente ad oggetto "MISURE DI DEFINIZIONE DEL PIANO DI RIASETTO ORGANIZZATIVO DELLA PROVINCIA DI PISTOIA ";
- il Decreto Presidenziale n. 41 del 27/02/2018 di conferimento al Dr. Agr. Renato Ferretti la titolarità dell'incarico dirigenziale di Responsabile dell'Area di Coordinamento Governance territoriale di Area vasta, Programmazione e Bilancio, Servizi amministrativi con decorrenza dal 01/03/2018;
- l'Ordinanza Dirigenziale n. 178 del 09/11/2018 avente ad oggetto "*RETTIFICA ORDINANZA N. 8 DEL 23.01.2017 PER LA PARTE RELATIVA ALLA COSTITUZIONE GRUPPO DI LAVORO "VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE PROVINCIALE PER ALIENAZIONI". INDIVIDUAZIONE COMPONENTI GRUPPO DI LAVORO "VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE PROVINCIALE PER ALIENAZIONI 2018/2020"*";
- la Determinazione Dirigenziale n. 17 del 19/03/2018 di Conferimento dell'incarico di posizione organizzativa implicante direzione di struttura riferita a "*Stazione Unica Appaltante per l'affidamento di lavori e forniture degli Enti convenzionati e dei lavori di competenza della Provincia" presso l'Area di coordinamento governance territoriale di area vasta, Programmazione e bilancio, Servizi amministrativi*" alla dipendente di categoria D - D.ssa Roberta Broglia;

Premesso che:

- la Provincia di Pistoia è proprietaria di diversi immobili tra i quali:
 1. Ex Caserma dei Vigili del Fuoco Corso Roma n° 107 Montecatini Terme
 2. Fondi commerciali Piazza Giovanni XXIII Agliana
 3. Fondo commerciale Montecatini Terme Viale Alessandro Manzoni n°7 Montecatini Terme
 4. Appezamento di terreno con tettoia Via Ciantelli n° 17 Pistoia
 5. Porzione terreno Collegigliato tra Via di Collegigliato e Via di Germinia Pistoia
 6. Ex rimessa cantoniera Via Montalese SP05 (Via B. Sestini n. 200) Pistoia;
- detti beni immobili sono inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari;
- occorre avviare il procedimento per l'alienazione degli immobili in questione mediante procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica, secondo il criterio di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23/05/1924 n.827 e s.m.i., ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di vendita di cui alla perizia di stima sottoscritta dal Dirigente Area di coordinamento per la governance territoriale di Area Vasta Servizio Razionalizzazione e valorizzazione del Patrimonio mobiliare e

immobiliare dell'Ente, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto dei beni offerti, che per la loro stessa natura, per la loro potenziale utilizzazione e per il loro valore venale, è riconducibile ad un mercato vasto a livello sovraprovinciale;

Preso atto che il prezzo dei beni immobili da porre in vendita è quantificato così come segue giusta Relazioni di stima redatte dal Gruppo di Valutazione appositamente costituito:

1. Ex Caserma dei Vigili del Fuoco Corso Roma n° 107 Montecatini Terme € 1.238.000,00
2. Fondi commerciali Piazza Giovanni XXIII Agliana € 971.201,00
3. Fondo commerciale Montecatini Terme Viale Alessandro Manzoni n°7 Montecatini Terme € 198.700,00
4. Appezamento di terreno con tettoia Via Ciantelli, 17 Pistoia € 47.968,00
5. Porzione terreno Collegigliato tra Via di Collegigliato e Via di Germinaia Pistoia € 131.150,00
6. Ex rimessa cantoniera Via Montalese SP05 (Via B. Sestini n. 200) Pistoia € 29.300,00;

Considerato che:

- il D.Lgvo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali", ed in particolare l'art. 192, prevede l'adozione di apposita determinazione a contrattare per definire il fine, l'oggetto, la forma e le clausole ritenute essenziali del contratto che si intende stipulare, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne stanno alla base;
- con le alienazioni di cui sopra si persegue la finalità di vendere a terzi immobili che la Provincia di Pistoia ha stabilito non essere più utili per la propria attività istituzionale e di reinvestire il ricavato per investimenti di pubblica utilità;
- l'oggetto dei contratti è l'alienazione degli immobili individuati nel dettaglio nelle Perizie di stima specifiche per Lotto;
- il procedimento per gli incanti è disciplinato dagli artt. da 63 a 88 del R.D. n.827/1924 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 12 della L. 127/1997 prescrive l'obbligo di assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto di beni appartenenti al patrimonio degli enti pubblici;
- l'alienazione degli immobili in questione verrà disposta mediante procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica, secondo il criterio di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23/05/1924 n.827 e s.m.i., ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, pari alle somme distinte per Lotti determinate sulla base dei valori di cui alle perizie di stima sottoscritte dal Dirigente competente dell'Ente, approvate col presente atto, come disposto dall'Art. 4 co. 2 del vigente Regolamento per l'alienazione degli immobili della Provincia di Pistoia approvato con Deliberazione Consiglio Provinciale n. 52 del 20/12/2016 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 del D.L 112/2008 convertito in legge 6 agosto 2008;
- per la presentazione delle offerte sarà fissato il termine di minimo 16 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso d'Asta Pubblica sulla G.U.R.I. in rif. all'art. 66 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
- l'aggiudicazione avrà luogo anche qualora venisse presentata un'unica offerta valida purché almeno pari al prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 69 del citato Regio Decreto;
- non sono ammesse le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, secondo quanto stabilito dall'art. 72 co.1 del citato Regio Decreto;
- qualora in una offerta all'asta vi fosse discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione, secondo quanto stabilito dall'art. 72 co.2 del citato Regio Decreto;
- qualora due o più partecipanti dovessero presentare la stessa offerta, parimenti accettabile, sarà proceduto, nella stessa seduta, secondo quanto stabilito dall'art. 77 del citato Regio Decreto;
- è data la possibilità di partecipazione ad uno più o tutti i Lotti e la possibilità di aggiudicazione di uno, più o tutti i Lotti;
- N.B.: per i Lotti interessanti beni immobili attualmente occupati, si riconosce il diritto di prelazione al conduttore sul prezzo di aggiudicazione, tale diritto può essere esercitato a condizione che il conduttore, titolare di regolare contratto di locazione, non sia moroso

alla data di esercizio del diritto di prelazione e che i locali siano oggetto di aggiudicazione a terzi, nessun diritto di prelazione spetterà qualora l'asta vada deserta;
- in rif. all'Art.2 co.7 del vigente Regolamento per l'alienazione degli immobili della Provincia di Pistoia sopra citato...omississ...

7. L'esercizio della prelazione, come prevista per legge, sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Provinciale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio 30 giorni dalla comunicazione, da parte del R.U.P., della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

8. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

9. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si può procedere con gli adempimenti conseguenti.

- i beni saranno venduti " a corpo" nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi gli eventuali oneri attivi e passivi, servitù attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessioni, usi, azioni e ragioni, accettando tutte le condizioni riportate nel bando in ogni caso liberi da ipoteche e pignoramenti e senza l'obbligo da parte della Provincia di Pistoia di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento rifiuti e materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione presenti in loco in rif. All'art. 4 co.5 del Regolamento per l'alienazione degli immobili approvato con Del. C.P. n.52 del 20/12/2016;
- l'Amministrazione provinciale a sua discrezione può sospendere, prorogare il termine di scadenza, non effettuare l'Asta, revocare la procedura e non procedere alla stipula del contratto;
- l'Amministrazione provinciale si riserva la facoltà di procedere a trattativa privata in caso di diserzione d'asta, nei modi e tempi che riterrà opportuni;
- i contratti avranno la forma dell'atto pubblico;
- le spese inerenti la vendita di che trattasi saranno a totale carico dell'acquirente come meglio specificato nel bando integrale;

Visti i seguenti modelli predisposti da questa SUA:

- bando integrale di asta pubblica
- estratto di bando per GURI
- modello domanda di partecipazione
- modello offerta

Atteso:

- che il bando integrale con i suoi allegati formano parte integrante e sostanziale della presente determinazione dirigenziale e sono conservati agli atti ed allegati alla determinazione stessa;
- che al fine di assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, si procederà come segue:
 - in caso di immobili occupati verrà comunicata agli occupanti la programmata alienazione
 - il bando integrale, con relativi allegati e la documentazione tecnica, verranno pubblicati all'Albo pretorio on line della Provincia di Pistoia, sul sito Web istituzionale dell'Ente, all'Albo pretorio on line dei Comuni di ubicazione degli immobili e per estratto sulla G.U.R.I., ai sensi dell'art. 66, del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., inoltre l'Amministrazione provinciale si riserva di posizionare dei cartelli con l'indicazione della vendita all'interno delle proprietà da alienare all'asta;
 - il termine per la presentazione delle offerte sarà fissato in minimo 16 giorni dalla data di pubblicazione dell'estratto di bando sulla G.U.R.I. ai sensi dell'art. 66 R.D. 827/1924;
 - in merito alle operazioni che si svolgeranno in seduta pubblica riguardanti l'asta, delle stesse sarà redatto formale Verbale ai sensi dell'art. 82 del più volte citato Regio Decreto;

