



COMUNE DI ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA PROVINCIA DI TERAMO

AREA LAVORI PUBBLICI

REGISTRO GENERALE N. 564 del 12/08/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 344 del 12/08/2025

OGGETTO: INCARICO A NOTAIO PER ATTO DI COMPRAVENDITA. IMPEGNO DI SPESA.

PREMESSO CHE:

- con provvedimento del Sindaco n. 45 del 27 marzo 2025 la sottoscritta è stata incaricata Responsabile dell'Area AAGG e dell'Area IV-LLPP del Comune di Isola del Gran Sasso d'Italia;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 21 febbraio 2025 esecutiva, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025/2027;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28 febbraio 2025 esecutiva, è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2025/2027;
- l'art. 107 del D.lgs. n. 267/2000, fissa il principio generale di organizzazione degli uffici e dei servizi secondo cui spettano agli Organi Elettivi i poteri di indirizzo e di controllo, mentre la gestione amministrativa è attribuita nei comuni privi di personale di qualifica dirigenziale, ai sensi dell'art. 109, comma 2, del richiamato decreto, ai Responsabili degli Uffici o dei Servizi;

PREMESSO ALTRESI' CHE:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 21.07.2021 avente ad oggetto "Atto di indirizzo per acquisto immobile adiacente sede municipale" si esprimeva la volontà dell'Ente in merito all'acquisizione di un immobile posto in Piazza Contea di Pagliara di proprietà del Sig.ri Di Cristofaro Fiorella e Di Salvatore Remo distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n. 20, Particella 78, Sub. 16;
- successivamente veniva richiesto agli altri proprietari degli immobili limitrofi la disponibilità alla loro compravendita al fine di rendere più funzionale la Sede Municipale;
- è intendimento di questa Amministrazione acquistare ulteriori immobili per il ripristino funzionale del Cinema sito nel Centro Storico di Isola Capoluogo, nonché per la realizzazione di una piazza nella frazione di Fano a Corno;
- per le vie brevi è stata acquisita la disponibilità da parte dei rispettivi proprietari alla compravendita della porzione degli immobili necessari per la realizzazione del Cinema e della piazza nella frazione di Fano a Corno sopra citati;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 18.07.2024 avente ad oggetto: "Atto di indirizzo politico-amministrativo per acquisto beni immobili" con la quale si:

- **prendeva atto** delle perizie estimative redatte dal Responsabile dell'Area Urbanistica III relative alla valutazione degli immobili come di seguito indicato:

- a. immobile posto in Piazza Contea di Pagliara di proprietà del Sig. Di Marco Nicola distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 20 Particella 78 Sub. 11: €70.000,00;
- b. immobile sito in f.ne Fano a Corno di proprietà delle Sig.re Trasatti Annamaria e Trasatti Edda distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 24 Particella 489-1344 Sub. 1 e 2 e nel Nuovo Catasto Edilizio Terreni al Foglio 24 Particella 1625-1626-1627: € 66.000,00;
- c. immobile posto in Piazza Marconi di proprietà dei Sig.ri Di Biagio Antonello – Esposito Angiolina, distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 20 Particella 58-59-60-63, € 80.000,00;
- d. immobile posto in Piazza Contea di Pagliara di proprietà dei Sig.ri Di Salvatore Remo e Di Cristofaro Fiorella distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 20 Particella 78 Sub. 16, € 60.000,00;

- **esprimeva**, quale atto di indirizzo politico-amministrativo, la volontà di acquistare a corpo gli immobili di cui ai seguenti punti a, b e c, e si confermava la volontà già espressa con Deliberazione di Consiglio n. 37 del 21.07.2021 di acquistare a corpo l'immobile di cui al punto d:

