



COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ATTIVITA' FINANZIARIE - AZIENDE

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE
Numero 2518 del 21/09/2022

OGGETTO: Alienazione di terreni e fabbricati diruti siti in Terni, strada di Palmetta, alla Soc. Ternana Calcio S.p.a ai sensi dell'art. 4 comma 13 del D. Lgs. 38 del 28.02.2021, per la realizzazione di un Centro Sportivo in attuazione della D.C.C. n. 113 del 29/04/2022. Stipula contratto di compravendita

ESERCIZIO 2022

OGGETTO: *Alienazione di terreni e fabbricati diruti siti in Terni, strada di Palmetta, alla Soc. Ternana Calcio S.p.a ai sensi dell'art. 4 comma 13 del D. Lgs. 38 del 28.02.2021, per la realizzazione di un Centro Sportivo in attuazione della D.C.C. n. 113 del 29/04/2022. Stipula contratto di compravendita.*

Premesso che:

- il Comune di Terni è proprietario, di terreni e di 2 fabbricati diruti, individuati, a seguito di aggiornamento catastale n. TR0050250 del 08/10/2021, al Fg. 85, part.lla 94, 95, 96, 118, 119, 120, 362, 363, 365, 1026 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 per una superficie catastale totale di mq 73.660;
- Gli immobili di cui al punto precedente sono pervenuti in proprietà al Comune di Terni giusta Deliberazione della Giunta Comunale n.2100 dell'11.10.1978, trascritta presso la Conservatoria dei RRll con il n. R.P. 7791 del 27.12.1991, Deliberazione successivamente integrata con Del. G.C. n.273 del 17.11.2021, trascritta con n. R.P. 10391 del 13.12.2021;
- Con Atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 168 del 21/07/2021, a seguito di manifestazione d'interesse della Soc. Ternana Calcio S.p.a, con nota prot. n. 74070 del 15/05/2021, all'acquisto degli immobili in oggetto di proprietà comunale, ai sensi dell'art. 4 comma 13 del D. Lgs. 38 del 28.02.2021, per la realizzazione di un Centro Sportivo della Ternana Calcio spa da attuare attraverso intervento di edilizia diretta, coerente al processo iniziato per la costruzione del nuovo stadio Libero Liberati, l'Amministrazione ha valutato positivamente la proposta di valorizzazione dell'area ed ha dato alla Direzione Pianificazione territoriale – Edilizia privata di redigere la Variante parziale al PRG del comparto di Villa Palma per l'alienazione ed attuazione del nucleo FD4 in modo autonomo dalla restante area, che introduca una nuova disciplina che consenta l'attuazione autonoma di entrambi i due comparti che saranno individuati.
- Con atti prot.n.3698 del 08.11.2021 (ns prot.n.17829 del 01.02.2022) e prot.n.1931 del 31.05.2022 (ns prot.n.87677 del 01.06.2022), Il Ministero della Cultura, Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Umbria, ha dichiarato l'assenza di interesse culturale ai sensi dell'art.10 del D.Lgs n.42 del 22.01.2004, per i fabbricati (CF F.85 P.IIa n.1026 e CF F.85 P.IIa n.96) realizzati da oltre 70 anni ricompresi tra gli immobili in oggetto;
- Con Deliberazione della Giunta Comunale n.113 del 29.04.2022, gli immobili suddetti sono stati inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ai sensi dell'art.58 del D.L. n.112/2008, convertito in Legge n.133/2008;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.67 del 31.05.2022, si è disposta l'alienazione degli immobili in oggetto ai sensi dell'art. 4 comma 13 del D. Lgs. 38 del 28.02.2021, al prezzo di € 377.797,00 IVA esclusa;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.72 del 20.06.2022, è stata approvata la Variante parziale al PRG che ridefinisce per l'area comunale, la destinazione "attrezzature sportive private" FD4(6), delimitandole in un comparto insieme alla zona di rispetto S1;

Visto:

- L'art.4 comma 13 del D.Lgs n.38/2021, che prevede: *"[...] le società sportive dilettantistiche e professionistiche e i comuni in cui queste hanno la propria sede legale o comuni con questi confinanti possono liberamente negoziare il prezzo e le condizioni contrattuali di vendita o di utilizzo di aree del patrimonio disponibile urbanisticamente destinate alla costruzione di impianti sportivi. Nella determinazione del prezzo le parti tengono conto degli eventuali costi per rimozione di manufatti e bonifiche ambientali. In presenza di più associazioni o società sportive dilettantistiche e professionistiche interessate all'acquisto o all'utilizzo delle predette aree, il Comune o l'Ente locale o pubblico interessato indice una procedura negoziata*

senza previa pubblicazione del bando di gara. [...]”;

Dato atto che:

- per gli immobili in oggetto è pervenuta la sola richiesta della Ternana Calcio spa formulata ai sensi dell'art.4 comma 13 del D.Lgs 38/2021;
- con nota prot.n.175620 del 23.11.2021, l'Ente ha comunicato alla Ternana Calcio: *”che il prezzo di vendita dell'area comunale, applicata la riduzione prevista per demolizioni e bonifica ambientale di cui all'art.4 comma 13 del D.Lgs n.38 del 28.02.2021 viene valutato dall'Ente in una somma pari ad € 377.797,00 oltre oneri. Tanto alla luce del complesso e composito procedimento definito nei citati incontri”;*
- con nota prot.n.177068 del 25.11.2021, la Ternana Calcio ha accettato formalmente il prezzo di vendita di cui al punto precedente;

Visto:

- l'art.4 comma 13 del D.Lgs n.38/2021, che prevede, altresì: *“[...] Qualora, per qualsiasi ragione non imputabile alla Società o all'Associazione sportiva, i lavori non possano essere avviati entro 120 giorni dalla conclusione del contratto o nel diverso termine fissato in quest'ultimo, la Società può procedere alla riconsegna dell'area e alla restituzione del corrispettivo versato, richiedendo il rimborso delle spese documentate.”;*

Dato atto che:

- con nota prot.n.104627 del 30.06.2022, la Direzione Attività Finanziarie ha chiesto alla Direzione Pianificazione Territoriale – Edilizia Privata, il parere circa la congruità dei suddetti 120 gg di cui al punto precedente ed eventualmente la valutazione di un diverso termine da contrattualizzare;
- con nota prot.n.117717 del 22.07.2022, La Direzione Pianificazione Territoriale – Edilizia Privata, ha riscontrato la sopra citata nota prot.n.104627/2022;
- con nota prot.n.118372 del 25.07.2022, l'Ente ha comunicato alla Ternana Calcio spa, per la loro approvazione, le condizioni contrattuali di seguito riportate:
 - termine massimo di avvio dei lavori, **a far data dalla richiesta formale del titolo edilizio, coincidente con le seguenti tempistiche volte al rilascio del titolo edilizio (*)**: *“fermo restando le competenze e le tempistiche stabilite dalla normativa di settore.....(omissis) dalla ricevibilità del Procedimento unico ai sensi del DPR 160/2013 art. 7, attivati tutti gli endoprocedimenti necessari per la localizzazione dell'attività, le tempistiche sono stabilite dalla L. 241/90 e dai risultati della Conferenza di Servizi decisoria che vede il coinvolgimento di altri Enti esterni all'amministrazione comunale. Per quanto sopra, i termini per la conclusione del procedimento sono fissati dalla L. 241/90 s.m.i. art. 14 e seguenti, (omissis)”*, giusta citata nota prot.n.117717/2022.
 - la richiesta formale del titolo edilizio dovrà essere formulata entro 45 giorni dalla data di stipula dell'atto di compravendita;
 - il superamento del termine come sopra definito, giusta nota prot.n.117717/2022, per ragioni non imputabili alla Società in indirizzo, prevede l'applicazione dell'art.4 comma 13 e nel caso di esercizio della facoltà di riconsegna dell'area **e della restituzione del corrispettivo versato, richiedendo il rimborso delle spese documentate riconoscibili (*)** la stessa facoltà dovrà essere comunicata formalmente al Comune di Terni entro il termine stesso, superato il quale la compravendita verrà considerata definitiva;
 - il superamento del termine dei 45 giorni dalla stipula dell'atto di compravendita, per la richiesta formale del titolo edilizio, comporterà la definitività dell'atto di compravendita stesso annullando la facoltà della Società di riconsegna dell'area come prevista al citato art.4 comma 13 **e della restituzione del corrispettivo versato, richiedendo il rimborso delle spese documentate riconoscibili. (*)**;

