COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

# *CONSIGLIO COMUNALE*

## *Deliberazione*

**N. 106** **del 04/11/2019**

OGGETTO: **COMPLESSO EDILIZIO IN FASE DI COSTRUZIONE ( PORZIONE) SITO IN LOC. PONTE A ELSA- VIA PIERO GOBETTI- VIA DINO CAPONI – AVVISO DI VENDITA A PREZZO RIBASSATO- FALLIMENTO N° 47/2004 - AUTORIZZAZIONE A PARTECIPARE AL PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**

L'anno 2019 il giorno 04 del mese di Novembre alle ore 18:25 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Mantellassi Alessio nella Sua qualità di Presidente del Consiglio e così composto:

| | Pres. | Ass. | | Pres. | Ass. |
|---|---|---|---|---|---|
| BARNINI BRENDA | X | | FARAONI ANDREA | X | |
| MANTELLASSI ALESSIO | X | | D'ANTUONO MARIA CIRA | X | |
| ROVAI VIOLA | X | | PAGNI CHIARA | X | |
| FLUVI SARA | X | | POGGIANTI ANDREA | X | |
| FALORNI SIMONE | X | | PAVESE FEDERICO | X | |
| MANNUCCI LAURA | X | | PICCHIELLI ANDREA | X | |
| BAGNOLI ATHOS | X | | BATTINI VITTORIO | X | |
| RAMAZZOTTI ROSSANO | | X | CHIAVACCI GABRIELE | X | |
| IALLORENZI ROBERTO | X | | CIONI BEATRICE | X | |
| GIACOMELLI LUCIANO | X | | MASI LEONARDO | X | |
| CAPORASO ROBERTO | X | | BALDI ANNA | X | |
| CIONI SIMONA | X | | DI ROSA SIMONA | X | |
| ANCILLOTTI LORENZO | X | | | | |

Consiglieri assegnati n° **24** Presenti n° **24 con il Sindaco** - Assenti n° **1**

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Vice Segretario **Dott.ssa Cristina Buti.**
Scrutatori: ROVAI VIOLA, BAGNOLI ATHOS, PAVESE FEDERICO

Il Presidente del Consiglio riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.

Documento firmato digitalmente ai sensi del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale e norme collegate.

**IL CONSIGLIO COMUNALE,**

**Premesso che:**

- è stato pubblicato l'Avviso di vendita prezzo ribassato, con il quale il professionista delegato dal Tribunale civile di Santa Maria Capua Vetere ha reso noto che provvederà alla vendita senza incanto, al prezzo a base d'asta di euro 747.787,50, di porzione del complesso immobiliare in fase di costruzione di Ponte a Elsa, così come descritto nella **Relazione** (Allegato1) alla presente deliberazione;
- l'Avviso di vendita è stato pubblicato a seguito di accoglimento dell'istanza di autorizzazione a porre in vendita la porzione immobiliare di cui trattasi presentata allo stesso Tribunale da parte del curatore fallimentare;
- il complesso immobiliare (per porzione prevalente) è interessato dal Fallimento n° 44/2004 della M.G. Costruzioni srl;
- l'**Avviso di vendita** di cui trattasi è stato pubblicato ad esito di diversi avvisi rimasti infruttuosi per mancata presentazioni delle offerte ed allegato alla presente deliberazione quale (Allegato 2);

**Preso atto che:**

- trattasi di un ampio complesso immobiliare formato da due corpi di fabbrica uno più grande a forma di "U" rovesciata e l'altro, molto più piccolo, di forma rettangolare e posto davanti al primo. I fabbricati sono disposti su 6 livelli (incluso il piano interrato) in corso di costruzione e attualmente in stato di cantiere degradato e abbandonato. I fabbricati risultano essere di tipo condominiale e realizzati con tipologia di Tipo a Linea. L'epoca di inizio della costruzione risale al 1998 (concessione edilizia n° 131/1998).
- la porzione del complesso immobiliare di cui trattasi consta di un totale di n° 102 unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso (Commerciale al P.T., Direzionale al P.1° e Residenziale P. 2°, 3° e 4°; oltre ai box auto al Piano Interrato). L'intero complesso immobiliare è rappresentato al CF al Foglio di mappa 33 p. 706 subalterni vari;
- ulteriori 26 unità immobiliari del medesimo complesso appartenenti ad altra proprietà privata non sono interessate dalla procedura fallimentare;