- a. immobile posto in Piazza Contea di Pagliara di proprietà del Sig. Di Marco Nicola distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 20 Particella 78 Sub 11, al fine ottimizzare gli spazi della sede comunale e di abbattere completamente le barriere architettoniche;
- b. immobile sito in f.ne Fano a Corno di proprietà delle Sig.re Trasatti Annamaria e Trasatti Edda distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 24 Particella 489-1344 Sub. 1 e 2 e nel Nuovo Catasto Edilizio Terreni al Foglio 24 Particella 1625-1626-1627, al fine di realizzare la Piazza, che i cittadini attendono da anni, nella seconda frazione più grande del Comune di Isola del Gran Sasso d'Italia;
- c. immobile posto in Piazza Marconi di proprietà dei Sig.ri Di Biagio Antonello – Esposito Angiolina, distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 20 Particella 58-59-60-63, al fine di acquisirlo e ristrutturarlo ad uso Cinema, Sala polivalente, nonché Sala consiliare, al Centro storico, sfruttando anche i fondi a disposizione del Sisma 2016;
- d. immobile posto in Piazza Contea di Pagliara di proprietà dei Sig.ri Di Salvatore Remo e Di Cristofaro Fiorella, distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 20 Particella 78 Sub. 16, al fine di ottimizzare gli spazi della sede comunale e di abbattere completamente le barriere architettoniche;

VISTA la deliberazione del consiglio comunale n. 12 del 30 aprile 2025 con la quale tra le altre cose:

1. si autorizzava la contrazione di un mutuo a tasso fisso, della durata di 29 anni, con C.D.P. S.P.A., per l'importo di euro 276.000,00, con decorrenza dell'ammortamento al 1° luglio

2025 e/o dalla prima data concessa, immediatamente successiva alla data di perfezionamento (solo per i contratti di prestito sottoscritti nel primo semestre dell'anno) del relativo contratto;

2. si dava atto che nel bilancio di previsione per il triennio 2025/2027 è stata appostata la somma di euro 276.000,00;
3. si prendeva atto che il CUP relativo all'acquisto degli immobili citati è il seguente: I74H24000420004;

VISTO CHE in data 8 maggio 2025 è stato stipulato il contratto di prestito di scopo ordinario a tasso fisso a carico dell'Ente tra il Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia e Cassa Depositi e prestiti S.P.A.;

DATO CHE sono stati sottoscritti i seguenti preliminari di compravendita:

1. in data 18 giugno 2025 tra il venditore Di Biagio Antonello e l'acquirente Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia, per la porzione di fabbricato distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 20 particella n. 60 sub 1 e 63 sub 3 (graffate tra loro) di € 80.000,00;
2. in data 16 giugno 2025 tra il venditore Di Marco Nicola e l'acquirente Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia per la porzione di fabbricato distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 20 Particella 78 Sub 11, per € 70.000,00;
3. in data 17 giugno 2025 tra il venditore Di Salvatore Remo e Di Cristoforo Fiorella e l'acquirente Comune di Isola Del Gran Sasso D'Italia, per la porzione di fabbricato distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 20 Particella 78 Sub. 16, per € 60.000,00;
4. In data 18 giugno 2025 tra i venditori Trasatti Annamaria e Trasatti Edda e l'acquirente Comune di Isola Del Gran Sasso d'Italia per la porzione di fabbricato distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 24 Particella n.489 sub 1, particella n. 1344 sub 1, e particella n. 489 sub 2, particella n. 1344 sub 2 e la porzione di terreno distinto in catasto Terreni al foglio n. 24 particella n. 1625, 1626 e 1627 per € 66.000,00.

CONSIDERATO CHE:

- risulta necessario l'affidamento dei servizi notarili di stipula degli atti di compravendita per gli immobili di cui sopra;
- si è ritenuto pertanto di procedere all'affidamento di cui sopra a un operatore economico esterno, in possesso della necessaria esperienza in materia;
- ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera a), della Legge n. 120 del 11/09/2020 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", con le ulteriori modifiche apportate dalla Legge n. 108 del 2021, è consentito l'affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici per servizi di importo inferiore a € 139.000,00, nel rispetto dei principi di cui all'art. 30, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

VISTI il preventivo acquisito al protocollo dell'ente del notaio Dott. Roberto Lauro per la stipula degli atti suddetti e agli atti;

VERIFICATO di dover procedere all'affidamento diretto del servizio di cui all'oggetto, per la stipula di atto di compravendita, allo Studio Notarile Notaio Roberto Lauro con sede in Via XXIV Maggio 27, 64021 Giulianova, Partita I.V.A. 064537607727, per l'importo netto di € 4.560,00 ritenuto congruo, oltre spese di registrazione pari a €26.400,00 concludente in un importo complessivo lordo di € 30.960,00 (comprensivo di tutti gli oneri fiscali dell'atto);

