



Comune di Terranova Sappo Minulio

Provincia di Reggio Calabria

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 47 DEL 26.09.2017

OGGETTO: Alienazione immobile ex scuola elementare.

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventisei del mese di settembre alle ore 15.30, nell'ufficio del Sindaco, con l'assistenza del Segretario Comunale, dr. Alfredo Priolo, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

COMPONENTI		PRESENTE /ASSENTE
SALVATORE FOTI	SINDACO	presente
PIETRO HUMBERTO SPIRLI'	VICE SINDACO	presente
BARBARA ARTIERI	ASSESSORE	presente

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 19 del 30.07.2015 è stato approvato il Piano comunale per le alienazioni e valorizzazioni immobiliari che prevedeva la possibilità di alienare, tra l'altro, l'immobile di proprietà comunale dell' ex scuola elementare;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 21 del 30.07.2015 è stato approvato il regolamento comunale per la dismissione degli immobili di proprietà comunale;
- con nota del 28.09.2015, il Rev.mo Padre Generale dei Missionari dell'evangelizzazione Padre Rocco Spagnolo assistito dall' Avv. Antonio Circosta c/o Studio legale "Law Firm International business", ha presentato una manifestazione di interesse per l'acquisto dell'immobile in questione;
- il Sindaco, con nota prot. n. 3280 del 27.10.2016, ha risposto evidenziando che "L'articolo 13 del Regolamento comunale citato consente la trattativa privata diretta *"al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio e perseguendo in ogni caso l'interesse pubblico"* nel caso di *"alienazione di beni immobili a favore di privati, Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse*. In più prevede che *"l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 7"*. L'articolo 7 citato prevede che *"i beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico"*. Alla luce della disciplina richiamata e ricorrendo la fattispecie che permette di procedere a trattativa privata a seguito della manifestazione di interesse fatta pervenire al Comune, il Responsabile dell'Area

tecnica dell'Ente ha predisposto apposita perizia di stima dell'immobile che è stata approvata con delibera di Giunta Comunale n. 39 del 16.09.2016. L'immobile è stato valutato € 243.271,96. A tale valore, ai sensi dell'articolo 7 comma 3 del Regolamento comunale, dovranno essere aggiunte a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche necessarie e conseguenti nonché di pubblicità sostenute o da sostenere da parte dell'Ente. Per quanto sopra, nel rinnovare la volontà di procedere all'alienazione del bene, si resta in attesa di ricevere una formale proposta di acquisto per le determinazioni consequenziali.”;

- con nota del 07.12.2016, l'avv. Antonio Circosta dello studio legale “Law Firm International business” nell'interesse del Rev.mo Padre Generale dei Missionari dell'evangelizzazione Rocco Spagnolo ha formulato una proposta di acquisto;
- il Sindaco, con nota prot. n. 735 dell'08.02.2017, ha fornito ulteriore riscontro rigettando la proposta poiché “Le condizioni economiche di acquisto proposte con il pagamento immediato di un acconto di € 43.271,96 e con la dilazione del saldo corrispondente ad € 200.000,00 in 480 rate di € 417,00 ciascuna non appaiono compatibili con i principi normativi che disciplinano l'operato degli enti locali. La proposta formulata, infatti, non consente di perfezionare il passaggio di proprietà dell'immobile fino al pagamento dell'ultima rata ed impedisce all'Amministrazione comunale di utilizzare la struttura che, fino alla cessione, rimane di esclusiva proprietà della stessa. In più, la dilazione in un periodo particolarmente lungo del pagamento impone l'applicazione del tasso di interesse legale con l'effetto di incrementare il prezzo finale della compravendita. Alla luce delle esposte considerazioni, la proposta di acquisto formulata non può essere accettata. Si resta in attesa di una nuova proposta che preveda il pagamento in un'unica soluzione dell'importo stabilito sfruttando le opportunità di accesso al credito presso le istituzioni preposte.”;
- successivamente si sono tenute una serie di riunioni informali tra il possibile acquirente e rappresentanti dell'amministrazione comunale che sono state sospese durante il periodo precedente alle elezioni amministrative dello scorso 11 giugno;
- nel corso delle riunioni già tenute era stata esaminata la possibilità di pervenire alla stipula di un contratto di locazione con obbligo di futuro acquisto rispetto al quale le parti avevano fatto riserva di effettuare ulteriori approfondimenti;
- in data 05.09.2017, allo scopo di verificare la fattibilità della procedura di vendita già esaminata ed a concordare ed a definirne modalità e condizioni in contraddittorio, si è tenuta una nuova riunione;
- a seguito della riunione ed alle risultanze della stessa contenute nel verbale redatto in tale occasione, con mail del 26.09.2017, l'avv. Antonio Circosta, nell'interesse del Rev.mo Padre Generale dei Missionari dell'evangelizzazione Rocco Spagnolo, ha precisato alcune questioni di dettaglio che saranno oggetto di approfondimenti successivi con gli uffici comunali;

RICHIAMATO l'articolo 13 comma 1 del regolamento comunale per la dismissione degli immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 21 del 30.07.2015, che prevede che *“Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio e perseguendo in ogni*

caso l'interesse pubblico, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi: a) alienazione di beni immobili a favore di privati, Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;";

RICHIAMATO l'articolo 13 comma 2 del medesimo regolamento comunale che prevede che *"In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 7. L'alienazione deve essere autorizzata con specifico atto della Giunta Comunale."*;

RICHIAMATO l'articolo 13 comma 5 del medesimo regolamento comunale che prevede che *"L'atto della Giunta Comunale di cui al comma 2 verifica la sussistenza dei requisiti previsti dal comma 1 ed autorizza la vendita, indicandone prezzo e condizioni, a favore dell'interessato o del soggetto che sarà individuato a seguito di gara ufficiosa. Di detto provvedimento è data immediata notizia mediante pubblicazione per estratto da effettuarsi nelle forme di cui all'art.16."*;

RICHIAMATO l'articolo 16 comma 4 del medesimo regolamento comunale che prevede che *"Degli atti della Giunta Comunale che autorizzano la trattativa privata nelle ipotesi di cui agli artt.13, 14 e 15, deve essere dato immediato avviso, a cura del Responsabile, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on line istituzionale. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione all'Albo Pretorio i terzi interessati hanno facoltà di presentare osservazioni."*;

RITENUTO di dare esecuzione a quanto concordato nella riunione del 05.09.2017 e di provvedere in merito;

DELIBERA

- di accogliere la proposta di acquisto dell'immobile comunale dell'ex scuola elementare, formulata dal Rev.mo Padre Generale dei Missionari dell'evangelizzazione Rocco Spagnolo;
 - di alienare il bene immobile di che trattasi, vincolando l'acquirente alla realizzazione di fini sociali che possano contribuire alla promozione dello sviluppo economico del territorio e ed alla realizzazione di interessi pubblici;
 - di procedere alla alienazione con lo strumento della locazione con patto di futura vendita;
 - di dare mandato alle aree comunali competenti per procedere alla definizione del procedimento;
 - di approvare le seguenti condizioni vincolanti per la stipulazione del contratto:
1. Il tipo di contratto che sarà stipulato è una locazione con patto di futura vendita.
 2. L'immobile sarà destinato a casa di formazione per missionari con un'area da destinare alla ospitalità, alla realizzazione di un museo dedicato a Padre Idà, alla realizzazione di una biblioteca e, in generale, ad altre iniziative ed opere destinate alla collettività.
 3. Gli interventi di manutenzione e migliorativi effettuati durante la locazione e prima della compravendita non sono subordinati alla volontà dell'Ente purché siano in linea con la destinazione concordata e rispettino le norme in materia urbanistica.
 4. L'impianto fotovoltaico realizzato dall'Ente sul tetto dell'immobile non potrà essere trasferito prima del 2021 (esiste un vincolo di destinazione).

5. Il prezzo definitivo concordato è quello derivante dalla perizia tecnica elaborata dal responsabile dell'Area tecnica dell'ente, arch. N. Donato, ed ammonta ad € 243.271,96.
6. Il conduttore acquirente, ai sensi dell'articolo 18 del Regolamento comunale sulla dismissione degli immobili di proprietà comunale, dovrà sostenere *“tutte le spese derivanti per la stipulazione, registrazione e trascrizione degli atti nonché ogni altro onere conseguente e derivante”*.
7. La locazione avrà una durata massima di 10 anni. Allo scadere il conduttore ha l'obbligo di riscattare il bene immobile corrispondendo all'Ente la differenza tra il prezzo di vendita concordato e l'acconto ed le somme trasferite a titolo di canoni di locazione.
8. L'acconto da versare al momento della stipula dell'atto ammonta ad € 43.271,96.
9. I canoni di locazione in conto vendita ammontano a € 2.4000,00 per ogni semestre.
10. In caso di recesso del conduttore acquirente, il bene dovrà essere restituito nello stato in cui si trova (e comunque in uno stato non peggiore di quello in cui si trova al momento della consegna) e non saranno oggetto di restituzione l'acconto e le somme spese per manutenzioni e miglioramenti.
11. In caso di recesso dell'Ente, si procederà alla restituzione dell'acconto ed al rimborso delle spese sostenute per le opere di straordinaria manutenzione documentate.
12. Il conduttore acquirente può, in qualsiasi momento, anticipare l'acquisto del bene immobile versando all'Ente la differenza tra il versato ed il prezzo di vendita concordato.
13. Il Comune, fino alla stipula del contratto di locazione con obbligo di futuro acquisto, per motivi di pubblico interesse, si riserva la facoltà di non procedere.
- di delegare la definizione dei dettagli contrattuali agli uffici comunali;
 - di dare mandato agli uffici comunali di procedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio on line del presente atto affinché, nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, eventuali interessati possano presentare osservazioni;
 - di dichiarare il presente atto, stante l'urgenza di provvedere, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del TUEL.

Letto, approvato e sottoscritto,

IL SINDACO
f.to Salvatore Foti

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Priolo

PARERI D. Lgs. 267/00 allegati alla proposta di deliberazione ad oggetto: Alienazione immobile ex scuola elementare.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto arch. N. Donato, Responsabile Area tecnica, esprime, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D. Lgs. 267/2000, parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il Responsabile area tecnica
f.to arch Nicola Donato

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto dr. Agostino Mileto, Responsabile Area finanziaria ed amministrativa esprime, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile.

Il Responsabile area finanziaria
f.to Dr. Agostino Mileto

Il Sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi.
Dalla residenza comunale, 26/09/2017

Il Segretario Comunale
f.to Dott. Alfredo Priolo

Il sottoscritto Funzionario incaricato certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'albo pretorio on-line reg. n. _____ del 03/10/2017 ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. 267/2000 e successive modificazioni.
Dalla residenza comunale, 03/10/2017

Il Funzionario Responsabile
f.to Carmela Greco

ESECUTIVITA'

Divenuta esecutiva il _____ per decorrenza del termine di cui all'art. 134 – comma 3 – del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000;(decorsi 10 giorni dalla pubblicazione)

- **Dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134 comma 4 – del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000**

Dalla residenza comunale, 26/09/2017

Il Segretario Comunale
f.to Dr. Alfredo Priolo

Copia dell'originale

Firma autografata sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D. Lgs. n. 39/1993.
L'originale è agli atti dell'Ente