



CITTA' DI ATRIPALDA

PROVINCIA DI AVELLINO

ESTRATTO DETERMINAZIONE DEL II SETTORE - SERVIZIO MANUTENZIONE

N. 54RS/694RG del 01-10-2020

OGGETTO

ALIENAZIONE CENTRO SERVIZI PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE E RELATIVE
PERTINENZE SITO ALLA VIA SAN LORENZO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO ED
ACCERTAMENTO ENTRATA.

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria

MANDATO	N.	DEL
---------	----	-----

Dal Municipio, li 01-10-2020

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Dott. De Giuseppe Paolo (*)

IL RESPONSABILE DEL II SETTORE -SERVIZIO II

PREMESSO CHE

- Con Delibera di Consiglio Comunale N. 7 del 08/05/2019, esecutiva, si approvava il Piano di Valorizzazione e Dismissione dei Beni del Patrimonio Comunale per l'Anno 2019;
- Con Delibera di Consiglio Comunale N. 23 del 06/08/2019, esecutiva, si approvava la modifica al Piano di Valorizzazione e Dismissione dei Beni del Patrimonio Comunale per l'Anno 2019 prevedendo la alienazione del compendio immobiliare destinato a Centro Servizi per le piccole e medie imprese sito alla via San Lorenzo.
- Con Delibera di Consiglio Comunale N. 32 del 31/10/2019, immediatamente esecutiva, si approvava l'aggiornamento al Piano di valorizzazione e dismissione dei beni del patrimonio comunale per l'anno 2019 e la conseguente variazione al bilancio 2019/2021;

RICHIAMATO il Regolamento Comunale per l'alienazione degli immobili di proprietà del comune, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 16.12.2004, che disciplina in dettaglio la procedura per la cessione degli immobili di valore significativo.

RICHIAMATA

- la delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 06.08.2019 con la quale si fornivano indirizzi alla Giunta Comunale ed ai Responsabili di settore interessati per la alienazione del compendio immobiliare destinato a Centro Servizi per le piccole e medie imprese sito alla via San Lorenzo.
- la delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.08.2020, immediatamente esecutiva, con la quale si disponeva di procedere nell'esercizio 2020 alla alienazione del Centro Servizi per le piccole e medie imprese sito alla via San Lorenzo e delle relative pertinenze, proseguendo nel procedimento di alienazione in corso, quale misura necessaria ai sensi dell'art. 188 TUEL.
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 13/08/2020, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state dettate le direttive agli uffici comunali per completare la alienazione del Centro Servizi per le piccole e medie imprese sito alla via San Lorenzo e delle relative pertinenze, per come da ultimo stabilito con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.08.2020.

RAVVISATA la necessità di completare la predetta alienazione in tempi celeri con riferimento alle prescrizioni dettate dall'art. 188 TUEL.

VISTA la determina del responsabile del IV settore Servizio II n. 72RS/664RG del 22/09/2020 con la quale, in esito alla procedura a trattativa diretta si è aggiudicato in via definitiva in favore della soc. MARGROUP SRL con sede legale in Ariano Irpino – via Martiri Perazzo – Rappresentante della società Giannetta Maria – p. iva 02403760644 – iscrizione al registro delle Imprese di Avellino al n. 02403760644 la alienazione dell'immobile già adibito a Centro servizi per le piccole e medie imprese di via San Lorenzo e relative pertinenze, sito in Via San Lorenzo n. 36, per la somma in €. 1.760.000,00 (euro unmilonesettecentosessantamila/00).

DATO ATTO che il futuro acquirente con nota n. 28891 del 29/09/2020 ha comunicato di voler procedere all'acquisto dell'immobile con pagamento in unica soluzione ed individuato l'ufficiale rogante, considerato che le spese di rogito sono a totale carico dell'acquirente.

CONSIDERATO che con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30 settembre 2020, immediatamente esecutiva è stato approvato il Piano di Valorizzazione e Dismissione dei Beni del

Patrimonio Comunale per l'Anno 2020 confermando la alienazione del compendio immobiliare destinato a Centro Servizi per le piccole e medie imprese sito alla via San Lorenzo.

PRESO ATTO che in data 01.10.2020 è stato versato il saldo integrale del prezzo di acquisto mediante versamento alla Tesoreria Comunale e che pertanto è possibile rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale.

VISTO gli esiti delle verifiche effettuate, dai quali non sono emersi motivi che comportino la perdita o la cessazione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

RITENUTO dover approvare, ai sensi dell'art. 192 del Tuel lo schema di atto di compravendita predisposto dall'ufficiale rogante, individuato dall'acquirente per gli uffici del rogito.

RICORDATO che, il Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 31/10/2019 ha espressamente autorizzato il geom. Vincenzo Caronia Responsabile Settore IV Servizio II alla sottoscrizione dell'atto di vendita e che lo schema contrattuale allegato al presente atto è stato verificato dal Responsabile Settore II – Servizio II.

RICHIAMATO il Decreto Sindacale n. 8 del 02/01/2020 di nomina del Responsabile del Settore II Servizio, II servizio.

DATO ATTO che ai sensi dell'articolo 147/bis del D.Lgs. n. 267/2000, introdotto dall'art. 3, comma 5, del Decreto Legge n. 174 del 10/10/2012, sulla presente determinazione si esprime parere favorevole per la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa;

RITENUTO necessario procedere alla stipula del contratto secondo lo schema allegato al presente atto di cui forma parte integrante e sostanziale.

RICONOSCIUTA la propria competenza a provvedere;

RITENUTO che non sussistano, fatte salve situazioni di cui allo stato attuale non vi è conoscenza, cause di incompatibilità e/o conflitti di interesse previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione;

Per le motivazioni in premessa citate, che qui s'intendono richiamate e approvate

D E T E R M I N A

1. **DI DARE ATTO** della premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI APPROVARE**, per i motivi in premessa citati, l'allegato schema di atto di compravendita predisposto dall'Ufficiale rogante individuato dall'acquirente, per complessivi euro 1.760.000,00 per la alienazione dell'immobile già adibito a Centro servizi per le piccole e medie imprese di via San Lorenzo e relative pertinenze, sito in Via San Lorenzo n. 36 ed individuato come segue: **Fabbricato Urbano**, iscritto al NCEU al foglio 1, p.lla 1569, sub 1-2-3-4, costituito da: piano interrato della superficie complessiva di circa mq. 1.760 [di cui mq.130 destinati a servizi (scale, ascensore, locale macchine ecc.), mq. 220 destinati a depositi e mq. 1.410 destinati a parcheggi; piano terra della superficie complessiva di circa mq. 1683 destinati ad area espositiva, attività ristorative/bar, oltre a circa mq. 1.105 destinati a spazi espositivi all'aperto e mq. 708 costituiti da zone esterne pavimentate, altri servizi esterni + biglietteria esterna (mq. 50); piano primo della superficie complessiva di circa mq. 1.608 destinati ad: aule polifunzionali (mq. 357), laboratorio artigianale (mq. 100), uffici (mq. 411), auditorium (mq. 260), servizi e disimpegni (mq. 480) e relative aree pertinenziali esclusive di complessivi mq. 8180 iscritte al NCEU al foglio 1, p.lle 1569, sub 5, 6 e 7.
3. **DI ACCERTARE**, ai sensi dell'art. 179 del TUEL, la somma di €. 1.760.000,00, quale corrispettivo derivante dall'alienazione del bene di proprietà comunale, imputandola al capitolo 762/10 del corrente bilancio in esercizio provvisorio successivamente alla stipula dell'atto.
4. **DI AUTORIZZARE** il geom. Vincenzo Caronia Responsabile Settore IV Servizio II alla sottoscrizione dell'atto di compravendita come espressamente stabilito dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 31/10/2019.

5. **DI RINUNCIARE** espressamente alla iscrizione di ipoteca sul bene venduto in considerazione del pagamento integrale del prezzo di compravendita.
6. **DI TRASMETTERE** copia della presente al Settore Finanziario per i conseguenti adempimenti.
7. **DI ACCERTARE**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa di cui all'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i., la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento;
8. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento è comunicato all'interessato, pubblicato all'Albo pretorio on-line del Comune, ai fini di generale conoscenza, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge n. 69/2009, e inserito, per quanto di competenza nella sezione *“Amministrazione Trasparente”*. =

Letto, approvato e sottoscritto

Il Responsabile del II SETTORE - SERVIZIO
MANUTENZIONE
F.to Geom. Berardino Alfredo (*)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi del sottoscritto Responsabile che, giusta relazione dell'Istruttore addetto alle pubblicazioni, copia della presente determinazione è stata affissa all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.lgs. n.267 del 18/08/2000, per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi.

Dal Municipio, li 02-10-2020

Il Responsabile del II SETTORE - SERVIZIO
MANUTENZIONE
F.to Geom. Berardino Alfredo (*)

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Dal Municipio, li 02-10-2020

Il Responsabile del II SETTORE - SERVIZIO
MANUTENZIONE
Geom. Berardino Alfredo

(*) firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs 39/1993

Imposta di bollo assolta in via telematica ai sensi della nota 1 bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642
 Repertorio n. Raccolta n.
 = Compravendita in regime I.V.A. =
 = REPUBBLICA ITALIANA =
 Il _____ duemilaventi.
 In _____ nel mio studio alla _____.
 Innanzi a me, dott. _____, Notaio in _____, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____, sono costituiti
 = l'Ente Pubblico Territoriale

COMUNE DI ATRIPALDA con sede legale ad Atripalda (AV) alla Piazza Municipio, codice fiscale 00095990644, in persona del Responsabile del IV Settore-II Servizio e quindi legale rappresentante dell'Ente, Geom. Vincenzo Caronia, nato ad Atripalda (AV) l'11 ottobre 1959, domiciliato per la funzione presso la sede municipale, tale nominato con provvedimento del Sindaco del Comune di Atripalda n. 6 del 2 gennaio 2020, emesso ai sensi dell'art. 19 dello Statuto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 82 del 24 ottobre 2001 e modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 18 maggio 2005, ai sensi del Regolamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Atripalda, in forza dei poteri attribuiti al nominato Responsabile dal vigente Statuto del Comune, dal regolamento medesimo, nonché dal disposto dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 31 ottobre 2019, della delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 agosto 2020, della deliberazione di Giunta Municipale n. 171 del 6 novembre 2019, della deliberazione di Giunta Municipale n. 88 del 13 agosto 2020, nonché in forza della determina del Responsabile del Servizio..... n. dell'1 ottobre 2020, e che, munita del parere favorevole del Responsabile del Servizio finanziario, in copia certificata conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

= la società a responsabilità limitata di nazionalità italiana:

MAR GROUP s.r.l. con sede legale ad Ariano Irpino (AV) alla via Martiri Perazzo snc, capitale sociale € 30.000,00, interamente sottoscritto e versato, codice fiscale-partita IVA e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Avellino 02403760644, numero di iscrizione al R.E.A. di Avellino 155779, indirizzo PEC: margroup@pec.it, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante, con gli idonei poteri di firma a norma di legge e di statuto sociale, Giannetta Maria, nata ad Anzano di Puglia (FG) il 24 gennaio 1955, domiciliata per la funzione presso la citata sede sociale. I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono quanto segue:

= a seguito della delibera della Giunta del Comune di Atripalda n. 1263 del 12 dicembre 1991 --di approvazione del progetto esecutivo dei lavori necessari per la realizzazione del "*Centro Polivalente di servizio per le piccole e medie aziende commerciali ed artigianali in località S. Lorenzo*"-- e della delibera del Commissario Straordinario n. 258 del 27 aprile 1994 --che ha riapprovato, ai fini della dichiarazione della pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità il progetto esecutivo 1° stralcio funzionale della detta opera pubblica--, il Comune di Atripalda --in forza di decreto di espropriazione per pubblica utilità n. 32 emesso dai competenti Organi il 28 giugno 2000, protocollo 7348, trascritto in Avellino il 26 luglio 2000 ai nn. 11536/9866-- è divenuto pieno ed esclusivo proprietario a titolo originario dell'area in Comune di ATRIPALDA (AV) alla Contrada San Lorenzo, individuata nella sua originaria consistenza in Catasto Terreni al foglio 1, p.lle n. 196 di Ha 0.49.02, n. 1303 di Ha 0.14.27 e n. 1301 di Ha 0.72.64, sulla quale esso Ente ha poi realizzato la struttura polifunzionale oggi individuata in Catasto Fabbricati al foglio 1, p.lla n. 1569, distinta i subalterni;
 = la descritta consistenza immobiliare era pervenuta alla parte dante causa del nominato Comune di Atripalda:

--- Gengaro Adriana, nata ad Atripalda (AV) il 6 marzo 1955, per i diritti di proprietà pari ad un mezzo (1/2), in forza di successione legittima in morte di Gengaro Pasquale, nato ad Atripalda (AV) l'11 luglio 1915 e deceduto a Torino (TO), luogo del suo ultimo domicilio, il 16 gennaio 1987

(dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Torino e classificata al n. 44 del vol. 5973, trascritta in Avellino il 18 luglio 1990 ai nn. 9168/7933), per rappresentazione ed accrescimento a seguito delle rinunce all'eredità effettuate dal fratello del de cuius nonché genitore di ella Gengaro Adriana, Gengaro Alessandro, in seguito generalizzato, giusta atto ricevuto dal Notaio Luigino Italia di Atripalda il 21 gennaio 1987, registrato ad Avellino il 22 detti al n. 519, e dalla nipote del de cuius nonché germana di ella Gengaro Adriana, Gengaro Luisamaria, in seguito generalizzata, in forza di atto ricevuto dal medesimo Notaio Luigino Italia il 21 gennaio 1987, registrato ad Avellino il 22 detti al n. 520, nonché in forza di atto di divisione ricevuto dal medesimo Notaio Luigino Italia il 2 settembre 1987, Repertorio 60008, registrato ad Avellino l'11 detti al n. 597 e trascritto pure in Avellino il 23 ripetuti ai nn. 12155/10586;

--- Gengaro Luisamaria, nata a Manocalzati (AV) il 25 agosto 1951, per i diritti di proprietà pari ad un mezzo (1/2), in forza di successione legittima in morte del padre Gengaro Alessandro, nato ad Atripalda (AV) il 2 marzo 1913 e deceduto in Avellino, luogo del suo ultimo domicilio, il 16 giugno 1989 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Avellino e classificata al n. 57 del vol. 541, trascritta in Avellino il 28 maggio 1990 ai nn. 6996/6058, integrata con successiva dichiarazione presentata al medesimo Ufficio il 30 aprile 1997 e classificata al n. 58 del vol. 669, trascritta in Avellino il 31 agosto 1997 ai nn. 16693/12755), e per rappresentazione ed accrescimento a seguito della rinuncia all'eredità effettuata dalla figlia del de cuius nonché germana di ella Gengaro Luisamaria, Gengaro Adriana, innanzi generalizzata, e dal coniuge del de cuius nonché madre di Gengaro Luisamaria, Bernardino Elena, in forza di atto ricevuto dal Notaio Luigino Italia il 13 novembre 1989, registrato in Avellino il 14 detti al n. 2536;

--- ai nominati de cuius Gengaro Alessandro e Gengaro Pasquale, in forza di successione legittima in morte della comune genitrice Dell'Orfano Maria Luisa, nata a Castelvete sul Calore (AV) il 24 ottobre 1892 e deceduta ivi, luogo del suo ultimo domicilio, il 29 luglio 1981 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Avellino e classificata al n. 78 del vol. 440, trascritta in Avellino il 26 marzo 1982 ai nn. 3207/2899);

= a norma del disposto di cui all'articolo 25, commi 1, 2 e 3, del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, l'espropriazione del diritto di proprietà comporta l'estinzione automatica di tutti i diritti, reali o personali, gravanti sul bene espropriato, salvo quelli compatibili con i fini cui l'espropriazione è preordinata, e dopo la trascrizione del decreto di esproprio tutti i diritti relativi al bene espropriato possono essere fatti valere unicamente sull'indennità;

= l'art. 7, lettera c), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, stabilisce che "non si applicano le disposizioni in tema di permesso di costruire alle opere pubbliche dei Comuni deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554";

= il fabbricato ad uso produttivo-commerciale, strumentale per natura, in Comune di ATRIPALDA (AV) alla Contrada San Lorenzo, denominato Centro Polivalente di servizio per le piccole e medie imprese commerciali ed artigianali, realizzato dal Comune di Atripalda sulla descritta area in aderenza al progetto approvato, si sviluppa su tre livelli catastali (seminterrato, terra e primo) ed è composto dalle seguenti unità produttive così censuariamente descritte:

-- a) unità al piano terra, composta da unico ambiente ed accessori (tra cui la centrale elettrica), il tutto individuato in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 1, p.lla n. 1569, sub 1, Contrada San Lorenzo snc, piano T, cat. D/8, RC€ 12.352,00;

-- b) unità al piano terra, a sua volta composta da più ambienti ed accessori (tra cui guardiola ed aiuole), della consistenza utile complessiva di circa metri quadrati tremilacinquecentoquarantasei (mq. 3.546), di cui circa mq. 1.683 destinati ad area espositiva ed attività ristorative/bar, circa mq. 1.105 destinati a spazi espositivi all'aperto e circa mq. 708 costituiti da zone esterne pavimentate, altri servizi e biglietteria esterna (mq. 50 circa), individuata in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 1, p.lla n. 1569, sub 2, Contrada San Lorenzo snc, piano T, cat. D/8, RC€ 5.476,00;

-- c) unità al piano primo, distinta in più ambienti ed accessori, per una superficie utile complessiva di circa mq. 1.608, di cui circa mq. 357 destinati ad aule polifunzionali, circa mq. 100 destinati a laboratorio artigianale (mq. 100), circa mq. 411 destinati ad uffici (mq. 411), circa mq. 260 destinati

ad auditorium e circa mq. 480 destinati a servizi e disimpegni, individuata in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 1, p.lla n. 1569, sub 3, Contrada San Lorenzo snc, piano 1, cat. D/8, RC€ 16.560,00;

-- d) unità al piano seminterrato, composta da due ambienti ed accessori, per una superficie complessiva di circa mq. 1.760, di cui circa mq. 130 destinati a servizi tecnici (scale-ascensore-locale macchine), circa mq. 220 destinati a depositi e circa mq. 1.410 destinati a deposito-garage, individuata in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 1, p.lla n. 1569, sub 4, Contrada San Lorenzo snc, piano S1, cat. D/8, RC€ 7.360,00.

Giusta denuncia di variazione per costituzione n. 2745/2013 approvata dall'Ufficio Unico del Territorio di Avellino il 18 luglio 2013, protocollo AV0107703; = esso fabbricato insiste sull'area di pertinenza esclusiva, classata quale ente urbano, estesa metri quadrati ottomilacentottanta (mq. 8.180), nella sua parte scoperta destinata a parcheggio a servizio della struttura produttiva, individuata in Catasto Terreni al foglio 1, p.lla n. 1569, ente urbano, Ha 0.81.80, senza redditi (che comprende la fusione delle p.lle n. 1572, n. 1573 e n. 1690, giusta tipo mappale n. 334133/2009 del 23 dicembre 2009 e n. 71143/2020 del 28 settembre 2020), che deriva dalla fusione catastale delle originarie p.lle n. 1573 (già n. 1302), seminativo irriguo, cl. 2, Ha 0.05.10, RD€ 12,75 RA€ 5,00; n. 1572 (già n. 1302), seminativo irriguo, cl. 2, Ha 0.06.87, RD€ 17,17 RA€ 6,74; e n. 1690 (già n. 1568), seminativo irriguo, cl. 2, Ha 0.29.41, RD€ 73,51 RA€ 28,86; = rappresentano beni comuni non censibili le aree esterne scoperte destinate a parcheggio, individuate in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 1, p.lle n. 1569, sub 5, via San Lorenzo snc, piano T, bene comune non censibile, senza rendita; n. 1569, sub 6, via San Lorenzo snc, piano T, bene comune non censibile, senza rendita; n. 1569, sub 7, via San Lorenzo snc, piano T, bene comune non censibile, senza rendita (giusta denuncia di variazione protocollo AV0071572 del 29 settembre 2020);

= tutto quanto descritto confina con strada comunale e con altri beni individuati in catasto con le p.lle n. 1570, n. 1691, n. 200, n. 1365 e n. 1602 del foglio 1, salvo altri; = per una migliore identificazione della consistenza immobiliare venduta, si rinvia all'elaborato planimetrico che, debitamente sottoscritto, si allega al presente atto sotto la lettera "B"; = la destinazione d'uso attuale dell'immobile è quella produttivo-commerciale, giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 adottata il 6 ottobre 2009, con la precisazione che con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 6 agosto 2019 è stata confermata la destinazione commerciale, nonché ogni altra destinazione compatibile con le previsioni del vigente strumento urbanistici, nonché altre destinazioni purché finalizzate ad attività di interesse generale e/o collettivo; = con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 6 ottobre 2009, è stato integrato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni comunali allegato al bilancio previsionale 2009, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133, e si è disposta la vendita del descritto Centro Polivalente per le Piccole e Medie Imprese, con la precisazione che con successive deliberazioni del Consiglio Comunale n. 7 dell'8 maggio 2019, n. 23 del 6 agosto 2019, n. 32 del 31 ottobre 2019 e n. 37 del 29 novembre 2019 sono stati approvati il Piano di Valorizzazione e Dismissione dei beni del patrimonio del Comune di Atripalda per l'anno 2019; = in particolare, dopo una serie di esperimenti di vendita mediante gara pubblica andati deserti, è stata disposta la vendita a trattativa privata diretta --ai sensi dell'art. 9, comma 2, lett. A), del Regolamento per la vendita dei beni di proprietà comunale-- del descritto Centro Polivalente per le Piccole e Medie Imprese e relative pertinenze per un valore stimato € 1.954.800,00, in misura pari al valore potenziale minimo di aggiudicazione dell'ultimo esperimento di gara come stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 13 agosto 2020, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 agosto 2020;

= con determinazione del Responsabile del IV Settore II Servizio n. 68RS/613RG del 17 agosto 2020 è stato approvato lo schema di avviso esplorativo di manifestazione di interesse, mediante trattativa privata diretta ai sensi di quanto stabilito dagli artt. 7, comma 15, e 9, comma 2, lettera a) del Regolamento Comunale per l'alienazione degli immobili dell'Ente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 16 dicembre 2004;

= con avviso esplorativo di manifestazione di interesse pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 169 del 31 agosto 2020-parte III Avvisi e Bandi di Gara è stata indetta manifestazione di interesse --ai sensi dell'art. 9, comma 2, lett. A), del citato Regolamento per la vendita dei beni di proprietà comunale-- per l'acquisto del Lotto Unico composto dalla descritta consistenza immobiliare, prevedendo l'importo di € 1.954.800,00 come prezzo-base come stabilito con la citata deliberazione di Giunta n. 88/2020;

= alla scadenza del termine per la manifestazione di interesse è pervenuta al Comune di Atripalda una sola offerta in data 18 agosto 2020, protocollata con il n. 24267, presentata dalla società MAR GROUP s.r.l., come da verbale n. 1 del 7 settembre 2020 redatto dal Responsabile del Procedimento e del II Settore-II Servizio del Comune di Atripalda;

= a seguito dello svolgimento del procedimento di trattativa privata di cui ai verbali del Responsabile del Procedimento del II Settore - II Servizio del Comune di Atripalda del 9 settembre 2020, del 14 settembre 2020 e del 18 settembre 2020, la costituita società MAR GROUP s.r.l., avendo constatato la necessità della esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, ha formulato la proposta definitiva di acquisto offrendo il prezzo di € 1.760.000,00, con stipula del definitivo di vendita entro il 31 ottobre 2020, con pagamento del 10% alla aggiudicazione provvisoria, del 30% al momento del contratto definitivo di vendita, e del saldo entro 12 mesi dalla vendita con garanzia di polizza fideiussoria, il tutto come risulta dal citato verbale del 18 settembre 2020;

= con nota inviata tramite mail del 29 settembre 2020, prot. n. 28891 la società aggiudicataria Mar Group S.p.a., a mezzo dell'avv. Annalisa Fusco, ha comunicato al Comune di Atripalda che, diversamente da quanto previsto con il detto verbale, la società aggiudicataria avrebbe provveduto a versare, al netto di quanto già versato a titolo di cauzione, il restante 90% a saldo dell'importo della vendita in un'unica soluzione all'atto della stipula del rogito notarile;

= la consistenza immobiliare oggetto del presente atto risulta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni o qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico.

Tanto premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) Il COMUNE DI ATRIPALDA, come legalmente rappresentato, con ogni garanzia di legge, vende

alla società MAR GROUP s.r.l., che come rappresentata accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà del complesso-fabbricato produttivo-commerciale denominato Centro Polivalente di servizio per le piccole e medie imprese commerciali ed artigianali in Comune di ATRIPALDA (AV) alla Contrada San Lorenzo, da cielo a terra, composto come segue:

= a) unità al piano terra, individuata in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 1, p.lla n. 1569, sub 1, Contrada San Lorenzo snc, piano T, cat. D/8, RC€ 12.352,00;

= b) unità al piano terra, individuata in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 1, p.lla n. 1569, sub 2, Contrada San Lorenzo snc, piano T, cat. D/8, RC€ 5.476,00;

= c) unità al piano primo, individuata in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 1, p.lla n. 1569, sub 3, Contrada San Lorenzo snc, piano 1, cat. D/8, RC€ 16.560,00;

= d) unità al piano seminterrato, individuata in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 1, p.lla n. 1569, sub 4, Contrada San Lorenzo snc, piano S1, cat. D/8, RC€ 7.360,00.

Le parti precisano quanto segue:

= rappresentano beni comuni non censibili le aree esterne scoperte destinate a parcheggio, individuate in Catasto Fabbricati in ditta concordante al foglio 1, p.lle n. 1569, sub 5, via San Lorenzo snc, piano T, bene comune non censibile, senza rendita; n. 1569, sub 6, via San Lorenzo snc, piano T, bene comune non censibile, senza rendita; e n. 1569, sub 7, via San Lorenzo snc, piano T, bene comune non censibile, senza rendita;

= il descritto manufatto insiste sull'area di pertinenza esclusiva, classata quale ente urbano e compresa nella presente vendita, estesa metri quadrati ottomilacentottanta (mq. 8.180), nella sua parte scoperta destinata a parcheggio e manovra, individuata in Catasto Terreni al foglio 1, p.lla n.

1569, ente urbano, Ha 0.81.80, senza redditi.
Il tutto meglio descritto in premessa quanto a consistenza, confini e dati catastali.
Art.2) Il prezzo della presente vendita è stato dalle parti determinato in complessivi euro unmilionesettecentosessantamila (€ 1.760.000,00).
Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con la legge 4 agosto 2006 n. 248, i comparanti, anche nella qualità, da me Notaio previamente informati sulle conseguenze penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano quanto segue:
= per la stipulazione del presente contratto non ci si è avvalsi dell'opera di mediatori;
= esso prezzo, come sopra determinato, è stato regolato come segue:
-- euro centosettantaseimila (€ 176.000,00), pari al 10% del corrispettivo pattuito quale cauzione provvisoria, sono stati corrisposti in data 21 settembre 2010 mediante bonifico di pari importo con accredito in data in pari data sul conto corrente 350653 intrattenuto dell'Ente alienante presso l'Agenzia di Avellino della Banca di Credito Cooperativo di Flumeri Società cooperativa, quale Concessionaria del Servizio di Tesoreria dell'Ente stesso (codice Iban IT96T0855315100090000350653) e con addebito sul conto corrente 03000301025 intrattenuto dalla società acquirente presso la Banca di Credito Cooperativo di Flumeri Società cooperativa (codice TRN ID 08553000000001596215);
-- i restanti euro unmilione cinquecentottantaquattro € 1.584.000,00), pari al restante 90% del corrispettivo pattuito, sono stati corrisposti in data 1 ottobre 2020, con valuta pari data, mediante bonifico di pari importo con accredito in data in pari data sul conto corrente 350653 intrattenuto dell'Ente alienante presso l'Agenzia di Avellino della Banca di Credito Cooperativo di Flumeri Società cooperativa, quale Concessionaria del Servizio di Tesoreria dell'Ente stesso (codice Iban IT96T0855315100090000350653) e con addebito sul citato conto corrente 03000301025 intrattenuto dalla società acquirente presso la Banca di Credito Cooperativo di Flumeri Società cooperativa (codice TRN ID 08553000000001607149);
L'Ente venditore, a mezzo del costituito rappresentante, preso atto di quanto innanzi, rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo dell'intero corrispettivo convenuto e rinuncia espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale possa nascere dal presente atto.
In relazione alle facoltà di cui all'art. 1, commi 63 e 66, della legge 27 dicembre 2013 n. 147, per come modificata dall'art. 1, comma 142, della legge 4 agosto 2017 n. 124, le parti, come rappresentate, dichiarano di esserne state da me informate e di non avere inteso conferirmi alcun incarico a tal riguardo.

Art.3) Ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica:
= con riferimento al fabbricato e alle unità che lo compongono, il costituito Vincenzo Caronia, nella citata qualità di legale rappresentante dell'Ente venditore, dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto è stato realizzato ai sensi della delibera della Giunta Municipale n. 1263 del 12 dicembre 1991, nonché --sulla scorta della Convenzione tra Comune di Atripalda e Regione Campania del 29 novembre 1994, Repertorio 73, registrata ad Avellino il 7 dicembre 1994 n. 9602, e sul quale progetto si è espresso con parere favorevole n. 4494 il C.T.R. Campania-Sezione Provinciale Avellino in data 22 febbraio 1996-- , nonché in forza delle deliberazioni di Giunta municipale di variante e suppletiva n. 32 del 24 giugno 1998, n. 77 del 3 marzo 1999, n. 241 del 14 luglio 1999 e n. 43 del 23 febbraio 2000 -- cui è seguito il collaudo tecnico ed amministrativo della Commissione di collaudo con certificato del 22 dicembre 2001-- , e che, in data successiva all'ultimazione dei lavori di costruzione (1 marzo 2000), non ha subito interventi strutturali per l'esecuzione dei quali sarebbe stato necessario il rilascio di provvedimento autorizzativo o concessorio.
L'Ente venditore, come rappresentato, garantisce altresì:
--- la regolarità e conformità urbanistica e catastale della struttura, la sua utilizzabilità secondo la destinazione d'uso assentita e/o assentibile, il rispetto di tutte le norme legali e regolamentari vigenti in materia di edilizia, prestando ogni più ampia garanzia al fine della commerciabilità della consistenza immobiliare ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per la piena conformità alla normativa urbanistica edilizia, ambientale, archeologica, storica e paesaggistica;

--- con riferimento ai requisiti di agibilità del fabbricato e delle unità che lo compongono, ai sensi del disposto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice, come rappresentata, dichiara che non sussiste formale provvedimento (la cui richiesta ed ottenimento, nonché la predisposizione della necessaria documentazione amministrativa e tecnica, restano a cura della parte acquirente), con la precisazione che in sede di collaudo tecnico-amministrativo alla data del 22 dicembre 2001, la Commissione incaricata ha subordinato il rilascio dell'agibilità all'acquisizione del certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Avellino, al parere favorevole dell'ASL e/o dell'Autorità sanitaria competente, al collaudo degli ascensori ed al collaudo definitivo dell'impianto di riscaldamento e condizionamento, circostanza della quale si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di vendita. Al riguardo, si ribadisce che tutti gli adempimenti di natura tecnico-amministrativa finalizzati alla richiesta ed ottenimento del certificato di agibilità restano a carico della società acquirente; --- che gli impianti tecnologici di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 in esse unità urbane esistenti sono conformi alle norme in materia di sicurezza vigenti alla data del 22 dicembre 2001 (ad eccezione degli ascensori, dell'impianto di riscaldamento e di condizionamento), accettandoli la società acquirente nello stato in cui attualmente sono e venendo l'Ente alienante esonerato da eventuali obblighi di adeguamento; --- ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, che l'identificazione catastale della consistenza immobiliare venduta corrisponde alle planimetrie regolarmente depositate al Catasto tenuto dall'Agenzia del Territorio di Avellino in data 18 luglio 2013, protocollo AV0107703 - n. 2745/2013, che in unica fascicolazione si allegano al presente atto sotto la lettera "C", e che i dati catastali e le dette planimetrie sono conformi allo stato di fatto, non sussistendo difformità tali da influire sullo stato, sulla consistenza, sulla categoria, sulla classe e sulla rendita, e quindi non dando luogo all'obbligo della presentazione di una nuova planimetria ai sensi dell'art. 17 del R.D. 13 aprile 1939 n. 652, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 1939 n. 1249, come conferma la parte acquirente.

Con riferimento al disposto del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, il costituito Vincenzo Caronia, nella qualità, dichiara che la consistenza immobiliare oggetto del presente atto è dotata dell'attestato di prestazione energetica asseverato in data dal tecnico incaricato ed abilitato,, iscritto all'Albo con il n., e che, debitamente sottoscritto dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "D"; di tanto la società acquirente, come rappresentata, prende atto, confermando di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli immobili. Peraltro, sempre ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, si precisa che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri tenuti dall'Agenzia del Territorio di Avellino; = con riferimento alle aree scoperte di pertinenza, si allega al presente atto sotto la lettera "E" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Atripalda in data 12 novembre 2019, protocollo 33449, avente ad oggetto le originarie p.lle n. 1572, n. 1573 e n. 1690 (oggi fuse nell'ente urbano), con dichiarazione del legale rappresentante dell'Ente venditore, nella qualità, che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti e, con riferimento all'art. 10 della legge 21 novembre 2000 n.353, che esse non sono state percorse dal fuoco negli ultimi quindici anni e che non sono limitrofe ad aree percorse dal fuoco. Art.4) Quanto in contratto è considerato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, accessori, pertinenze, dipendenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive eventualmente esistenti. In particolare, le parti precisano che --ai sensi degli artt. 1031 e 1062 c.c.-- si intendono costituite ex lege per destinazione del padre di famiglia, in ragione dello stato dei luoghi, a carico delle eventuali aree confinanti ed in favore di quanto venduto, servitù come derivanti dallo stato dei luoghi e dalla stessa realizzazione dell'edificio medesimo, anche di installazione, di passaggio e di attraversamento delle condotte fognarie di acque bianche ed acque nere, delle condotte del gas, delle linee elettrica, telefonica, idrica e di quant'altro serva per qualsivoglia uso.

Si precisa inoltre che:
= il diritto di installazione dell'impianto (come già installato), di allacciamento ed attingimento di acqua dal pozzo artesiano posto nel piano seminterrato dell'immobile in oggetto, funzionale alla irrigazione delle aree a verde sia del Centro Servizi sia del Parco delle Acacie, debba essere rinunciato ed estinto da parte del Comune di Atripalda entro 6 (sei) mesi dalla semplice richiesta scritta, inviata tramite raccomandata A/R o posta elettronica certificata, da parte della MAR GROUP s.r.l.;
= il Comune di Atripalda resta obbligato al distacco delle proprie utenze di uso pubblico, presenti nella cabina-vano tecnico censito in catasto con il subalterno 1, entro 6 (sei) mesi dalla semplice richiesta scritta, inviata a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica certificata, da parte della MAR GROUP s.r.l.

Art.5) L'Ente venditore, come rappresentato, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da persone e da cose, da pesi, vincoli, oneri anche fiscali precedenti la data odierna, apparenti e non apparenti, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione legale di terzi, usi civici, diritti di terzi in genere non dichiarati nel presente contratto e presta le garanzie di legge per ogni ipotesi di evizione o molestia.

Art.7) Gli effetti del presente atto sono immediati. Di conseguenza, la proprietà, il possesso e la materiale disponibilità di quanto venduto si intendono trasferiti da oggi alla società acquirente, ad ogni effetto utile ed oneroso.

Art.8) Le spese del presente atto e conseguenti cedono, come per legge, a carico della società acquirente.

Ai fini fiscali, le parti, come rappresentate, dichiarano che il presente atto:
= ha ad oggetto operazione rientrante nell'ambito della dismissione del patrimonio disponibile per finalità di risanamento economico-finanziario dell'Ente Comune di Atripalda, per come da ultimo confermato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 agosto 2020, ed è quindi in regime di Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), ai sensi dell'art. 4, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633;
= ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 1, n. 8 ter), del citato D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, ha ad oggetto bene strumentale per natura (cat. D/8), non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, ed è in esenzione dall'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), giacché i lavori di realizzazione del bene sono stati ultimati da oltre cinque anni, e non avendo l'Ente venditore effettuato sullo stesso lavori di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione di cui all'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457 --oggi art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380-- negli ultimi cinque anni, e non intendendo comunque esercitare l'opzione per l'imposizione al presente atto dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), ai sensi dell'art. 17, comma 6, lett. a-bis del citato D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, come modificato dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, convertito con la legge 7 agosto 2012 n. 134;
= richiedono l'applicazione dell'imposta fissa di registro, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nonché, sul valore dichiarato, l'applicazione dell'imposta ipotecaria nella misura del 3% e dell'imposta catastale nella misura dell'1%.
L'Ente alienante, come rappresentato, dichiara che emetterà, nei modi e termini di legge, regolare fattura elettronica per il corrispettivo come sopra concordato, in esenzione da imposta IVA, intestata alla società acquirente.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Del presente atto, da me scritto con sistema elettronico e completato di mio pugno su cinque fogli dei quali occupa diciotto pagine intere e parte della presente, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore dieci e minuti venti.