

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE SERVIZIO AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO 6 dicembre 2022, n. 837
Vendita mediante asta pubblica dei diritti edificatori di porzione dell'immobile di proprietà della Regione Puglia denominato "diritto edificatorio di porzione del bene del demanio regionale- ramo acquedotto, censito al F. 42 p.IIa 102, rientrante nel Piano di lottizzazione del Comune di Fasano (BR)". Aggiudicazione e pubblicazione esiti conclusivi A.D. 588/2022.

La Dirigente del Servizio Amministrazione del Patrimonio

Visti:

- gli artt. 4 e 16 del decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165;
- gli articoli 4 e 5 della L.R. n. 7/97 (*Separazione delle attività di gestione e di indirizzo politico*);
- il D.P.G.R. n. 22 del 22/01/2021 avente ad oggetto "Adozione Atto di Alta Organizzazione Modello Organizzativo "MAIA 2.0"";
- la deliberazione di G.R. n. 3261 del 28/07/1998; (*Definizione degli atti di gestione*)
- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165/01; (*Funzioni e responsabilità dei Dirigenti*);
- la Legge 241/90 e s.m.i.;
- l'A.D. del Direttore dell'Area Organizzazione e Riforma dell'Amministrazione giusta D.D. n. 9 del 04/03/2022, con il quale è stato affidato alla dott.ssa Anna Antonia De Domizio l'incarico di direzione del Servizio Amministrazione del Patrimonio;
- l'articolo 32 della legge 18 giugno 2009 n.69, che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo ufficiale con la pubblicazione di documenti digitali sui siti informatici;
- il Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e l'art. 18 del D.lgs. n. 196/03, Codice in *materia di protezione dei dati personali*, in merito ai Principi applicabili ai trattamenti effettuati dai soggetti pubblici;
- l'A.D. n. 9 del 04/03/2022 del Direttore del Dipartimento Personale ed Organizzazione, con il quale è stato affidato alla dott.ssa Anna Antonia De Domizio l'incarico di Dirigente del Servizio "Amministrazione del Patrimonio";
- l'A.D. n. 3 del 27/06/2022 con cui il Direttore del Dipartimento Personale e Organizzazione, integrando l'A.D. n. 2 del 20/05/2022, ha rimodulato i Servizi del Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture confermando il Servizio "Amministrazione del Patrimonio" e ne ha affidato la direzione alla dott.ssa Anna Antonia De Domizio;

Visto l'A.D. della Sezione Demanio e Patrimonio n. 559 del 21/07/2022 con cui la Dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio ha assicurato l'applicazione delle norme di cui all'art. 45 della l.r. n.10/2007 circa l'adozione degli atti definitivi di competenza da parte dei dirigenti di ufficio ed ha delegato gli stessi all'esercizio dei poteri di spesa sui capitoli di pertinenza;

Visto l'A.D. n. 761 del 27 Maggio 2021 di Conferimento incarico di titolarità di Posizione Organizzativa denominata "*Gestione demanio regionale*", incardinata nel Servizio "Amministrazione del Patrimonio", presso la sede di Bari della Sezione Demanio e Patrimonio, successivamente prorogata con A.D. n. 402 del 17 Maggio 2022.

Visti:

- la L. R. n. 27/1995, recante norme in materia di Disciplina del Demanio e del Patrimonio regionale;
- il Regolamento regionale 24 luglio 2017 n. 15, "per l'Alienazione di Beni Immobili Regionali";
- il D.Lgs n. 50/2016 "Codice dei contratti pubblici" e s.m.i.;
- le "Linee guida per la nomina dei componenti delle commissioni giudicatrici e dei seggi di gara nelle procedure bandite dalla Regione Puglia per l'aggiudicazione di contratti pubblici di appalto e di concessione", approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 862 del 15/06/2022;
- la Legge 11 settembre 2020, n. 120 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76", recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni) e s.m.i. ;

Visti altresì:

- il D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 come integrato dal D.Lgs. 10 agosto 2014, n. 126 “Disposizioni integrative e correttive del D.Lgs. 118/2011”;
- la Legge Regionale n. 51 del 30/12/2021 “Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2022 e bilancio pluriennale 2022-2024 della Regione Puglia - Legge di stabilità regionale 2022”;
- la Legge Regionale n. 52 del 30/12/2021 “Bilancio di previsione della Regione Puglia per l’esercizio finanziario 2022 e bilancio pluriennale 2022-2024”;
- la D.G.R. n. 2 del 20/01/2022 “Bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2022 e pluriennale 2022-2024. Articolo 39, comma 10, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118. Documento tecnico di accompagnamento e Bilancio Finanziario Gestionale. Approvazione”.

