

COMUNE DI CONFIENZA
PROVINCIA DI PAVIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Copia

N° 17 del 03-08-2022

OGGETTO: Acquisto del fabbricato storico sito in Via Pantaleone n. 6.

L'anno duemilaventidue, addì tre del mese di agosto alle ore 20:00 nella **Sala Consiliare del Palazzo Comunale**, previa l'esaurimento delle modalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la Presidenza del Sindaco **DELLA TORRE FRANCESCO** il Consiglio Comunale:

Cognome e nome	Presenti-Assenti
DELLA TORRE FRANCESCO	P
ZANOTTI FRAGONARA MICHELE	P
NATALE ANGELA GIOVANNA	P
ARRISIO UMBERTO	A
BEZZI ANGELO	P
MILANI FABIO	P
MONDORI PAOLO AMEDEO	P
PICIOTTI ANDREA	P
SGUAZZOTTI MARCO	A
VANDONE MATTIA	P
VARINI FRANCO GIUSEPPE	P
Totale	9 Presenti 2 Assenti

Partecipa il vice segretario comunale Dott. Fazia Mercadante Umberto.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO: Acquisto del fabbricato storico sito in Via Pantaleone n. 6.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RELAZIONE PROPOSTA DELLA GIUNTA COMUNALE

Con procedura n.249/2011 il Tribunale di Pavia - Giudice dell'esecuzione Dottor Antonio Codega, avviava l'esecuzione immobiliare in lotto unico di un fabbricato sito in Comune di Confienza, Via Pantaleone n.6, a seguito di azione della Hydro Alpe Adria Bank SPA contro Concina Carlo, Concina Giorgio e Bisagno Anna Maria e nominava CTU con incarico di redigere la Relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, la Dott.ssa Arch. Anna Teresa Ritacco di Milano che rassegnava distinte perizie di stima riguardanti le parti dell'immobile e perizia riassuntiva in data 26 novembre 2015, che, ancorché non allegati alla presente, risultano depositati in ufficio per formare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (allegati da n. 1 a n. 9);

Con ordinanza in data 31 marzo 2016 il Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Codega delegava alle operazioni di vendita l'Avv. Annamaria Silvano con studio in Vigevano, Via Trieste n.29/b;

Come si evince dalla Relazione peritale conclusiva (cfr. allegato n.9) il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare (la perizia contiene anche la documentazione fotografica dell'immobile) consiste in un fabbricato storico (ex convento) denominato tra l'altro "Casa del Conte" disposto su due piani fuori terra e torretta, oltre a cappella privata ed annessi cortile e giardino, pertinenziali a tutte le unità immobiliari descritte nella perizia del CTU. Il palazzo è suddiviso in più unità abitative, alcune in discreto stato di conservazione, altre da ristrutturare ed inagibili. La perizia rileva in ottimo stato di conservazione e manutenzione le coperture e le strutture verticali. Per la restante descrizione si rinvia agli atti peritali rassegnati dal CTU Arch. Anna Teresa Ritacco;

La valutazione peritale si fonda sulle seguenti fonti di informazione:

Catasto di Milano

Conservatoria dei RRII di Milano e Pavia

Ufficio Tecnico del Comune di Confienza

Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del territorio

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

e porta ad un valore totale del bene, effettuato sulla base della commerciabilità dell'immobile, di euro **437.650,00** su cui vengono calcolati gli adeguamenti e le correzioni della stima e definito il prezzo a base d'asta di euro **362.003,00.**

Il delegato alla vendita Avv. Annamaria Silvano procede quindi alla vendita fino al settimo avviso del 13 gennaio 2022 in quanto i primi sei sono andati deserti;

Questa Amministrazione comunale ha da sempre valutato la possibilità di acquisire al patrimonio immobiliare del Comune l'unico fabbricato storico residenziale posto nel Comune di Confienza

auspicando che potesse diventare accessibile l'acquisto se il prezzo a base d'asta fosse diminuito per diserzione delle aste precedenti.

Con la settima vendita che portava il prezzo a base d'asta a circa un quarto del valore commerciale dell'immobile si è ritenuto fattibile la partecipazione all'asta fissata per l'11 maggio 2022 ore 16;

La decisione di partecipare all'asta si è concretizzata poco prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte fissato per il 10 maggio 2022 a seguito della nota del 2 maggio 2022 con la quale il delegato alla vendita Avv. Annamaria Silvano, facendo seguito a specifica richiesta del Comune di Confienza trasmetteva

copia dell'avviso settima vendita, bozza di offerta di partecipazione, e richiedeva "*copia di delibera della **GIUNTA COMUNALE** che approva il deposito dell'offerta e la partecipazione all'eventuale asta e conseguente conferimento di poteri*" e dimostrata la visita dell'immobile da richiedere direttamente dal portale delle vendite pubbliche;

