

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

n. 42 del 27-08-2021

**Progetto Capannone Cartapestai -Patto per la Puglia 2014-2020
S.I.R.A.I.**

Società NEXT STEP srl di Arezzo – Pagamento fatt. 22/2021 –
Relazione integrativa attività di verifica edilizia e catastale del Capannone
di Massafra

CIG: Z8732D9C07

PREMESSO CHE:

- Con atto dirigenziale n. 620 del 25 settembre 2019 della Sezione Competitività e ricerca dei sistemi produttivi dell'Assessorato allo Sviluppo Economico della Regione Puglia è stato finanziato l'acquisto e la ristrutturazione di un immobile da destinare ai cartapestai massafresi.
- Il 4.12.2019 è stato sottoscritto con la Regione Puglia il disciplinare di finanziamento per l'attuazione dell'intervento, repertoriato al n. 022878 del 7.1.20
- con delibera del 4 febbraio 2020 n.9 è stato nominato RUP l'ing Giacinto Angelastri.
- con delibera ASI n 55/19 si è provveduto ad approvare lo studio di fattibilità del progetto ed all'interno del predetto atto progettuale era stato previsto l'acquisto di un immobile
- In data 14.2.2020 il consorzio ha chiesto al Comune di Massafra di conoscere la disponibilità dell'immobile nel progetto di fattibilità alla Regione e dalla stessa ammesso a finanziamento con prescrizioni con determina 620/19;
- In data 12.3.2020 la società C&C Immobiliare srl ha comunicato la Comune di Massafra la disponibilità alla cessione dell'immobile al prezzo di 2.000.000,00;
- Con provvedimento presidenziale n. 33/20, in seguito ad approfondimento sulle modalità di valutazione dell'immobile, si

decideva di rivolgersi all'Agenzia delle Entrate di Taranto per la valutazione immobiliare al fine della congruità del prezzo di acquisto.

- Con prot. 2068/2020, l'Agenzia delle Entrate inviava perizia di stima dell'Immobile individuato per l'acquisto pari ad € 1.904.000,00;
- Con provvedimento presidenziale n. 10/21 il Consorzio autorizzava la stipula del contratto di acquisto dell'immobile di proprietà della società Immobiliare C&C srl individuato al Catasto Fabbricati del comune di Massafra al Foglio 73 P.lla 111 Sub 3-4-5-6 al prezzo di € 1.904.000,00 condizionandola all'esito positivo della verifica di conformità urbanistica ed ambientale da parte del servizio tecnico del Consorzio;
- In data 16.02.2021 prot. Asi 356 la Regione Puglia trasmetteva richiesta di documenti integrativi, tra cui l'attestazione di verifica di conformità urbanistica ed ambientale dell'immobile oggetto dell'acquisto, nelle prescrizioni indicate nel provvedimento n. 10/21;
- Con determina dirigenziale n. 14 del 03/03/2021 il Consorzio ASI ha affidato alla società NEXSTEP srl l'accertamento dello stato amministrativo - autorizzativo (urbanistico, edilizio, catastale) del complesso immobiliare sopra riportato;
- Dall'accertamento effettuato si sono evidenziate delle criticità riguardante carenza documentale;
- Il Consorzio ha chiesto integrazioni documentali alla società C&C immobiliare così come suggerito dalla relazione della NEXSTEP;
- Sulla base di tale istanza, la società C&C immobiliare ha prodotto la documentazione richiesta, e successivamente trasmessa alla NEXSTEP per le verifiche del caso;
- In data 15/07/2021 prot. 1398 è pervenuta relazione integrativa da parte della NEXSTEP, che si allega, a seguito della documentazione aggiornata ;

