



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 127 del 15/09/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 agosto 2014, n. 1765

L.r. 26 aprile 1995 n. 27 art. 8 comma 3 - Acquisto di suolo privato sito in Bari alla via Gentile, da destinare a parcheggio pubblico a servizio della nuova sede del Consiglio regionale e degli Uffici regionali - Autorizzazione a contrarre.

L'Assessore al Bilancio, dott. Leonardo di Gioia, di concerto con l'Assessore ai Lavori Pubblici, avv. Giovanni Giannini, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile A.P. "Attività dispositive demanio e patrimonio", confermata dal Dirigente dell'Ufficio Patrimonio e Archivi, dal Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio e dal Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, riferisce quanto segue.

Premesso che:

nell'ambito della fase di approvazione del progetto della nuova sede del Consiglio regionale, in Bari alla via Gentile, era prescritta dal comune di Bari in sede di "Conferenze dei servizi" (verbali del 13 gennaio 2004 e 8 marzo 2004), la realizzazione di un parcheggio arborato a servizio del pubblico, individuato in massima parte su un'area di proprietà privata attigua a quella regionale;

con detta prescrizione si mirava a conseguire altri due importanti obiettivi: quello di estendere il fronte della sede lungo la via Gentile, che se circoscritto all'assetto proprietario della Regione risultava piuttosto limitato per un'opera di così rilevante valore sociale, e quello di migliorare l'accessibilità stradale;

in conformità alle indicazioni acquisite durante le predette Conferenze, si procedeva all'elaborazione del progetto esecutivo generale, che otteneva il permesso di costruire n. 415/2006 rilasciato dal comune di Bari il 13 novembre 2006;

al fine di procedere all'appalto dei lavori di realizzazione, la prescritta opera di sistemazione a parcheggio pubblico, tuttavia, era temporaneamente stralciata dal progetto a base d'appalto in quanto l'area privata oggetto della trasformazione non era al momento nella disponibilità regionale, pur prevedendosi, comunque, nel quadro economico approvato, tra le somme a disposizione dell'Amministrazione, anche quelle per l'acquisizione dell'area e i relativi lavori;

infatti, il Servizio LL.PP. con gli impegni di spesa di cui alle D.D. n. 1028 del 01.12.2008, D.D. n. 535 del 30.06.2009 e D.D. n. 185 del 10.03.2010 provvedeva, tra l'altro, l'accantonamento delle somme per la realizzazione del parcheggio pubblico in parola;

come è noto, allo stato attuale, mentre la costruzione dei plessi destinati agli uffici regionali è stata ultimata e quella del Consiglio è in fase di esecuzione, la sistemazione a parcheggio pubblico è ancora da iniziare;

i proprietari dell'area destinata a parcheggio pubblico, a seguito della comunicazione di avvio del procedimento espropriativo, formulavano osservazioni sulla tipizzazione urbanistica del suolo, nonché sul procedimento di approvazione del progetto definitivo, in quanto non prevedeva alcuna azione

ablativa per pubblica utilità;

nell'ottica di evitare le lungaggini in genere connesse alle procedure espropriative, e considerate le contestazioni già avanzate dai proprietari del suolo, parallelamente si avviava la procedura per la cessione volontaria del suolo privato;

a tal fine, veniva formalmente interessato il Servizio Demanio e Patrimonio, competente all'acquisizione beni immobili, per verificare la fattibilità di una cessione volontaria del suolo;

una prima trattativa produceva da parte degli interessati un'offerta economica, formalizzata in data 26 novembre 2012 (protocollo n. 19553/2012), quantificabile in 100,00 €/mq. per complessivi 800.000,00 euro, stante la consistenza del terreno pari a mq. 8.000,00;

il Servizio Demanio e Patrimonio ritenendo motivatamente che tale importo fosse sproporzionato rispetto al valore reale di mercato, invitava formalmente i proprietari del suolo a formulare una proposta più adeguata;

a riscontro, gli interessati, ridimensionando l'iniziale offerta, proponevano definitivamente il prezzo di 75,00 €/mq per complessivi 600.000,00 euro.

