



Settore: CF - Servizi Finanziari Tributi e Demanio

Protocollo: 95792.95792/2020

Determinazione n. 3335 del 20/12/2021

Oggetto: ACQUISIZIONE, NELL'AMBITO DEL "PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE", DI NUMERO 77 ALLOGGI E DELLE RELATIVE PERTINENZE DALLA SOC. LE ROBINIE SRL IN LIQUIDAZIONE ̀ CUP: I68I21000460004 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI DA ACQUISIRE. IMPEGNO E LIQUIDAZIONE DEL CORRISPETTIVO CONVENUTO. CIG: ZE3346F9F5

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- con DCC 53 del 30/12/2020, esecutiva, sono stati approvati il Bilancio di Previsione Finanziario 2021/2023 e la Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2021/2023 con i relativi allegati;
- con DGC n. 6 del 13/01/2021 la Giunta Comunale ha provveduto all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2021;

PRESO ATTO che con i predetti atti sono stati determinati gli obiettivi di gestione dell'Ente affidando gli stessi ai Responsabili dei servizi;

RICHIAMATA la D.G.C. n. 299 del 23.12.2020 con la quale il Comune di Mantova ha deliberato la volontà di aderire al "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (PINQuA) approvato con Decreto 13.09.2020 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze e dal Ministero per i beni e le attività culturali e per il Turismo e pubblicato sulla GURI, serie generale n. 285;

DATO atto che la delibera sopra citata individua, quali oggetto di intervento, la periferia sud della città, che risulta interessata dalla presenza di immobili in stato di degrado, oggetto nel tempo di vandalismo e occupazione abusiva, da situazioni di disagio abitativo e socioeconomico e da un assetto territoriale da rigenerare in modo da garantire un'adeguata dotazione di servizi e permettere il ricorso all'housing anche in chiave di mixità sociale e diversificazione dell'offerta abitativa;

RILEVATO che:

- gli approfondimenti intersettoriali effettuati, gli incontri con i soggetti pubblici e privati operanti sul territorio interessato dalla proposta, la valutazione di fattibilità degli interventi, la necessaria coerenza con i requisiti del bando e con il contesto, e le considerazioni in termini di potenziali ricadute positive hanno portato alla definizione di una strategia complessiva per i quartieri di Borgochiesanuova e Due Pini;
- l'adesione al Programma si è concretizzata nella predisposizione della proposta preliminare di progetto "Q.U.I. – Quartiere & innovazione, Mantova" come dettagliatamente descritto nella relazione generale di presentazione della stessa (in atti PG 95792/2020);
- la proposta preliminare di progetto prevedeva, fra l'altro, l'acquisto e la ristrutturazione di un complesso di 77 alloggi e delle relative pertinenze, oggi vuoti e degradati da destinare a servizi abitativi sociali e pubblici (intervento di cui al CUP I68I21000460004);
- per addivenire alla possibilità di candidare nell'ambito della strategia complessiva gli interventi di cui sopra è stato predisposto un contratto preliminare tra Comune di Mantova e la Soc. Le Robinie srl in

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

liquidazione per l'acquisto di numero 77 alloggi e delle relative pertinenze nell'ambito della rigenerazione dei quartieri di Borgochiesanuova e Due Pini;

RICHIAMATE:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 59 in data 12/03/2021 con la quale è stato approvato lo schema di contratto preliminare di compravendita tra il Comune di Mantova e la soc. Le Robinie Srl in liquidazione per l'acquisto degli immobili identificati catastalmente al Catasto Fabbricati al Fog. 45, Mappale 360, subb. da 14 a 30, 33, da 87 a 117, da 119 a 129, da 131 a 139, da 149 a 156, da 165 a 172, 181, 182, da 184 a 187, da 197 a 204, da 209 a 212 e da 301 a 307;
- il Contratto preliminare di compravendita Rep. n. 5904/RS, sottoscritto in data 12/03/2021;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 259, in data 03/11/2021, avente ad oggetto: "Approvazione ai fini dell'inserimento nel Piano Triennale 2021 – 2023 elenco annuale 2021 dello studio di fattibilità tecnico-economica relativo all'intervento di acquisizione e riqualificazione energetica di n. 5 palazzine in località Borgochiesanuova, via Giorgio Gaber – CUP: I68I21000460004;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69, in data 30/11/2021, avente ad oggetto: "Variazioni al bilancio di previsione finanziaria anni 2021-2023" con la quale si è disposto di procedere all'acquisizione ed alla ristrutturazione dei 77 alloggi e delle relative pertinenze, da destinare a servizi abitativi sociali e pubblici, ad un prezzo a corpo di Euro 4.900.000,00 (oltre IVA); importo previsto e finanziato all'interno del quadro economico generale dell'intervento;