**Preso atto ancora che è stabilito nell'avviso pubblico che:**

- gli interessati all'acquisto possono sino al giorno 14 Novembre 2019 ore 13 depositare dell'offerta di acquisto;
- il rialzo minimo è pari ad € 3.000.00;
-il giorno 15 Novembre ore 11 il professionista delegato procederà alle aperture delle buste alla presenza degli offerenti;
- l'offerta presentata è da ritenersi irrevocabile ed al fine del suo accoglimento deve essere pari o superiore al valore d'asta ;
- nelle ipotesi di presentazione di più offerte valide il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

Documento firmato digitalmente ai sensi del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale e norme collegate.

- in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento entro il termine indicato in offerta ovvero in mancanza di indicazioni entro 90gg dall'aggiudicazione;
- tutta la documentazione dell'avviso di vendita è pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche-Ministero di Giustizia;

**Considerato che** :
- è interesse di questa Amministrazione Comunale vedere recuperata l'area di cui trattasi che versa da ormai troppi anni in stato di degrado, incuria e deterioramento tale da inficiare la vivibilità del limitrofo contesto abitativo e produttivo;
- tale intendimento è volto al soddisfacimento di un interesse pubblico meritevole di tutela, quale appunto quello di garantire il corretto uso del territorio rispondente ai criteri di vivibilità collettiva e di provvedere al recupero ambientale di situazioni di degrado pregiudizievoli per la nostra comunità;

**Ricordato al riguardo che**:
- negli anni l'A.C. è infatti più volte intervenuta con i poteri di cui al D. Lgs 267/2001, ordinando alle proprietà la messa in sicurezza dello stabile, di potenziale pericolo per l'incolumità pubblica nonché la ripulitura delle aree limitrofe. I più recenti interventi hanno avuto riguardo alla rimozione dell'impalcatura ormai fatiscente;
- le misure e le azioni intraprese da questa Amministrazione a norma delle disposizioni di cui all'art. 50,54 e 107 del D.Lgs. 267/2001 non hanno potuto che mitigare detta situazione;
- l'Amministrazione Comunale ha il dovere di intervenire, con gli strumenti di legge applicabili al caso, onde evitare l'aggravio ulteriore di questa condizione di degrado ed incuria;
- incombe pertanto per l'A.C. l'obbligo di provvedere al soddisfacimento di un interesse pubblico meritevole di tutela, quale appunto quello di garantire il corretto uso del territorio rispondente ai criteri di vivibilità collettiva e di provvedere al recupero ambientale di questo complesso edilizio in stato di abbandono;

**Ricordato ancora che:**
- il processo programmatorio, che passa tramite l'approvazione del DUP, del bilancio di previsione e dell'elenco delle opere pubbliche, rappresenta lo strumento principale attraverso il quale questa Amministrazione può far propri gli obiettivi strategici di riqualificazione territoriale;
- alla luce dell'articolato quadro normativo rappresentato dall'art. 12 comma 1-bis del DL 98/20011, di recente modificato per i Comuni cosi detti “virtuosi” con le disposizioni di cui alla L. 145/2018 art. 1 c. 905, l'acquisto di immobili da parte delle Pubbliche Amministrazioni è uno strumento a disposizione che può essere utilizzato alla presenza di una scelta gestionale in linea con gli obiettivi istituzionali che l'Amministrazione può e deve perseguire;
- l'eventuale percorso di ripianificazione e di riqualificazione dell'area di cui l'Amministrazione si farà carico in caso di aggiudicazione dovrà e potrà garantire un equilibrio tra le esigenze della