(*) la parte in grassetto è stata aggiunta, rispetto al contenuto della nota prot.n.118372 del 25.07.2022, con il

presente atto, a miglior chiarimento delle condizioni contrattuali.

- con nota prot.n.136722 del 01.09.2022, la Ternana Calcio spa, ha approvato le condizioni contrattuali di cui al punto precedente;
- che all'art.12bis del D.Lgs n.38/2021 è previsto che *“Le disposizioni recate dal presente decreto si applicano a decorrere dal 1 ° gennaio 2023”*, Articolo inserito dall'art. 30 del [D.L. 22 marzo 2021, n. 41](#), convertito dalla [L. 21 maggio 2021, n. 69](#) e così modificato dall'art. 10 del [D.L. 25 maggio 2021, n. 73](#), convertito dalla [L. 23 luglio 2021, n. 106](#);

RITENUTO CHE:

- per quanto in premessa si possa addivenire all'alienazione degli immobili in oggetto con perfezionamento a far data dal termine di cui all'art.12bis del D.Lgs. n.38/2021;
- di dover sottoscrivere l'atto di trasferimento della proprietà comunale alla Ternana Calcio spa, in qualità di Dirigente della Direzione Attività Finanziarie, competente sul Patrimonio immobiliare dell'Ente, giusto Decreto Sindacale prot. 108045 del 14/09/2020;
- di dover vincolare l'incasso derivante dal corrispettivo dell'alienazione, nel caso di avveramento delle condizioni di cui all'art.4 comma 13 del D.Lgs 38/2021, come sopra specificato, nei termini e nei tempi che verranno inseriti quali condizioni contrattuali;
- di demandare alla Direzione Affari Generali, Ufficio Contratti, il procedimento di stipula dell'atto di cessione, previa verifiche di Legge, tenendo conto di quanto prescritto all'art.12 bis del D.Lgs. 38/2021;

Dato atto che:

- gli introiti derivanti dalle alienazioni sono di competenza dell'Organismo Straordinario di Liquidazione, ai sensi dell'art. 255 comma 9 del Testo Unico 267/2000, versamento all'OSL che verrà formalizzato al momento in cui la compravendita verrà considerata definitiva;

Visto il Decreto Sindacale prot. 108045 del 14/09/2020, con il quale è stato attribuito alla Dott.ssa Grazia Marcucci, l'incarico dirigenziale della Direzione Attività Finanziarie.

Dato atto che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n.67 del 31.05.2022, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la stesura definitiva del Documento Unico di Programmazione (DUP) relativo al periodo 2022-2024;
- con delibera di Consiglio Comunale n.68 del 31/05/2022 è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2022-2024;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 164 del 22/06/2022 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2022-2024;
- il presente atto, oltre all'introito derivante dal corrispettivo dell'alienazione il cui accertamento verrà formalizzato al momento dell'incasso e vincolato fino al momento in cui la compravendita verrà considerata definitiva, comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente, in quanto ai sensi dell'art.4 comma 13 del D.Lgs 38/2021, nel punto in cui dispone: *“[...] Qualora, per qualsiasi ragione non imputabile alla Società o all'Associazione sportiva, i lavori non possano essere avviati entro 120 giorni dalla conclusione del contratto o nel diverso termine fissato in quest'ultimo, la Società può procedere alla riconsegna dell'area e alla restituzione del corrispettivo versato, richiedendo il rimborso delle spese documentate.”*, potrà prevedersi a favore della Ternana Calcio, la restituzione del corrispettivo versato ed il rimborso delle spese documentate e riconoscibili a carico dell'Ente.