CONSIDERATO che il Programma presentato dal Comune di Mantova è risultato beneficiario dei finanziamenti, così come riportato dell'elenco allegato al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile n. 383 del 07/10/2021;

DATO atto che nel rispetto dell'art. 4 del contratto preliminare di compravendita sopra richiamato e dei successivi accordi intercorsi con la proprietà degli immobili che hanno posto il termine per la stipula dell'atto di compravendita degli immobili al 31/12/2021, lo stesso è stato fissato per il giorno 22/12/2021;

RICHIAMATA la Determinazione n. 2615, in data 28/10/2021, con la quale è stato affidato al Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova l'incarico per la stipula dell'atto di compravendita degli immobili;

DATO atto relativamente al prezzo che:

- lo stesso è stato oggetto di contrattazione con la Soc. Le Robinie Srl in liquidazione che prendeva come valore di partenza quello risultante dalla perizia di stima redatta nell'ambito della liquidazione della Società (Euro 5.721.074,99 aggiornata alla data del 01/10/2019), e depositata presso il Tribunale di Reggio Emilia;
- nel Contratto preliminare di compravendita sopra richiamato, all'art. 2, veniva concordato a corpo in Euro 4.900.000,00;
- la valutazione Tecnico-Estimativa, in atti, redatta dal Servizio Demanio e Patrimonio dell'Ente confermava il valore di acquisto in Euro 4.900.000,00;
- l'Agenzia delle Entrate - Direzione regionale della Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, su richiesta dell'Ente e nell'ambito dell'Accordo di collaborazione per le valutazioni immobiliari in essere, ha redatto in data 14/12/2021, con Prot. n. 117175 (in atti), la Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato relativamente all'immobile in oggetto, determinandolo in Euro 4.672.000,00, oltre IVA;
- rispetto a tale valore, l'importo concordato ed indicato nel preliminare di compravendita (Euro 4.900.000,00) rientra nell'ordinaria alea di stima del +/- 10% comunemente accettata nelle stime immobiliari;

RITENUTO quindi di procedere:

- all'individuazione catastale degli immobili oggetto di compravendita come di seguito elencati:

CATASTO TERRENI – COMUNE DI MANTOVA				
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (ha)	
45	360	Ente urbano	01.62.44	
CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI MANTOVA				
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza
45	360	14	C/6	17 mq
45	360	15	C/6	13 mq
45	360	16	C/6	13 mq

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

45	360	17	C/6	13 mq
45	360	18	C/6	13 mq
45	360	19	C/6	13 mq
45	360	20	C/6	13 mq
45	360	21	C/6	13 mq
45	360	22	C/6	13 mq
45	360	23	C/6	12 mq
45	360	24	C/6	20 mq
45	360	25	C/6	13 mq
45	360	26	C/6	13 mq
45	360	27	C/6	13 mq
45	360	28	C/6	13 mq
45	360	29	C/6	13 mq
45	360	30	C/6	13 mq
45	360	88	C/6	15 mq
45	360	89	C/6	15 mq
45	360	90	C/6	15 mq
45	360	91	C/6	15 mq
45	360	92	C/6	15 mq
45	360	93	C/6	15 mq
45	360	94	C/6	15 mq
45	360	95	C/6	15 mq
45	360	96	C/6	15 mq
45	360	97	C/6	15 mq
45	360	98	C/6	15 mq
45	360	99	C/6	15 mq
45	360	100	C/6	37 mq
45	360	101	C/6	19 mq
45	360	102	C/6	19 mq
45	360	103	C/6	19 mq
45	360	104	C/6	19 mq
45	360	105	C/6	19 mq
45	360	106	C/6	19 mq
45	360	107	C/6	21 mq
45	360	108	C/6	22 mq
45	360	109	C/6	19 mq
45	360	110	C/6	19 mq
45	360	111	C/6	21 mq
45	360	112	C/6	22 mq
45	360	113	C/6	19 mq
45	360	114	C/6	19 mq
45	360	115	C/6	37 mq
45	360	117	C/2	6 mq
45	360	119	C/2	4 mq
45	360	120	C/2	4 mq
45	360	121	C/2	4 mq
45	360	122	C/2	4 mq
45	360	123	C/2	4 mq
45	360	124	C/2	4 mq
45	360	125	C/2	4 mq
45	360	126	C/2	3 mq
45	360	128	C/2	5 mq
45	360	129	C/2	3 mq
45	360	131	C/2	4 mq
45	360	132	C/2	4 mq
45	360	133	C/2	4 mq
45	360	134	C/2	8 mq