Sulla base dell’istruttoria espletata dal Responsabile della Posizione Organizzativa denominata “*Gestione demanio regionale*”, *riferisce quanto segue*:

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta Regionale 28 marzo 2022, n. 404 è stato approvato il piano alienativo 2022 degli immobili regionali, come da elenco di cui all’allegato A alla predetta Deliberazione, che nella Tabella n. 3 (Demanio Regionale- Ramo Acquedotto) comprende il bene de quo, di cui è dichiarato alienabile il solo diritto edificatorio sotteso alla porzione rientrante nel Piano attuativo della relativa Maglia di PRG;
- nel sopracitato atto di Giunta si evidenzia che, mentre l’area di sedime, strumentalmente legata alla presenza dell’acquedotto, ha natura demaniale (art. 822 c.c.) e resta confermata nella titolarità della Regione, è possibile procedere ad alienare i soli diritti edificatori, sottesi alla porzione rientrante nella maglia e/o strumentazione Urbanistica vigente;
- con la stessa DGR 404/2022 la giunta ha **autorizzato**, l’avvio della procedura alienativa riferita al solo diritto edificatorio del cespite, de quo, per il quale si rientra nella fattispecie, disciplinata ai sensi dell’articolo 2643 n. 2-bis codice civile, che prevede espressamente la trascrizione di atti relativi a “diritti edificatori comunque denominati”;
- con A.D. n. 588 del 04/08/2022 del Servizio Amministrazione del Patrimonio si è provveduto ad approvare e pubblicare l’Avviso pubblico e relativa modulistica per la vendita mediante asta pubblica dei diritti edificatori di porzione dell’immobile di proprietà della Regione Puglia denominato “diritto edificatorio di porzione del bene del demanio regionale- ramo acquedotto, censito al F. 42 p.lla 102, rientrante nel Piano di lottizzazione del Comune di Fasano (BR);
- si è provveduto alla regolare pubblicazione del suddetto avviso, sulla piattaforma telematica Empulia, n. Prot. PI203995-2022 in data 05/08/2022, nonché sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP n. 89 del 11/08/2022), sull’Home page della Regione Puglia nella sezione “BANDI E AVVISI”, all’indirizzo www.empulia.it ed infine all’albo pretorio online del Comune di Fasano (BR);

Dato atto che:

- entro la scadenza prevista dall’Avviso, ovvero le ore 12.00 del 20/10/2022, è pervenuta un’unica offerta tramite il portale telematico www.EmPulia.it e precisamente l’istanza prot. PI255764-22 del 18/10/2022;
- il criterio di aggiudicazione dell’Avviso de quo è quello delle offerte segrete;
- con A.D. 689 del 25/10/2022, previa acquisizione in atti delle dichiarazioni di assenza del conflitto di interesse, si è provveduto a nominare, il Seggio di gara, composto da un numero dispari di membri, di cui un componente con funzioni di Presidente e numero due membri con ruolo di testimoni, di cui uno anche con funzioni di segretario verbalizzante, in conformità all’art. 4 delle “Linee guida approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 862 del 15/06/2022, nonché in linea con le direttive attuative del PTPCT 2022-2024 di cui alla nota prot. AOO_108/22/09/2022/012589;
- con verbale del 09/11/2022, già pubblicato sul portale telematico www.EmPulia.it, il seggio ha concluso le operazioni di gara svolte in modalità telematica;

Dato atto altresì che:

- il seggio di gara ha proposto l’aggiudicazione dell’asta pubblica per la vendita del “*diritto edificatorio di porzione del bene del demanio regionale- ramo acquedotto, censito al F. 42 p.lla 102, rientrante nel Piano di*

lottizzazione del Comune di Fasano (BR) ”, in favore del sig. Ambrogio Potenza, unico partecipante all’avviso, la cui offerta di acquisto con il prezzo di euro 12.600,00, in aumento rispetto al prezzo a base d’asta, è risultata valida;