Evidenziato che:

la Legge regionale 26 aprile 1995 n. 27, rubricata "Disciplina del demanio e del patrimonio regionale", all'art. 28 statuisce che il prezzo dei beni è stimato da Agenzie pubbliche abilitate a tale funzione;

il Servizio Demanio e Patrimonio, pertanto, previa sottoscrizione di un apposito Accordo di collaborazione, ai sensi delle Legge 241/90, affidava all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Bari la stima del terreno;

l'Agenzia, eseguito sopralluogo e gli accertamenti tecnici, rassegnava la perizia di stima richiesta, determinando il suo valore di mercato del suolo in 45,00 €/mq. pari a complessivi 360.000,00 euro (45,00 €/mq. x 8.000 mq. di superficie);

tale prezzo, dal cui importo evidentemente la Regione non poteva assolutamente discostarsi, era notificato alla parte proprietaria, che provvedeva alla formale accettazione (giusta raccomandata del 22 aprile 2014 assunta al protocollo del Servizio Demanio e Patrimonio al n. 6846/29.4.2014).

Evidenziato altresì che:

l'acquisizione di beni immobili da parte di enti territoriali è, fra l'altro, disciplinata dall'art.12 - comma 1 ter - del D.L. 6 luglio 2011 n. 98 (c.d. spending review), che ai fini del contenimento della spesa pubblica ha inteso limitare le operazioni di acquisto ai soli casi di "indispensabilità e indilazionabilità", introducendo anche l'obbligo di sottoporre il prezzo convenuto tra le parti al giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio Direzione Centrale Roma;

Il Servizio Demanio e Patrimonio, pertanto, in ottemperanza alla predetta normativa attivava la prevista procedura, ottenendo, con atto n. 2014/18849/DGPS/comm.congr. del 11/07/2014 della predetta Agenzia, la congruità del prezzo stimato di € 360.000,00 complessivi;

circa poi il requisito di indispensabilità e indilazionabilità, il dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio, in qualità di Responsabile del procedimento di acquisto, ha rassegnato regolare attestazione che è parte integrante del presente provvedimento.

Accertato che il terreno oggetto di acquisto ha le seguenti specificità:

nel Catasto Terreni di Bari è identificato al foglio di mappa 43 - particella 31 - qualità "mandorleto di classe 3" - superficie complessiva di mq. 8.000,00, in ditta: Quaranta Guido (nuda proprietà per 1/6), Quaranta Leonardo (usufrutto per 1/3 - ora sig.ra Perilli Anna Maria a seguito di decesso proprio coniuge - Atto di donazione del notaio Salvatore D'Alesio rep. 77918/20088 del 19.11.2013), Quaranta Luigi (nuda proprietà per 1/6), Quaranta Maria (proprietà per 1/3) e Quaranta Paolo (proprietà per 1/3); nei pubblici Registri Immobiliari sul cespite non risultano insistere pesi o gravami di natura volontaria e/o pregiudizievole;

nello strumento urbanistico comunale vigente è tipizzato "aree a uso delle attrezzature di servizio

pubbliche e private a carattere regionale o urbano: aree per le attrezzature sportive a livello urbano e regionale”.

Considerato che:

è stata acquisita formale volontà della parte proprietaria (sigg. Quaranta - sig.ra Perilli) alla vendita del suolo da destinare a parcheggio pubblico a servizio della nuova sede del Consiglio regionale, con accettazione del prezzo di €. 360.000,00 (euro trecentosessantamila/00);

il prezzo è stato stimato dall’Agenzia delle Entrate di Bari - Ufficio del Territorio, così come stabilito dalla disciplina regionale in materia (Legge regionale 27/95), e congruito dall’Agenzia del Demanio, così come previsto da normativa statale;

sussistono i requisiti normativi di “indispensabilità e indilazionabilità”, come da attestazione rilasciata dal dirigente del Servizio demanio e Patrimonio;

ai sensi dell’art. 8 - comma 3 - della Legge regionale 27/1995, può farsi a meno della procedura di evidenza pubblica, in quanto il suolo oggetto dell’acquisto per la sua localizzazione, dimensione e per la prescrizione impartita dal comune di Bari non è assolutamente fungibile;

gli Assessori referenti propongono alla Giunta Regionale di:

