



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 406 DEL 07/06/2021

VENDITA IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI N. 3 POSTI AUTO UBIACATI AL II° PIANO INTERRATO DI PIAZZA MERCATO CON INGRESSO DA VIA MILAZZO - ACCERTAMENTO ENTRATA E DETERMINAZIONI PER ROGITO DI COMPRAVENDITA

**CENTRO DI RESPONSABILITA'**  
SETTORE 05

**SERVIZIO**  
PATRIMONIO

**DIRIGENTE RESPONSABILE**  
Gaddi Baldino

## IL DIRIGENTE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 83 e 84 del 17/12/2020, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2021-2023;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 30/12/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2021-2023: assegnazione risorse finanziarie;

RICHIAMATA, altresì, la deliberazione n. 78 del 17/12/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il “Piano delle valorizzazioni/alienazioni 2021/2023” ex art. 58 legge n. 133/2008, al fine del riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, nonché per il raggiungimento dell'obiettivo fissato dalle norme sul patto di stabilità interno;

Dato atto:

- che, nel suddetto “Piano delle valorizzazioni/alienazioni 2021/2023” è stata inserita la vendita nel corso del c.a. di posti auto in diritto di superficie, ubicati sia al piano interrato del complesso immobiliare di Via Dott. Ferri/Via del Porto, sia al 2° piano interrato del complesso immobiliare di Piazza Mercato (ingresso da Via Milazzo);
- che, al fine di incentivare al meglio dette alienazioni, nel febbraio 2021 è stato predisposto dal sottoscritto Dirigente del servizio “Patrimonio”, apposito “Avviso Pubblico” inserito sul sito internet comunale, avente quale scopo primario un'indagine di mercato volta a valutare manifestazioni d'interesse per una possibile, futura procedura pubblica di vendita e/o a trattativa diretta ex art. 14, I° comma, lett. b) del vigente “Regolamento comunale per l'alienazione beni immobili”;
- che, le condizioni essenziali e necessarie, richieste nell'ambito di detta manifestazione d'interesse erano:
  - a)- il possesso dei requisiti minimi di legge per partecipare a gare pubbliche ex artt. 47 e 76 DPR n. 445/2000;
  - b)- la possibilità di delegare a soggetti terzi la formulazione di offerta/e, accompagnata/e dalla dichiarazione ex lett. a), nonché da copia di valido documento d'identità personale del delegante;
  - c)- di non essere debitore nei confronti del Comune di Cattolica a qualsiasi titolo;
  - d)- di conoscere ed accettare senza alcuna riserva tutte le disposizioni contenute nel suddetto avviso pubblico;
  - e)- di autorizzare l'uso dei dati personali ai sensi ed effetti del Dlgs. n. 196/2003 e s.m.;
  - f)- sottoscrizione della dichiarazione accompagnata da valido documento d'identità personale del firmatario con indicazione del recapito per eventuali comunicazioni;

Dato atto che non essendo arrivate manifestazioni d'interesse in congruo numero si è deciso di procedere di volta in volta a trattativa diretta in conformità al sopra richiamato articolo 14 di “Regolamento”;

Verificato quindi che in data 18 maggio u.s (Prot. nn. 17831 – 17833 - 17835) in atti, sono pervenute 3 (tre) manifestazioni d'interesse da parte dei coniugi Franco Marcolini

e Vincenza Prioli, nonché del loro figlio Giovanni Marcolini, tutti residenti a Cattolica, per l'acquisto di n. 3 (tre) dei posti auto di cui sopra e precisamente per quelli ubicati al II° piano interrato del complesso immobiliare di Piazza Mercato con ingresso dalla Via Milazzo;

Verificato altresì, che con nota prot. n. 18987 del 20 maggio u.s. in atti, l'ufficio Patrimonio riscontrava le anzidette istanze ribadendo e confermando che:

- a)- i suindicati posti auto sono vendibili in diritto di superficie per una durata limitata dalla data di stipula fino al 16/10/2094 rinnovabile, per effetto del rogito notaio dr. Mario Bevilacqua di Cattolica del 02/05/1996 Rep. n. 220.115/18835 registrato a Rimini il 22/05/1996 al n. 1700 e trascritto il 25/05/1996 all'art. 3168, nonché del successivo atto di identificazione catastale del medesimo notaio del 01/07/1997 Rep. n. 221.837, registrato a Rimini il 18/07/1997 al n. 20074 e trascritto a Rimini il 30/07/1997 all'art. 5199;
- b)- i posti auto in questione possono essere utilizzati a surroga di parcheggi privati (Pc) e (Pr) ex art. 62, comma 1, lett. b) del RUE comunale, ma non possono essere altresì utilizzati a surroga di parcheggi pubblici (P) e/o urbanizzazione primaria (P1) o secondaria (P2) ex lett. a) del predetto articolo RUE;
- c)- il prezzo è di € 18.900,00.= cadauno (fuori campo IVA), più relative imposte e tasse dovute, nonché spese inerenti e conseguenti alla suddetta compravendita, nessuna esclusa, a carico dell'acquirente, ai sensi ed effetti dell'art. 16 del già citato "Regolamento Comunale di alienazione immobili";
- d)- obbligo di versamento di € 1.890,00 a favore del Comune alienante, accreditato presso la tesoreria comunale "Unicredi Banca" di Cattolica, a titolo di deposito cauzionale, nonché acconto sul prezzo d'acquisto sopra quantificato da parte di ogni interessato;

Vista la successiva comunicazione pervenuta tramite pec in data 25 maggio u.s a prot. n. 19540 pure in atti, con la quale i succitati 3 (tre) soggetti interessati (Sigg.ri Vincenza Prioli, Franco e Giovanni Marcolini), dichiarano di accettare e convenire l'acquisto di n. 3 (tre) posti auto siti nel parcheggio interrato del citato complesso immobiliare di Piazza Mercato/Via Milazzo, censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 3, particella n. 4161 subalterni nn. 114 – 115 e 116, tutti aventi consistenza di mq. 14, al prezzo convenuto di € 18.900,00.= cadauno, più relative imposte e tasse dovute, nonché spese inerenti e conseguenti alla suddetta vendita nessuna esclusa, allegando copia dei rispettivi e sopraccitati bonifici bancari di € 1.890,00 cadauno a favore del Comune alienante;

Ritenuto quindi di procedere a regolarizzare le suddette compravendite e di conferire all'Ufficiale rogante che redigerà l'atto (notaio dr. Pietro Bernardi Fabbrani), mandato di inserire nel rogito, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, le precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà, quindi, di provvedere in via esemplificativa ad una più completa ed esatta descrizione dei suindicati posti auto, alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nelle descrizioni catastali, nonché ad includere clausole d'uso e/o di rito;

Ritenuto altresì di fissare alla data del successivo atto pubblico che andrà a trasferire la proprietà superficiaria dei beni in questione, l'inizio da cui andranno a decorrere tutti gli effetti utili ed onerosi della succitata compravendita, inclusi gli oneri condominiali a carico

di parte acquirente;

Ritenuto, pertanto, di provvedere in merito;

Visto, altresì:

- il D.lga n.267/2000;
- il D.lg n.165/2001;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale per l'alienazione dei Beni Immobili;
- Il Regolamento sull'Ordinamento Generale degli uffici e dei servizi;

#### DETERMINA

1)- di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2)- **di vendere**, a seguito dell'espletata trattativa privata diretta prevista dall'art. 14, I° comma , lett. b) del “Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili”, di cui all'Avviso Pubblico in premessa richiamato, nonché per effetto del “Piano delle valorizzazioni/alienazioni 2021/2023” ex art. 58 legge n. 133/2008, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 17/12/2020 i.e. ed alla quale si rimanda, **la proprietà superficaria fino alla data del 16 ottobre 2094 rinnovabile, dei 3 (tre) posti auto ubicati al 2° piano interrato del complesso immobiliare di Piazza Mercato** (ingresso da Via Milazzo n. 15), **censiti al Catasto Fabbricati di Cattolica, al foglio n. 3, particella n. 4161 come segue:**

