

# COMUNE DI BELMONTE CALABRO

(Cosenza)

C.A.P. 87033 - Tel. 0982/400185-400207 - Fax 0982/400608 - Cod. Fisc. 86000310788 - P.I. 01281140788

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 29

del 19.4.2019

**OGGETTO: PROROGA TECNICA RAPPORTO CON ASSOCIAZIONE SAN FRANCESCO DI GUGLIELMO ROBERTO PER MESI 18 (CASA RIPOSO ANZIANI). AUTORIZZAZIONE AD AVVIARE PROCEDURE DI VENDITA DEL BENE.**

L'anno duemila diciannove, il giorno diciannove, del mese di aprile alle ore 14.30, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, la Giunta comunale si è riunita con la presenza dei signori:

NOME E COGNOME	CARICA	Presente	Assente
1)- Dr. Francesco Bruno	<i>Sindaco - Pres.</i>	X	
2)- Ing. Luigi Provenzano	<i>Assessore</i>	X	
3)- D.ssa Francesca Curcio	<i>Assessore</i>	X	

Fra gli assenti sono giustificati i signor ----

Partecipa il Segretario comunale dr. Fedele VENA,

Il Sindaco assume la presidenza e constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed i invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che** il sig. Guglielmo Roberto nella sua qualità di legale rappresentante della Comunità Alloggio San Francesco, in data 25.8.2016 (prot. n. 4966), faceva richiesta al Comune di Belmonte Calabro finalizzata ad ottenere l'uso dell'ex edificio scolastico Scuola Materna d via Padre Giacinto per adibirla a struttura residenziale per anziani;

**Che** l'Amministrazione comunale pro tempore, con deliberazione n. 106 del 29.11.2006 aderiva alla richiesta presentata deliberando la concessione del bene per le finalità di cui alla richiesta;

**Che** in data 21 aprile 2010, veniva stipulata la convenzione (debitamente registrata) tra Comune di Belmonte Calabro e Comunità Alloggio San Francesco i cui punti salienti sono i seguenti:

- durata della convenzione anni 9,
- divieto di uso del bene diverso da quello stabilito: Casa riposo anziani
- canone locativo mensile € 469,00 mensili
- l'assegnazione del bene nello stato di fatto e di diritto esistente
- consegna del bene secondo le seguenti modalità: *"...al termine del periodo di uso locativo, salvo rinnovo, il bene deve essere riconsegnato almeno in una situazione non peggiore di come viene consegnato secondo le risultanze del verbale di consistenza. Il cessionario conduttore, atteso lo scopo sociale che si prefigge (assistenza agli anziani e disabili), può chiedere al concedente, durante la vigenza della convenzione, di potere acquistare, con vincolo di scopo per non meno di 10 anni, l'immobile al prezzo determinato dagli atti assunti da parte dei competenti organi comunali (a oggi deliberazione di consiglio comunale n. 7 del 28.4.2009) senza tenere conto delle eventuali migliorie poste in essere per rendere il bene idoneo all'uso. Il concedente, valutato l'interesse pubblico può con atto motivato, assentire la vendita, previa verifica dei presupposti di legge che lo consentono, la convenienza e l'utilità sociale in relazione a qualità, quantità ed efficienza del servizio svolto";*

**Rilevato quanto segue:**

- il sig. Roberto Guglielmo, nella sua qualità, con nota dell'11.10.2018, in atti in pari data, prot. n. 5075, chiedeva di prolungare *"l'affitto per altri 9 (nove) anni, come da contratto stipulato in data 21.4.2010"*;
- Il Segretario Comunale con nota prot. 5324 del 22.10.2018 indirizzata per conoscenza al sig. Guglielmo Roberto, rappresentava l'impossibilità di assentire proroghe ovvero rinnovi in considerazione di inadempienze da parte del richiedente il prolungamento del rapporto;
- il Responsabile dei servizi finanziari, previe verifiche contabili, con nota prot. n. 994 dell'8.3.2019, invitava il sig. Guglielmo a pagare l'importo di € 37.309,11 con contestuale messa in mora;

