



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale N° 96 del 30/12/2019

OGGETTO: ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI SITI IN NONANTOLA, LOCALITA' CASETTE, VIA DI MEZZO, RELATIVI AL COMPARTO RESIDENZIALE "SOTTOZONA B1" – AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI

L'anno **duemiladiciannove**, addì **trenta**, del mese di **Dicembre**, nella **Sala Consiliare Temporanea**, sita in Via Roma n. 41, convocata con avvisi scritti per le ore 19:00 e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di PRIMA CONVOCAZIONE il Consiglio Comunale per la trattazione degli argomenti iscritti all'o.d.g.

La seduta ha inizio alle ore 19.25.

In aula risultano:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
NANNETTI FEDERICA	Sindaco	X	
GRENZI STEFANIA	Consigliere anziano	X	
PO MASSIMO	Consigliere	X	
ANSALONI ERIKA	Consigliere	X	
ACERBI ANDREA	Consigliere	X	
FERRI COSETTA	Presidente	X	
PASTENA NICOLA	Consigliere	X	
BELVISO UMBERTO	Consigliere	X	
MONARI GIANLUIGI	Consigliere	X	
STEFANACHI ROSSELLA	Consigliere	X	
BIANCHI COSIMO	Consigliere		X
ZOBOLI OMER	Consigliere	X	
PICCININI GIOVANNI	Consigliere	X	
PLATIS ANTONIO	Consigliere	X	
CASANO GIUSEPPE	Consigliere		X
DI BONA ALESSANDRO	Consigliere	X	
ANTONUCCI COSIMO FRANCESCO	Consigliere	X	

Presenti: 15 Assenti: 2

Assiste all'adunanza il **Segretario Generale, Dott.ssa Rosa Laura Calignano**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo i consiglieri presenti in numero legale, il Presidente del Consiglio, Sig.ra Cosetta Ferri, introduce la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Sono presenti gli Assessori: **PICCININI ENRICO, BASSI CRISTIANO, TACCINI GIAN LUCA, ZOBOLI ANDREA.**

Oggetto: ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI SITI IN NONANTOLA, LOCALITA' CASETTE, VIA DI MEZZO, RELATIVI AL COMPARTO RESIDENZIALE "SOTTOZONA B1" – AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerato che è intendimento di questa Amministrazione provvedere all'acquisto di beni immobili posti in Nonantola, frazione Casette, via Di Mezzo, inseriti all'interno di comparto attuativo a destinazione residenziale, oggetto di procedura fallimentare;

Richiamato, in particolare, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Sottozona B1", Via di Mezzo, in variante al PRG, ai sensi dell'art. 3 L.R. n. 46/1988, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 10/07/2008, il cui intervento prevedeva la realizzazione di complesso edilizio costituito da un fabbricato civile ad uso residenziale e servizi, con annessi locali ad uso commerciale, oltre al recupero edilizio di fabbricato preesistente ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di comparto;

Richiamate le pratiche edilizie DIA n. 292/2008, prot. n. 14964 del 02/08/2008, con la quale si è dato avvio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo i termini e le modalità previste nella convenzione urbanistica di comparto, sottoscritta in data 28/07/2008 rep. n.32386/9588, e la DIA n. 377/2008, prot. n. 20561 del 28/10/2008, con la quale sono state avviate le opere edili connesse alla realizzazione del nuovo immobile in progetto;

Considerato che allo stato attuale gli immobili di comparto sono riconducibili alle proprietà di seguito indicate:

- C.F.A. Costruzioni srl - Codice Fiscale 02722440365
fabbricati Foglio 32 Mappali n. 97-99, terreni Foglio 32 Mappali n. 611-613-614-616-617-643-644;
- E di piu' srl - Codice Fiscale 03132540364
fabbricati Foglio 32 Mappali n. 98, terreni Foglio 32 Mappali n. 612-615-618-619;
- Levante distribuzione srl - Codice Fiscale 01708370380
fabbricati Foglio 32 Mappali n. 95, terreni Foglio 32 Mappali n. 439-441-442-443-519;

Dato atto che:

- in data 18/03/2010 i beni immobili di proprietà delle ditte E di più srl e Levante distribuzione srl sono stati sottoposti a sequestro preventivo da parte della Guardia di Finanza ed è stato nominato amministratore e custode giudiziario delle quote sequestrate la dott.ssa Anita Moretta, vedi nota prot. n. 9395 del 25/05/2010;
- in data 18/06/2010, con sentenza del Tribunale di Modena, è stata dichiarata la procedura fallimentare nei confronti della ditta C.F.A. Costruzioni srl, con sede a Londra in Piccadilly Street 35, iscritta al n. 90/2010 del Reg. Fall., ed è stato nominato il giudice delegato e il curatore fallimentare, nella persona del dott. Fabio Morisi, vedi nota prot. 13292 del 17/07/2010;
- in data 14.04.2011 il Tribunale di Modena ha emesso decreto di confisca di primo grado per i beni immobili di proprietà delle ditte E di più srl e Levante distribuzione srl, decreto confermato in Corte d'Appello di Bologna con sentenza del 31.01.2012, divenuto definitivo in Cassazione il 16.01.2013;

