

proposta n°
2011/2196

CONSIGLIO

COMUNE DI SENIGALLIA PROVINCIA DI ANCONA	AREA ORGANIZZAZIONE E RISORSE FINANZIARIE Ufficio PATRIMONIO
---	--

PROPOSTA di DELIBERAZIONE del Consiglio Comunale

OGGETTO: ALIENAZIONE DIRITTO EDIFICATORIO SU AREA COMUNALE SITA IN VIA ADRIATICA NORD, ALLA SOC. ROMAGNOLI & C. COSTRUZIONI EDILI SRL

Il RESPONSABILE del PROCEDIMENTO FIRMA Geom. Maurizio Marcantognini data, 21/11/2011	L'ASSESSORE PREPOSTO Paci Francesca Michela
---	--

Trasmessa per l'istruttoria ai seguenti Uffici:

in data

- Finanze Bilancio.....
- Segreteria A.I.
- Esaminata dalla Giunta..... 6.12.2011
- Al Presidente del Consiglio Comunale..... 7.12.2011 26-1-2012
- Alla Segreteria della ____^a C.C.P.
- Pronta per O.d.G.
-

Premesso che:

Il Comune di Senigallia con decreto dichiarativo della proprietà Rep. n° 20155 del 08/08/2007, ha acquisito dai sigg. Carboni Giuseppe e Spadoni Ida, l'area sita in località Cesanella, posta sulla via Adriatica Nord – Traversa Cesano, distinta al N.C.E.U. al foglio n. 3, particella n. 1397, di complessivi 393,00 m², a seguito di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto per il rilascio della licenza edilizia n. 156 del 21/04/1970.

Tale area, benché acquisita e destinata a parcheggio pubblico e come tale inserita nell'inventario dei beni demaniali del Comune al n. 213, a seguito della variante alle zone costiere approvata dall'Amministrazione Comunale, è attualmente individuata come zona territoriale omogenea "B" Art. 16 Zona B1 – zone polifunzionali, con indice fondiario pari a 0,50 mq/mq., che di conseguenza sviluppa una S.U.L. pari a mq. 196,50.

La Soc. Romagnoli & C. Costruzioni Edili srl con nota del 14/02/2011 prot. n° 7066, ha chiesto a questa Amministrazione Comunale di poter acquisire i diritti edificatori del terreno anzidetto.

Considerato che:

L'eventuale vendita dei diritti edificatori non inficia l'utilizzo pubblico a parcheggio dell'area, in quanto la stessa, in base al progetto preliminare predisposto dalla ditta, manterrà la medesima destinazione.

La cessione dei diritti edificatori viene valutata in base al valore di fabbricazione attraverso la stima sintetica del rapporto di permutazione correntemente applicato nel mercato di Senigallia e nella zona, per aree equiparabili, corrispondente mediamente ad una percentuale di permuta pari al 30%.

A tale coefficiente va aggiunto un coefficiente di riduzione (*nel caso di corrispettivo in denaro anziché in beni commerciali*), pari al 12% (aggio d'impresa)

l'Agenzia del Territorio – Osservatorio Immobiliare per il 1° semestre 2011 (ultimo dato disponibile) ha valutato le abitazioni civili della zona in € 2.550,00/mq .

In base a tali considerazioni, con relazione di stima del 23/02/2011, l'ufficio Patrimonio ha valutato tale area in € 132.000,00 + IVA.

La Giunta Municipale, nella seduta del 22 febbraio 2011 ha espresso parere favorevole all'alienazione dei diritti edificatori.

A seguito di specifici incontri con la ditta Romagnoli è stata concordata ed accettata dalla stessa la valutazione proposta dall'Amministrazione comunale in € 132.000,00

Preso atto dei disposti dell'art. 2 comma primo, art. 3 primo e secondo comma , art. 4 comma quarto del DPR 633/1972 e successive risoluzioni n. 122/E del 6/05/2009 e n. 169 del 1/07/2009 dell'agenzia delle Entrate, in merito all'applicabilità dell'IVA da parte dei Comuni.

Considerato quindi che in base a tale direttiva l'importo della cessione dovrà essere integrato per l'applicazione dell'IVA in ragione del 21%, per cui il prezzo complessivo sarà determinato in € 159.720,00 IVA compresa

Preso atto che la ditta Romagnoli, nell'ulteriore incontro si è dichiarata disponibile alla conclusione della trattativa per il prezzo complessivo, IVA compresa; di € 159.720,00 richiedendo un pagamento dilazionato della somma in quote del 25%, la prima al momento dell'atto e le successive con cadenza trimestrale, coperte da idonea polizza fideiussoria

Ritenuto di provvedere in merito.

Preso atto dei seguenti pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 sull'ordinamento delle Autonomie Locali:

- del Dirigente Area Organizzazione e Risorse Finanziarie;

Con votazione palese ed unanime

DELIBERA

1. **DI PRENDERE E DARE ATTO** di quanto in premessa.
2. **DI CEDERE** alla soc. Romagnoli & C., C.F. e P.I. 02117150413, con sede in via Madre Teresa di Calcutta n. 46, a Lucrezia di Cartoceto (PU) e per essa al legale rappresentante sig. Romagnoli Loris, nato a Montefelcino (PU) il 26/05/1954, residente per la carica presso la sede della società, i diritti edificatori dell'area distinta a Catasto al foglio 3 mappale 1397, della superficie di mq. 393 meglio identificata con colore giallo nella allegata planimetria
1. **DI STABILIRE** per i motivi espressi in premessa, in € 132.000 + IVA pari ad € 159.720,00 (centocinquantanovemilasettecentoventi/00) il prezzo di cessione, da corrispondersi quanto al 25%, pari ad € 33.000 + IVA, contestualmente alla stipula dell'atto, mediante assegno non trasferibile o bonifico bancario in favore della Tesoreria Comunale – Banca delle Marche (Codice IBAN – IT38 S060 5521 3720 0000 0017 960) specificando in ogni caso la seguente causale: "Versamento acconto acquisto diritti edificatori area via Adriatica Nord", e la restante parte in tre rate di medesimo importo di € 33.000 + IVA, ognuna, ogni tre mesi, debitamente garantite da fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta.
2. **DI INTROITARE** la somma di cessione dell'area, pari ad € 159.720,00 (centocinquantanovemilasettecentoventi/00), comprensiva di IVA, a seguito dei disposti dell'art. 2 comma primo, art. 3 primo e secondo comma, art. 4 comma quarto del DPR 633/1972 e successive risoluzioni n. 122/E del 6/05/2009 e n. 169 del 1/07/2009 al Cap. 410/1 "Alienazione di aree ed immobili diversi" AC. ../.....;
3. **DI STABILIRE** a carico della parte acquirente la nomina del Notaio rogante, ma di fiducia di entrambe le parti, sito comunque a Senigallia, la cui parcella sarà a suo esclusivo carico.
4. **DARE MANDATO** al Dirigente Area Organizzazione e Risorse, per dare concreta attuazione al presente deliberato, e di sottoscrivere i conseguenti atti, ai sensi dell'art. 107 comma 3 del D.Lgs n. 267 del 18/08/2000.
5. **DI STABILIRE** che tutte le spese contrattuali, dipendenti e conseguenti, relative allo stipulando atto saranno a carico della parti secondo quanto dettato dalle norme in materia.