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

45	360	135	C/2	7 mq
45	360	149	A/2	4,5 vani
45	360	150	A/2	4,5 vani
45	360	151	A/2	4,5 vani
45	360	153	A/2	4,5 vani
45	360	154	A/2	4 vani
45	360	155	A/2	4,5 vani
45	360	165	A/2	3 vani
45	360	166	A/2	4,5 vani
45	360	167	A/2	3 vani
45	360	168	A/2	3 vani
45	360	169	A/2	3 vani
45	360	170	A/2	3,5 vani
45	360	171	A/2	4,5 vani
45	360	172	A/2	3 vani
45	360	181	A/2	3 vani
45	360	182	A/2	4,5 vani
45	360	184	A/2	3 vani
45	360	185	A/2	3 vani
45	360	186	A/2	3,5 vani
45	360	187	A/2	4,5 vani
45	360	197	A/2	3 vani
45	360	198	A/2	4,5 vani
45	360	199	A/2	3 vani
45	360	200	A/2	3 vani
45	360	201	A/2	4 vani
45	360	202	A/2	5 vani
45	360	203	A/2	5 vani
45	360	204	A/2	4 vani
45	360	209	A/2	4 vani
45	360	210	A/2	5 vani
45	360	211	A/2	5 vani
45	360	212	A/2	4 vani
45	360	307	F/3	-
45	360	33	B.C.N.C.	-
45	360	87	B.C.N.C.	-
45	360	116	B.C.N.C.	-
45	360	127	B.C.N.C.	-
45	360	136	B.C.N.C.	-
45	360	137	B.C.N.C.	-
45	360	138	B.C.N.C.	-
45	360	139	B.C.N.C.	-
45	360	152	B.C.N.C.	-
45	360	156	B.C.N.C.	-
45	360	301	B.C.N.C.	-
45	360	302	B.C.N.C.	-
45	360	303	B.C.N.C.	-
45	360	304	B.C.N.C.	-
45	360	305	B.C.N.C.	-
45	360	306	B.C.N.C.	-

- all'impegno di spesa della somma di Euro 4.900.000,00, oltre IVA al 10 %, così per complessivi Euro 5.390.000,00 dando atto che la stessa trova copertura nel quadro economico generale dell'intervento;
- al pagamento a mezzo BIR del corrispettivo pattuito di Euro 4.900.000,00, oltre IVA al 10 %, così per complessivi Euro 5.390.000,00, a favore della Soc. Le Robinie Srl in liquidazione con bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla stessa: IT 26 J 01030 12802 000004676155;

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

DATO ATTO che con la sopra menzionata determinazione è stata evidenziata la necessità di procedere con assoluta tempestività all'acquisizione degli appartamenti al fine di consentire la loro riqualificazione nei tempi compatibili con la candidatura del progetto PINQuA ed al fine di assicurare l'assegnazione degli alloggi ai soggetti aventi i requisiti di legge e regolamentari;

RICHIAMATA la D.G.C. n. 60 del 12.03.2021 con la quale è stato approvato lo studio di fattibilità tecnico-economica per l'intervento di acquisizione e riqualificazione energetica di n. 5 palazzine (77 alloggi e relative pertinenze) in località Borgochiesanuova, via Giorgio Gaber con il CUP I68I21000460004 che dovrà essere riportato nell'ordinativo di pagamento;

PRESO ATTO che le FAQ del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare, aggiornate al 1° marzo 2021 e pubblicate al link <https://qualitabitare.mit.gov.it/docs/faqqualitabitare.pdf> prevedono che:

- sono ammesse al finanziamento le spese previste nella richiesta presentata solo per interventi il cui inizio dei lavori è successivo alla pubblicazione in Gazzetta effettivamente sostenute in una data successiva al 16 novembre 2020 e puntualmente individuate nella documentazione e nel progetto trasmesso con la richiesta di finanziamento;
- in caso di acquisto di immobili, la documentazione attestante la congruità del costo può essere dimostrata, alternativamente, con una perizia di stima del valore di mercato dell'immobile a firma di un tecnico abilitato, svolta anche in tempo recente per fissare il prezzo di acquisto, oppure con una dichiarazione che attesti la congruenza con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a firma del responsabile del procedimento o del legale rappresentante;

CONSIDERATO pertanto che la congruità della stima del valore è attestata con dichiarazione resa dallo scrivente in qualità di Responsabile del procedimento, alla luce della perizia di stima sottoscritta dal Geom. Arturo Cantini dell'Albo dei Geometri della Provincia di Mantova redatta nell'ambito della liquidazione, nonché della relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate (Prot. n. 117175/21 in atti) sopra menzionata;