Viste:

- l'art.183 (U) 179 (E) e segg. Del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267;
- il Decreto Lgs. 18.8.2000, n.267 e la legge 7 agosto 1990, n.241;
- il D. Lgs. 118/2011 e s.m.i. e, in particolare, il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (allegato 4/2 del D. Lgs. 118/2011);
- l'art. 4 del D. Lgs. 165/2001;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente regolamento di contabilità;
- l'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 recante disposizioni in materia di Tracciabilità dei flussi finanziari (U);
- il vigente Regolamento Comunale sui controlli interni;
- l'art. 107 del decreto legislativo 267/2000;
- il Regolamento comunale sulle competenze dei dirigenti, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 17.02.1997;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 168 del 21/07/2021;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n.113 del 29.04.2022;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n.67 del 31/05/2022;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n.72 del 20.06.2022;
- l'art.4 comma 13 del D.Lgs n.38 del 28.02.2021;
- l'art.12bis del D.Lgs n.38 del 28.02.2021 (Articolo inserito dall'art. 30 del [D.L. 22 marzo 2021, n. 41](#), convertito dalla [L. 21 maggio 2021, n. 69](#) e così modificato dall'art. 10 del [D.L. 25 maggio 2021, n. 73](#), convertito dalla [L. 23 luglio 2021, n. 106](#)).

Richiamato il principio contabile applicato alla contabilità finanziaria, all. 4/2 al d.Lgs. n. 118/2011, e in particolare il punto 3, il quale pone l'obbligo di accertare integralmente tutte le entrate, anche quelle di dubbia e difficile esazione;

Ritenuto di provvedere in merito e di assumere i conseguenti accertamenti di entrata di competenza dell'Organismo Straordinario di Liquidazione, ai sensi dell'art. 255 comma 9 del Testo Unico 267/2000, con successivo atto, a seguito della sottoscrizione dell'atto di vendita e della corresponsione del saldo del prezzo di vendita ed al momento in cui la compravendita verrà considerata definitiva, come sopra specificato;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate e trascritte come parte integrante, formale e sostanziale della presente Determinazione:

1. in attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n.67 del 31.05.2022, con la quale si è disposta l'alienazione degli immobili in oggetto ai sensi dell'art. 4 comma 13 del D. Lgs. 38 del 28.02.2021, al prezzo di € 377.797,00 IVA esclusa e ricorrendo, per quanto in premessa, le condizioni di cui all' art. 4 comma 13 stesso, di procedere all'alienazione degli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio n.85 P.IIe n.ri 94, 95, 96, 118, 119, 120, 362, 363, 365 ed al Catasto Fabbricati al Foglio n.85 P.IIa n.1026 sub 1, 2, 3, 4, 5, e 6, alla Ternana Calcio spa, con sede in Via della Bardesca, 2, Terni P. IVA 00646100552, con perfezionamento a far data dal termine di cui all'art.12bis del D.Lgs. n.38/2021, alle seguenti condizioni essenziali:
 - gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessori;

