



COMUNE DI BELLIZZI

Provincia di Salerno

C.A.P. 84092 - Codice Fiscale e Partita IVA 02615970650

Tel. 0828/358011 - Fax 0828/355849

- ORIGINALE -

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N.18 DEL sei febbraio duemiladiciannove

O G G E T T O : IACP FUTURA - INDIRIZZI RIDETERMINAZIONE AI FINI DELL'AGGIUDICAZIONE.

L'anno duemiladiciannove, il giorno sei del mese di febbraio, alle ore 12,45 nei locali della Casa Comunale. La Giunta Comunale, convocata nei modi d'uso, si è riunita sotto la presidenza del sig. VOLPE DOMENICO, Sindaco nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
VOLPE DOMENICO	SINDACO	SI
STRIFEZZA Vitantonio	ASSESSORE	SI
FLORIO Cristina	ASSESSORE	SI
SIANI Fabiana	ASSESSORE	SI
FEREOLI Antonio	ASSESSORE	SI
DELL'ANGELO Bruno	ASSESSORE	SI

Assiste il Segretario Comunale, Dott.ssa ANNALISA CONSOLI

IL PRESIDENTE

constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell' argomento in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

CHE con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 2001 e successiva delibera n.46 del 10.10.2001, il Comune di Bellizzi localizzava il programma costruttivo di Edilizia Convenzionata ed agevolata in località Casermette (oggi Borgonovo), ex art. 51 L.865/71, individuando la società I.A.C.P. Futura S.C. a r.l., con sede in Salerno via R. Conforti n.17 - C.F. e P.I. 03308030653, quale soggetto attuatore del programma costruttivo;

CHE in data 9/11/2001 è stata sottoscritta la convenzione n. 26/2001 per la costituzione del diritto di superficie sull'area destinata ad edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865;

CHE in data 20.07.2012, con sentenza Tribunale di Salerno, III Sezione Civile – Fallimentare - n. 37/2012, la concessionaria veniva dichiarata fallita e venivano nominati i curatori;

CHE con delibera di Giunta Comunale n.136 del 25.09.2014 l'Amministrazione Comunale diffidava la Curatela Fallimentare della società I.A.C.P. Futura S.C. a r. l. alla ripresa immediata dei lavori ed alla loro ultimazione entro il termine di 180 gg. dalla data di notifica della richiamata deliberazione, dando atto che in caso di persistente inerzia da parte del soggetto attuatore l'Amministrazione Comunale avrebbe assunto i consequenziali provvedimenti alla stregua delle disposizioni contenute nella menzionata convenzione;

CHE in data 22.01.2015, con nota acquisita al Protocollo dell'Ente n. 1055, la curatela fallimentare esprimeva le proprie ragioni e la propria posizione giuridica;

CHE l'art. 19 comma b) della convenzione ha stabilito che *"nel caso di inosservanza del diritto di cessione a terzi del diritto di superficie, il concessionario decadrà da tale diritto, per la parte oggetto di contestazione e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune"*.

RICHIAMATA la Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 374 del 09/04/2015 con la quale è stata disposta la *"decadenza ipso iure della convenzione rep. n. 26/2001 stipulata tra il Comune di Bellizzi e Iacp Futura S.C. A. R. L. e la conseguente estinzione del diritto di superficie"*.

VISTA la delibera di Giunta Comunale n.161 del 18.11.2015 ad oggetto: *"IACP-FUTURA Scari Decadenza della convenzione rep. n. 26/2001. Presa d'atto del verbale di consegna del cantiere ed insediamento della commissione tecnica"*.

CONSIDERATO che, a seguito di sopralluoghi effettuati dalla Commissione all'uopo incaricata e composta da tecnici nominati dalle parti, con verbale di "presa d'atto" del 28.05.2016, veniva approvata la "relazione di stima" dell'indennizzo, alla stregua dell'art. 19 della Convenzione, e concordato l'importo pari ad € 4.900.000,00, corrispondente al valore delle opere realizzate dalla società fallita, come da elaborati grafici allegati alla relazione.

VISTA la delibera di Giunta Comunale n.65 del 10.06.2016 ad oggetto: *"Programma Costruttivo Edilizia Convenzionata ed Agevolata in località Casermette, ex art. 51 L. 865/71. Presa d'atto lavori Commissione Tecnica ex Art. 19 della Convenzione rep 26/2001 e del verbale di presa d'atto tra le parti del 28/05/2016"*.