Documento firmato digitalmente ai sensi del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale e norme collegate.

collettività in termini di servizi, infrastrutture ed urbanizzazioni in grado di assicurare il corretto uso del suolo;

**Dato atto che** attraverso la sua acquisizione al patrimonio comunale sarà possibile recuperare l'area e restituirla alla collettività in termini di vivibilità generale. Sarà quindi possibile il ripristino dei tessuti edilizi degradati ed il recupero in via definitiva della grave situazione di deterioramento urbanistico ed ambientale ormai datata per questa territorialità;

**Visto** quindi nel dettaglio l'art. 12 comma 1 ter del Decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito in legge, con modificazioni, dall'art.1 L. 15.07.2011, n.111 che recita quanto a seguire: "*1-ter. A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente. (comma inserito dall'art. 1, comma 138, L. 24.12.2012, n. 228, con decorrenza dal 01.01.2013".*

**Visto** il parere della Corte dei Conti Lombardia Del. n. 78/2018/PAR che così si esprime:*.....*"*(...) In conclusione, ai fini della valutazione dei requisiti della "indispensabilità e indilazionabilità" dell'acquisizione di un immobile, risulta necessario che il provvedimento di autorizzazione espliciti puntualmente i presupposti di fatto e di diritto alla base dell'acquisto al patrimonio comunale, evidenziando in particolare i vantaggi, anche economici, derivanti da tale opzione (a tal fine ulteriori indicazioni di carattere generale, anche se non direttamente applicabili agli enti locali, possono essere tratte dal Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 14 febbraio 2014, emanato in aderenza all'art. 12, comma 1-bis, del d.l. n. 98 del 2011, dal cui ambito applicativo sono espressamente esclusi gli enti territoriali, nonché dalla Circolare MEF-RGS n. 19 del 23 giugno 2014)*";

**Ricordato anche** il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 14 febbraio 2014, recante le modalità attuative del comma 1 -bis dell'art. 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111;

**Vista** anche la circolare Ministero dell'Economia e delle Finanze Circolare 19 giugno 2014, n.19 Gazzetta Ufficiale Repubblica Italiana 3 luglio 2014, n.152 D.M. 14 febbraio 2014 recante "Modalità di documentazione dell'indispensabilità e dell'indilazionabilità delle operazioni di acquisto di immobili, ai sensi dell'art. 12, comma 1-bis, del Decreto-Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111 - Istruzioni operative.";

Documento firmato digitalmente ai sensi del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale e norme collegate.

**Viste nel dettaglio** le disposizioni di cui alla L. 145/2018 art. 1 comma 905, con cui è prescritto che non si applicano le disposizioni di cui al citato art. 12 comma 1 -ter del D. L 98/2011 ai Comuni che hanno approvato il bilancio preventivo dell'esercizio di riferimento entro il 31 dicembre ed il consuntivo entro il 30 aprile;

**Dato atto** non si applicano pertanto al caso cui trattasi le disposizioni di cui al citato art 12 in quanto questa Amministrazione ha provveduto ad approvare il bilancio di previsione ed il rendiconto nei termini di legge;

**Atteso quindi che** la valutazione circa l'indispensabilità/indilazionabilità/congruità dell'acquisto di un immobile, ex art. 12, comma 1-ter, D.L. n. 98 del 2011, alla luce delle recenti disposizioni di cui alla L. 145/2018, importa una scelta gestionale, da adottarsi sulla base di dati concreti e fattuali, riservata all'amministrazione in via esclusiva;

**Dato atto comunque che**, stante la contingenza dell'avviso di vendita:
- l'operazione immobiliare di cui trattasi ha comunque i caratteri dell' indispensabilità e della indilazionabilità, rispondendo pertanto all'impossibilità di differire l'acquisto senza compromettere il raggiungimento degli obiettivi istituzionali;
- l'importo pari ad € 747.787,50 è un prezzo a base d'asta ribassato, nettamente inferiore rispetto al valore stimato di € 2.779.777,48 indicato nella Perizia del 2007 facente parte della documentazione dell'asta;
- non si ravvisano pertanto elementi di incertezza in merito alla convenienza ed alla congruità dell'operazione;