- a)- **alla Sig.ra Vincenza Prioli, nata a Cattolica (RN) il 14/01/1955** ed ivi residente in Via Risorgimento n. 80 (C.F.: PRL VCN 55A54 C357X), **la proprietà superficaria come sopra descritta relativa al subalterno 116 avente consistenza di mq. 14, al prezzo di € 18.900,00.=** più relative imposte e tasse dovute (fuori campo IVA);
- b)- **al Sig. Franco Marcolini, nato a Bologna il 03/12/1946**, residente a Cattolica in Via Risorgimento n. 80 (C.F.: MRC FNC 46T03 A944H), **la proprietà superficaria come sopra descritta relativa al subalterno 115 avente consistenza di mq. 14, al prezzo di € 18.900,00.=** più relative imposte e tasse dovute (fuori campo IVA);
- c)- **al Sig. Giovanni Marcolini, nato a Cattolica (RN) il 18/12/1973** ed ivi residente in Via Pascoli n. 14 (C.F.: MRC GNN 73T18 C357I), **la proprietà superficaria come sopra descritta relativa al subalterno 114 avente consistenza di mq. 14, al prezzo di € 18.900,00.=** più relative imposte e tasse dovute (fuori campo IVA);

3)- di dare atto che alla sottoscrizione dell'atto per conto del Comune alienante, provvederà il sottoscritto Dirigente del Settore 5 (Servizio Patrimonio) dr. Baldino Gaddi, in forza dell'incarico dirigenziale conferito con Decreto del Sindaco pro-tempore n. 10 del 28.12.2017 e successiva proroga di cui alla Determina Dirigenziale n. 1060 del 21/12/2018, avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di sua competenza, ai sensi dell'art. 44, dello Statuto del Comune di Cattolica e dell'art. 107, comma 3 , lett. c) del T.U. 18.08.2000 n. 267;

4)- di conferire pertanto, all'Ufficiale rogante che redigerà l'atto (notaio dr. Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini), mandato di inserire nel rogito, fatta salva la sostanza del

negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, le precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà quindi, di provvedere in via esemplificativa ad una più completa ed esatta descrizione dei suddetti posti auto, alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nelle descrizioni catastali, nonché ad includere clausole d'uso e/o di rito;

5)- di rinunciare sin d'ora all'iscrizione dell'ipoteca legale e di esonerare il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità inerente la trascrizione del presente atto e da ogni ingerenza in ordine al reimpiego della somma ricavata dalla presente vendita;

6)- di ribadire che il possesso materiale dei beni, nonché tutti gli effetti utili ed onerosi della succitata compravendita inclusi gli oneri condominiali, andranno a decorrere in capo a parte acquirente dalla data del successivo rogito notarile che andrà a trasferire alla medesima la proprietà superficaria dei beni di cui trattasi, **specificando che relativamente alle parti comuni condominiali la quota di comproprietà è pari a 1,98/1000 per ciascuno dei posti auto identificati con i subalterni nn. 114 – 115, mentre per il subalterno n. 116 detta quota di comproprietà è pari a 1,88/1000;**

7)- di ribadire altresì che, **a carico delle sopracitate parti acquirenti, restano tutte le spese inerenti e/o conseguenti alla suddetta procedura di compravendita nessuna esclusa**, ai sensi ed effetti dell'art. 16 del più volte citato “Regolamento Comunale;

8)- **di dare altresì atto che**, ai sensi dell'art. 10 del suindicato “Regolamento Comunale”, **le 3 (tre) cauzioni provvisorie di € 1.890,00.= cadauna**, prestate dai sopracitati Sigg.ri: Marcolini Franco, Marcolini Giovanni e Vincenza Prioli, **vengono considerate quale acconto sul prezzo di aggiudicazione e quindi non restituite, demandando pertanto l'ufficio Ragioneria ad accertare per la vendita di cui trattasi l'anzidetta somma complessiva di € 56.700,00 (€ 18.900,00 x 3) sul Cap. E. 825000 del bilancio 2021 p.d.c. 4.04.01.08.999, evidenziando che la somma residua di € 51.030,00 (€ 56.700,00 - € 5.670,00), sarà versata dai suindicati 3 (tre) acquirenti per la quota parte di € 17.010,00 cadauno, prima della stipula notarile;**

9)- di individuare nella persona del sottoscritto Dirigente di settore, il Responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

Smistatore Settore 5 Tecnico Lpp  
Servizi Finanziari

Patrimonio

#### ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica li, 07/06/2021

Firmato  
*Gaddi Baldino / Arubapec S.p.a.*

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)