

Proposta Numero: **DEL-307-2022**

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

(nominato con deliberazione di Giunta Regionale n.1507 del 04/09/2018)

OGGETTO: Deliberazioni n. 2484 del 30.11.2020 e n. 2580 del 15.12.2021 relative alla Istituzione della Scuola di Medicina e Chirurgia dell'Università degli Studi di Bari nell'ex sede della Banca d'Italia di Taranto con conseguente avvio delle procedure di acquisto dell'immobile da parte dell'A.S.L. di Taranto individuata quale soggetto attuatore dell'intervento - formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto nei confronti dell'Ente proprietario Banca d'Italia e autorizzazione alla stipula del contratto di compravendita dell'immobile.
Affidamento al Notaio Dott. Antonello MOBILIO dei servizi notarili per il rogito del contratto di compravendita. Precisazioni e adempimenti di carattere operativo e contabile.

IL DIRETTORE GENERALE

sulla base della seguente proposta predisposta dal Dirigente apicale della struttura proponente che ne attesta la regolarità della istruttoria ed il rispetto della legalità

CONSIDERATO che

- nell'ambito del Tavolo Istituzionale del Comitato Interistituzionale di Sviluppo (c.d. CIS) dell'area di Taranto veniva condivisa l'esigenza di accrescere la capacità attrattiva della Città di Taranto con riferimento ad un'offerta di studi qualificati dal punto di vista sanitario ed ambientale, attivando un corso di laurea in medicina e chirurgia,
- la sede più idonea ad accogliere il corso di laurea veniva individuata nell'ex filiale della Banca d'Italia, sita alla Piazza Ebalia n. 10 in Taranto (da ora più brevemente anche "immobile", "edificio", "compendio immobiliare"),
- con nota del 20.2.2020 la Banca d'Italia comunicava la disponibilità dell'Istituto a cedere l'immobile per le finalità sopra illustrate, esprimendo altresì la disponibilità, nelle more del perfezionamento dell'operazione di trasferimento della proprietà, a consentire il provvisorio utilizzo del compendio sotto forma di locazione, successivamente trasformata in comodato con nota del 19.5.2020,
- conseguentemente la Regione Puglia, con nota AOO_021/0000775 del 9.4.2020, chiedeva all'Agenzia per la Coesione Territoriale la rimodulazione dell'intervento "Recupero e valorizzazione dei Palazzi Troilo, Carducci e Garibaldi della Città di Taranto" ed il contestuale finanziamento dell'intervento "Scuola di medicina e chirurgia nell'ex sede della Banca d'Italia di Taranto" (da ora più brevemente anche "intervento") finalizzato all'acquisto e successiva ristrutturazione dell'immobile per l'attivazione del corso di laurea in medicina e chirurgia,
- con nota n. 0004848 del 15.4.2020 l'Agenzia per la Coesione Territoriale esprimeva parere favorevole alla richiesta di rimodulazione della Regione Puglia,
- con deliberazione di Giunta Regionale (D.G.R.) n. 613 del 30.4.2020 la Regione Puglia provvedeva alla modifica del Patto per lo Sviluppo della Regione Puglia, eliminando l'intervento "recupero e valorizzazione dei Palazzi Troilo, Carducci e Garibaldi della Città di Taranto" e sostituendolo con quello "Scuola di medicina e chirurgia nell'ex sede della Banca d'Italia di Taranto", con un finanziamento di € 7.835.364,00 finalizzato all'acquisto ed alla ristrutturazione dell'immobile "ex Banca d'Italia" per l'attivazione del corso di laurea in medicina e chirurgia, e provvedendo altresì all'istituzione dello specifico capitolo di spesa ed alla variazione al bilancio di previsione 2020 e pluriennale 2020-2022;

DATO ATTO che con la successiva D.G.R. n. 910 del 11.6.2020 la Giunta Regionale stabiliva quanto segue:

- individuare l'A.S.L. Taranto quale soggetto attuatore dell'Intervento "Scuola di medicina e chirurgia nell'ex sede della Banca d'Italia di Taranto" (da ora anche più brevemente "Intervento") affinché quest'ultima potesse procedere all'acquisto dell'immobile ed alle opere di restauro e riuso per le finalità di formazione e ricerca per le discipline mediche e sanitarie, con la dotazione finanziaria di € 7.835.364,00,
- approvare il protocollo d'intesa tra Regione Puglia, l'A.S.L. Taranto e Università degli Studi di Bari per l'attivazione del corso di laurea in medicina e chirurgia nella Città di Taranto presso l'ex sede della Banca d'Italia;

VISTA la deliberazione del Direttore Generale dell'A.S.L. Taranto n. 1261 del 19.6.2020 con la quale, tra le altre cose, preso atto della D.G.R. n. 910 del 11.6.2020 che individuava l'Azienda Sanitaria quale soggetto attuatore dell'Intervento, veniva determinato di procedere alla stipula del protocollo d'intesa con la Regione Puglia e l'Università degli Studi di Bari per l'attivazione del corso di laurea in medicina e chirurgia nella Città di Taranto;

VISTO il protocollo d'intesa sottoscritto in forma digitale dalle parti nelle giornate del 10, 13 e 14.7.2020;

RILEVATO che l'art. 3 del protocollo d'intesa, rubricato sub "Impegni delle Parti", prevedeva che l'A.S.L. Taranto procedesse all'acquisto dell'immobile ex sede della Banca d'Italia di Taranto mediante l'utilizzo delle risorse messe a disposizione dalla Regione Puglia a valere sui fondi FSC 2014-2020 - Patto per lo sviluppo della Regione Puglia per un importo pari a € 5.000.000,00, parte del finanziamento complessivo messo a disposizione di € 7.835.364,00 comprensivo anche delle spese per la realizzazione della riconversione del compendio immobiliare e degli interventi di restauro e riuso;

CONSIDERATO che nelle more della formalizzazione degli atti amministrativi propedeutici alla definizione delle modalità di finanziamento dell'Intervento, all'individuazione del soggetto attuatore ed alla sottoscrizione del protocollo d'intesa diretto a disciplinare gli impegni delle parti interessate nella realizzazione dell'intervento, l'A.S.L. Taranto aveva già intrattenuto una copiosa corrispondenza con la Banca d'Italia al fine di acquisire l'immediata disponibilità del compendio immobiliare, o di una parte di esso, e poter così garantire la partenza del corso di laurea nei tempi stabiliti per l'anno accademico 2020/2021;

VISTA la già richiamata deliberazione del Direttore Generale n. 1261 del 19.6.2020 con la quale oltre a prendere atto della D.G.R. n. 910 del

11.6.2020 e a procedere alla stipula del protocollo d'intesa, si prendeva altresì atto dell'avvenuta stipula, in data 20.5.2020, del contratto di comodato tra A.S.L. Taranto e Banca d'Italia, efficace dal 1.6.2020, per l'acquisizione della disponibilità, nelle more del contratto di compravendita, della parte di immobile interessata ai lavori del primo lotto funzionale, ovvero la porzione del piano rialzato sede delle aule del primo anno di corso e relativi servizi;

RILEVATO che il contratto, inizialmente di durata annuale, veniva prorogato di un'ulteriore annualità alla scadenza del 31.5.2021 non essendo stata ancora definita l'operazione di compravendita;

VISTO il Disciplinare regolante i rapporti tra la Regione Puglia e l'A.S.L. Taranto (soggetto beneficiario) per la realizzazione dell'intervento "Scuola di Medicina e Chirurgia nell'ex sede della Banca d'Italia di Taranto" stipulato in data 3.8.2020;

