



# COMUNE DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

---

## SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

### DETERMINAZIONE N. 1071 del 07-11-2019

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e D.Lgs. 82/2005 e s.m.i..*

**OGGETTO:**  
**ACQUISIZIONE IMMOBILE SITO IN LOCALITA' CASINI, VIA STATALE N. 517, DESTINATO AD USO SCOLASTICO DI PROPRIETA' DELL'ISTITUTO MINIME SUORE DEL SACRO CUORE - AFFIDAMENTO INCARICO AL NOTAIO ANTONIO MARRESE.**

Il presente provvedimento è esecutivo, ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, dalla data di apposizione del visto del Responsabile del Servizio Finanziario.

*Determinazione del settore n. 334  
Proposta del settore n. 363*

RICORDATO che con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 23/07/2019, avente ad oggetto "Acquisizione immobile sito in località Casini, via Statale n.517, destinato ad uso scolastico di proprietà dell'Istituto Minime Suore del Sacro Cuore", veniva:

a) dichiarato l'indispensabilità e l'indilazionabilità dell'acquisto dell'immobile derivante dalla oramai non più procrastinabile necessità:

- di ampliare i locali delle attività scolastiche e educative in particolare per quanto riguarda l'istituto comprensivo statale M. Nannini;

- di disporre con immediatezza di una nuova struttura scolastica per permettere la continuità delle attività scolastiche e educative sia per i nuovi e maggiori iscritti, sia per gli studenti che frequentano le strutture che sono oggetto di lavori di adeguamento sismico;

- di riorganizzare le attività scolastiche in maniera adeguata, eliminando le promiscuità non più tollerabili per motivi educativi e di condivisione di spazi come denunciato dalla dirigente dell'Istituto Comprensivo Statale M. Nannini;

- di mettere a disposizione della collettività una delle poche strutture del territorio avente una reale testimonianza storica e architettonica;

b) deliberato di acquistare al patrimonio disponibile del Comune di Quarrata i locali situati in Quarrata, località Casini, via Statale 517, elevati su due piani fuori terra oltre piano sottotetto e resede pertinenziale, catastalmente identificati al catasto fabbricati del Comune di Quarrata al foglio di mappa n. 26, particelle 162, sub. 1 e 2 e in ogni caso tutti gli immobili catastalmente intestati alla ditta "Istituto Minime Suore del Sacro Cuore di Poggio a Caiano", ubicati in via Statale ai numeri civici 517 (accesso pedonale diretto dell'edificio) e 519 (accesso carrabile nel resede);

c) deliberato di prendere atto della sussistenza dei requisiti di interesse pubblico nell'acquistare l'immobile ubicato in via Statale 517 comprensivo di tutte le sue pertinenze;

d) deliberato di constatare il rispetto delle disposizioni di legge in materia di acquisto a titolo oneroso di immobili ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter, del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, sussistendone le comprovate motivazioni di indispensabilità e indilazionabilità, dando atto che la definizione della procedura di acquisto rimane risolutivamente condizionata all'acquisizione dell'attestazione della congruità del prezzo dell'Agenzia del demanio, qualora necessaria;

e) dato mandato al Responsabile del Procedimento nella persona del Dirigente Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio, di proseguire con le conseguenti procedure finalizzate all'acquisizione dell'immobile, ricordando che la definizione dell'acquisto rimane risolutivamente condizionata all'acquisizione dell'attestazione della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del demanio, autorizzando poi lo stesso Responsabile ad intervenire alla stipula dell'atto in rappresentanza del Comune di Quarrata;

PRESO ATTO che in data 24/09/2019 è pervenuta PEC da parte dell'Agenzia del Demanio registrata al prot. 50823 con la quale è stato trasmesso il parere di congruità sul prezzo di acquisto del bene ed il pertinente verbale di congruità dal quale è emerso che il parere reso dalla Commissione di Congruità ha ritenuto congruo l'importo di € 650.000,00 (euro seicentocinquantamila/00);

DATO ATTO, per quanto sopra, che è possibile proseguire con la predisposizione di tutti gli atti necessari per la definizione dell'atto di compravendita, ricordando che sono a carico di parte alienante tutte le spese relative alla predisposizione della relazione tecnica e atti conseguenti, compreso la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, mentre sono a carico di parte acquirente tutte le spese notarili e a queste connesse (imposta di registro, di trascrizione, catastale, tassa d'archivio, bolli, ecc.);