- In data 20/07/2021 prot. 1418 la società NEXSTEP srl ha inviato la fattura n. 22 del 16/07/2021, che si allega, per l'effettuata relazione integrativa per le attività di verifica della regolarità sia edilizia che catastale dell'immobile, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Massafra al Foglio 73 P.IIa 111, per un importo di € 650,00 oltre IVA;
- Si esprime parere positivo di congruità;
- Di imputare l'importo di € 650,00 sul codice di bilancio 1.3.C.50 denominato "Progetto SIRAI – Capannone Massafra" e l'importo dell'IVA relativa sul conto 1.6.B.04 denominato "IVA a credito"
- L'acquisizione delle suddette prestazioni è effettuata mediante affidamento diretto, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lettera a) della Legge 120/2020;

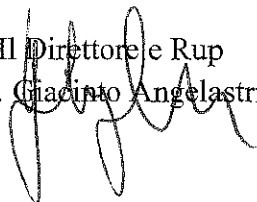
IL DIRIGENTE

- Visto il D.L.vo 50/2016 e ss.mm.ii.;
- Ritenuta la necessità di provvedere in merito:


DETERMINA

1. Di pagare la fattura n. 22 del 16/07/2021 alla società NEXSTEP srl via Pasqui, 46 – 52100 Arezzo per l'effettuata relazione integrativa per le attività di verifica della regolarità sia edilizia che catastale dell'immobile, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Massafra al Foglio 73 P.IIa 111, per un importo di € 650,00 oltre IVA;
2. Di imputare l'importo di € 650,00 sul codice di bilancio 1.3.C.50 denominato "Progetto SIRAI – Capannone Massafra" e l'importo dell'IVA relativa sul conto 1.6.B.04 denominato "IVA a credito"
3. Di trasmettere il presente atto al Collegio dei Revisori dei Conti
4. Dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo.

Il Direttore e Rup
Ing. Giacinto Angelastri,



Dic.
VESA
(Rover)

Cedente/prestatore (fornitore) Identificativo fiscale ai fini IVA: IT02315310512 Codice fiscale: 02315310512 Denominazione: NEXT STEP Srl Regime fiscale: RF01 ordinario Indirizzo: Via Pasqui 46 Comune: 52100 Provincia: AR Cap: 52100 Nazione: IT Terzo Intermediario Identificativo fiscale ai fini IVA: IT01641790702 Codice fiscale: 01641790702 Denominazione: TEAMSISTEM SERVICE SRL	Cessionario/committente (cliente) Identificativo fiscale ai fini IVA: IT00160180733 Codice fiscale: 00160180733 Denominazione: A.S.I. Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Taranto Indirizzo: Via Gobetti, 5 Comune: Taranto Provincia: TA Cap: 74100 Nazione: IT CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI TARANTO Protocollo in Entrata num: 1418 Data Protocollo: 20/07/2021 
---	---

Tipologia documento	Art. 73	Numero documento	Data documento	Codice destinatario
TD01 fattura		22	16-07-2021	SUBM70N

Causale
Attività Professionali

Cod. articolo	Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	UM	Sconto o magg.	%IVA	Prezzo totale
	Relazione integrativa di Due diligence x immobile sito in Massafra (Ta), S.S. 7 Appia	1,00	650,00			22,00	650,00

RIEPILOGHI IVA E TOTALI					
esigibilità iva / riferimenti normativi	%IVA	Spese accessorie	Arr.	Totale imponibile	Totale imposta
S (scissione dei pagamenti)	22,00			650,00	143,00
imposta bollo	Sconto/Maggiorazione		Arr.	Totale documento	
					793,00

Modalità pagamento	Dettagli	Scadenze	Importo
MP05 Bonifico		Data scadenza 16-07-2021	650,00

ASI Taranto - Pasquale Pucci

*Dir.
MEME
NESRI
(PULNARI)*

Da: foggia@nextstep.srl Enrico LOMBARDI <foggia@nextstep.srl>
Inviato: mercoledì 14 luglio 2021 13:41
A: ASI Taranto - Direzione
Cc: ASI Taranto - Segreteria; Mario Cavini
Oggetto: Re: Documentazione Immobiliare Massafra - richiesta di verifica della documentazione inviata da C&C Immobiliare
Allegati: Relazione integrativa di due diligence.pdf
Priorità: Alta

C.A. Ing. Giacinto ANGELASTRI

CONSORZIO PER L'AREA DI
SVILUPPO
INDUSTRIALE DI TARANTO
Protocollo in Entrata num: 1398
Data Protocollo: 15/07/2021



Buongiorno Ingegnere

in allegato la relazione integrativa di Due Diligence richiesta.