**Considerato che**:
- per partecipare all'asta l'Amministrazione Comunale deve prevedere nel proprio bilancio la somma necessaria a portare a termine la procedura comprensiva dei costi notarili e dell'imposta di registro, stimata in complessivi euro 860.000,00;
- che tale somma troverà copertura finanziaria nel bilancio comunale annualità 2019 a seguito di separata deliberazione di variazione di bilancio che verrà discussa nella stessa seduta del Consiglio Comunale;

**Atteso che** l'art. 42, comma 2, lett. l) Tuel 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permute, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri Funzionari a' sensi degli articoli 107 comma 3 lettera c) ( stipula dei contratti) e dell'art. 4 comma 2 del d.lgs. n. 165/2001 ;

Documento firmato digitalmente ai sensi del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale e norme collegate.

**Riconosciute** quindi le finalità espletate in detta deliberazione, quali interessi generali che questa Amministrazione intende garantire, salvaguardare e tutelare nel rispetto del proprio Statuto;
**Richiamati** infine gli allegati alla presente deliberazione, ovvero:
- **Relazione descrittiva** Allegato1);
- **Avviso di vendita** Allegato 2);
- **Parere rimesso a cura del Servizio Edilizia** Allegato 3);

**Vista** la Deliberazione della Giunta comunale della seduta del 30/10/2019 con la quale è stato dato mandato al Settore Lavori Pubblici e Patrimonio di predisporre la deliberazione autorizzatoria alla partecipazione all'avviso di vendita a prezzo ribassato da presentare al Consiglio Comunale;

Visti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espresso, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio ed il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto espresso, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Sistemi Informatici, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Con voti:
Presenti 24
Favorevoli 22
Contrari 2 (Baldi, Di Rosa)

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

**d e l i b e r a**

1) Di autorizzare il Sindaco con mandato allo stesso, quale rappresentante legale del Comune di Empoli, a partecipare all'avviso di vendita a prezzo ribassato - Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, relativo alla porzione del complesso immobiliare in costruzione ubicato in Loc. Ponte a Elsa – Fallimento n° 47/2004, di cui Allegato 1) alla presente deliberazione;

2) Di dare atto che con separata deliberazione si procederà nella stessa seduta di Consiglio alla variazione di bilancio per la copertura finanziaria della presente operazione immobiliare di cui trattasi, che ammonta ad € 860.000,00;

3) Di incaricare il Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio a dare esecuzione alla presente deliberazione con l'emissione degli atti del caso al fine della predisposizione e presentazione dell'offerta economica entro i termini prescritti dall'avviso;

Documento firmato digitalmente ai sensi del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale e norme collegate.

4) Di provvedere, in caso di aggiudicazione, e di completamento dell'operazione di acquisto dall'altra porzione dell'immobile non interessata dal fallimento, altresì alla variazione degli atti di programmazione generale di questo Ente e di bilancio, nel rispetto del percorso di pianificazione e di riqualificazione dell'area che potrà essere seguito seguendo delle disposizioni di legge in materia in modo tale da garantire un corretto uso del suolo ed un equilibrio tra le esigenze della collettività in termini di servizi, infrastrutture ed urbanizzazioni;

5) Di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di cui all'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

6) Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Dopodiché,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista l'urgenza di partecipare all'avviso di vendita a prezzo ribassato;

Con separata votazione e con voti:

Presenti 24
Favorevoli 19
Contrari 2 (Baldi, Di Rosa)
Astenuti 3 (Picchielli, Battini, Chiavacci)

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

**D e l i b e r a**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del *"Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"* - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Documento firmato digitalmente ai sensi del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale e norme collegate.

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Presidente del Consiglio**
Mantellassi Alessio

**Il Vice Segretario**
Dott.ssa Cristina Buti

==========

Documento firmato digitalmente ai sensi del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale e norme collegate.