



CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

Regno delle Due Sicilie - Carlo III - Privilegio del 20 ottobre 1744
Medaglia di bronzo al Valore Civile

***** COPIA *****

Settore IV - Opere Pubbliche, Patrimonio, Protezione Civile

Determinazione n. 468 del 14/12/2017

Oggetto: DELIBERAZIONE CONSILIARE N.4 DELL'11 FEBBRAIO 2017. ACQUISTO DI IMMOBILE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DI PROPRIETA' FISCO ELVIRA, ANNA, ALESSANDRA E VALENTINA.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Frabotta Elio

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

art. 183 T.U.E.L. D.Lgs. 267/2000

Data, 14/12/2017.

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO
F.to Giancola Lucia

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE – LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

PREMESSO:

- Che con Deliberazione consiliare n.4 dell'11 febbraio 2017 è stato disposto di acquistare gli immobili di interesse archeologico censiti in catasto al foglio 35, particelle 209 e 210 e precisamente :
 - a) dai Signori Gasbarro Antonio e Gasbarro Vincenzo, la piena proprietà del terreno censito in catasto al foglio 35, particella 210, oltre la quota di proprietà indivisa di un mezzo vantata sull'immobile censito in catasto al foglio 35, particella 209, al prezzo complessivo di Euro 36.028,20;
 - b) dagli eredi Gasbarro Virginia o aventi causa, la restante quota di proprietà indivisa di un mezzo vantata sull'immobile censito in catasto al foglio 35, particella 209, al prezzo complessivo di Euro 10.072,00;
- che, con la stessa deliberazione consiliare, è stato demandato al Responsabile del IV Settore l'attuazione della stessa e sono stati definiti le modalità dell'acquisto nel modo che segue :
 - gli immobili dovranno essere trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, liberi da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del vincolo archeologico del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali apposto con Decreto 13 maggio 1998, in atti del Comune al prot.n.13351 del 23 ottobre 2000;
 - spese contrattuali, di registrazione, di trascrizione, vulture ed ogni altro onere connesso alla stipula degli Atti Pubblici, a carico della parte acquirente;
 - termine per la stipula degli Atti Pubblici : 15 dicembre 2018;
 - termini di pagamento del prezzo : caparra confirmatoria, non oltre il 50% del prezzo, con assegni circolari non trasferibili, alla stipula del contratto preliminare entro l'anno 2017; saldo prezzo, con assegni circolari non trasferibili o con bonifico bancario, entro la data del 15 dicembre 2018.

RILEVATO che, conseguentemente, con detta deliberazione, è stato fissato il prezzo di acquisto degli immobili censiti in catasto al foglio 35, particelle 209 e 210, rispettivamente nella misura di Euro 20.144,00 ed Euro 25.956,20;

VISTA la nota n.10145 del 18 luglio 2017, in atti del Comune al prot.n.12567 del 12 settembre 2017, con la quale la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo ha precisato ed invitato a procedere ai sensi dell'art.59 del D.Lgs. 42/2004, restando in attesa della denuncia di trasferimento ai fini della pronuncia sul diritto di prelazione;

VISTA la deliberazione di Giunta comunale n.202 del 12 dicembre 2017, con la quale –su richiesta della ditta proprietaria- è stato stabilito di addivenire –in luogo del preliminare- immediatamente alla stipula del definitivo di compravendita con pagamento differito del saldo prezzo;

CONSIDERATO

- che occorre pertanto prima acquisire gli immobili con due distinte compravendite, per poi far rivendicare il diritto di prelazione;
- che la stessa deliberazione consiliare, per far fronte alle relative obbligazioni, ha demandato di disporre lo stanziamento nel corrente bilancio fino alla somma di Euro 30.000,00, riservando la resta nel bilancio 2018;
- che i Signori Fisco Elvira, Anna, Alessandra e Valentina, proprietari per un mezzo

dell'area di risulta, particella 209 di cui in premessa, hanno trasmesso tutta la documentazione necessaria per addivenire alla stipula dell'Atto pubblico di compravendita, giusta comunicazioni 4 maggio 2017 e 18 ottobre 2017, rispettivamente in atti del Comune ai prott.n.6285 e n.14546;

- che, compatibilmente alle risorse di bilancio, non sussistono motivi ostativi alla sottoscrizione dell'Atto;

RITENUTO

- dover disporre la stipula del definitivo di acquisto in conformità alla deliberazione consiliare n.4 dell'11 febbraio 2017 ed alla deliberazione di Giunta comunale n.202 del 12 dicembre 2017;
- dover impegnare le somme necessarie;
- dover formalizzare il definitivo di acquisto, secondo lo schema del contratto allegato alla deliberazione di Giunta comunale n.202 del 12 dicembre 2017, ai sensi dell'art.192 del D.Lgs. 267/2000;