PRESO ATTO che è stata inviata al Ministero M.I.M.S in data 26/11/2021, nei termini, l'accettazione del contributo con la documentazione richiesta, debitamente sottoscritta a conferma della volontà di accedere al finanziamento, (prot. 110404/2021, in atti), completa:

- dell'ALLEGATO 5 - modulo di accettazione del contributo,
- della rimodulazione dei cronoprogrammi delle opere inserite nella proposta;

RILEVATO che:

- l'Alta Commissione, costituita presso il M.I.M.S., dovrà valutare in modo approfondito la rimodulazione dei cronoprogrammi, al fine di fornire il nulla osta definitivo e procedere all'emanazione del successivo decreto che approverà lo schema di convenzione, da stipulare con i soggetti beneficiari, e le modalità di erogazione e di rendicontazione, in pendenza dell'approvazione del decreto di rendicontazione e di monitoraggio;
- le spese in parola possono essere sostenute anche nelle more dell'approvazione del Decreto ministeriale attuativo previsto dall'art. 5 del sopra richiamato Decreto ministeriale n. 383 del 7 ottobre 2021;
- ai sensi dell'art. 15, comma 4, del D.L. 77/2021: *“Gli Enti di cui al comma 3 possono accertare le entrate derivanti dal trasferimento delle risorse del PNRR e del PNC sulla base della formale deliberazione di riparto o assegnazione del contributo a proprio favore, senza dover attendere l'impegno dell'amministrazione erogante, con imputazione agli esercizi di esigibilità ivi previsti”*;

DI DARE atto che sul sito dell'ANAC è stato acquisito lo Smart CIG: ZE3346F9F5;

VISTA l'autorizzazione espressa dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici in merito all'utilizzo di risorse finanziarie di sua competenza nonché la determinazione di accertamento dell'entrata per Euro 15.000.000,00 n. 3310 del 17/12/2021;

VISTI inoltre:

- l'art. 2 del D.M. 11/10/2021 “Gestione delle risorse del Fondo di rotazione per l'attuazione dell'iniziativa Next Generation EU - Italia 1, in cui è indicato che “il Servizio centrale per il PNRR provvede a rendere disponibili le risorse del Fondo di rotazione per l'attuazione dell'iniziativa Next Generation EU - Italia assegnate, in particolare, a ciascun intervento del PNRR”;

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

- l'art. n. 3 del D.M. 11/10/2021 avente per oggetto "Trasferimenti alle Regioni, Province autonome di Trento e Bolzano e altri Enti locali";
- il decreto legislativo del 18/08/2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali";
- il Regolamento di Contabilità e lo Statuto del Comune di Mantova.

DETERMINA

DI ACQUISIRE, per le motivazioni indicate in premessa, dalla soc. Le Robinie Srl in liquidazione, i seguenti immobili:

CATASTO TERRENI – COMUNE DI MANTOVA				
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (ha)	
45	360	Ente urbano	01.62.44	
CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI MANTOVA				
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza
45	360	14	C/6	17 mq
45	360	15	C/6	13 mq
45	360	16	C/6	13 mq
45	360	17	C/6	13 mq
45	360	18	C/6	13 mq
45	360	19	C/6	13 mq
45	360	20	C/6	13 mq
45	360	21	C/6	13 mq
45	360	22	C/6	13 mq
45	360	23	C/6	12 mq
45	360	24	C/6	20 mq
45	360	25	C/6	13 mq
45	360	26	C/6	13 mq
45	360	27	C/6	13 mq
45	360	28	C/6	13 mq
45	360	29	C/6	13 mq
45	360	30	C/6	13 mq
45	360	88	C/6	15 mq
45	360	89	C/6	15 mq
45	360	90	C/6	15 mq
45	360	91	C/6	15 mq
45	360	92	C/6	15 mq
45	360	93	C/6	15 mq
45	360	94	C/6	15 mq
45	360	95	C/6	15 mq
45	360	96	C/6	15 mq
45	360	97	C/6	15 mq
45	360	98	C/6	15 mq
45	360	99	C/6	15 mq
45	360	100	C/6	37 mq
45	360	101	C/6	19 mq
45	360	102	C/6	19 mq
45	360	103	C/6	19 mq
45	360	104	C/6	19 mq
45	360	105	C/6	19 mq
45	360	106	C/6	19 mq
45	360	107	C/6	21 mq
45	360	108	C/6	22 mq
45	360	109	C/6	19 mq
45	360	110	C/6	19 mq
45	360	111	C/6	21 mq
45	360	112	C/6	22 mq