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 22.06.2016 ad oggetto: “Procedimento IACP Futura. Indirizzi Generali”;

VISTA la determinazione del Responsabile Area Tecnica – Igiene e Servizi al Territorio n. 891 Reg. Gen. 02.10.2017 ad oggetto: “Approvazione Bando di Gara e Modulistica per la partecipazione”.

CONSIDERATO

CHE il Responsabile dell’Area Tecnica – Igiene e Servizi al Territorio, giusta determina del 10/11/2017 n.1003, ha esperito la procedura di gara, addivenendo alla individuazione dell’aggiudicatario;

CHE nelle more della conclusione dell’iter procedimentale è pervenuta all’Ente la nota prot. n. 23590 del 17.11.2017 con la quale la “Coralba srl” ha trasmesso a questo Ente *“atto di diffida dal dare esecuzione alla formalizzazione dell’atto di trasferimento dei locali commerciali”*, evidenziando di essere *“legittimo proprietario dei locali commerciali indicati nell’atto pubblico di compravendita del 13 aprile 2006, repertorio n. 150977, raccolta n. 21348, per Notar Alessandra Del Balzo, ad oggetto l’acquisto della proprietà superficiaria di 14 locali commerciali siti in Bellizzi, località Casermette (oggi denominata Borgonovo)”* e diffidato l’Ente *“dal dare esecuzione alla formalizzazione dell’atto di trasferimento dei locali commerciali, nonché dall’entrare presso i locali commerciali di proprietà della Coralba srl e/o dal compiere qualunque atto illegale e/o illegittimo in danno alla Coralba srl che provvederà a terminare i locali di sua proprietà, a proprie spese ed a tutela di tutti i promissari acquirenti dei locali stessi, già pronti ad occuparli”*;

CHE la rappresentata circostanza era del tutto ignota a questo Ente, non essendo stata giammai rappresentata negli atti formali con i quali la Curatela Fallimentare ha disposto la consegna del bene e la quantificazione dell’indennizzo ex art. 19 della originaria Convenzione rep.n.26/2001,

CHE con nota prot. 7608 del 06.04.2018 il responsabile dell’Area Tecnica ha tempestivamente rappresentato alla Curatela Fallimentare le circostanze evidenziate dalla Coralba srl e, al fine di conoscere se le stesse fossero veritiere e se, soprattutto, la Curatela fosse a conoscenza della presunta alienazione degli immobili, ha richiesto una certificazione attestante la disponibilità giuridica dei bene;

CHE la Curatela, con nota prot. n. 8326 del 13.04.2018, riscontrando la nota che precede e arrestandosi al dato formale della richiesta, anziché fornire idonei chiarimenti in merito, si è limitata ad evidenziare che *“alcuna attestazione può essere rilasciata e/o richiesta alla Curatela in ordine alla situazione giuridica delle aree ivi realizzate, anche in considerazione del fatto che...la Curatela è soggetto terzo ed estraneo rispetto agli atti compiuti dal fallito”* e che *“le richieste attestazioni sono agevolmente rilevabili presso pubblici uffici dell’agenzia delle entrate...dalle cui risultanze codesto ente....potrà attingere tutte le informazioni ritenute necessarie e/o opportune...”*.

CHE la Curatela ha omesso di considerare tutta l’attività svolta dalla Commissione (composta anche da un tecnico nominato dalla Curatela stessa) all’uopo incaricata di redigere lo stato di consistenza degli immobili realizzati dalla fallita IACP Futura srl, ai fini della quantificazione dell’indennizzo dovuto dal Comune, e di considerare che, con il verbale sottoscritto dalle parti, sono stati anche validati gli elaborati tecnici, comprendenti anche gli immobili oggetto di diffida inviata dalla Coralba srl;

CHE l'indennizzo, pari ad € 4.900.000,00, si riferisce all'intero complesso immobiliare realizzato dalla IACP Futura srl, compresi gli immobili sui quali la Coralba srl vanta presunti diritti;

CHE la Curatela era a conoscenza dell'atto pubblico di compravendita del 13 aprile 2006, repertorio n. 150977, raccolta n. 21348, per Notar Alessandra Del Balzo, avente ad oggetto l'acquisto della proprietà superficiaria di 14 locali commerciali siti in Bellizzi, località Casermette (oggi denominata Borgonovo)", essendo stata di tanto edotta dalla stessa società;

CHE nel corso del procedimento (concordato tra le parti e previsto dalla stessa convenzione), finalizzato alla decadenza (con effetti ipso iure) è stato concordato – per il tramite della Commissione Tecnica – l'indennizzo spettante alla curatela fallimentare per le opere realizzate dalla società fallita, palesando chiaro interesse anche alle vicende verificatesi "in data antecedente al fallimento",

CHE da una parte, la curatela ha inteso fissare un "prezzo" alle opere realizzate dalla società fallita ed analiticamente individuate nel corso dell'istruttoria compiuta dalla Commissione, comprensive anche degli immobili sui quali la Coralba srl dichiara di vantare specifici diritti, dall'altra, ha rilevato la presunta "assoluta estraneità della curatela" alle indicate vicende;

CHE con nota protocollo n.22151 del 08.11/2018, la REV SOCIETA' GESTIONE CREDITI S.p.A. (C.F. e P.I. 13653361009), quale *servicer* della originaria posizione creditoria della Ca.Ri.Fe. Ente mutuante fondiario (Rep. 13806/3634RAC) del concessionario fallito, ha notificato all'Ente "SUBENTRO NELLA POSIZIONE DEBITORIA";

CHE in base al medesimo criterio dell'ordinaria diligenza, evidenziato della nota prot. n. 8326/2018, la Curatela avrebbe avuto l'obbligo di comunicare l'esistenza di siffatte circostanze ai competenti organi comunali, evitando – tra l'altro – di proporre ed accettare un indennizzo comprensivo anche delle opere sulle quali la Coralba srl vanta i menzionati diritti, nonché lo stato della ammissione al passivo del Creditore privilegiato mutuante (ex Ca.Ri.fe. e per il quale parimenti è in atto ulteriore procedimento civile pendente);

CONSIDERATO:

CHE il Comune dovrà assumere definitive determinazioni al fine di dare attuazione al programmato intervento edilizio (comprensivo anche degli immobili in contestazione), dare seguito alla gara espletata ed all'aggiudica dei lavori, nello stato in cui sono stati rappresentati negli atti di gara;

CHE l'eventuale instaurarsi di procedimenti giudiziari, in uno alle lungaggini derivanti dalle eventuali verifiche e valutazioni di quanto considerato, potrebbero minare la tempistica stabilita dalle vigenti disposizioni in materia di contratti pubblici relativamente al procedimento di aggiudicazione, di cui alla determinazione del Responsabile Area Tecnica – Igiene e Servizi al Territorio n. 1003 del 10/11/2017 la cui efficacia è stata, ad oggi, sospesa con determinazione n. 364/RG del 07/05/2018;

CHE quanto emerso, potenzialmente pregiudica, tra l'altro, la legittimità ed il merito dell'indennizzo ex art. 19 della succitata convenzione oggetto di decadenza;

VERIFICATA l'esistenza del citato atto di compravendita del 13 aprile 2006, repertorio n. 150977, raccolta n. 21348, per Notar Alessandra Del Balzo;

PRECISATO CHE trattasi di fatto per responsabilità altrui, essendo i beni in questione pervenuti in buona fede al Comune di Bellizzi, come consegnati a seguito di attività posta in essere ai sensi dell'art. 19 della originaria e decaduta convenzione Rep. N. 26/2001;

CHE è volontà dell'Ente, addivenire ad una soluzione bonaria al fine di evitare eventuali danni e responsabilità scaturenti dalla mancata conclusione del procedimento di gara e della disposta aggiudicazione, nonché dal mancato completamento del programma costruttivo di Edilizia Convenzionata ed Agevolata finalizzato a soddisfare, in via prioritaria ed in ragione dell'interesse pubblico da tutelare, le legittime aspettative dei nuclei familiari, prenotatari degli alloggi;

VISTO il verbale sottoscritto tra le parti in data 08.01.2019 a seguito di convocazione del 03/01/2019 prot. n. 71 richiesta dal Sindaco, con il quale si è manifestata e preso atto della volontà di riconoscere eventualmente un indennizzo alla Ditta CORALBA srl relativamente ai beni riportati nell'atto di compravendita del 13 aprile 2006, repertorio n. 150977, raccolta n. 21348, per Notar Alessandra Del Balzo, allo scopo di perseguire il pubblico interesse volto al completamento dell'intervento edilizio, anche se non allegato forma parte integrate e sostanziale del presente atto;

VISTO il verbale sottoscritto tra le parti in data 22/01/2019 a seguito di convocazione del 18/01/2019 prot. n. 1124, con il quale si è manifestata la volontà di porre in essere ogni attività tesa a rimuovere il gravame ipotecario per il quale il soggetto terzo ha notificato il subentro in luogo dell'originario Istituto di Credito mutante fondiario, anche se non allegato forma parte integrate e sostanziale del presente atto;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 nonché del Regolamento per il funzionamento degli Uffici e dei Servizi;

CON VOTI unanimi resi nelle forme di legge;

DELIBERA

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente deliberato.

1. di porre in essere ogni attività finalizzata alla rideterminazione dell'indennizzo che, per come quantificato e per quanto riportato, è da ritenersi incongruo, considerato che dallo stesso appare necessario decurtare tutti gli oneri che l'Ente dovrà sostenere per il godimento pieno dei diritti legati al compendio immobiliare ad esso pervenuto *ispo iure* ed *ope legis*;
2. di porre in essere ogni attività tesa a rimuovere il gravame ipotecario per il quale il soggetto terzo ha notificato il subentro in luogo dell'originario Istituto di Credito mutante fondiario;
3. di verificare se sussistono le condizioni in ordine all'eventuale riconoscimento di un indennizzo alla CORALBA S.r.l. sui beni individuati nell'atto di compravendita del 13.04.2006, rep. N. 150977, racc. n. 21348, per Notar Alessandra Del Balzo;
4. dare atto che l'eventuale indennizzo riconosciuto alla Coralba srl sarà corrisposto ad avvenuta sottoscrizione di atto pubblico di cessione dei beni, con detrazione sull'indennizzo ex art. 19 della convenzione oggetto di decadenza.

5. di stabilire che ogni onere scaturente dalle suddette attività e finalizzato al perseguimento del pubblico interesse deve trovare copertura nei proventi derivanti dal perfezionamento del procedimento di aggiudica dell'intervento, quindi nel corrispettivo da conseguirsi;
6. di notificare la presente al Fallimento IACP Futura S.r.l. (32/12), alla PEC f37.2012@pec.fallimenti.it;

DI DARE MANDATO agli organismi preposti, ciascuno per le proprie competenze, all'adozione dei provvedimenti conseguenziali,

necessari per il completamento del programma costruttivo di Edilizia Convenzionata ed Agevolata in località Borgonovo.

DI DICHIARARE la presente deliberazione stante l'urgenza, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs. 267/2000, con il seguente esito di votazione espresso nei modi di legge:

SETTORE: AREA TECNICA IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE GIUNTA CONSIGLIO

REDATTORE DELLA PROPOSTA: Geom. Leonardo PIRILLO

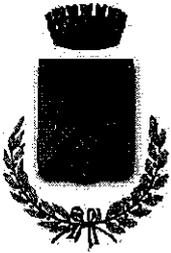
NUM. 138 DEL 06/02/2019

OGGETTO: IACP FUTURA - INDIRIZZI RIDETERMINAZIONE AI FINI DELL'AGGIUDICAZIONE.

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 "T.U.E.L." sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

<p>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO</p>	<p>Per quanto concerne la regolarità tecnica si esprime parere favorevole</p> <p>Data <u>6/2/2019</u></p> <p> IL RESPONSABILE Leonardo PIRILLO</p>
<p>IL RESPONSABILE DELLA RAGIONERIA</p>	<p>Per quanto concerne la regolarità contabile si esprime parere favorevole</p> <p>Data _____</p> <p>IL RESPONSABILE Dott. ssa Anna Maria DEL VECCHIO</p>

DELIBERAZIONE N. 18 DEL 06-02-2019



COMUNE DI BELLIZZI
Provincia di Salerno
C.A.P. 84092 – Codice Fiscale e Partita IVA 02615970650
Tel. 0828/358011 – Fax 0828/355849

Verbale della Deliberazione di Giunta Comunale

N. 18 del sei febbraio duemiladiciannove

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Volpe Domenico, Sindaco

IL SEGRETARIO GENERALE

dott.ssa Annalisa CONSOLI

Originale in carta semplice per uso amministrativo. Come dagli atti d'Ufficio, si certifica che la presente deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Comunale in data 08/02/2019 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi fino al 23/02/2019.

Dalla Residenza Municipale, addì 08/02/2019

IL SEGRETARIO GENERALE

dott.ssa Annalisa CONSOLI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. n. 267/2000 recante il T.U.E.L

Dalla Residenza Municipale, addì 08/02/2019

IL SEGRETARIO GENERALE

dott.ssa Annalisa CONSOLI