DETERMINA

- 1) Per quanto espresso in narrativa ed in esecuzione della deliberazione consiliare n.4 dell'11 febbraio 2017 e della deliberazione di Giunta comunale n.202 del 12 dicembre 2017, di procedere alla formalizzazione dell'acquisto dell'immobile di interesse archeologico, censito in catasto al foglio 35, particella 209, di proprietà Fisco Elvira, Fisco Anna, Fisco Alessandra e Fisco Valentina, al prezzo complessivo lordo di Euro 10.072,00, a mezzo stipula dell'Atto pubblico di compravendita, Allegato "A", parte integrante.
- 2) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, il presente provvedimento costituisce determinazione a contrattare nell'intesa che:
 - il contratto sarà stipulato in attuazione della deliberazione consiliare n.4 dell'11 febbraio 2017 e della deliberazione di Giunta comunale n.202 del 12 dicembre 2017;
 - la scelta del contraente è avvenuta a trattativa privata diretta, in virtù dell'interesse archeologico imposto sull'immobile con Decreto 13 maggio 1998, in atti del Comune al prot.n.13351 del 23 ottobre 2000;
 - il contratto sarà stipulato per Atto pubblico di compravendita presso l'Ufficio della Segreteria Generale del Comune;
 - il contratto avrà ad oggetto l'acquisto da parte del Comune di Castel di Sangro dell'immobile di cui al punto 1) al prezzo ivi indicato;
 - il contratto conterrà le clausole essenziali contenute nello schema del contratto Allegato "A", con possibilità di apporre quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche meramente formali o ricognitive di dati di fatto, comunque dirette ad una migliore redazione degli atti pubblici.
- 3) Di impegnare l'importo di Euro 4.800,00, da corrispondere ai Signori Fisco Elvira, Fisco Anna, Fisco Alessandra e Fisco Valentina, in relazione alle quote di proprietà vantate, a titolo di acconto prezzo.
- 4) Di impegnare l'importo di Euro 1.393,00, quali spese connesse alla stipula dell'Atto pubblico di compravendita.

- 5) Di imputare la spesa complessiva di Euro 6.193,00 al Titolo II di Spesa, al Cap.20165/2, Cod.25182121105, gestione competenze del corrente bilancio.
- 6) Di liquidare l'importo complessivo di Euro 4.800,00 e provvedere al pagamento con l'emissione di assegni circolari non trasferibili, ai Signori :
 - Fisco Elvira, codice fiscale FSCLVR62H69C096G, per Euro 1.600,00;
 - Fisco Anna, codice fiscale FSCNNA70L60C096U, per Euro 1.600,00;
 - Fisco Alessandra, codice fiscale FSCLSN88D53C096P, per Euro 800,00;
 - Fisco Valentina, codice fiscale FSCVNT87B47C096O, per Euro 800,00.
- 7) Di liquidare l'importo complessivo di Euro 1.393,00 e provvedere al pagamento delle spese connesse alla stipula dell'Atto pubblico di compravendita, nel modo che segue :
 - Imposte di registro, ipotecarie e catastali Euro 1.100,00 (mandato di pagamento dell'F23 in favore dell'Agenzia delle Entrate);
 - Bolli Euro 144,00;
 - Spese di trascrizione Euro 149,00.
- 8) Di dare mandato al competente ufficio affinché provveda a tutti i successivi adempimenti connessi con l'adozione del presente atto.

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE
Ing. Elio Frabotta

COMPRAVENDITA

Il giorno _____ duemiladiciassette (_____), in Castel di Sangro, nella Residenza municipale di Castel di Sangro, in Via Sangro, nella Segreteria Generale del Comune. Innanzi a me _____, Segretario Generale, autorizzato a rogare atti nell'interesse del Comune di Castel di Sangro, a norma dell'art.97 – comma 4 – lett. c) del T.U.E.L., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267,

SI COSTITUISCONO

parte venditrice :

- la Signora Elvira Fisco, nata a _____, il _____, residente in _____, in _____, _____, codice fiscale _____, la quale dichiara di essere di stato libero;
- la Signora Anna Fisco, nata a _____, il _____, residente in _____, in _____, _____, codice fiscale _____, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;
- la Signora Alessandra Fisco, nata a _____, il _____, residente in _____, in _____, _____, codice fiscale _____, la quale dichiara di essere di stato libero;
- la Signora Valentina Fisco, nata a _____, il _____, residente in _____, in _____, _____, codice fiscale _____, la quale dichiara di essere di stato libero;

parte acquirente :

----il Comune di Castel di Sangro, con sede in Castel di Sangro (AQ), in Corso Vittorio Emanuele II, codice fiscale 82000330660, in persona del Signor _____, nato a _____, il _____, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, il quale interviene a questo atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune, nella sua qualità di _____ del Comune di Castel di Sangro, per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri allo stesso conferiti dall'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 e dal Decreto Sindacale n._____, del _____, in esecuzione dei seguenti provvedimenti :

- Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 dell'11 febbraio 2017;
- Deliberazione di Giunta Comunale n.202 del 12 dicembre 2017.