CONSIDERATO che l'art. 8 del Disciplinare - rubricato sub "Spese ammissibili" - prevedeva come ammissibili al finanziamento anche le spese per l'acquisto di edifici già costruiti, come nel caso dell'immobile ex sede della Banca d'Italia di Taranto destinato a sede della Scuola di Medicina e Chirurgia, a condizione che venisse prodotta anche la documentazione a corredo, nell'ambito della quale rientra anche la relazione asseverata di stima dell'immobile;

OSSERVATO, con riferimento alla stima dell'immobile, quanto segue:

- con nota del 12.5.2020 sottoscritta dal Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Senatore Mario TURCO e dal Consigliere Gerardo CAPOZZA veniva proposto alla Banca d'Italia di fissare il prezzo di cessione dell'edificio nella misura massima di € 4.500.000,
- con lettera del 19.5.2020 la Banca d'Italia, nella persona del Dott. Luigi DONATO, Capo del Dipartimento Immobili e Appalti, comunicava la disponibilità a concludere l'operazione di compravendita dell'immobile alle condizioni prospettate nella nota della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 12.5.2020, fatta salva l'approvazione degli organi deliberanti dell'Istituto;

CONSIDERATO che il protocollo d'intesa tra Regione Puglia, A.S.L. Taranto e Università degli Studi di Bari per l'attivazione del corso di laurea in medicina e chirurgia nella Città di Taranto presso l'ex sede della Banca d'Italia prevedeva che l'A.S.L. Taranto si avvalesse per la realizzazione dell'intervento del supporto tecnico-amministrativo dell'Agenzia Regionale Strategica per lo Sviluppo Ecosostenibile del Territorio (più brevemente ASSET);

VISTA la perizia estimativa per l'accertamento del valore immobiliare dell'edificio, redatta dai tecnici di ASSET, con la quale veniva espresso il giudizio di congruità sul prezzo di cessione del compendio per come

determinato attraverso l'interlocuzione tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Banca d'Italia in € 4.500.000 (dicesieuroquattromilioniecinquecentomila);

VISTA la nota del 27.10.2020 con la quale la Banca d'Italia sollecitava l'A.S.L. Taranto a far pervenire la proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile con indicazione del prezzo e delle principali condizioni dell'operazione;

DATO ATTO che alla luce del quadro fattuale sopra esposto e degli impegni assunti da tutte le Istituzioni coinvolte nell'Intervento, della natura di "soggetto attuatore" attribuita all'A.S.L. Taranto, della conferma della disponibilità del finanziamento con la stipula del Disciplinare tra Regione Puglia e A.S.L. Taranto e, infine, della relazione di stima dell'immobile redatta dai tecnici di ASSET, si riteneva di poter dare avvio alla procedura di acquisto dell'immobile ex sede della Banca d'Italia al fine della sua definitiva acquisizione al patrimonio immobiliare dell'Ente A.S.L. Taranto nel rispetto della destinazione impressa quale sede della Scuola di Medicina e Chirurgia di Taranto dell'Università degli Studi di Bari;

RICHIAMATA la deliberazione n. 2484 del 30.11.2020 con la quale si dava avvio alla procedura di acquisto dell'immobile denominato "ex sede della Banca d'Italia di Taranto" al fine della sua acquisizione al patrimonio immobiliare dell'Ente A.S.L. Taranto per destinarlo a sede della Scuola di Medicina e Chirurgia di Taranto dell'Università degli Studi di Bari e veniva formulata, ai sensi degli artt. 1326 e segg. Cod.Civ., la proposta di acquisto nei confronti dell'Ente proprietario Banca d'Italia indicando le principali condizioni dell'operazione nei termini appresso specificati:

1. la proposta aveva per l'oggetto l'acquisto della piena proprietà e disponibilità di tutto ed intero il compendio immobiliare comunemente denominato "ex sede della Banca d'Italia di Taranto", sito nel Comune di Taranto alla Piazza Ebalia n. 10, composto da piano interrato, seminterrato, rialzato, piano primo e piano secondo con tutte le pertinenze, consistenze ed accessori, di complessivi mq 2150 circa, di cui 1.400 coperti ed il resto attrezzato a giardini e cortili,
2. il prezzo di cessione, giusta le comunicazioni intercorse tra le parti e la relazione di stima redatta dall'Agenzia Regionale Strategica per lo Sviluppo Ecosostenibile del Territorio, veniva convenuto in 4.500.000,00 (dicesieuroquattromilionicinquecentomila),
3. essendo l'immobile "edificio di interesse storico-artistico" ai sensi dell'art. 42, co. 1, del D.Lgs. 22.1.2044 n. 42, la compravendita era soggetta alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e Turismo, con la conseguenza che il prezzo di cessione convenuto sarebbe stato versato dall'A.S.L. Taranto acquirente alla Banca d'Italia venditrice solo al verificarsi della condizione predetta e

più precisamente al momento della stipula dell'atto di accertamento dell'avveramento della condizione sospensiva legale,

4. la proposta di acquisto doveva intendersi irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 Cod. Civ., per la durata di mesi sei decorrenti dalla data di adozione del presente provvedimento e poteva essere rinnovata qualora alla scadenza del termine la procedura di acquisto dell'immobile non fosse stata ancora perfezionata,

5. l'efficacia della presente proposta di acquisto rimaneva subordinata alle determinazioni assunte dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. 613 del 30.4.2020 quanto alla disponibilità da parte del soggetto attuatore del finanziamento vincolato all'acquisto dell'edificio ed alla sua successiva ristrutturazione per le finalità stabilite, nel senso che l'eventuale mancata conferma della provvista finanziaria a favore del soggetto attuatore avrebbe determinato la perdita di efficacia della proposta di acquisto anche prima dello spirare del termine indicato al precedente punto 4;

RICHIAMATA altresì la successiva deliberazione n. 2580 del 15.12.2021 con la quale veniva rinnovata, nei confronti della Banca d'Italia Ente proprietario dell'immobile, la proposta di acquisto già formulata con la cennata deliberazione n. 2480/2020 e contestualmente si autorizzava il Direttore Generale e legale rappresentante dell'Ente A.S.L. Taranto alla stipula del contratto di compravendita; il tutto nei termini, alle condizioni e con le modalità *infra* precisate;

CONSIDERATO che a seguito di interlocuzioni alle quali hanno partecipato i rappresentanti delle parti venditrice e acquirente nonché il Notaio designato, Dott. Antonello MOBILIO, sono stati definiti una serie di aspetti tecnici legati al contratto tra i quali assumono rilievo, per i riflessi sulla determinazione del prezzo complessivo della compravendita, anche quelli relativi ai profili fiscali della transazione, con particolare riferimento all'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per la porzione di immobile individuata al sub 26;

DATO ATTO che con lettera del 4.2.2022 la Banca d'Italia, nella persona del delegato del Direttore Generale, Dott. Francesco GIAGULLI, ha comunicato il benestare dell'Istituto alla sottoscrizione dell'atto di compravendita;

VISTO, in atti, lo schema dell'atto di compravendita oggetto del benestare formulato dalla Banca d'Italia;

LETTO, in particolare, l'art. 5 dello schema contrattuale rubricato sub "Prezzo-deposito prezzo-indicazione delle modalità di pagamento e agenzia di mediazione - rinuncia all'ipoteca legale" e precisato a riguardo quanto segue:

- il prezzo della cessione in blocco e a corpo è convenuto in € 4.500.000,00 (dicesieuroquattromilionicinquecentomila) così