autorizzare l’acquisto del terreno identificato in Catasto al foglio di mappa 43 - particella 31, della superficie complessiva di mq. 8.000,00, al prezzo convenuto di €. 360.000,00 (euro trecentosessantamila/00), oltre alle spese notarili e alle imposte dovute di registro, ipotecarie e catastali; stabilire che l’acquisto sarà fatto a corpo e non a misura e che il prezzo convenuto sarà versato in un’unica soluzione all’atto della sottoscrizione del rogito notarile mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla parte venditrice;

nominare il rappresentante regionale che deve intervenire nell’atto di compravendita;

incaricare il Servizio Demanio e Patrimonio a proseguire l’azione amministrativa intrapresa ai fini dell’acquisizione del terreno di cui trattasi e in particolare alla individuazione del Notaio per la stipula dell’atto di compravendita e gli adempimenti di registrazione, volturazione catastale e di trascrizione, previo espletamento di gara secondo procedura prevista dal D.lgs. 163/2006 e Regolamento di attuazione (DPR 207/2006);

autorizzare il dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio ad assumere nella consistenza del Patrimonio indisponibile regionale il bene immobile in questione con conseguente variazione del Conto patrimoniale;

autorizzare il dirigente del Servizio Lavori Pubblici ad adottare i provvedimenti di liquidazione della spesa occorrente all’acquisto del suolo, già impegnata con D.D. n. 1028 del 01.12.2008, D.D. n. 535 del 30.06.2009 e D.D. n. 185 del 10.03.2010 sui capitoli 3426 e 3428 U.P.B. 09.01.04;

incaricare il Servizio Lavori Pubblici a espletare le procedure progettuali e di affidamento lavori per la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio della nuova sede.

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. 28/2001.

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio regionale.

L’Assessore al Bilancio, dott. Leonardo di Gioia, e l’Assessore ai Lavori Pubblici, avv. Giovanni Giannini, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate e motivate, vertendosi in materia rientrante nella competenza dell’Organo Politico, ai sensi dell’art. 4, comma 4 lett. K) della Legge regionale 7/97 e dell’art. 8 - comma 3 - della Legge regionale 27/95, propone alla Giunta Regionale l’adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore al Bilancio, dott. Leonardo di Gioia, e dell'Assessore ai Lavori Pubblici, avv. Giovanni Giannini;

viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal responsabile A.P. "Attività dispositive demanio e patrimonio", dal Dirigente dell'Ufficio Patrimonio e Archivi, dal Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio e dal dirigente del Servizio Lavori Pubblici;

a voti unanimi e palesi, resi nei modi di legge;

DELIBERA

- di far propria le premesse che qui si intendono integralmente riportate;
- di autorizzare l'acquisto del terreno identificato in Catasto al foglio di mappa 43 - particella 31, della superficie complessiva di mq. 8.000,00, di proprietà dei sigg. Quaranta e sig.ra Perilli, al prezzo convenuto di €. 360.000,00 (euro trecentosessantamila/00), oltre alle spese notarili e alle imposte dovute di registro, catastali e ipotecarie;
- stabilire che l'acquisto sarà fatto a corpo e non a misura e che il prezzo convenuto sarà versato in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione del rogito mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla parte venditrice;
- di nominare il dirigente pro tempore del Servizio Demanio e Patrimonio, ing. Giovanni Vitofrancesco, nato il 18.09.1953, a intervenire nel rogito notarile per conto della Regione Puglia;
- di incaricare il Servizio Demanio e Patrimonio a proseguire l'azione amministrativa intrapresa ai fini dell'acquisizione del terreno di cui trattasi e in particolare alla individuazione del Notaio presso cui stipulare l'atto di compravendita, previo espletamento di gara secondo procedura prevista dal D.lgs. 163/2006 e Regolamento di attuazione (DPR 207/2006);
- di autorizzare il Servizio Demanio e Patrimonio ad assumere nella consistenza del Patrimonio indisponibile regionale il bene immobile in questione con conseguente variazione del Conto patrimoniale;
- di autorizzare il dirigente del Servizio Lavori Pubblici ad adottare i provvedimenti di liquidazione della spesa occorrente all'acquisto del terreno;
- di incaricare il Servizio Lavori Pubblici a espletare le procedure progettuali e di affidamento lavori per la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio della nuova sede;
- di pubblicare il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale informatico regionale ai sensi per gli effetti dell'art. 7 comma 3 della Legge regionale 15/2008.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola