



COMUNE DI VITULANO

PROVINCIA DI BENEVENTO

- Indirizzo: Viale San Pietro, 15 - 82038 Vitulano (BN) - Telefono/Fax:0824.878622/878623/0824.870230 - eMail: vitulano@pec.cstsannio.it -

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza Straordinaria - Convocazione - Seduta Pubblica

N. 30 Del 26/10/2021	OGGETTO: Vendita immobile comunale alla località monte Cappella. Presa atto offerta pervenuta e formalizzazione. Atto di indirizzo.
-------------------------	--

L'anno **duemilaventuno** addì **ventisei** del mese di **ottobre** alle ore **18:41** nel Salone SS. Trinità, convocato dal Presidente del Consiglio ai sensi del D. Lgs. 267/2000 e del vigente Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale composto da:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	SCARINZI RAFFAELE	Si	
Vicesindaco	IANNELLA FRANCESCO ANTONIO	Si	
Assessore	DE MARIA DANIELA		Si
Presidente	MATARAZZO FRANCESCO	Si	
Consigliere	MAZZONE GIOVANNA		Si
Consigliere	MORISCO D'AMBROSIO UMBERTO	Si	
Consigliere	CALABRESE EMANUELE	Si	
Consigliere	CASTALDO ANGELAMARIA	Si	
Consigliere	RIVELLINI PIETRO	Si	
Consigliere	PALUMBO FELICITA	Si	
Consigliere	DE FILIPPO PAOLO	Si	

Totale Presenti: 9	Totale Assenti: 2
---------------------------	--------------------------

Assiste il Segretario Comunale **Dott. Cosimo FRANCESCA**

In prosieguo di seduta si passa alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

Sulla presente deliberazione relativa all'oggetto, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del TUEL D.Lgs 18/08/2000 n.267, il Responsabile interessato, per quanto concerne la Regolarità Tecnica ha espresso parere:



Favorevole

Data: **20/10/2021**

**Responsabile Area 4: Urbanistica, Ambiente ed
Ecologia, Demanio e Patrimonio**
f.to Geom. Raffaele FORGIONE

Sulla presente deliberazione relativa all'oggetto, ai sensi dei commi 7 e 8 dell'art. 183 del TUEL D.Lgs 18/08/2000 n.267, il Responsabile del Servizio di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso parere:



Favorevole

Responsabile Area 2: Finanza e Tributi

f.to Dott.ssa Debora SANTILLO

RELAZIONA sull'argomento il Sindaco, che illustra alla assemblea i contenuti della proposta di deliberazione, facendo presente alla assemblea quanto appresso:

La realizzazione della struttura denominata "Rifugio pastori", in località Cappella del Comune di Vitulano, è stata completata intorno all'anno 1985 e da tale data non è mai stata utilizzata per le finalità previste; ciò ha immediatamente determinato problematiche legate alla necessità di una attenta e costante vigilanza, a fronte di ripetuti fenomeni di atti vandalici o furti perpetrati ai danni delle attrezzature e suppellettili; oltre 20 anni orsono venne accolta la proposta della Associazione San Leone, con sede in Montesarchio, per la definizione di un rapporto trentennale di comodato, con reciproci obblighi, proprio in considerazione della assenza, per il Comune, di soluzioni alternative che potessero privilegiare l'utilizzo più redditizio o con finalità sociali o turistiche; tali strutture, continua il Sindaco, oggi devono assicurare una gestione sostenibile economicamente e funzionalmente, altrimenti deve necessariamente essere valutata l'ipotesi della dismissione; l'Associazione San Leone, nel corso dell'anno 2020, ha informalmente proposto un aumento della durata del rapporto contrattuale a fronte della realizzazione di lavori di manutenzione, ma pur sempre senza uno sbocco definitivo per la destinazione della struttura; l'Amministrazione Comunale, in linea con gli obiettivi amministrativi di recupero ed utilizzo funzionale del proprio patrimonio immobiliare, tenuto conto della incertezza delle prospettive legale all'utilizzo del rifugio da parte della Associazione San Leone, ha inserito il bene nell'elenco di quelli previsti dal piano delle alienazioni di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, avviando una complessa procedura per l'alienazione dello stesso, nella considerazione che la destinazione d'uso fosse già stata individuata nel momento della definizione del contratto di comodato, finalizzato all'utilizzo per attività turistiche e socio-culturali.

Nonostante un iter amministrativo in linea con le disposizioni del D.L. n. 112/2008, del R.D. 827/1924 e del vigente Regolamento Comunale per le alienazioni immobiliari, che ha visto n. 2 esperimenti di asta pubblica, a seguito della approvazione della perizia di stima dell'immobile da parte del Responsabile della competente area, l'Ente ha dovuto riscontrare la assenza di offerte e, quindi, l'infruttuosità dell'esperimento della gara.

Successivamente alla scadenza dei termini per la presentazione delle offerte a seguito della pubblicazione degli avvisi dei n. 2 bandi è intervenuta una offerta, da parte di un operatore economico che, sulla base della documentazione allegata, dimostra notevole solidità economico-finanziaria, finalizzata all'acquisto della struttura al prezzo di € 350.000,00, corredata anche da una cauzione del 10% dell'offerta prodotta, della validità temporale di due mesi, mediante trattativa privata ai sensi dell'art. 40 del R.D. 827/1924; tale offerta è diretta alla realizzazione di un progetto di investimento finalizzato alla realizzazione di una struttura turistico-alberghiera di alto livello, con n. 54 camere e centro Spa, che costituisce una prospettiva di assoluto rilievo per lo sviluppo del territorio e che potrebbe comportare notevoli vantaggi per le casse dell'Ente anche in termini di IMU; occorre considerare quali potrebbero essere le conseguenze, di carattere economico-finanziario, nel caso di una mancata alienazione della struttura, tenuto conto dei valutati costi di sorveglianza e guardiana e di quelli legati ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari ad evitare il deperimento del bene.

La proposta prevede, con indicato nell'atto all'esame del Consiglio Comunale, la pubblicazione di ulteriore avviso per favorire offerte in aumento rispetto a quella già agli atti, tenuto conto che l'operatore economico ha autorizzato la pubblicizzazione dell'offerta e la conseguente eventuale definizione del procedimento di vendita mediante trattativa privata, nel rispetto, come detto, dell'art. 40 del R.D. 827/1924 e del Regolamento Comunale per le alienazioni che, peraltro, non contempla nello specifico la fattispecie determinatasi;

Ove il Consiglio Comunale non dovesse aderire alla proposta, sarà comunque necessario stanziare le risorse per il finanziamento degli oneri di vigilanza e guardiana e per quelli occorrenti ai lavori di manutenzione.

IL CONSIGLIERE RIVELLINI dichiara la contrarietà alla vendita dell'immobile, ritenendo peraltro che sia necessario procedere preventivamente alla variante urbanistica compatibile con la destinazione d'uso proposta; ritiene, inoltre, che tutta la situazione assume il carattere di una farsa, tenuto conto delle dichiarazioni del consulente dell'Associazione San Leone, dott. Nazzaro, circa il possesso dell'immobile assegnato, con scrittura privata, ad un operatore economico provato da parte del rappresentante legale della Associazione San Leone, alla presenza dello stesso Sindaco; continua riferendo che è assolutamente strano che il Sindaco, con un post sui canali social, nel mese di giugno avesse dichiarato di rinunciare alla vendita del complesso immobiliare, per poi riproporlo a distanza di pochi mesi; ritiene, ancora, che sia grave che il prezzo di vendita sia sceso da 600.000 € a 350.000 € e che, pertanto,

la vendita del bene a tale prezzo potrebbe costituire danno erariale, con conseguenti responsabilità a carico dei consiglieri comunali che ne autorizzassero la definizione;

IL CONSIGLIERE DE FILIPPO esprime innanzitutto la propria contrarietà al fenomeno di volantinaggio anonimo che, circa l'argomento in discussione, ha interessato la comunità; invita tutti ad avere sui social atteggiamenti meno aggressivi, che servano ad una discussione serena sulle problematiche in campo; ritiene che dal punto di vista economico-gestionale si potrebbe condividere la proposta del Sindaco, alla luce della esigenza, oramai diffusa nel mondo degli Enti Locali, di valorizzare il patrimonio immobiliare per determinare anche vantaggi sui Bilanci degli Enti, oltre che sullo sviluppo turistico del territorio. Dal punto di vista politico-programmatico, peraltro, rileva della deficienza nella proposta progettuale presentata, che non viene chiaramente accompagnata dalla indicazione della visione prospettica degli obiettivi progettuali; dal punto di vista procedurale, poi, rileva delle incongruenze di carattere normativo-regolamentare, circa il ribasso del prezzo di vendita, circa le procedure di gara e dell'asta pubblica, auspicando l'acquisizione di un parere di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia dell'Entrate; proprio per tali motivazioni, sintetizzate nella anomalia della procedura e dalla assenza del parere di congruità, preannuncia il proprio voto contrario;

IL CONSIGLIERE PALUMBO legge una nota che chiede venga acclusa al verbale di deliberazione e che, a cura del Segretario Comunale, sarà allegato allo stesso quale parte integrante e sostanziale;

IL CONSIGLIERE MORISCO ritiene che la struttura, così come è attualmente mantenuta, non potrà che determinare solo danni al Comune, soltanto una seria attività imprenditoriale potrà comportare benefici per la comunità e per il territorio di Vitulano; conclude riferendo che la destinazione d'uso di carattere turistico-alberghiero è l'unica in grado di poter soddisfare tali esigenze;

IL CONSIGLIERE CASTALDO ritiene che il prezzo di vendita, al di là dalle perizie di stima che possono essere approntate dai tecnici, sia determinato dall'incontro tra la domanda e l'offerta, con esclusivo rilievo del ruolo del mercato; lo spopolamento delle nostre aree territoriali, conclude, potrà essere contrastato soltanto con iniziative finalizzate all'utilizzo delle risorse turistiche;

IL SINDACO, in sede di replica, apprezza la posizione del consigliere De Filippo, pur non condividendone il merito; evidenzia a tale riguardo che la procedura posta in essere e quella proposta con l'atto in discussione sia assolutamente compatibile con il dettato normativo e regolamentare, ed addirittura ancora più garantista rispetto alle disposizioni del Regolamento Comunale in materia di trattativa privata; per quanto concerne una preventiva richiesta di progettazione completa, non era possibile prevederne la presentazione, fermo restando che la destinazione d'uso dell'immobile è già stata definita nel momento in cui, in sede consiliare, venne autorizzato il comodato d'uso con l'Associazione San Leone per le finalità turistico-sociali di struttura ricettiva per persone; ribadisce che l'Amministrazione Comunale deve necessariamente porsi l'obiettivo di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare; replica alle polemiche dei consiglieri Rivellini e Palumbo in merito alle dichiarazioni apparse sui social, riservandosi di valutare azioni legali;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

CHE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 30/09/2020 veniva approvato il Piano delle Alienazioni e valorizzazione immobiliari, il quale prevede, tra l'altro, la vendita del complesso riportato in oggetto;

CHE con deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 10/09/2020, il Comune di Vitulano (BN) chiedeva all'Ing. Luigi Travaglione (Responsabile dell'area tecnica del Comune), una valutazione estimativa circa il più attendibile valore di mercato del Bene;

CHE la perizia di stima veniva redatta ed assunta al protocollo dell'ente in data 21/11/2020 e riportante le seguenti conclusioni: *"tenuto conto delle determinazioni espletate e delle considerazioni/valutazione fatte, a parere dello scrivente, il committente può valutare positivamente di porre a base d'asta per la vendita dell'immobile denominato: "Rifugio di pastori ed animali sito alla località Coppella del Comune di Vitulano", un importo di riferimento di 600.000,00 (diconsi euro seicentomila/00)";*

CHE con determinazione del responsabile dell'area tecnica n. 47 del 28/01/2021 veniva:

1) approvata la perizia di stima del complesso di importo pari a € 600.000,00;

- 2) avviata la procedura di alienazione del complesso in parola;
- 3) approvato il relativo schema di avviso dell'asta;
- 4) disposto che l'asta si sarebbe tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel bando, ai sensi dell'art. 73 lett. c) e 76 del R.D. no 827 del 23/05/1924 e s.m.i.;
- 5) stabilito che la pubblicità dell'avviso sarebbe avvenuta: in forma integrale ed in evidenza all'Albo Pretorio informatico e sul sito WEB, sezione Amministrazione Trasparente del Comune di Vitulano; per estratto su giornali locali, su giornali specializzati; con invio alle agenzie immobiliari presenti sul territorio; per estratto sul Burc e sul Mepa, se compatibile e nei luoghi pubblici del Comune di Vitulano;

CHE l'avviso prot. 890 del 18/02/2021, con scadenza 30/03/2021, è stato pubblicato/inviato:

- 1) nella versione integrale sul sito istituzionale del Comune - Sezione trasparenza e all'Albo pretorio;
- 2) Sezione legale del sito www.lanotiziagiornale.it;
- 3) Per estratto sul BURC n. 21 del 08/03/2021;
- 4) Per estratto sui seguenti giornali: La Notizia (pag. 13 del 24/02/2020), il Giornale (pag. 7 del 24/02/2021), Il Sannio (pag. 29 del 27/02/2021), Milano finanza (pag. 83 del 27/02/2021) , Libero (pag. 15 del 24/02/2021), Roma { pag.11 del 05/03/2021) e Otto pagine (pag.13 del 05/03/2021);
- 5) Alle agenzie immobiliari della Provincia di Benevento;
- 6) I locali Pubblici del Comune di Vitulano (BN) e agli studi professionali;

CHE nel termine del 30/03/2021 non sono pervenute offerte, come comunicato dal Responsabile dell'area tecnica con nota prot. 2151 del 22/04/2021;

CHE con deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 28/04/2021, avente ad oggetto: *Alienazione del complesso immobiliare di proprietà comunale denominato "rifugio di pastori ed animali" ubicato in Vitulano alla Via Cappella, in catasto al foglio n. 07 particella n. 433. Provvedimenti*, veniva disposto quanto segue:

- 1) Prendere atto che entro il termine previsto del 30/03/2021 l'avviso - bando d'asta pubblica per alienazione del complesso immobiliare di proprietà comunale denominato "Rifugio di pastori e animali " ubicato in Vitulano alla via Cappella, riportato in catasto al foglio n. 07 particella 433" non è stato riscontrato da alcun operatore economico;
- 2) Dare atto che permangono l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di procedere alla vendita e dell'immobile nella considerazione che lo stato di abbandono e l'esposizione agli agenti atmosferici fa aumentare il deprezzamento del Bene;
- 3) Dare mandato al Responsabile dell'Area Tecnica di valutare la possibilità di esperire una seconda vendita, ribassando percentualmente la base d'asta rispetto al valore di stima di € 600.000, utilizzando le stesse forme di pubblicità o anche con forme più semplificate - data la spesa rilevante già sostenuta - garantendo comunque la massima diffusione;
- 4) Di dichiarare, stante l'urgenza, il successivo provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D.Lgs. n. 267/00.

CHE con determinazione del responsabile dell'area tecnica n. 284 del 01/06/2021 a seguito dell'infruttuoso esperimento del primo incanto si provvedeva a:

1. Prendere atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Approvare l'allegato nuovo schema di bando di gara che prevede le modalità di espletamento della procedura, con offerte in ribasso rispetto all'importo a base d'asta di € 600.000,00, oltre la possibilità dell'Amministrazione Comunale di valutare le risultanze dell'asta in ribasso, anche con la non formalizzazione dell'alienazione in caso di offerte eccessivamente basse;
3. Dare atto che l'asta si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel bando, ai sensi dell'art. 73 lett. c) e 76 del R.D. n° 827 del 23/05/1924 e s.m.i.;
4. Stabilire che la pubblicità del bando per 30 giorni debba avere la massima diffusione ed almeno:
 - 1) in forma integrale ed in evidenza all'Albo Pretorio informatico e sul sito WEB, sezione Amministrazione Trasparente del Comune di Vitulano;
 - 2) per estratto su giornali locali, su giornali specializzati;
 - 3) con invio alle agenzie immobiliari presenti sul territorio;
 - 4) per estratto sul Burc;
 - 5) nei luoghi pubblici del Comune di Vitulano;
5. Precisare che l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di valutare le risultanze dell'asta in ribasso, anche con la non formalizzazione dell'alienazione in caso di offerte eccessivamente basse, in ogni caso non saranno prese in considerazione ribassi superiori al 15% rispetto al valore a base d'asta di € 600.000,00;
6. Subordinare la conclusione della procedura agli adempimenti di competenza del Consiglio Comunale per la prescritta variante allo strumento urbanistico generale, nonché la presa d'atto dell'eventuale offerta ritenuta più vantaggiosa dal Comune e la conferma della vendita dell'immobile;
7. Precisare che la copertura finanziaria per la pubblicazione del bando è assicurata dal cap. 3259 PF. 2.02.01.09;
8. Trasmettere la presente al responsabile finanziario per gli adempimenti di competenza, nonché al Sindaco e alla Giunta Comunale per opportuna conoscenza.

CHE in data 04/06/2021 con prot. 2950 è stato pubblicato nuovo bando di gara per l'alienazione del complesso immobiliare di proprietà comunale denominato "Rifugio di Pastori e Animali" ubicato alla Via Cappella, e riportato in catasto al Foglio n. 07 particella 433, nel quale era fissato il termine di scadenza per la ricezione delle offerte entro e non oltre il giorno 28/06/2021 alle ore 12:00;

CHE con nota in atti al prot. 4264 del 19/08/2021 l'Ing. Luigi Travaglione, comunicava quanto segue:
Si comunica che, ANCHE, il termine previsto dal secondo avviso prot. 2950 del 04/06/2021 "Bando d'asta pubblica per l'alienazione del complesso immobiliare di proprietà comunale denominato Rifugio per pastori e animali, ubicato alla Via Cappella, riportato in Catasto al foglio n. 7 particella 433, non è stato riscontrato da nessun operatore economico. Tanto si doveva, Vitulano 19/08/2021;

DATO ATTO che ai sensi del R.D. 827/1924 art. 41 e del relativo regolamento di attuazione, a seguito degli esperimenti di gara di cui innanzi, entrambi deserti, l'ente potrebbe procedere a trattativa privata per la cessione del bene, ove il Consiglio Comunale dovesse determinarsi ai fini di una cessione dello stesso;

41. si procede alla stipula dei contratti a trattativa privata:

1. quando gl'incanti e le licitazioni siano andate deserte o si abbiano fondate prove per ritenere che ove si sperimentassero andrebbero deserte;

DATO ATTO che in data 21/09/2021 l'Associazione San Leone, nella persona del suo Legale rappresentante, Don Giancarlo D'Ambrosio, ha provveduto con verbale prot. 4826 alla riconsegna del al Comune di Vitulano (BN), e pertanto il Bene attualmente e nella piena disponibilità di questo Ente, che ne dovrà d'ora in poi assicurarne manutenzione e sorveglianza;

CHE in data 08/10/2021 assunta al prot. 5053 è pervenuta offerta economica da parte dellaOMISSIS.... per l'importo complessivo di Euro 350.000,00 (diconsi Euro Trecentocinquantamila/00) con allegato deposito cauzionale costituito da assegno non trasferibile n. 520645187-12 intestato a Comune di Vitulano (BN) per l'importo di Euro 35.000,00, e con validità dell'offerta di mesi due;

CHE per quanto fin qui espresso, data la piena disponibilità dell'immobile il comune di Vitulano (BN) dovrà provvedere alla manutenzione ed alla guardiania del Bene, con costi sommariamente così come di seguito riportati:

1) Manutenzione costo medio annuo Euro 15.000,00;

2) Guardiania del Bene euro 10.000,00;

per un costo sommario stimato di circa Euro 25.000,00 salvo ulteriori imprevisti;

CHE è opportuno attuare ogni azione utile al fine di utilizzare il bene compatibilmente con il contesto circostante, al fine di creare una sinergia di sviluppo eco compatibile dando impulso economico alle altre attività presenti sul territorio e all'ente stesso;

PRESO ATTO degli interventi succedutisi;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile da parte del Responsabile dell'Area 4, geom. Raffaele Forgione e del Responsabile dell'Area Finanziaria, dott.ssa Debora Santillo;

Con voti favorevoli 6, astenuti 0, contrari 3 (Rivellini, Palumbo e De Filippo)

DELIBERA

- 1) **Le premesse** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) **DI AUTORIZZARE** l'alienazione a mezzo di trattativa privata dell'immobile denominato *Rifugio di pastori ed animali sito alla località Coppella del Comune di Vitulano*, ubicato in Vitulano alla Via Cappella, in catasto al foglio n. 07 particella n. 433, alle seguenti condizioni:
 - 1) Il competente responsabile dell'area dovrà provvedere alla pubblicazione di avviso con invito agli interessati di produrre offerte in aumento rispetto all'importo di Euro 350.000,00 di cui all'offerta già presente agli atti dell'Ente e vincolante per l'offerente fino al 07/12/2021, munita di cauzione pari al 10% dell'importo offerto;
 - 2) all'espletamento dell'incanto di cui al punto precedente, è autorizzata l'alienazione dell'immobile all'offerta più alta sulla base d'asta di Euro 350.000,00;
 - 3) in assenza di ulteriori offerte è autorizzata l'alienazione dell'offerta in favore dell'offerta formulata dallaomissis per l'importo complessivo di Euro 350.000,00 (diconsi Euro Trecentocinquantamila/00);
- 3) **DI RISERVARSI** l'adozione delle conseguenti variazioni di bilancio per l'utilizzazione delle risorse acquisite all'esito positivo della conseguente alienazione;
- 4) **DI dare atto** che costituisce allegata alla presente deliberazione l'intervento del consigliere Palumbo, come letto e successivamente consegnato nel corso della seduta al Segretario Comunale.=

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente
f.to Francesco Matarazzo

Il Segretario Comunale
f.to Dott. Cosimo FRANCESCA

La presente deliberazione:

È pubblicata all'albo online il **04/11/2021** al n. **865/2021** per rimanerci
quindici giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, comma 1, D. Lgs n. 267/2000;

Dalla Residenza comunale, __/__/__

Il Messo Comunale

Il Segretario Comunale
f.to Dott. Cosimo FRANCESCA

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- CHE la presente deliberazione:
È divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, (art. 134, comma 3, D.Lgs 267/2000)

Dalla Residenza comunale, lì __/__/__

Il Segretario Comunale
f.to Dott. Cosimo FRANCESCA

La Presente copia è conforme all'originale agli atti, per usi amministrativi.

Dalla Residenza comunale, 04/11/2021

Il Segretario Comunale
Dott. Cosimo FRANCESCA