- suddivisi ai fini fiscali: € 2.200.000,00 (dicesieuroduemilioniduecentomila) per le porzioni di immobile subb. 20, 25, 11 e 27; € 1.000.000,00 (dicesieurounmilione) per la porzione di immobile sub 26; € 1.300.000,00 (dicesieurounmillionetrecentomila) per le porzioni di immobile subb 12, 16, 13, 14 e 24,
- alla sola porzione di immobile sub 26, con valore dichiarato ai fini fiscali di € 1.000.000,00 (dicesieurounmilione), viene applicata, ai sensi del n. 127-quinquiesdecies della tabella A, parte III, del D.P.R. n. 633/1972, l'aliquota IVA nella misura ridotta del 10%, pari a € 100.000,00 (dicesieurocentomila),
 - l'impegno di spesa complessivo dell'operazione di compravendita - IVA inclusa - è pertanto determinato in € 4.600.000,00 (dicesieuroquattromilioniseicentomila),
 - in virtù della condizione sospensiva legale dell'esercizio del diritto di prelazione da esercitarsi da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della relativa denuncia di trasferimento della proprietà dell'immobile, il prezzo della cessione, pari a € 4.500.000,00 (dicesieuroquattromilionicinquecentomila) sarà versato dalla parte acquirente A.S.L. Taranto, con il consenso della parte venditrice Banca d'Italia, sul conto corrente dedicato intestato al Notaio,
 - detta somma sarà svincolata e consegnata alla parte venditrice Banca d'Italia, una volta effettuata la registrazione e trascrizione del contratto di compravendita e verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli, a seguito di atto pubblico ricognitivo dell'avveramento della condizione del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali,
 - la restante somma di € 100.000,00 (dicesieurocentomila) sarà corrisposta al momento dell'emissione da parte della Banca d'Italia della fattura elettronica con applicazione del meccanismo del c.d. *split payment*, emissione che avverrà in occasione dell'accertamento dell'avveramento della condizione sospensiva;

CONSIDERATO che l'atto di compravendita, comportando il trasferimento della proprietà di un bene immobile, deve essere redatto nella forma dell'atto pubblico;

RILEVATA la necessità di acquisire i servizi notarili legati al rogito del contratto di compravendita;

VISTO l'art. 36, comma 2, lett. a) del D.lgs. n. 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici);

RITENUTO di dover formalizzare l'incarico già conferito per le vie brevi al Notaio Dott. Antonello MOBILIO al fine di acquisire dal predetto

professionista i servizi notarili legati alla stipula dell'atto pubblico di compravendita dell'immobile;

VISTO, in atti, il preventivo redatto dal Dott. Antonello MOBILIO per complessivi € 39.266,44, di cui € 30.566,16 per onorari, € 6.724,56 per IVA e € 1.975,72 per rimborso spese;

RITENUTO, per il resto, di confermare tutte le determinazioni già assunte in occasione delle deliberazioni nn. 2484/2020 e 2580/2021;

DELIBERA

per tutti i motivi esposti in narrativa e che qui s'intendono richiamati per formarne parte integrante e sostanziale:

1. di confermare e dare seguito alle determinazioni assunte in occasione delle deliberazioni nn. 2484/2020 e 2580/2021 formulando, a tale proposito, le seguenti precisazioni di carattere operativo:

- il prezzo della cessione in blocco e a corpo è convenuto in € 4.500.000,00 (dicesieuroquattromilionicinquecentomila) così suddivisi ai fini fiscali: € 2.200.000,00 (dicesieuroduemilioniduecentomila) per le porzioni di immobile subb. 20, 25, 11 e 27; € 1.000.000,00 (dicesieurounmilione) per la porzione di immobile sub 26; € 1.300.000,00 (dicesieurounmillionetrecentomila) per le porzioni di immobile subb 12, 16, 13, 14 e 24,
- alla sola porzione di immobile sub 26, con valore dichiarato ai fini fiscali di € 1.000.000,00 (dicesieurounmilione), viene applicata, ai sensi del n. 127-quinquiesdecies della tabella A, parte III, del D.P.R. n. 633/1972, l'aliquota IVA nella misura ridotta del 10%, pari a € 100.000,00 (dicesieurocentomila),
- l'impegno di spesa complessivo dell'operazione di compravendita - IVA inclusa - è pertanto determinato in € 4.600.000,00 (dicesieuroquattromilioneiseicentomila),
- in virtù della condizione sospensiva legale dell'esercizio del diritto di prelazione da esercitarsi da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione dalla relativa denuncia di trasferimento della proprietà dell'immobile, il prezzo della cessione, pari a € 4.500.000,00 (dicesieuroquattromilionicinquecentomila) sarà versato dalla parte acquirente A.S.L. Taranto, con il consenso della parte venditrice Banca d'Italia, sul conto corrente dedicato intestato al Notaio, Dott. Antonello MOBILIO,
- detta somma sarà svincolata e consegnata alla parte venditrice Banca d'Italia, una volta effettuata la registrazione e trascrizione del contratto di compravendita e verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli, a seguito di atto pubblico ricognitivo

dell'avveramento della condizione del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali,

- la restante somma di € 100.000,00 (dicesieurocentomila) sarà corrisposta al momento dell'emissione da parte della Banca d'Italia della fattura elettronica con applicazione del meccanismo del c.d. *split payment*, emissione che avverrà in occasione dell'accertamento dell'avveramento della condizione sospensiva;

2. di registrare la somma complessiva di € 4.600.000,00 per l'acquisizione della proprietà dell'immobile (dicesieuroquattromilioneiseicentomila)- IVA inclusa - sul conto 010.110.0011002 "fabbricati strumentali" - GT 121 - del bilancio 2022;

3. di affidare al Dott. Antonello MOBILIO, Notaio in Taranto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36, comma 2, lett. a) del D.lgs. n. 50/2016, i servizi notarili legati alla stipula tra A.S.L. Taranto (parte acquirente) e Banca d'Italia (parte alienante) all'atto pubblico di compravendita dell'immobile;

4. di registrare la spesa di € 39.266,44 - comprensiva di IVA - per competenze e spese in favore del Notaio Dott. Antonello MOBILIO sul conto 010.110.0011002 "fabbricati strumentali" - GT 121 - del bilancio 2022;

5. di procedere al versamento della somma di € 4.500.000,00 (dicesieuroquattromilioneicinquecentomila) quale prezzo di cessione dell'immobile, giusta quanto previsto all'art. 5 dello schema di contratto, sul conto corrente dedicato intestato al Notaio con successivo svincolo e consegna alla parte venditrice, effettuate le registrazioni e trascrizioni di rito e verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli, a seguito di atto pubblico ricognitivo dell'avveramento della condizione del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;

6. di dare mandato all'Area Gestione Risorse Economico-Finanziarie per gli adempimenti di carattere esecutivo del punto n. 5 della presente parte dispositiva;

7. di precisare che la somma di € 100.000,00 (dicesieurocentomila) sarà corrisposta al momento dell'emissione da parte della Banca d'Italia della fattura elettronica di vendita con applicazione del meccanismo del c.d. *split payment*;

8. di individuare l'Area Gestione Tecnica quale struttura aziendale responsabile del procedimento di acquisizione della proprietà dell'immobile;

9. di dare atto che le spese necessarie per l'acquisto dell'immobile "ex sede della Banca d'Italia di Taranto" ed il suo successivo restauro e riuso per la destinazione a sede della Scuola di Medicina e Chirurgia di Taranto dell'Università degli Studi di Bari sono state stanziare con D.G.R. n. 613 del 30.4.2020 e rese disponibili al soggetto attuatore A.S.L. Taranto con la stipula del disciplinare con la Regione Puglia del 3.8.2020;

Il numero di registro e la data del presente provvedimento nonché i soggetti firmatari sono indicati nel frontespizio che, pertanto, deve essere stampato o registrato in uno con questo documento.