- prezzo di alienazione pari ad € 377.797,00 (Euro trecentosettantasettemilasettecentonovantasette/00) oltre IVA ad aliquota ordinaria;
 - termine massimo di avvio dei lavori, a far data dalla richiesta formale del titolo edilizio, coincidente con le seguenti tempistiche volte al rilascio del titolo edilizio: *“fermo restando le competenze e le tempistiche stabilite dalla normativa di settore dalla ricevibilità del Procedimento unico ai sensi del DPR 160/2013 art. 7, attivati tutti gli endoprocedimenti necessari per la localizzazione dell’attività, le tempistiche sono stabilite dalla L. 241/90 e dai risultati della Conferenza di Servizi decisoria che vede il coinvolgimento di altri Enti esterni all’amministrazione comunale. Per quanto sopra, i termini per la conclusione del procedimento sono fissati dalla L. 241/90 s.m.i. art. 14 e seguenti”*, giusta citata nota prot.n.117717/2022.
 - la richiesta formale del titolo edilizio dovrà essere formulata entro 45 giorni dalla data di stipula dell’atto di compravendita;
 - il superamento del termine come sopra definito, giusta nota prot.n.117717/2022, per ragioni non imputabili alla Società in indirizzo, prevede l’applicazione dell’art.4 comma 13 e nel caso di esercizio della facoltà di riconsegna dell’area e della restituzione del corrispettivo versato, richiedendo il rimborso delle spese documentate riconoscibili la stessa facoltà dovrà essere comunicata formalmente al Comune di Terni entro il termine stesso, superato il quale la compravendita verrà considerata definitiva;
 - il superamento del termine dei 45 giorni dalla stipula dell’atto di compravendita, per la richiesta formale del titolo edilizio, comporterà la definitività dell’atto di compravendita stesso annullando la facoltà della Società di riconsegna dell’area come prevista al citato art.4 comma 13 e della restituzione del corrispettivo versato, richiedendo il rimborso delle spese documentate riconoscibili;
 - tutte le spese contrattuali, notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento, sono a carico dell’acquirente, nessuna esclusa ed eccettuata;
2. di demandare alla Direzione Affari Generali, Ufficio Contratti, il procedimento di stipula dell’atto di cessione, previa verifiche di Legge, tenendo conto di quanto prescritto all’art.12 bis del D.Lgs. 38/2021;
 3. di partecipare il presente provvedimento alla Ternana Calcio spa e alla Direzione Pianificazione Territoriale – Edilizia Privata per l’eventuale seguito nell’interesse della pubblica amministrazione di ossequiare il principio di buon andamento e di trasparenza, economicità ed efficienza nonché di celerità e speditezza dell’azione amministrativa;
 4. di vincolare, con successivi atti, l’incasso derivante dal corrispettivo dell’alienazione, nel caso di avveramento delle condizioni di cui sopra, nei termini e nei tempi che verranno inseriti quali condizioni contrattuali;
 5. di dare atto che gli introiti derivanti dalle alienazioni sono di competenza dell’Organismo Straordinario di Liquidazione, ai sensi dell’art. 255 comma 9 del Testo Unico 267/2000 e che il conseguente accertamento sarà assunto con successivi atti, a seguito della sottoscrizione dell’atto di vendita e della corresponsione del saldo del prezzo di vendita ed al momento in cui la compravendita verrà considerata definitiva, come sopra specificato;
 6. di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all’articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, 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 da parte del responsabile del servizio;
 7. di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall’art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento, oltre all’eventuale introito derivante dall’alienazione, comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell’ente, in quanto ai sensi dell’art.4 comma 13 del D.Lgs 38/2021, nel punto in cui dispone: “[...]”

Qualora, per qualsiasi ragione non imputabile alla Società o all'Associazione sportiva, i lavori non possano essere avviati entro 120 giorni dalla conclusione del contratto o nel diverso termine fissato in quest'ultimo, la Società può procedere alla riconsegna dell'area e alla restituzione del corrispettivo versato, richiedendo il rimborso delle spese documentate.”, potrà prevedersi a favore della Ternana Calcio, la restituzione del corrispettivo versato ed il rimborso delle spese documentate e riconoscibili a carico dell'Ente e pertanto diventa esecutivo con la sottoscrizione da parte del dirigente/responsabile di servizio;

8. che ai sensi dell'art. 151 T.U.E.L. (D.L. 267/2000) la presente determinazione diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile;
9. di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al D.Lgs. n. 33/2013;
10. di rendere noto ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/1990 che il responsabile del procedimento è il Funzionario Tecnico P.O Arch. Angelo Baroni;
11. di trasmettere il presente provvedimento:
 - all'Ufficio segreteria per l'inserimento nella raccolta generale;
 - all'Organismo Straordinario di Liquidazione, in quanto gli introiti derivanti dalle alienazioni sono di sua competenza ai sensi dell'art. 255 comma 9 del Testo Unico 267/2000, nei termini sopra specificati.

La Dirigente

Dott.ssa Grazia Marcucci