A seguito dell'adozione della delibera di Giunta comunale richiesta dal delegato alla vendita (cfr n. 28 del 05/05/2022) ed alla avvenuta visita al fabbricato oggetto di settima vendita all'asta, in data 10 maggio 2022 veniva depositata offerta ed in data 11 maggio 2022 il Comune di Confienza si aggiudicava la gara al prezzo di euro 131.000,00 come risulta dal verbale di gara, che, ancorché non allegato alla presente, risulta depositato in ufficio per formare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (all.n.10);

In data 13 maggio 2022 e 9 luglio 2022 il delegato alla vendita comunicava le istruzioni per il saldo del prezzo di acquisto e delle spese conseguenti da effettuarsi entro il 10 ottobre 2022 (all.11, che, ancorché non allegata alla presente, risulta depositato in ufficio per formare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento) e così risultanti:

1-Saldo prezzo di acquisto euro 122.500,00 dedotto il deposito cauzionale di euro 8.500,00;

2-Importo spese di registrazione del decreto di trasferimento di euro 11.890,00;

Importi da pagare al Tribunale di Pavia;

3-Importo spese di trasferimento proprietà ex DM 227/2015 di euro 1.034,60 da pagare al delegato alla vendita;

Che, in relazione a quanto premesso compete al Consiglio comunale ex art.42 TUEL l'acquisto del bene immobile come individuato e descritto con i riferimenti catastali indicati nell'allegato avviso di settima vendita, al prezzo di 131.000,00 euro come formulato nel rilancio dell'offerta all'asta dell'11 maggio 2022 con pagamento del prezzo e delle spese sopraindicate entro il 10 ottobre 2022;

Che il costo del presente acquisto con le relative spese accessorie per un totale di euro 143.924,60 trova finanziamento nell'avanzo di amministrazione accertato e disponibile col rendiconto di gestione 2021 approvato con deliberazione consiliare n. 12 del 05/05/2022 per cui si provvederà ad approvare idonea variazione di bilancio prima del 10 ottobre 2022;

Che dopo il versamento integrale del prezzo il giudice dell'esecuzione (ex art.586 cpc) pronuncerà il decreto col quale:

1 - trasferisce al Comune di Confienza il bene espropriato ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita (se non viene sospesa la vendita nel caso in cui ritenesse che il prezzo sia notevolmente inferiore a quello giusto);

2 - ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie anche successive;

3-ingiunge al debitore di rilasciare l'immobile;

Per quanto riguarda il punto 3, l'immobile di che trattasi è occupato, per quanto riguarda un solo appartamento, dal Signor Concina Carlo (la madre Bisagno Annamaria convivente è deceduta).

Si ritiene di poter consentire l'occupazione dell'abitazione occupata - o di altra più piccola - (secondo quanto già espresso dal signor Concina) al Signor Concina Carlo in cambio della promessa concessione in comodato gratuito al Comune di Confienza del parco privato, ancora di proprietà del Concina posto sul retro del fabbricato in discorso e collegato direttamente al cortile del fabbricato oggetto di esproprio attraverso un cancello.

Si ritiene necessario precisare se i Comuni possono acquistare beni immobili con incremento del patrimonio pubblico e dimostrare il loro carattere indispensabile.

La questione prende le mosse dalla ricostruzione del quadro normativo che, all'art.12,co.1-ter del DL n.98 del 2011 convertito con modificazioni nella legge n.111 /2011, in un'ottica di contenimento della spesa pubblica, subordinava l'acquisto, a decorrere dal 1 gennaio 2014, ad una previa valutazione da parte dell'Ente della sua indispensabilità ed indilazionabilità, nonché ad un'attestazione di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio (questo nel caso di acquisti non attraverso procedura di asta pubblica). Tale limitazione dell'autonomia negoziale degli Enti territoriali è venuta meno a decorrere dall'anno 2020, per effetto dell'art.57, comma 2 lett. f) del DL 124/2019 convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019 n.157, a mente del quale a decorrere dall'anno 2020, ...omissis.....agli enti locali cessano di applicarsi le premesse disposizioni. A decorrere dal 2020, pertanto, la disciplina limitativa dell'autonomia negoziale degli enti territoriali, declinata al fine di contenimento della spesa pubblica sul crinale degli acquisti immobiliari, ha cessato di trovare applicazione, con la conseguenza che gli enti territoriali possono acquistare immobili senza necessità di dimostrare il carattere indispensabile ed indilazionabile dell'acquisto, nonché la congruità del prezzo. Rimane sempre la necessità di attestare che vengano rispettati i principi di buon andamento (art.97, co 2 Cost.) e dell'equilibrio di bilancio (art.97, co.1 e art.119 Cost.). Nel rispetto di quanto previsto dagli artt.81, 97 e 119 della Cost., oltre che dall'art.1, co.1 della legge 241/1990 è corretto, inoltre, che il Comune documenti la ragionevolezza e l'utilità dell'acquisto di un bene immobile, in relazione ai beni di cui già dispone, alla finalità pubblica perseguita ed ai costi e benefici dell'operazione.