DATO ATTO che la spesa suddetta trova copertura finanziaria sul bilancio 2025, esercizio provvisorio, al seguente: Capitolo 199/0 e 138/0;

VISTI:

l'articolo 107 comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

visto l'articolo 183 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

DETERMINA

1. di approvare la premessa parte integrante della presente delibera e quale motivazione ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990;
2. di prendere atto dell'affidamento diretto del servizio "Incarico a notaio per stipula atto di compravendita e atto ricognitivo";
3. di affidare il servizio predetto, allo Studio Notarile Notaio Roberto Lauro con sede in Via XXIV Maggio 27, 64021 Giulianova, Partita I.V.A. 064537607727, per l'importo netto di € 4.560,00 ritenuto congruo, oltre spese di registrazione pari a €26.400,00 concludente in un importo complessivo lordo di € 30.960,00 (comprensivo di tutti gli oneri fiscali dell'atto);
4. di dare atto, altresì, che ai sensi e per gli effetti dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000:
 - il fine e l'oggetto del contratto che si andrà a stipulare, consistono nell'espletamento della stipula atto di compravendita di aree e atto ricognitivo;
 - le clausole ritenute essenziali sono quelle inerenti il prezzo, i tempi di effettuazione del servizio, le modalità di fatturazione e pagamento, le penali;
 - con l'operatore economico allo Studio Notarile Notaio Roberto Lauro si procederà alla stipula del contratto, mediante: scambio di corrispondenza secondo l'uso del commercio, tramite posta elettronica certificata;
 - il sottoscritto Responsabile del Servizio, ricoprendo anche il ruolo di RUP, per i motivi esplicitati in premessa, ha provveduto ad individuare l'operatore economico di cui sopra, in possesso della capacità e della comprovata esperienza nel settore, necessaria per curare al meglio il servizio in oggetto, attestando che l'importo praticato è congruo;

5. di imputare sul capitolo di seguito indicato la spesa di complessivi € 30.960,00, al lordo di ritenuta d'acconto al 20%, di cui:
 - € 4.560,00 per compensi cassa e IVA 22%;
 - € 26.400,00 complessivi per spese anticipate per conto, escluse dalla base imponibile ai sensi dell'art.15 comma 1,2, DPR 633/72 e afferenti alla registrazione e trascrizione della compravendita;
6. di dare atto che la spesa suddetta trova copertura finanziaria sul bilancio 2025, esercizio provvisorio, al seguente:
 - per € 30.200,00 Capitolo 199/0;
 - per € 760,00 Capitolo 138/0;
7. di dare atto che al fine di poter assolvere agli obblighi sulla tracciabilità dei movimenti finanziari previsti dall'art. 3 della Legge n.136/2010 relativi ai pagamenti corrispondenti alle varie fasi di esecuzione del presente incarico, che il Codice identificativo di gara (CIG) da indicare nei documenti fiscali e contabili relativi alle liquidazioni di competenza è il seguente: B7F57F2515;
8. di dare atto che l'Amministrazione ottempererà agli obblighi di pubblicazione a sensi dell'art. 37 - Obblighi di pubblicazione concernenti i contratti pubblici di lavori, servizi e forniture del d.lgs. 14 marzo 2013 n. 33 e s.m.i.;
9. di dare atto che la presente determinazione:
 - è esecutiva dal momento dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;
 - va pubblicata all'albo pretorio on line dell'Ente;

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile di Servizio, ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni, in ordine alla proposta n.ro 818 del 12/08/2025, esprime parere **POSITIVO**.

Visto di Regolarità Tecnica firmato da Il Responsabile di Servizio FORTEZZA MARIA GABRIELLA in data 12/08/2025.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile di Servizio Finanziario, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 comma 4, in ordine alla regolarità contabile della proposta n.ro 818 del 12/08/2025, esprime parere: **POSITIVO**.

Visto di Regolarità Contabile firmato da Il Responsabile di Servizio RECCHIUTI GABRIELE in data 12/08/2025.