I costituiti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario Generale sono certa,

PREMETTONO

- che, in esecuzione della deliberazione consiliare n.4 dell'11 febbraio 2017, il Comune di Castel di Sangro ha stabilito di acquistare l'area di risulta di interesse archeologico di comproprietà Fisco Elvira, Anna, Alessandra e Valentina;
- che, con note 4 maggio 2017 e 27 novembre 2017, in atti del Comune di Castel di Sangro ai rispettivi prot.n.6285 e n.16710, i Signori Elvira, Anna, Alessandra e Valentina hanno manifestato intenzione all'alienazione della suddetta proprietà in conformità della deliberazione innanzi indicata;
- che, con deliberazione di Giunta comunale n.202 del 12 dicembre 2017, su richiesta della parte venditrice, è stato stabilito di addivenire alla presente stipula;
- che, con Determinazione n._____ del _____ è stato determinato il presente atto;

CONVENGO

Art. 1 – CONSENSO ED IMMOBILE - I Signori Elvira Fisco, Anna Fisco, Alessandra Fisco e Valentina Fisco, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, vendono al Comune di Castel di Sangro che, come rappresentato, acquista la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Castel di Sangro (AQ) e precisamente:

----quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) dell'area di risulta di fabbricato rurale distrutto alla località Castello ed ora ridotto a nudo terreno, con le sole mura perimetrali, della superficie di circa 30

(trenta) metri quadrati. Confina con la strada comunale a più lati e con la particella 210 ed è censito nel Catasto Terreni al foglio 35, particella 209, subalterni 1 e 2.

Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n.52, in quanto si tratta di area per la quale non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa.

Io Segretario do atto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Art. 2 - PRECISAZIONI - Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e/o passive, comunque inerenti quanto venduto, come determinato dalla legge e dai titoli di provenienza, il tutto noto alle parti.

Le parti si danno atto che, con il presente atto, il Comune di Castel di Sangro già comproprietario della quota indivisa di un mezzo, giusta atto per me Segretario in data _____, repertorio n. _____, diviene pieno ed esclusivo proprietario dell'area di risulta in oggetto.

Art. 3 – DICHIARAZIONI DI CUI ALLE LEGGI EDILIZIE - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, i Signori Elvira Fisco, Anna Fisco, Alessandra Fisco e Valentina Fisco, da me resi edotti e quindi consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, dichiarano innanzi a me Segretario che la costruzione del fabbricato rurale originariamente insistente sulla particella 209 del foglio 35, oggetto di questo atto, ebbe inizio in data anteriore al primo settembre 1967.

La parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Funzionario Responsabile del Settore III – Ufficio Urbanistica ed Edilizia – del Comune di Castel di Sangro in data 11 ottobre 2017, contenente le relative prescrizioni urbanistiche, dichiarando che da tale data ad oggi non sono intervenuti mutamenti agli strumenti urbanistici dal certificato emergenti. Il documento si allega sub. "A".

Art. 4 – PREZZO – Il prezzo della vendita è stato convenuto tra le parti a corpo in complessivi Euro 10.072,00 (diecimilazerosettantadue) ed è stato così regolato :

- quanto ad Euro 4.800,00 (quattromilaottocento), pro quota, con le modalità di pagamento infra indicate;

- quanto ad Euro 5.272,00 (cinquemiladuecentosettantadue) verranno corrisposti pro quota, senza interessi, entro il 30 giugno 2018 a mezzo assegni circolari e/o bonifici bancari. Costituirà quietanza la documentazione bancaria. La parte venditrice rilascia alla parte compratrice ampia, finale e liberatoria quietanza a saldo del pagamento del prezzo, limitatamente alla somma di Euro 4.800,00 (quattromilaottocento) oggi incassata.

Art. 5 – POSSESSO - Il possesso di quanto in oggetto è trasferito alla parte acquirente con effetti utili ed onerosi da oggi.

Art. 6 – GARANZIE – La parte venditrice garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, dichiarando che su quanto alienato con questo atto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità.

