



DECRETO N. 233 del 08/07/2022

Oggetto: Acquisto compendio immobiliare ubicato in Cagliari (CA), Via Riva di Ponente – Viale La Plaia.-
DEM 3419

Il Presidente dell’Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna

VISTA la Legge 84/94e il D.lgs. 04.08.2016 n. 169 “Riorganizzazione razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità Portuali di cui alla L. 28.01.1994 n. 84”;

VISTO il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili n.284 del 14.07.2021, con il quale il Prof. Massimo Deiana è stato nominato Presidente dell’Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna;

VISTO il combinato disposto dell’art.4 e art.17, lett. a) del D.lgs. 18.04.2016, n.50;

VISTO l’art.57, c.7, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l’Imposta di Registro del 26.04.1986, n.131 modificato dall’art.10 del D.lgs. 14.03.2011, n.23;

VISTO l’atto Rep.n.849/2003 del 18.02.2003, con il quale veniva stipulata la convenzione tra questa Autorità e l’Agenzia del Territorio avente ad oggetto la valutazione tecnico -estimativa di parte del patrimonio immobiliare dell’Ente e l’aggiornamento dei relativi atti, nonché i relativi servizi estimativi connessi alla compravendita, locazione o concessione di beni immobiliari;

CONSIDERATO che, a seguito di specifica richiesta di questa Autorità, la predetta convenzione, con atto Rep.n.1773/2010 del 05.11.2010, veniva rinnovata per la durata di un triennio;

TENUTO CONTO che, nell’ambito della predetta convenzione, questa Autorità chiedeva la stima di un complesso immobiliare di proprietà di terzi, costituito da un’area scoperta e da diversi corpi di fabbrica di vecchia costruzione ubicati in Cagliari, tra il Viale La Plaia e la Via Riva di Ponente, che l’Ente intendeva acquistare al fine di realizzare parcheggi ed ulteriori accessi a servizio dell’adiacente fabbricato, di proprietà dello stesso, ubicato in Via Riva di Ponente nn.1/5, a suo tempo acquisito con atto di compravendita Rep.n.57422 – Racc. n. 29310 del 30.06.2003;

VISTA la Relazione di stima prot.n.718 del 04.02.2011, pervenuta in data 21.02.2011 – prot.n. 1468, con la quale la predetta Agenzia trasmetteva la valutazione del suddetto complesso immobiliare;

TENUTO CONTO che la predetta operazione immobiliare non si è a suo tempo concretizzata e che, successivamente, la proprietà dei predetti beni ha nuovamente proposto, a questo Ente, l’acquisto del citato complesso;

VISTA la nota prot.n.18387 del 05.10.2018, con la quale questa Autorità, stante il perdurare dell’interesse all’acquisto, ha invitato l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio a voler far conoscere se il valore di mercato dell’immobile in parola, di cui



alla predetta Relazione, risulti ancora attuale, ovvero se sia necessaria una nuova valutazione, nonché, in quest'ultimo caso, l'indicazione della relativa procedura per l'acquisizione di una nuova perizia;

- VISTA** la nota pervenuta in data 15.10.2018 – prot. n. 19104, con la quale il suddetto Ufficio, a seguito della predetta richiesta, nel comunicare che la precedente valutazione del predetto immobile, stante il tempo trascorso, è da ritenersi non più valida, ha rappresentato la necessità di redigere una stima *ex novo* sulla base di un accordo tra le Amministrazioni, di cui ha allegato copia;
- VISTA** la nota prot.n.21094 del 13.11.2018, con la quale questa Autorità, essendo intendimento della stessa aderire al suddetto accordo, ha chiesto al citato Ufficio Provinciale di integrare la stima di cui trattasi, prevedendo il calcolo del maggior valore che l'adiacente proprietà immobiliare dell'Ente acquisirebbe a seguito della compravendita del compendio immobiliare di cui sopra;
- VISTA** la nota pervenuta in data 23.11.2018 – prot. n.21929, con la quale il predetto Ufficio, nel comunicare la propria disponibilità a redigere una stima dell'immobile con i valori sopra richiesti, a fronte del pagamento di un importo pari ad € 6.345,00 (seimilatrecentoquarantacinque/00), ha trasmesso il facsimile dell'accordo integrato dell'ulteriore stima, come chiesto da questa Autorità;
- VISTO** il Decreto Presidenziale n.3 del 11.01.2019, con il quale è stato stabilito di procedere alla stipula dell'accordo con l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio, al fine della redazione di una perizia di stima concernente la determinazione del valore di mercato di un compendio immobiliare edificabile posto in Cagliari, Via Riva di Ponente – Viale La Plaia, censito in Catasto al Foglio A/18 - Particella 1498 - sub 11, 12, 20, 21 e 22, al fine di acquisirlo al proprio patrimonio;
- VISTO** l'accordo di cui al suddetto Decreto, stipulato in data 03.09.2019 – prot.n.17261;
- VISTA** la perizia di stima resa nell'ambito del predetto accordo di collaborazione, pervenuta in data 14.11.2019 – prot.n.22033 e successiva integrazione del 18.12.2019 – prot.n.24687;
- VISTA** la nota pervenuta in data 31.07.2020 – prot.n.14977, con la quale i soli proprietari dei lotti censiti catastalmente con i subalterni n.11 e n.12 hanno manifestato la disponibilità alla vendita, ad un prezzo complessivo di € 700.000,00 (settecentomila/00);
- VISTA** la nota prot.n.1695 del 26.01.2021, con la quale l'Autorità ha chiesto all'Agenzia del Territorio di Cagliari di fornire le indicazioni riguardo la procedura da seguire per l'acquisizione di una perizia di stima concernente la valutazione dei soli suddetti due lotti;
- VISTA** la nota pervenuta in data 01.02.2021 – prot. n.2075, con la quale la predetta Agenzia, nel comunicare la propria disponibilità a redigere una stima dei citati immobili, a fronte del pagamento di un



importo, a titolo di rimborso, pari ad € 1.269,00 (milleduecentosessantanove/00), ha trasmesso il facsimile dell'accordo dell'ulteriore stima, come chiesto da questa Autorità;

VISTA la nota pervenuta in data 16.02.2021 – prot.n.3343, con la quale l'Agenzia ha trasmesso un nuovo accordo, contenente le modifiche concernenti i costi su cui effettuare il rimborso per le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative rese dalla medesima, nel quale è indicato l'importo ricalcolato pari ad € 1.137,00 (millecentotrentasette/00);

CONSIDERATO che è risultato necessario redigere una nuova perizia di stima relativa agli immobili di cui ai subalterni n.11 e n.12, al fine di valutare la congruità del prezzo proposto dalla parte venditrice oltre che determinare l'eventuale superficie edificabile degli stessi;

VISTO il Decreto Presidenziale n.72 del 16.03.2021, con il quale si è stabilito di procedere alla stipula dell'accordo con l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio, al fine della redazione di una perizia di stima concernente la determinazione del valore di mercato di un compendio immobiliare edificabile allo scopo di acquisirlo al proprio patrimonio, ubicato in Cagliari, Via Riva di Ponente – Viale La Plaia, censito catastalmente come segue:

- Catasto Terreni del Comune censuario di Cagliari (B354) Foglio A/18 – Particelle nn.1498, 2051, 4626, 6276, per una superficie complessiva di mq.1.623,00, intestazione catastale: Ente Urbano;
- Catasto Fabbricati del Comune censuario di Cagliari (B354) Foglio A/18 - Particella n.1498: Subalterno n.11 - Cat. C/2 - consistenza mq.252,00 - intestazione catastale: Carboni Anna Maria, Carboni Maria Rita, Granati Lucia;
Subalterno n.12 - Cat. C/2 - consistenza mq.312,00 - intestazione catastale: Mongili Roberto;

VISTO l'accordo di cui al suddetto Decreto, stipulato in data 17.03.2021 – prot.n.5472;

VISTA la perizia di stima resa nell'ambito del predetto accordo di collaborazione, pervenuta in data 12.07.2021 – prot.n.14912;

VISTO l'art. 12, comma 1, del D.l.6 luglio 2011 n.98, convertito con modificazioni dalla legge 15.07.2011, n. 111, e il DM del MEF in data 16.03.2012, inerente l'approvazione delle operazioni di acquisto di immobili contenute nei Piani Triennali 2020-2022;

VISTO il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30.03.2020, con il quale è stato approvato il "*Piano Triennale di Investimento Immobiliare 2020-2022*" dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna;

VISTA la nota pervenuta in data 20.07.2021 - prot.n.15584, con la quale i proprietari del predetto compendio immobiliare, Maria Rita Carboni, Anna Maria Carboni, Lucia Granati e Roberto Mongili, hanno trasmesso le proprie offerte di vendita per un importo complessivo di € 650.000,00 (seicentocinquantamila/00);



- RAVVISATA** la congruità del prezzo proposto dai proprietari rispetto alla predetta perizia di stima,;
- VISTO** l'Ordine del giorno del Comitato di Gestione tenutosi in data 28.07.2021;
- SENTITO** il Comitato di Gestione, in ordine all'acquisto del compendio immobiliare di cui trattasi, in occasione della suddetta riunione;
- VISTA** la nota prot.n.16773 del 04.08.2021, con la quale l'Autorità ha invitato tutti i proprietari del compendio immobiliare in argomento a formulare nuove proposte vincolanti ed irrevocabili di vendita, alle medesime condizioni delle precedenti, con scadenza al novantesimo giorno dalla ricezione delle stesse;
- VISTA** la nota pervenuta in data 20.10.2021 - prot.n.22419, con la quale i predetti proprietari hanno confermato le proposte di vendita precedenti per un importo complessivo di € 650.000,00 (seicentocinquantamila/00);
- VISTA** la nota pervenuta in data 05.11.2021 - prot.n.23697, con la quale i proprietari hanno integrato la documentazione trasmessa con la nota di cui sopra;
- VISTA** l'istanza prot.n.24413 del 12.11.2021, con la quale l'Autorità ha chiesto all'Agenzia del Demanio la congruità del prezzo di vendita, ai sensi dell'art.12, commi 1 bis e 1 ter, del D.L. 98/2011, introdotto dall'art. 1, comma 138 della legge 228/2012 (Legge di stabilità 2013);
- VISTA** la nota pervenuta in data 27.01.2022 prot.n.1916, con la quale l'Agenzia del Demanio ha comunicato che la Commissione di Congruità ha ritenuto congruo il più probabile valore di mercato pari a € 650.000,00 (seicentocinquantamila/00);
- VISTA** la nota prot.n.4036 del 21.02.2022, con la quale l'Autorità ha invitato i proprietari del compendio immobiliare di cui trattasi a trasmettere le definitive proposte di vendita, alle identiche condizioni delle precedenti, con esplicita dichiarazione di impegno, da parte dei medesimi, di pagamento delle spese ed oneri dovuti per la compravendita;
- VISTA** la nota pervenuta in data 03.03.2022 - prot.n.4907, con la quale i citati proprietari hanno rinnovato le proposte di vendita con scadenza al 30.03.2022
- VISTE** le note prot.n.4038, prot.n.4039 e prot.n.4059 del 21.02.2022, con le quali l'Autorità ha chiesto a tre Notai (Stefano Casti, Lamberto Corda e Gianmassimo Sechi Cugusi), iscritti al Consiglio notarile della Provincia di Cagliari, selezionati mediante estrazione, di voler presentare la migliore offerta inerente la procedura di stipula del contratto di compravendita del citato compendio immobiliare;
- VISTE** le note pervenute in data 11.03.2022 - prot.n.5845 e prot.n.5847 e in data 18.03.2022 - prot.n.6536, con le quali i predetti Notai hanno trasmesso i preventivi richiesti;
- CONSIDERATO** che il Notaio Stefano Casti ha presentato l'offerta migliore per le spese inerenti la stipula dell'atto di compravendita, pari ad € 4.117,65 (quattromilacentodiciasette/65) oltre IVA;



VISTA la nota pervenuta in data 07.07.2022 prot.n.16707, con la quale lo Studio Notarile Casti ha reso note le indicazioni alle parti contraenti, dei documenti e accordi inerenti alla stipula dell'atto di compravendita del compendio in oggetto;

VISTI gli artt. 8 e 12 della legge 84/94;

DECRETA

1) di procedere all'acquisto, per la cifra complessiva di € 650.000,00 (seicentocinquantamila/00), del compendio immobiliare, ubicato in Cagliari (CA), Via Riva di Ponente – Viale La Plaia, censito catastalmente come segue:

- Catasto Terreni del Comune censuario di Cagliari (B354) Foglio A/18 – Particelle nn.1498, 2051, 4626, 6276, per una superficie complessiva di mq.1.623,00, intestazione catastale: Ente Urbano;
- Catasto Fabbricati del Comune censuario di Cagliari (B354) Foglio A/18 - Particella n.1498: Subalterno n.11 - Cat. C/2 - consistenza mq.252,00 – intestatari catastali e proprietari: Carboni Anna Maria, Carboni Maria Rita, Granati Lucia;
Subalterno n.12 - Cat. C/2 - consistenza mq.312,00 - intestatario catastale e proprietario: Mongili Roberto.

2) di affidare la stipula dell'Atto di compravendita del predetto compendio immobiliare al Notaio Dott. Stefano Casti, per la somma di € 4.117,65 (quattromilacentodiciasette/65) oltre IVA;

3) di impegnare le seguenti somme in favore del Notaio Stefano Casti, quale indicatario del pagamento delle imposte connesse alla stipula degli atti di compravendita di cui trattasi, anticipate per conto delle parti venditrici e da considerarsi in acconto sul prezzo di vendita, pari a:

- € 27.100,00 (ventisettemilacento/00) per la vendita avente il prezzo di € 300.000,00 (Subalterno n.11);
- € 31.600,00 (trentunomilaseicento/00) per la vendita avente il prezzo di € 350.000,00 (Subalterno n.12);

Il versamento delle succitate somme è disposto mediante emissione dalla Banca Cassiera – Banco di Sardegna Spa - di assegno circolare non trasferibile di un importo complessivo di € 58.700,00, creditore notaio Stefano Casti, per anticipazione imposte ed oneri di registrazione dell'atto a titolo di acconto sul prezzo di vendita;

4) di impegnare la somma residua pari ad € 272.900,00 (duecentosettantadue milanovecento/00), per l'acquisto dell'immobile contraddistinto in catasto al Foglio A/18 - Particella n.1498: Subalterno n.11;

5) di impegnare la somma residua pari ad € 318.400,00 (trecentodiciottomilaquattrocento/00), per l'acquisto dell'immobile contraddistinto in catasto al Foglio A/18 - Particella n.1498: Subalterno n.12.



Il versamento delle succitate somme, già al netto dell'acconto versato al notaio a titolo di imposte ed oneri di registrazione, è disposto mediante emissione dalla Banca Cassiera – Banco di Sardegna Spa - di n. 4 assegni circolari non trasferibili intestati ai seguenti creditori:

- Carboni Anna Maria € 90.967,00
- Carboni Maria Rita € 90.967,00
- Granati Lucia € 90.966,00
- Roberto Mongili € 318.400,00

Le spese per l'acquisto del predetto compendio immobiliare pari ad € 650.000,00 (seicentocinquantamila/00), e per l'espletamento dell'attività notarile di cui sopra per un importo di € 4.117,65 (quattromilacentodiciasette/65) oltre IVA, graveranno sul Capitolo 211/10 del Bilancio di Previsione per l'anno 2022.

L'addetto: Roberto Loi

Il RUP: Doriana Carla Cabras

per la copertura finanziaria:

Il Dirigente dell'Area Amministrativa

Dott.ssa Maria Valeria Serra

Il Segretario Generale

Avv. Natale Ditel

IL PRESIDENTE
Prof. Avv. Massimo DEIANA