- a cura e spese dell’aggiudicatario è necessario provvedere al preventivo frazionamento del bene, ai fini dell’asservimento del diritto edificatorio da acquistare;
- ai fini della conclusione del procedimento di aggiudicazione de quo, si è provveduto d’ufficio ad avviare le verifiche dei requisiti di legge, già dichiarate dal soggetto aggiudicatario in sede di presentazione dell’offerta, in particolare:
 - ✓ con prot. AOO_108/21/11/20222/15224 è stato richiesto il certificato del **casellario giudiziale generale**, ai sensi dell’art. 28 d.P.R.n. 313/2002, il cui riscontro della Procura di Bari n. 51147/2022/R, pervenuto in data 01/12/2022, attesta che nulla risulta a carico dell’aggiudicatario;
 - ✓ con prot 108/14/11/2022/0014849 è stato richiesto il certificato del **casellario giudiziale da parte delle Amministrazioni pubbliche e dei gestori di pubblici servizi**, ai sensi dell’art. 39 del T.U. e art. 29 D.P.R. 313/2002, il cui riscontro, pervenuto con prot. 6321 del 14/11/2021 della Procura della Rep. presso il trib. Di Brindisi, attesta che nulla pende a carico dell’aggiudicatario;
 - ✓ con prot 108/14/11/2022/0014850 è stato richiesto il certificato dell’anagrafe tributaria, il cui riscontro, pervenuto con prot. AGEDP-BR_108544_2022_1878 dell’Agenzia delle Entrate Dir. Prov. Di Brindisi, attesta che non risultano violazioni definitivamente accertate a carico dell’aggiudicatario.
- Il sig. Ambrogio ha inoltrato specifica comunicazione, con mail acquisita in atti al prot. AOO_108/05/12/2022/0015929, in cui ha precisato che intende provvedere al versamento del prezzo di acquisto come segue: con anticipo del 10 % a seguito di formale notifica dell’aggiudicazione dell’asta e versamento del saldo prima della sottoscrizione dell’atto di acquisto, secondo le modalità indicate nell’atto di aggiudicazione stesso.

Ravvisata, pertanto, la necessità di concludere il procedimento di cui all’Avviso pubblicato con A.D. 588/2022 di vendita mediante asta pubblica del *“diritto edificatorio di porzione del bene del demanio regionale- ramo acquedotto, censito al F. 42 p.lla 102, rientrante nel Piano di lottizzazione del Comune di Fasano (BR)” con l’aggiudicazione definitiva dell’asta pubblica esperita.*

Garanzie alla riservatezza

La pubblicazione dell’atto all’Albo, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza ai cittadini, secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.lgs. n.196/2003 e dal D.lgs.n.101/2018 e s.m.i., ed ai sensi del vigente Regolamento Regionale n.5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, l’atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili; qualora tali dati fossero indispensabili per l’adozione dell’atto, essi sono trasferiti in documenti separati, esplicitamente richiamati.

.....

Sezione Adempimenti Contabili

(ai sensi della L.R. 28/2001 e del D.lgs 118/2011, compreso ss.mm.ii.)

Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata o di spesa a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per cui i debitori e i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione e che è escluso ogni ulteriore onere aggiuntivo rispetto a quelli autorizzati a valere sullo stanziamento previsto del bilancio regionale.

Ritenuto pertanto di dover provvedere in merito con l’adozione della presente determinazione del dirigente,

trattandosi di materia non ricadente in alcuna fattispecie delle competenze attribuite agli organi di direzione politica, ex art. 4 della l.r. 7/97, bensì in quella di cui all'art. 5 co. 1 lett. a) della richiamata l.r. 7/97, attribuita alla funzione dirigenziale.

D E T E R M I N A

per le motivazioni esposte in premessa e che qui si intendono integralmente riportate, di:

1. **dare atto che** a seguito della Pubblicazione dell'Avviso con A.D. n. 588 del 04/08/2022 entro la scadenza prevista, ovvero le ore 12 del 20/10/2022, è pervenuta, tramite il portale telematico www.EmPulia.it, un'unica offerta prot. PI255764-22 del 18/10/2022;
2. **dare atto che** il seggio di gara nominato con A.D. 689 del 25/10/2022, ai sensi dell'art. 19 dell'Avviso ha concluso le operazioni di gara in data 09/11/2022, in modalità telematica, con verbale del 09/11/2022, già pubblicato sul portale telematico www.EmPulia.it;
3. **ritenere che** dalle verifiche esperite d'ufficio, circa il possesso dei requisiti di legge, dichiarati in sede di partecipazione all'asta pubblica, nulla è emerso a carico dello stesso offerente e pertanto si può concludere il procedimento de quo, avviato con la D.D. n. 588/2022;
4. **aggiudicare definitivamente** l'asta pubblica per la vendita del "*diritto edificatorio di porzione del bene del demanio regionale- ramo acquedotto, censito al F. 42 p.IIIa 102, rientrante nel Piano di lottizzazione del Comune di Fasano (BR)*", in favore del sig. Ambrogio Potenza, unico partecipante all'avviso, al prezzo offerto di euro 12.600,00, in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta;
5. **ritenere che** il trasferimento del diritto edificatorio de quo avvenga alle condizioni già espresse nel provvedimento di Giunta Regionale e sopra richiamato;
6. **stabilire che** mentre l'area di sedime, strumentalmente legata alla presenza dell'acquedotto, ha natura demaniale (art. 822 c.c.) e resta confermata nella titolarità della Regione, è possibile procedere ad alienare i soli diritti edificatori, sottesi alla porzione rientrante nella maglia e/o strumentazione Urbanistica vigente;
7. **stabilire altresì che** tutti gli oneri scaturenti dal trasferimento del cespite, comprese le spese rivenienti dalla stipula dell'atto notarile, sono a carico della parte acquirente con esonero di qualsiasi incombenza per la Regione Puglia;
8. **stabilire che** a cura e spese dell'aggiudicatario occorrerà provvedere al frazionamento del bene su cui dovrà gravare il vincolo di asservimento del diritto edificatorio de quo, ricorrendo la fattispecie, disciplinata ai sensi dell'articolo 2643 n. 2-bis codice civile, che prevede espressamente la trascrizione di atti relativi a "diritti edificatori comunque denominati";
9. **stabilire che** il pagamento complessivo del diritto edificatorio oggetto dell'acquisto, oltre alle spese di rogito, imposte, tasse, IVA se ed in quanto dovuta, saranno a carico dell'acquirente, che dovrà procedere al versamento della somma di euro 1.260,00, pari al 10% del prezzo aggiudicato, entro trenta giorni dalla notifica del presente atto, dalla piattaforma elettronica Mypay Regione Puglia, disponibile al link: <https://pagopa.rupar.puglia.it/pa/home.html> (scegliendo l'opzione Pagamento Dovuto: BENI DEMANIO E PATRIMONIO - Alienazione immobili e cessione terreni), inoltre con le stesse modalità dovrà provvedere al versamento del saldo pari alla residua somma di euro 11.340,00, prima della data di sottoscrizione dell'atto notarile di acquisto del diritto edificatorio de quo, che dovrà concludersi entro i successivi 45 giorni, e comunque in data da concordarsi, previo invio di una bozza dell'atto e della documentazione a tal fine utile;
10. **stabilire altresì che** ove per qualsiasi causa imputabile all'offerente non si addivenga alla stipula del contratto di compravendita nel termine stabilito dall'Amministrazione regionale, l'offerta sarà ritenuta decaduta e l'acconto costituendo deposito cauzionale verrà incamerato dalla Regione a titolo di indennizzo, senza che l'offerente possa sollevare eccezione e/o contestazione alcuna.
11. **dare atto che** la sottoscritta dirigente, incaricata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 404/2022 a sottoscrivere l'atto di compravendita, potrà inserire nel rogito, fatta salva la sostanza del negozio stesso,

la rettifica di eventuali errori materiali compresi l'identificazione catastale (a seguito di frazionamento) del bene de quo e la denominazione del soggetto aggiudicatario;

12. **pubblicare** il presente atto determinativo sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sul sito istituzionale informatico regionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L.r. 15/2008.
13. **notificare** la presente determinazione, al soggetto che ha presentato offerta tramite il portale telematico www.EmPulia.it, nonché tramite la pec indicata in sede di partecipazione;
14. **dare atto** che si assicureranno tutti gli adempimenti e le modalità connessi agli obblighi di pubblicità e informazione.

Il presente atto, composto da n. 6 facciate:

- a) è unicamente formato con mezzi informatici e firmato digitalmente;
- b) sarà pubblicato per 10 giorni lavorativi consecutivi a decorrere dalla data della sua adozione, ai sensi dell'Art. 20 comma 3 del DPGR n.22/2021, nelle pagine del sito www.regione.puglia.it – sezione “Pubblicità legale” – sottosezione “Albo pretorio online”;
- c) l'atto sarà pubblicato nelle pagine del Sito www.regione.puglia.it – sezione - “Amministrazione Trasparente” - sottosezione “Provvedimenti dirigenti Amministrativi”, nonché sul BURP;
- d) sarà conservato nell'archivio documentale dell'Ente (Diogene);
- e) è depositato presso la sede del Servizio Amministrazione del Patrimonio – Via Gentile n. 52 Bari;
- f) sarà trasmesso all'aggiudicatario sig. Ambrogio Potenza pec: (*omissis*) e alla Struttura proponente (m.bellobuono@regione.puglia.it).

La Dirigente del Servizio

(*dott.ssa Anna Antonia De Domizio*)

La sottoscritta attesta che il procedimento istruttorio è stato espletato nel rispetto della vigente normativa nazionale e comunitaria e che il presente schema di provvedimento, predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale, è conforme alle risultanze istruttorie. Si attesta, inoltre, che il presente documento è stato sottoposto a verifica per la tutela dei dati personali secondo la normativa vigente e che è stato predisposto documento “per estratto” che deve essere utilizzato per la pubblicità legale.

Il Funzionario P.O. Gestione Demanio Regionale

(*arch. Maddalena Bellobuono*)