Dato atto che il Dr. Agr. Renato Ferretti assume le funzioni di Responsabile Unico del

procedimento in virtù del decreto del Presidente della Provincia n. 41/2018 con il quale è stato incaricato Dirigente dell'Area di coordinamento per la Governance Territoriale di Area Vasta Servizio Razionalizzazione e valorizzazione del Patrimonio mobiliare e immobiliare dell'Ente;

Richiamati:

- il R.D. 23/05/1924, n. 827 e s.m.i.;
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000, avente ad oggetto "Funzioni e responsabilità della dirigenza;
- il D.lgs n° 267/2000 ed il vigente Regolamento provinciale di contabilità;

PROPONE

Vista la narrativa che precede quale è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della L. 241/90;

Di avviare la procedura per l'alienazione dei sotto indicati beni immobili per distinti Lotti, con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'articolo 73, lettera c) e dell'articolo 76, comma 2, del R.D. 23/5/1924, n.827 come segue:

1. Ex Caserma dei Vigili del Fuoco Corso Roma n° 107 Montecatini Terme
2. Fondi commerciali Piazza Giovanni XXIII Agliana
3. Fondo commerciale Montecatini Terme Viale Alessandro Manzoni n°7 Montecatini Terme
4. Appezamento di terreno con tettoia Via Ciantelli n° 17 Pistoia
5. Porzione terreno Collegigliato tra Via di Collegigliato e Via di Germinaia Pistoia
6. Ex rimessa cantoniera Via Montalese SP05 (Via B. Sestini n. 200) Pistoia;

Di determinare le basi d'asta come segue:

1. Ex Caserma dei Vigili del Fuoco Corso Roma n° 107 Montecatini Terme € 1.238.000,00
2. Fondi commerciali Piazza Giovanni XXIII Agliana € 971.201,00
3. Fondo commercaie Montecatini Terme Viale Alessandro Manzoni n°7 Montecatini Terme € 198.700,00
4. Appezamento di terreno con tettoia Via Ciantelli, 17 Pistoia € 47.968,00
5. Porzione terreno Collegigliato tra Via di Collegigliatoe Via di Germinaia Pistoia € 131.150,00
6. Ex rimessa cantoniera Via Montalese SP05 (Via B. Sestini n. 200) Pistoia € 29.300,00;

Di stabilire, ai sensi dell'art.192 del D. Lgs. n.267/2000 quanto segue:

- con le alienazioni di cui sopra si persegue la finalità di vendere a terzi immobili che la Provincia di Pistoia ha stabilito non essere più utili per la propria attività istituzionale e di reinvestire il ricavato per investimenti di pubblica utilità;
- l'oggetto dei contratti è l'alienazione degli immobili distinti per Lotti individuati come meglio riportato nelle relative Perizie di stima;
- i contratti avranno la forma dell'atto pubblico;
- i contraenti verranno scelti mediante esperimento di procedura di asta pubblica per distinti lotti, con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'articolo 73, lettera c) e dell'articolo 76, comma 2, del R.D. 23/5/1924, n.827;

Di approvare il bando integrale di asta pubblica, l'estratto per GURI, i relativi modelli allegati che formano parte integrante e sostanziale della presente determinazione dirigenziale alle seguenti condizioni:

- la vendita verrà fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versano gli immobili;
- possibilità di aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida;
- facoltà dell'Amministrazione di poter recedere unilateralmente per motivi di interesse pubblico prima della stipula dell'atto di compravendita;
- l'atto di compravendita dovrà essere stipulato a cura e spese dell'acquirente;
- di demandare a successiva determinazione l'assunzione dell'impegno di spesa per dare

corso all'inserzione dell'estratto-avviso di gara sulla G.U.R.I., trattandosi di pubblicità obbligatoriamente prevista;

Di dare atto inoltre che al fine di assicurare adeguata pubblicità alla procedura in argomento, nel rispetto dei principi di economicità efficace, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e proporzionalità, si procederà alle seguenti pubblicazioni:

- bando integrale con relativi allegati e la documentazione tecnica all'Albo pretorio on line della Provincia di Pistoia
- sul sito Web istituzionale dell'Ente
- all'Albo pretorio on line dei Comuni di ubicazione degli immobili
- estratto di Avviso d'asta sulla G.U.R.I., ai sensi dell'art. 66, del R.D. n. 827/1924 e s.m.i.;
- l'Amministrazione provinciale si riserva di posizionare dei cartelli con l'indicazione della vendita all'interno delle proprietà da alienare all'asta;

Di dare atto che il termine per la presentazione delle offerte sarà fissato in minimo 16 giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso di Asta Pubblica sulla G.U.R.I. ai sensi dell'art. 66 R.D. 827/1924;

Di dare atto che in merito alle operazioni svoltesi in seduta pubblica riguardanti l'Asta, delle stesse sarà redatto formale Verbale ai sensi dell'art. 82 del più volte citato Regio Decreto;

Di dare atto che il Dr. Agr. Renato ferretti assume le funzioni di Responsabile Unico del procedimento in virtù del decreto del Presidente della Provincia n. 41/2018 con il quale è stato incaricato Dirigente dell'Area di coordinamento per la Governance Territoriale di area vasta Servizio Razionalizzazione e valorizzazione del Patrimonio mobiliare e immobiliare dell'Ente;

Di dare atto che relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis L. 241/1990, dell'art. 6 D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento aziendale, non sussistono nei confronti del Dirigente e del Responsabile dell'istruttoria, situazioni di conflitto di interesse, neanche potenziale;

Di dare atto, altresì che:

- per il presente provvedimento non è necessaria l'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 183 comma 7 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, in quanto non comporta impegno di spesa a carico del Bilancio dell'Ente;
- relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis L. 241/1990, dell'art. 6 D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento aziendale, non sussistono nei confronti del Responsabile dell'istruttoria, situazioni di conflitto di interesse, neanche potenziale;
- ai sensi e per gli effetti della previsione di cui all'art. 9 co. 4 del vigente Regolamento sui controlli interni, approvato con Deliberazione consiliare n. 40 del 07.03.2013 la sottoscrizione del presente atto equivale ad attestazione di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, prescritta dall'art. 147/bis del D.Lgs 267/2000, introdotto con D.L. 174/2012, convertito in L. 213/2012;
- avverso il presente provvedimento è esperibile il ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo Regionale della Toscana entro i termini e con le modalità di cui ex art.120 D. Lgs. 104/201. Contro il presente provvedimento è altresì ammessa richiesta di riesame da presentare al Dirigente responsabile entro il termine di 30 giorni dalla conoscenza dell'atto fermi restando i termini perentori dianzi indicati, è possibile rivolgersi in via amministrativa al Difensore civico Territoriale della Provincia di Pistoia senza termini di scadenza.

Di disporre:

- la trasmissione del presente provvedimento ai Comuni di Pistoia, Montecatini Terme, Agliana;
- la pubblicazione del presente atto all'Albo OnLine dell'Ente per giorni n.15 consecutivi;

- la pubblicazione del presente documento ai sensi dell'art. 23 e dell'art. 37 D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. alla pagina "Amministrazione trasparente" del sito web dell'Ente.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Funzionario P.O.
D.ssa Roberta Broglia

IL DIRIGENTE

Vista la proposta di determinazione di cui all'oggetto;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consenta di attestarne la regolarità e la correttezza ai sensi e per gli effetti di cui all'art 147/bis del D.Lgs. 267/2000;

Preso atto della previsione di cui di cui all'art.9, c. 4 del vigente Regolamento sui controlli interni, approvato con deliberazione consiliare n. 40 del 07.03.2013, secondo il quale la sottoscrizione delle determinazioni equivale ad attestazione di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, prescritta dall'art 147/bis del D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. 174/2012, convertito in L. 213/2012;

Dato atto di non trovarsi, in relazione al presente provvedimento, in situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.6 bis della legge 241/90, dall'art.6 D.P.R. 62/2013 e art.7 del codice di comportamento aziendale;

DETERMINA

Di adottare la su estesa proposta di determinazione, **per le motivazioni in essa contenute e in ordine alle determinazioni nella stessa specificate.**

**Sottoscritta dal Responsabile
FERRETTI RENATO
con firma digitale¹**

¹ Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:
<http://albo.provincia.pistoia.it/albopretorio/>
Successivamente l'accesso agli atti viene assicurato dal Dirigente competente in materia ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90 e s.m.i. e D Lgs. 33/2013 e s.m.i.