CONSIDERATO che l'art.97, comma 4, del T.U. 267/2000, in base al quale il Segretario Comunale può rogare tutti i contratti nei quali l'ente è parte, attribuisce all'Amministrazione la facoltà e non l'obbligo di richiedere per la rogazione dei contratti di cui è parte l'assistenza del Segretario Comunale;

VISTO l'art. 2699 del Codice Civile e la legge 16.02.1913 n.89 sull'ordinamento del notariato;

RILEVATO:

- che l'art. 17, comma 1 lettera a) del D.lgs n.50/2016 esclude dall'applicazione delle disposizioni del nuovo codice gli appalti *...omissis... a) aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni ... omissis...;*

- che il medesimo art. 17 al comma 1, inoltre, esclude dall'applicazione del codice gli appalti *...omissis... d) concernenti uno qualsiasi dei seguenti servizi legali: ...omissis... 3) servizi di certificazione e autenticazione di documenti che devono essere prestati da notai ...omissis...;*

- che comunque anche detti servizi devono essere considerati come appalti;

- che l'art. 36 comma 2 lettera a) del citato decreto prevede per importi inferiori a 40.000 €, secondo le disposizioni dettate dal Decreto Sblocca Cantieri (D.L. 32/2019), convertito nella L. 55/2019, l'affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici;

- che, trattandosi di affidamento di importo inferiore ai 40.000 euro, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 37, comma 1, del D. Lgs 50/2016 "Le stazioni appaltanti, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione, anche telematici, previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, possono procedere

*direttamente e autonomamente all'acquisizione di forniture e servizi di importo inferiore a 40.000 euro e di lavori di importo inferiore a 150.000 euro, nonché attraverso l'effettuazione di ordini a valere su strumenti di acquisto messi a disposizione dalle centrali di committenza e dai soggetti aggregatori";*

CONSIDERATO che i contratti immobiliari presuppongono una serie di attività (es. visure ipotecarie, trascrizione etc.) non facilmente gestibili dagli uffici interni;

DATO ATTO che sono stati richiesti per le vie brevi i relativi preventivi di spesa in relazione all'eventuale conferimento dell'incarico per il rogito del contratto di compravendita in oggetto ai notai Bafunno di Quarrata, Russo di Quarrata, Marrese di Pistoia e Chiostrini di Quarrata;

VISTI i prospetti di notula pervenuti dai Notai sopra elencati, custoditi agli atti dell'ufficio, dai quali risulta che il prezzo più basso offerto è quello del Notaio Antonio Marrese, con studio in via Atto Vannucci n. 38, Pistoia, per una spesa complessiva di 30.403,74 euro, di cui euro 2.600,00 per competenze oltre cassa nazionale notariato per euro 316,68 ed iva per euro 641,66, per complessivi euro 3.558,34 e euro 26.845,40 esenti iva per spese per registrazioni, imposte, tasse e bolli;

VISTA la Legge n. 296 del 27/12/2006, così come modificata dalla Legge n. 145 del 30/12/2018, secondo la quale gli enti locali, per acquisti di beni e servizi di importo pari a inferiore a euro 5.000,00 non sono tenuti a fare ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione;

ATTESO, per quanto sopra, di affidare il rogito dell'atto di compravendita per l'acquisizione dell'immobile situato in Quarrata, località Casini, via Statale 517, elevato su due piani fuori terra oltre piano sottotetto e resede pertinenziale, catastalmente identificato al catasto fabbricati del Comune di Quarrata al foglio di mappa n. 26, particelle 162, sub. 1 e 2 e in ogni caso tutti gli immobili catastalmente intestati alla ditta "Istituto Minime Suore del Sacro Cuore di Poggio a Caiano", ubicati in via Statale ai numeri civici 517 (accesso pedonale diretto dell'edificio) e 519 (accesso carrabile nel resede), al Notaio Antonio Marrese con studio in via Atto Vannucci n. 38, Pistoia, per l'importo complessivo di 30.403,74, di cui euro 2.600,00 per competenze oltre cassa nazionale notariato per euro 316,68 ed iva per euro 641,66, per complessivi euro 3.558,34 e euro 26.845,40 esenti iva per spese per registrazioni, imposte, tasse e bolli;

DATO ATTO che la somma di € 30.403,74 trova copertura finanziaria al capitolo 6216.5 del bilancio di previsione 2019/2021, annualità 2019;

DATO ATTO inoltre che:

- la forma contrattuale prescelta consiste nello scambio di corrispondenza tra proposta ed accettazione secondo gli usi del commercio ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D. Lgs. 50/2016;