Come da intese ed indicazioni farò fatturare alla società NEXTSTEP il seguente importo:

- onorario a forfait o vacanza: 650,00 eur + Iva ed oneri come per legge

Attendo un suo gradito riscontro e nel contempo invio cordiali saluti

Enrico

**NEXT
STEP** srl

Foggia - office audit

geom. Enrico A. Lombardi - REV - Process manager and assessment control

Valutatore Certificato - UNI 11588 - ISO 17024 - n. 39/B02 - Livello Avanzato

71016 - San Severo (FG) - Viale G. C. Rispoli 13

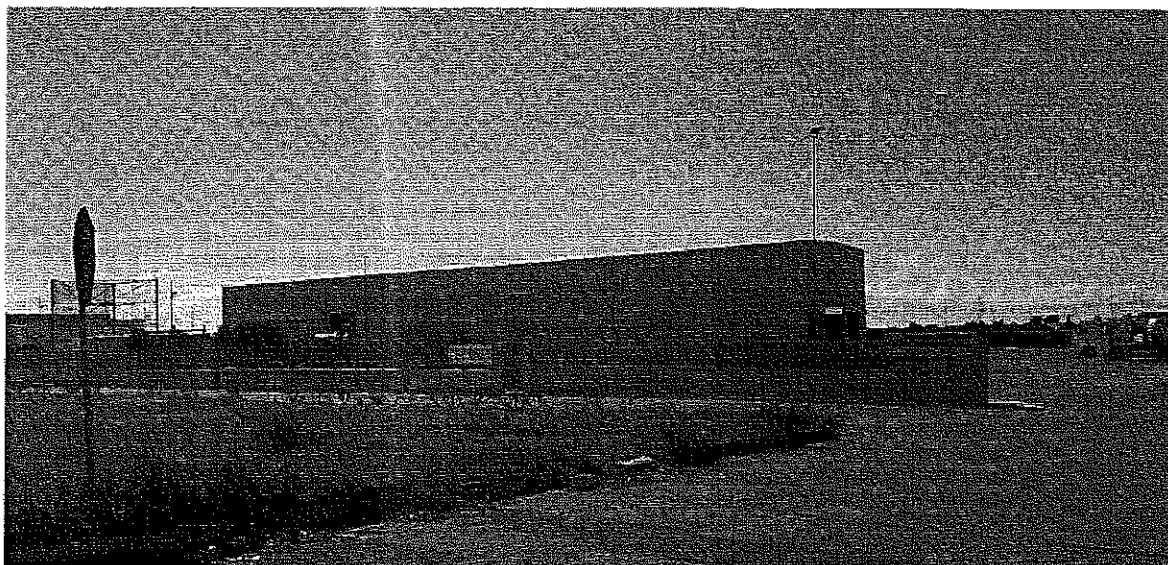
tel. e fax 0882.337381 - cell. 3381213644

COMUNE DI MASSAFRA (TA)

CONSORZIO PER L'AREA DI
SVILUPPO
INDUSTRIALE DI TARANTO
Protocollo in Entrata num: 1398
Data Protocollo: 15/07/2021



**RELAZIONE DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE
RELATIVA AD OPIFICIO INDUSTRIALE UBICATO
NEL COMUNE DI MASSAFRA (TA) – S.S. n° 7 – Via Appia Km
635,90
Integrazione del 14/07/2021**



RICHIEDENTE: CONSORZIO ASI TARANTO

IL TECNICO: geom. Enrico A. LOMBARDI

1



Valutatore certificato UNI 11588
– ISO 17024 CEPAS B02/n. 39 –
livello avanzato

Enrico A. LOMBARDI
(geometra)
VIALE G. CHECCHIA RISPOLI, 13 – 71016 SAN SEVERO (FG)
☎ e fax 0882.337381 - foqgia@nextstep.srl