Considerato che:

- l'area di comparto versa oggi in grave stato di abbandono e degrado, in quanto le opere sono state avviate dal soggetto attuatore, C.F.A. Costruzioni srl, ma mai concluse, in particolare, le opere di urbanizzazione risultano realizzate in maniera parziale e, in relazione all'edificio in progetto, risulta costruito al grezzo solamente il piano interrato adibito a parcheggi di pertinenza del complesso condominiale;
- nel corso degli anni l'interrato del fabbricato in progetto è stato interessato da diversi allagamenti e versa attualmente in un pessimo stato di conservazione, nonché di potenziale pericolo per la pubblica e privata incolumità;
- la condizione prolungata di abbandono ed incuria del cantiere, nonché l'entrata in vigore di nuove norme tecniche per le costruzioni in zona sismica (NTC 2018), rendono impossibile un riutilizzo del bene allo stato attuale, consigliandone la remissione in pristino dello stato quo ante;

Dato atto che:

- relativamente alle porzioni immobiliari oggetto di confisca, già proprietà delle ditte E di più srl, Levante distribuzione srl, l'Amministrazione Comunale ha fatto richiesta di assegnazione delle stesse per l'utilizzo a scopi istituzionali, definiti dalla normativa vigente in materia di gestione dei beni sottratti alla criminalità organizzata, e la procedura risulta ancora in attesa di perfezionamento;
- per effetto di questa confisca, all'interno delle aree di comparto, si sono venute a determinare porzioni intercluse e prive di qualsiasi autonomia funzionale e di accessibilità, che ne rendono impossibile il loro utilizzo da parte dell'Ente qualora non si provveda anche all'acquisizione dei beni immobili oggetto della procedura fallimentare;
- l'intera area, ricompresa nel centro abitato frazionale di Casette, necessita di un intervento di riqualificazione complessiva per poter essere resa fruibile dalla collettività quale area per dotazione collettiva (parco/area di aggregazione di quartiere);

Preso atto che, in relazione alla procedura fallimentare a carico della ditta C.F.A. Costruzioni srl:

- in data 14.07.2011 il perito del Tribunale predisponendo la relazione di stima dell'area edificabile suindicata determinando in € 310,000,00 il valore del compendio immobiliare;
- in data 28.10.2015 lo stesso perito provvedeva ad una perizia integrativa che, in considerazione del cattivo andamento del mercato immobiliare, degli effetti conseguenti al sisma del 2012 ed alla definitività dei provvedimenti di sequestro e confisca su parte dell'area che impediva la realizzazione dell'originario progetto edificatorio, riduceva il valore di stima a €186.000,00;
- il curatore fallimentare successivamente ha posto in essere vari tentativi di vendita a mezzo di aste giudiziarie come di seguito riportato:
 - marzo 2016, 1° asta deserta al prezzo base di €186.000,00
 - gennaio 2017, 2° asta deserta al prezzo base di € 139.500,00
 - gennaio 2018, 3° asta deserta al prezzo base di € 104.625,00
 - ottobre 2018, 4° asta deserta al prezzo base di € 78.468,75
- in data 22.01.2019, con nota prot 1831 del 25/01/2019, a seguito della integrazione del programma di liquidazione il curatore ha chiesto al Comune di Nonantola di inviare, entro 60 giorni, una offerta irrevocabile cauzionata per un prezzo non inferiore a € 50.000,00 avvertendo che, in mancanza, si sarebbe richiesta l'autorizzazione ad abbandonare il bene ai sensi dell'art. 104 ter Legge fallimentare.
- il termine di cui sopra è stato successivamente prorogato e fissato, ad oggi, con scadenza in data 28/02/2020, come da nota prot. 26693 del 18.12.2019;

Visto, pertanto, l'invito sopra citato, trasmesso al Comune dal curatore fallimentare, per la presentazione di offerta irrevocabile di acquisto, da formularsi per la somma non inferiore ad € 50.000,00;

Valutato che:

- l'Amministrazione ha manifestato un interessamento ad avviare e perfezionare il procedimento di acquisizione del suddetto immobile al patrimonio comunale, in considerazione anche dei crediti vantati nei confronti della società C.F.A.Costruzioni srl, (IMU non versata per un importo di circa € 18.000,00, come risultante dai dati forniti dal Servizio Tributi comunali e confermato dal curatore fallimentare con nota assunta al prot. n. 1831 del 25/01/2019), la cui esigibilità è condizionata dal buon esito della procedura fallimentare;
- l'immobile, anche sotto il profilo urbanistico, risulta di particolare interesse per il Comune in quanto la sua posizione baricentrica all'interno del tessuto urbano del centro frazionale di Casette costituisce elemento di particolare strategicità nell'ottica di una azione di riqualificazione e rigenerazione urbana complessiva, in coerenza con le politiche urbanistiche e territoriali regionali vigenti;
- per contro, la mancata acquisizione al patrimonio comunale del bene, assieme alla concreta possibilità che non si possa perfezionare il completamento dell'intervento edificatorio da parte di soggetti privati potenzialmente interessati a questo tipo di investimento immobiliare (il bene risulta scarsamente appetibile nello stato in cui versa e per le caratteristiche intrinseche, prima fra tutte la presenza di porzioni di aree intercluse interessate da procedura di confisca alle attività criminali), e la totale assenza di interventi manutentivi, contribuirebbe ulteriormente ad aggravare la condizione di degrado e di insicurezza/pericolo già oggi riscontrabili;
- sussistono concreti vantaggi economici da parte del Comune ad acquisire il complesso immobiliare sopra descritto, il cui valore venale stimato, come da specifica relazione di stima redatta dall'Area Tecnica e conservata agli atti del servizio, risulta comunque superiore al prezzo richiesto dalla procedura fallimentare (€ 50.000,00);

Visto l'art. 12 comma 1 ter del Decreto Legge n. 98/2011 "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria" convertito in legge, con modificazioni, dall'art.1 L. 15.07.2011, n.111 del seguente tenore:

"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, in particolare, il Decreto Legge n. 124/2019 "Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili" convertito in legge, con il quale, a decorrere dal 2020, cessano di applicarsi le disposizioni in materia di contenimento e di riduzione della spesa di cui all'art. 12 comma 1 ter del D.L. n.98/2011, convertito con modificazioni, dalla L. n. 111/2011 e, in particolare, l'obbligo per i Comuni, a fronte di acquisto di immobili, di attestare l'indispensabilità e l'indilazionabilità da parte del responsabile del procedimento e di far attestare la congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio;

Atteso che l'art. 42, comma 2, lett. 1) del TUEL 267/2000 prevede che l'organo Consiliare ha

competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permutate, 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 ai sensi degli articoli 107 comma 3 lettera c) (stipula dei contratti) e dell'art. 4 comma 2 del d.lgs. n. 165/2001 (vedi TAR PUGLIA – BARI, Sez. I – Sentenza 19 novembre 2009 n. 2774);

Atteso che la Suprema Corte di Cassazione ha precisato che il contratto di compravendita di bene immobile, che necessita di forma scritta anche nei casi in cui interviene la P.A. quale parte, deve essere redatto per atto di notaio o in forma pubblico-amministrativa e ciò perché solo attraverso la puntuale e precisa descrizione e consistenza del bene, può essere validamente espresso il consenso alla compravendita. Pertanto gli atti del procedimento antecedenti la stipula dell'atto non possono essere sostitutivi del rogito ed avere effetti traslativi della proprietà (Cass. Civ., Sez. III, 22 giugno 2009, n. 14545);

Precisato che tutte le fasi ed atti successivi alla decisione di compravendere un immobile sono di competenza di organi aventi competenze gestionali;

Specificato pertanto che è volontà dell'Amministrazione procedere all'acquisto con somme disponibili nel bilancio di previsione finanziario 2019-2021, esercizio 2019, Titolo II, capitolo 10021 “*Acquisto area edificabile in via Di Mezzo da procedura fallimentare*” - PdC 2.02.02.01.002;

Dato atto che, qualora gli immobili vengano assegnati al Comune, vista la necessità di provvedere alla messa in sicurezza e riqualificazione complessiva dell'area, si provvederà, con successivo atto di indirizzo, ad individuare le risorse per la copertura di tali interventi;

Dato atto che sarà data opportuna pubblicità, sul sito istituzionale del Comune, alla presente decisione di acquisto immobiliare, con indicazione del prezzo pattuito e del soggetto alienante, sempre ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 c. 1 ter, D.L. n. 98/2011;

Ritenuto pertanto, per le motivazioni espresse in premessa, di autorizzare l'acquisto dei beni immobili della ditta C.F.A. Costruzioni srl., come sotto meglio identificati, dando mandato al Sindaco, quale legale rappresentante dell'Ente, a partecipare al procedimento esecutivo immobiliare:

- foglio 32 particella 97 subalterno 2, categoria C/6, consistenza 23 mq
- foglio 32 particella 97 subalterno 3, categoria C/2, consistenza 106 mq
- foglio 32 particella 97 subalterno 4, categoria A/4, consistenza 7,5 vani
- foglio 32 particella 99 subalterno /, categoria C/2, consistenza 100 mq
- foglio 32 particella 611, categoria seminativo arborato, superficie 00.00.92
- foglio 32 particella 613, categoria seminativo arborato, superficie 00.00.88
- foglio 32 particella 614, categoria seminativo arborato, superficie 00.08.00
- foglio 32 particella 616, categoria seminativo arborato, superficie 00.04.74
- foglio 32 particella 617, categoria seminativo arborato, superficie 00.00.30
- foglio 32 particella 643, categoria seminativo arborato, superficie 00.04.84
- foglio 32 particella 644, categoria seminativo arborato, superficie 00.00.50

Dato atto che la proposta in oggetto è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare Programmazione ed Uso del Territorio, Ambiente, Sviluppo Economico e Sostenibile, Lavori Pubblici, Patrimonio, Mobilità, Viabilità nella seduta del 23/12/2019;

Sentiti gli interventi resi in aula consiliare dall'Assessore Piccinini, dal Consigliere Zoboli (Gruppo Movimento 5 Stelle), dal Consigliere Monari (Gruppo Una Mano per Nonantola), dal Consigliere

Antonucci (Gruppo Nonantola Libera), dal Consigliere di Bona (Gruppo Futuro a Sinistra) e dal Consigliere Belviso (Gruppo Partito Democratico);

Considerato che tutti gli interventi effettuati in aula consiliare nel corso del dibattito sono riportati in testo integrale sulla registrazione a supporto magnetico, conservata e trascritta agli atti dell'odierno Consiglio Comunale;

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore d'Area Tecnica geom. Gianluigi Masetti, in ordine alla regolarità tecnica, e del Direttore dell'Area Economico Finanziaria dott. Luigino Boarin, in ordine alla regolarità contabile, rilasciati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, riportati in allegato;

Esperita la votazione in forma palese dai n. 15 Consiglieri presenti, con il seguente risultato:

voti favorevoli n. 10

voti contrari n. 1 (Zoboli)

astenuti n. 4 (Piccinini, Platis, di Bona, Antonucci)

DELIBERA

1. di autorizzare l'acquisto, nell'ambito della procedura fallimentare n 90/2010 Reg. Fall., degli immobili posti in Nonantola, frazione Casette, via Di Mezzo, come di seguito identificati:
 - foglio 32 particella 97 subalterno 2, categoria C/6, consistenza 23 mq
 - foglio 32 particella 97 subalterno 3, categoria C/2, consistenza 106 mq
 - foglio 32 particella 97 subalterno 4, categoria A/4, consistenza 7,5 vani
 - foglio 32 particella 99 subalterno /, categoria C/2, consistenza 100 mq
 - foglio 32 particella 611, categoria seminativo arborato, superficie 00.00.92
 - foglio 32 particella 613, categoria seminativo arborato, superficie 00.00.88
 - foglio 32 particella 614, categoria seminativo arborato, superficie 00.08.00
 - foglio 32 particella 616, categoria seminativo arborato, superficie 00.04.74
 - foglio 32 particella 617, categoria seminativo arborato, superficie 00.00.30
 - foglio 32 particella 643, categoria seminativo arborato, superficie 00.04.84
 - foglio 32 particella 644, categoria seminativo arborato, superficie 00.00.50
2. di autorizzare e dare mandato al Sindaco, quale legale rappresentante dell'Ente, a partecipare al procedimento esecutivo immobiliare afferente la procedura n. 90/2010 Reg. Fall. secondo quanto previsto dalla legge fallimentare, conferendogli qualsiasi inerente facoltà, in relazione ad una offerta massima di € 50.000,00;
3. di dare atto della competenza del Responsabile dell'Area tecnica per l'assunzione degli atti necessari all'acquisto degli immobili in argomento;
4. di dare atto che l'acquisto in oggetto verrà finanziato con somme disponibili nel bilancio di previsione finanziario 2019-2021, esercizio 2019, Titolo II, capitolo 100221 "Acquisto area edificabile in via Di Mezzo da procedura fallimentare" - PdC 2.02.02.01.002;
5. di dare atto altresì che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione *Amministrazione Trasparente/ Beni immobili e gestione del patrimonio*;

Con ulteriore e separata votazione espressa in forma palese dai n. 15 Consiglieri presenti, con il seguente risultato:

voti favorevoli n. 10

voti contrari n. 1 (Zoboli)

astenuti n. 4 (Piccinini, Platis, di Bona, Antonucci)

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs 18/08/2000 n. 267, stante l'urgenza del rispetto dei tempi del procedimento esecutivo immobiliare e l'interesse pubblico all'acquisizione del bene.

Esaurita la trattazione dei punti all'Ordine del Giorno la seduta è tolta. Sono le ore 21.25.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Sig.ra Cosetta Ferri
sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Rosa Laura Calignano
sottoscritto digitalmente