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

45	360	113	C/6	19 mq
45	360	114	C/6	19 mq
45	360	115	C/6	37 mq
45	360	117	C/2	6 mq
45	360	119	C/2	4 mq
45	360	120	C/2	4 mq
45	360	121	C/2	4 mq
45	360	122	C/2	4 mq
45	360	123	C/2	4 mq
45	360	124	C/2	4 mq
45	360	125	C/2	4 mq
45	360	126	C/2	3 mq
45	360	128	C/2	5 mq
45	360	129	C/2	3 mq
45	360	131	C/2	4 mq
45	360	132	C/2	4 mq
45	360	133	C/2	4 mq
45	360	134	C/2	8 mq
45	360	135	C/2	7 mq
45	360	149	A/2	4,5 vani
45	360	150	A/2	4,5 vani
45	360	151	A/2	4,5 vani
45	360	153	A/2	4,5 vani
45	360	154	A/2	4 vani
45	360	155	A/2	4,5 vani
45	360	165	A/2	3 vani
45	360	166	A/2	4,5 vani
45	360	167	A/2	3 vani
45	360	168	A/2	3 vani
45	360	169	A/2	3 vani
45	360	170	A/2	3,5 vani
45	360	171	A/2	4,5 vani
45	360	172	A/2	3 vani
45	360	181	A/2	3 vani
45	360	182	A/2	4,5 vani
45	360	184	A/2	3 vani
45	360	185	A/2	3 vani
45	360	186	A/2	3,5 vani
45	360	187	A/2	4,5 vani
45	360	197	A/2	3 vani
45	360	198	A/2	4,5 vani
45	360	199	A/2	3 vani
45	360	200	A/2	3 vani
45	360	201	A/2	4 vani
45	360	202	A/2	5 vani
45	360	203	A/2	5 vani
45	360	204	A/2	4 vani
45	360	209	A/2	4 vani
45	360	210	A/2	5 vani
45	360	211	A/2	5 vani
45	360	212	A/2	4 vani
45	360	307	F/3	-
45	360	33	B.C.N.C.	-
45	360	87	B.C.N.C.	-
45	360	116	B.C.N.C.	-
45	360	127	B.C.N.C.	-
45	360	136	B.C.N.C.	-

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

45	360	137	B.C.N.C.	-
45	360	138	B.C.N.C.	-
45	360	139	B.C.N.C.	-
45	360	152	B.C.N.C.	-
45	360	156	B.C.N.C.	-
45	360	301	B.C.N.C.	-
45	360	302	B.C.N.C.	-
45	360	303	B.C.N.C.	-
45	360	304	B.C.N.C.	-
45	360	305	B.C.N.C.	-
45	360	306	B.C.N.C.	-

DI PROCEDERE, così come previsto dal preliminare di vendita Rep. n. 5904/RS, sottoscritto in data 12/03/2021, al pagamento a favore della soc. Le Robinie Srl in liquidazione della somma di Euro 4.900.000,00, oltre IVA al 10 %, così per complessivi Euro 5.390.000,00, quale prezzo a corpo per l'acquisizione degli immobili.

DI IMPEGNARE E LIQUIDARE a favore della soc. Le Robinie Srl in liquidazione, con sede in Reggio Emilia, Via Meuccio Ruini, n. 10 – CF e P.IVA: 02046790354, per la cessione degli immobili la somma di Euro 4.900.000,00 (quattromilioninovecentomila/00), oltre IVA al 10%, così per complessivi Euro 5.390.000,00 (cinquemilionitrecentonovantamila/00) al Cap. n. 220822 art. 2106 - CDR P007 e CDG P029 – conto finanziario U.2.02.01.09.001, mediante bonifico bancario BIR, sul conto corrente: IT 26 J 01030 12802 000004676155.

DI DARE atto che l'Ente non versa in condizioni di deficit strutturale.

DI DARE atto che ad oggi non è stato erogato nessun anticipo.

DI DICHIARARE che l'acquisizione rientra nelle attività istituzionali dell'Ente.

DI DICHIARARE che la fonte di finanziamento è data dai contributi statali del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), accertati con determinazione del Settore Lavori Pubblici n. 3310 del 17/12/2021.

DI DICHIARARE che il suddetto pagamento è relativo all'esercizio finanziario 2021 e che nell'ordinativo di pagamento dovranno essere riportati i codici CIG e CUP sopra riportati;

DI TRASMETTERE il presente atto al Servizio Finanziario per i relativi adempimenti.

IL DIRIGENTE

Dott. Nicola Rebecchi

REBECCHI NICOLA / INFOCERT SPA

*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