Per incarico affidato con Determina Dirigenziale n° 14 del 03/03/2021 dal Consorzio ASI – Area a Sviluppo Industriale – di Taranto nella persona dell'ing. Giacinto ANGELASTRI alla Società NEXTSTEP s.r.l. con sede in Arezzo – Via Pasqui n° 46, finalizzato all'accertamento dello stato amministrativo - autorizzativo (urbanistico, edilizio, catastale) del complesso immobiliare ubicato nel comune di MASSA-FRA (TA) sulla Strada Statale n° 7 – Via Appia al km 635,90, lo scrivente geom. Enrico A. LOMBARDI iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n° 1865, Valutatore Certificato Cepas n° 39/B02 – livello avanzato, REV - Recognizer European Valuer n° I/IsIVI/2018/20, avente studio tecnico in San Severo (FG) – Viale Giuseppe C. Rispoli n° 13, in qualità di responsabile della sede id Foggia della suddetta Società NEXTSTEP s.r.l. ed all'uopo nominato per le operazioni di verifica, ha provveduto ad esperire sopralluogo ed a redigere conseguente relazione tecnica di due diligence. Dalle analisi della sola documentazione reperita dagli uffici tecnici del Comune e preventivamente fornita anche dalla committenza al sottoscritto, in riscontro a quanto emerso nel sopralluogo, sono state evidenziate le seguenti criticità:

- a) delle parziali difformità catastali di rappresentazione grafica che ne impediscono la dichiarazione di coerenza allo stato dei luoghi nella ipotesi di trasferimento;
 - b) attuale mancato completamento dei lavori di sistemazione dei fabbricati secondo quanto riportato nelle tavole di progetto di cui al Provvedimento Unico Autorizzativo n° 4 del 29/07/2019;
- il complesso sorge su lotto di terreno correttamente inserito in area urbanistica coerente per destinazione d'uso tipologica dei fabbricati ma con dei vincoli, secondo quanto previsto dal PAI, che ne impedisce un pieno utilizzo edificabile in ampliamento all'esistente secondo quanto riportato dai parametri di edificabilità previsti dal vigente strumento urbanistico del Comune di Massafra.



Ai fini quindi di una conformità edilizia e catastale del complesso immobiliare, nell'ottica di trasferimento di proprietà, si è suggerito quindi di:

- 1) completamento delle opere e lavori previsti nel progetto di cui al Provvedimento Unico Autorizzativo n° 4 del 29/07/2019 (attualmente ancora in corso di validità) oppure in alternativa presentazione di pratica edilizia in variante con indicazione, alla data di presentazione, delle sole opere realizzate a chiusura quindi del procedimento amministrativo.
- 2) redazione, verifica ed integrazione di nuova certificazione impiantistica elettrica e di messa a terra sulle parti immobiliari oggetto d'intervento non ancora completate
- 3) ripristino della tettoia parcheggio di cui al sub. 5, di fatto non presente nello stato dei luoghi
- 4) aggiornamento delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico. Nella ipotesi non si ripristini la tettoia di cui al sub. 5 occorrerà procedere anche all'aggiornamento della mappa
- 5) acquisizione del collaudo statico del muro perimetrale in C.A. eseguito sul progetto depositato presso la Provincia
- 6) rilascio dell'Autorizzazione Unica Ambientale da parte della Provincia ai sensi del Dpr n° 59 del 13 Marzo 2013
- 7) conteggio complessivo del versamento rateale eseguito degli oneri al comune di Massafra così come previsto dal Provvedimento Unico Autorizzativo n° 4 del 29/07/2019 con quietanze definitive di quanto dovuto
- 8) rilascio di nuova certificazione di agibilità

Sulla base di tale richiesta sono quindi successivamente pervenuti allo scrivente, da parte del Consorzio ASI di Taranto, i documenti oggetto di aggiornamenti successivi dai quali con la presente pertanto si riscontra che:

- è stata eseguita comunicazione di chiusura lavori parziale (punto 1)
- è stato eseguito aggiornamento sulla conformità degli impianti (punto 2)
- è stato eseguito allineamento catastale mediante tipo mappale ed aggiornamento delle planimetrie catastali con eliminazione della tettoia (punto 3 e 4)
- è stato eseguito il deposito del muro perimetrale in C.A. (punto 5)
- è stato eseguito rilascio della AUA da parte della Provincia (punto 6)
- è stato eseguito e rilasciato il conteggio complessivo dei versamenti rateali (punto 7)



Quanto alla prescrizione di cui al punto 8 (rilascio di nuova certificazione di Agibilità) non è stata prodotta la relativa certificazione.

Ad ogni modo, stante la documentazione aggiornata prodotta, si può attestare che non vi siano dei palesi vincoli di intrasferibilità a seguito di irregolarità edilizie sul bene anzidetto e che pertanto se ne può garantire la conformità sulla base della documentazione prodotta ed aggiornata.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

San Severo (FG) li 14/07/2021

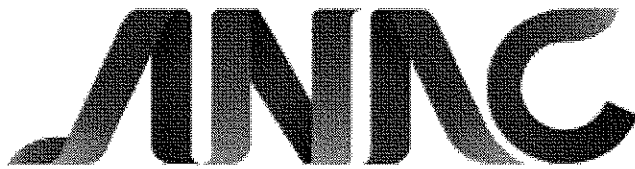
IL TECNICO

Geom. Enrico A. LOMBARDI

ALLEGATI:

- comunicazione chiusura lavori
- dichiarazione di conformità degli impianti
- fascicolo catastale di aggiornamento (TM e DOCFA)
- AUA rilasciata dalla Provincia di Taranto
- Conteggio complessivo versamenti rateali a favore del comune di Massafra





AUTORITÀ
NAZIONALE
ANTICORRUZIONE

Logo AVCP

- [Accessibilità](#) |
- [Contatti](#) |
- [Mappa del sito](#) |
- [Dove Siamo](#) |
- [English](#) |
- [Privacy](#) |

- [Autorità](#)
- [Servizi](#)
- [Attività dell'Autorità](#)
- [Comunicazione](#)

[Home](#) » [Servizi](#) » [Servizi ad Accesso riservato](#) » [Smart CIG](#) » [Lista comunicazioni dati](#) » [Dettaglio CIG](#)

Utente: Mario Vettore

Profilo: RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO EX ART. 10 D.LGS. 163/2006

Denominazione Amministrazione: CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI TARANTO - UFFICIO TECNICO

Cambia profilo - Logout

- [Home](#)
- [Gestione smart CIG](#)
 - [Richiedi](#)
 - [Visualizza lista](#)
- [Gestione CARNET di smart CIG](#)
 - [Rendiconta](#)
 - [Visualizza lista](#)

Smart CIG: Dettaglio dati CIG

Dettagli della comunicazione

CIG	Z8732D9C07
Stato	CIG COMUNICATO
Fattispecie contrattuale	CONTRATTI DI IMPORTO INFERIORE A € 40.000
Importo	€ 650,00
Oggetto	Relazione integrativa attività di verifica edilizia e catastale del Capannone di Massafra
Procedura di scelta contraente	AFFIDAMENTO DIRETTO
Oggetto principale del contratto	SERVIZI
CIG accordo quadro	-

CUP

-

Disposizioni in materia di centralizzazione della spesa pubblica (art. 9 comma 3 D.L. 66/2014)

Lavori oppure beni e servizi non elencati nell'art. 1 dPCM 24/12/2015

Motivo richiesta CIG

-

[Annulla Comunicazione](#)

[Modifica](#)

COM01OE/10.119.142.122

© Autorità Nazionale Anticorruzione - Tutti i diritti riservati

via M. Minghetti, 10 - 00187 Roma - c.f. 97584460584

Contact Center: 800896936