Bisogna pertanto dimostrare, dapprima, a quale finalità verrà destinato l'immobile, previa programmazione degli interventi edilizi da effettuare e relativi finanziamenti. E' ovvio trattasi di programmazione soggetta a possibili modifiche come tutti i programmi.

Bisogna dire che l'edificio ora destinato a sede municipale è insufficiente alle esigenze del Comune di Confindenza. Infatti coesistono l'ufficio tecnico assieme all'ufficio tributi ed all'Ufficio segreteria. Non vi è un Ufficio del Sindaco, né tanto meno un Ufficio per gli Assessori. L'archivio comunale è inoltre dislocato in vari edifici (ex Casa del fascio non agibile, locali delle scuole elementari). Una parte del fabbricato oggetto di acquisto potrebbe vedere collocato il municipio con creazione di uffici comunali indipendenti l'uno dall'altro ed archivio (compreso quello storico).

Un'altra parte potrebbe essere destinata a sede scolastica a livello universitario.

Per quanto riguarda l'ampio cortile può, appena dopo la formalizzazione dell'acquisto, essere utilizzato per manifestazioni pubbliche (concerti, feste della Pro Loco, etc.) e private grazie al fatto che i muri perimetrali dell'edificio ed il tetto sono in buono stato di conservazione e la struttura del cortile è conforme alle norme di sicurezza essendo dotato anche di vie di fuga.

Per quanto riguarda i costi necessari di ristrutturazione delle parti che necessitano di intervento si sta predisponendo un primo progetto (sui 300.000,00 euro) che si finanzia col finanziamento a fondo perduto attraverso l'imminente bando che verrà emanato dal Gal Lomellina. Il resto del progetto di ristrutturazione verrà redatto dopo il perfezionamento col decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'esecuzione della proprietà del bene e sarà oggetto di finanziamento nel triennio 2023-2025;

Fatto presente che il prezzo di acquisto è risultato conveniente per questo Comune, tenuto conto che è pari a circa 1/3 del valore della perizia di stima redatta, su incarico del Giudice dell'esecuzione, dall'Arch. Anna Teresa Ritacco ma che la congruità del prezzo offerto può essere accertata solo dal Giudice in quanto come si evince dall'art.586 del cpc il giudice può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto.

Tutto ciò premesso

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la premessa relazione proposta dalla Giunta comunale;

SENTITI i pareri resi dai Responsabili dei Servizi interessati, ai sensi dell'art.49, 1° e 2° comma, del D.LGS. 18/08/2000 N.267, di cui all'allegata attestazione;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nei modi voluti dalla legge;

DELIBERA

- 1) Di approvare e richiamare quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo la Relazione proposta della Giunta comunale nonché il procedimento di partecipazione all'asta pubblica per l'acquisto del fabbricato in oggetto indicato;

2) Di acquistare al prezzo di euro 131.000,00 più oneri accessori come in narrativa indicato il fabbricato in discorso, la cui individuazione catastale è indicata nell'avviso di vendita suindicato ed atti di perizia allegati finanziando la spesa con quota parte dell'avanzo di amministrazione disponibile derivante dal rendiconto 2021 provvedendo con successivo atto alle opportune variazioni di bilancio;

SUCCESSIVAMENTE

considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

Visto l'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Con voti favorevoli espressi nei modi voluti dalla legge;

delibera

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

PARERE DEI FUNZIONARI RESPONSABILI

In ordine alla regolarità tecnica e contabile ed alla legittimità della proposta di deliberazione di C.C. 17 del 03-08-2022 avente per oggetto Acquisto del fabbricato storico sito in Via Pantaleone n. 6..

Visto l'articolo 49, comma 1 e 2, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267 i sottoscritti esprimono:

parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra specificata, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(F.to MICHELE ZANOTTI FRAGONARA)

parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione sopra specificata, con riguardo all'assunzione del relativo impegno di spesa si attesta, inoltre, che ne è assicurata la copertura finanziaria (Art. 49, comma1).

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(F.to Annachiara Nebbia)

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to FRANCESCO DELLA TORRE

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Umberto Fazia Mercadante

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:
che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio del Comune il 20-08-2022 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Dalla residenza municipale, lì 20-08-2022

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Umberto Fazia Mercadante

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il 30-08-2022 ai sensi dell'Art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18 Agosto 2000 N. 267.

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Umberto Fazia Mercadante

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Lì, 20-08-2022

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Umberto Fazia Mercadante