- il codice identificativo di gara (CIG) rilasciato da ANAC per il presente affidamento è Z5E2A7FD2B;

- il prestatore d'opera si assume tutti gli obblighi necessari a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari conformemente a quanto previsto dalla Legge 136/2010;

- le somme spettanti saranno liquidate dietro presentazione di fattura elettronica da parte del professionista incaricato, secondo quanto disposto dall'art. 184 del TUEL e dell'art. 29 del regolamento comunale di contabilità, operando la debita ritenuta d'acconto;

VERIFICATO preventivamente:

- il rispetto delle linee programmatiche e la coerenza con il Documento Unico di Programmazione definitivo 2019/2021;

- che l'esigibilità del debito è riferita all'annualità 2019;

- la compatibilità con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole del pareggio di bilancio così come riformulato dalla Legge 145/2018;

VISTI:

- il D. Lgs. 267/2000;

- il D. Lgs. 50/2016;

- il vigente Regolamento Comunale di contabilità;

RICHIAMATI i seguenti provvedimenti:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 20/03/2019 di approvazione del Documento Unico di Programmazione definitivo 2019/2021;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 20/03/2019 di approvazione del bilancio di previsione 2019/2021;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 15/04/2019 di approvazione del PEG 2019/2021;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 26/03/2018 con la quale è stato definito l'assetto macrostrutturale del Comune di Quarrata provvedendo alla sua definitiva approvazione come da allegati: A-organigramma, B-funzionigramma e C-risorse umane assegnate alle strutture, tutti facenti parte sostanziale di tale provvedimento;

- il Decreto del Sindaco n. 36 del 29/12/2017 di nomina del Dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio Ing. Iuri Gelli;

RITENUTO di dover provvedere in merito;

DETERMINA

1) di affidare il rogito dell'atto di compravendita per l'acquisizione dell'immobile situato in

Quarrata, località Casini, via Statale 517 – elevato su due piani fuori terra oltre piano sottotetto e resede pertinenziale, catastalmente identificato al catasto fabbricati del Comune di Quarrata al foglio di mappa n. 26, particelle 162, sub. 1 e 2 e in ogni caso tutti gli immobili catastalmente intestati alla ditta “Istituto Minime Suore del Sacro Cuore di Poggio a Caiano”, ubicati in via Statale ai numeri civici 517 (accesso pedonale diretto dell'edificio) e 519 (accesso carrabile nel resede) – al Notaio Antonio Marrese con studio in via Atto Vannucci n. 38, Pistoia, per l'importo complessivo di 30.403,74 euro, di cui euro 2.600,00 per competenze oltre cassa nazionale notariato per euro 316,68 ed iva per euro 641,66, per complessivi euro 3.558,34 e euro 26.845,40 esenti iva per spese per registrazioni, imposte, tasse e bolli;

2) di impegnare la somma necessaria al conferimento dell'incarico ed alla copertura della spesa prevista pari ad euro 30.403,74, oneri fiscali, imposte e tasse comprese, al capitolo 6216.5 “Acquisto immobile per scuola materna” del bilancio di previsione 2019/2021, annualità 2019;

3) di attribuire al notaio rogante tutte le facoltà di legge, compreso quella di rinunciare all'ipoteca legale e di esonerare il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità;

4) di dare atto che il codice CIG è Z5E2A7FD2B;

5) di dare atto che la forma contrattuale prescelta consiste nello scambio di corrispondenza tra proposta ed accettazione secondo gli usi del commercio ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D. Lgs. 50/2016, conferendo quindi valore negoziale alla presente determinazione,

6) di liquidare la spesa dietro presentazione di fattura elettronica da parte del professionista incaricato, secondo quanto disposto dall'art. 184 del TUEL e dell'art. 29 del regolamento comunale di contabilità, operando la debita ritenuta d'acconto;

7) di dare atto che il Professionista assume tutti gli obblighi necessari a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari conformemente a quanto previsto dalla legge n. 136/2010;

8) di dare atto, inoltre, di aver verificato preventivamente:

- il rispetto delle linee programmatiche e la coerenza con il Documento Unico di Programmazione definitivo 2019/2021;

- che l'esigibilità del debito è riferita all'annualità 2019;

- la compatibilità con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole del pareggio di bilancio così come riformulato dalla Legge 145/2018;

9) di dare atto infine che il Responsabile del presente Procedimento è l'Ing. Iuri Gelli, Dirigente Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio.

**Data**  
**06-11-2019**

**Il Responsabile del Servizio**  
**GELLI IURI**