Art. 7 – PROVENIENZA – Ai fini della provenienza, la parte venditrice indica i seguenti titoli :

- successione di Gasbarro Virginia, che era nata a Castel di Sangro l'11 ottobre 1936, apertasi il 10 giugno 2012, devoluta per legge a favore del coniuge Fisco Orazio, nato a Rionero Sannitico (IS) il 27 giugno 1928 e dei tre figli Fisco Domenico, nato a Castel di Sangro il 14 settembre 1960, Fisco Elvira e Fisco Anna qui costituite. La relativa denuncia di successione, con la quale è stata trasferita la quota indivisa di un mezzo, è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castel di Sangro in data 9 giugno 2014 al n.84 vol.9990 ed è stata trascritta a L'Aquila in data 8 luglio 2014 ai nn.10489/8459;

- successione di Fisco Orazio, apertasi il 21 novembre 2015, devoluta per legge a favore dei figli

Fisco Elvira, Fisco Anna e Fisco Domenico; quest'ultimo ha rinunciato puramente e semplicemente alla indicata eredità con verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Sulmona in data 1° dicembre 2015, rep.n.550, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Sulmona, in data 4 dicembre 2015 al n.764, serie 4. In conseguenza della suddetta rinuncia effettuata dal Signor Fisco Domenico, il diritto ereditario ad esso spettante si è trasmesso, per rappresentazione, alle proprie due figlie Fisco Alessandra e Fisco Valentina, qui costituite. La relativa denuncia di successione, con la quale è stata trasferita la quota indivisa di un sesto, è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castel di Sangro in data 10 febbraio 2016 al n.15 vol.9990 ed è stata trascritta a L'Aquila in data 1° marzo 2016 ai nn.3319/2671;

- atto di donazione a rogito del notaio Vittorio Altiero in Roccaraso, in data 27 aprile 2016, rep.n.51841, racc.n.32741, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castel di Sangro in data 28/04/2016 al n.464, serie 1T e trascritto a L'Aquila il 28 aprile 2016 ai nn.7063/5653, con il quale è stata donata da Fisco Domenico ai figli Fisco Alessandra e Valentina, in comune ed in parti uguali, la quota di proprietà indivisa di un nono.

Art. 8 – IPOTECA LEGALE – La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

Art. 9 – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO – Le parti dichiarano che quanto alienato è gravato da vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939 n.1089, ora D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42, vincolo notificato con decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 13 maggio 1998. Pertanto, il presente atto verrà notificato al competente Soprintendente per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici per l'esercizio del diritto di prelazione di cui agli artt.59 e seguenti del predetto Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42. All'uopo la parte venditrice dichiara di aver assolto tutti gli obblighi di conservazione a protezione, mentre la parte acquirente si impegna ad osservare gli obblighi contemplati dalla legge citata.

Pertanto, il presente atto è condizionato sospensivamente al mancato esercizio del diritto di prelazione, ai sensi della Legge 1089/1939, ora D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42.

Art. 10 – SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI – Le spese di questo atto sono a carico della parte acquirente. La parte acquirente invoca le agevolazioni vigenti per il trasferimento di immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939, ora D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42.

I comparanti tutti, da me resi edotti e quindi consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di dichiarazioni mendaci dichiarano innanzi a me Segretario :

** di non essersi avvalsi di attività di mediatori;

** che il prezzo di Euro 10.072,00 innanzi indicato è stato così regolato :

- Euro 4.800,00 a mezzo quattro assegni circolari della Banca di Credito Cooperativo di Roma, filiale di Castel di Sangro, in data _____, numero _____, numero _____, numero _____ e numero _____, tutti non trasferibili a favore della parte venditrice, rispettivamente di Euro 1.600,00 intestato a Fisco Elvira, di Euro 1.600,00 intestato a Fisco Anna, di Euro 800,00 intestato a Fisco Alessandra e di Euro 800,00 intestato a Fisco Valentina;

- Euro 5.272,00 verranno versati come stabilito al precedente articolo quattro.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato e degli atti amministrativi richiamati, dichiarando di averne esatta conoscenza, ancorché non materialmente allegati, ai quali si fa riferimento per quanto non previsto e che sono considerati dai sottoscrittori, unitamente alla premessa, parti integranti del presente atto.

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della Legge vigente.

----formula di chiusura dell'Ufficiale rogante.

La presente determinazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio On-Line sul sito istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi, a norma dell'art.32, comma 1, della Legge 18/06/2009, n.69.

Castel di Sangro, lì 21/12/2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Davide D'ALOISIO

Per copia conforme all'originale

Castel di Sangro, lì 21/12/2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Elio FRABOTTA