- con nota del 22.3.2019, in atti il 29.3.2019 prot. n. 1365, il sig. Guglielmo, a mezzo di legale (avv. Basile) rappresentava che presso la Comunità Alloggio era stato ospitato un cittadino in bisogno di Belmonte Calabro per disposizione del Sindaco e che la presenza del soggetto ospitato, avrebbe fatto maturare un credito nei confronti del comune di € 34.000,00;
- il Segretario Comunale con nota prot. 1374 del 1.4.2019, in vista della scadenza della convenzione, intimava il rilascio dell'immobile oggetto della convenzione stipulata in data 21.4.2010;
- con nota del 5.4.2019, in atti il 9.4.2019, il sig. Guglielmo Roberto (prot. n. 1479), sempre per il tramite l'avv. Basile, anche a seguito di incontro con il Sindaco ed a parziale chiarimento delle posizioni, si rendeva disponibile a pagare la somma di € 27.309,11 con detrazione di € 10.000,00 rispetto alla richiesta del comune di € 10.000,00 per avere ospitato il sig.....(omissis per motivi di riservatezza) presso la struttura, inoltre assumeva impegno a pagare l'importo di € 6.828,00 pari al 25% del riconosciuto, prima della scadenza della convenzione e il rimanente in 24 rate mensili di € 854,00 cadauna, prorogando il rapporto di tanti mesi quanto il numero di rate (24);
- il Segretario Comunale con nota prot. 1519 del 10.4.2019, riscontrava la nota dell'avv. Basile precisando che su basi concrete, si poteva tenere conto del ricovero del sig.... (omissis per motivi di riservatezza), pur restando un credito che andava ben oltre € 31.000,00 a fronte del quale un eventuale accordo transattivo non poteva prescindere da quanto segue:
  - a. pagamento di almeno il 30% della somma risultante a seguito delle reciproche concessioni in una unica soluzione;
  - b. rateizzazione della differenza in massimo 18 rate accompagnando il tutto da polizza fideiussoria a garanzia dell'adempimento;
  - c. l'accettazione di quanto in contenuto avrebbe comportato una proroga tecnica sia per dare la possibilità all'interessato di assolvere le proprie obbligazioni sia per non fare subire al servizio a favore delle persone anziane ricoverate nella struttura di potere continuare a fruire del servizio stesso, fermo restando però che non venivano modificate le condizioni della convenzione in proroga tecnica, demandando alla scadenza di detto periodo le definitive determinazioni dell'Amministrazione;
- in data 12.4.2019 l'avv. Basile riscontrava la nota del 10.4.2019 (prot. n. 1519) proponendo il pagamento di € 8.400,00 entro il 21.4.2019 e la differenza di € 19.600,00 in 18 rate mensili con la proroga tecnica di mesi 18 (importo totale da conferire € 28.000,00). Inoltre il sig. Guglielmo manifestava la volontà di acquisire la struttura al termine della concedenda proroga;
- il segretario comunale con nota prot. 1549 del 12.4.2019 riscontrava la nota dell'avv. Basile di cui all'alinea che precede per significare che la proposta di proroga tecnica, deve essere preceduta da:
  - a. esibizione della ricevuta di pagamento dell'importo di € 8.400,00

b. presentazione di polizza fideiussoria a garanzia della rimanente somma a debito che potrà essere ridotta a fronte dei pagamenti eseguiti. Detta polizza, come tutte le forme di garanzia presentate alla Pubblica Amministrazione, deve contenere la clausola speciale di *“rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante”*.

c. esibizione della polizza prevista dall'art. 7 della Convenzione.

d. ed inoltre, *“per la differenza tra la somma di € 28.000,00 e quella a debito accertata dall'Ente pari ad € 37.309,11 si richiama quanto precisato nella nota prot. 1519 del 10.4.2019 e cioè che la sua presa in carico (per intero ovvero parzialmente) da parte dell'ente pubblico necessita di adeguate giustificazioni e documentazione probatoria di cui la parte è in possesso per come desumibile dalla sua del 9.4.2019”*;

- con nota del 17.4.2019 (in atti il 18.4.2019, prot. n. 1608) il sig. Guglielmo per il tramite dell'avv. Basile ha chiesto, per come prevede l'art. 4 della Convenzione, di potere acquistare la struttura atteso che lo scopo della Comunità Alloggio del sig. Guglielmo è l'assistenza agli anziani;

#### **Considerato:**

- restano valide ed efficaci le motivazioni che indussero l'Amministrazione Comunale pro tempore ad assegnare il bene alla Comunità Alloggio per garantire assistenza alle persone in stato di disagio (anziani e disabili);
- la struttura ha reso servizi per i quali non può che esprimersi giudizio positivo;
- è, pertanto, interesse dell'Amministrazione mantenere la struttura per anziani in quanto risponde a specifici interessi della popolazione amministrata;
- l'eventuale rinnovo della convenzione richiede un iter procedimentale complesso (nuova valutazione degli interessi; possibile pubblicizzazione; riformulazione del canone e delle garanzie) e soprattutto richiederebbe l'inesistenza di condizioni ostative quali la presenza di obbligazioni non assolute;
- la richiesta di acquisto, d'altra parte (giunta peraltro nei termini di cui all'art. 4 della Convenzione), apre a nuove e diverse valutazioni del soggetto pubblico che allo stato dei fatti, comunque, impongono una prosecuzione del rapporto al fine di ben ponderare la richiesta stessa;
- in relazione alla proposta di acquisto:
  - a. la proposta fatta dal sig. Guglielmo prevede il vincolo di scopo cui occorre aggiungere il periodo temporale di detto vincolo previsto dalla convenzione in anni 10;
  - b. il prezzo di vendita resta quello di cui all'atto consiliare n. 7/2008 salvo la dimostrazione di spese di carattere straordinario da potere portare in detrazione tenendo conto di quanto dispone la convenzione;
  - c. la vendita deve essere fatta *“senza tenere conto delle eventuali migliorie per rendere il bene idoneo all'uso”*;

- d. la vendita deve essere preceduta da un procedimento a carattere pubblico dove si prevede l'opzione a favore del detentore (attese le finalità da conservare) e la previsione da parte dell'eventuale acquirente terzo, del conferimento a quest'ultimo dei miglioramenti apportati al fine di evitare un suo ingiusto vantaggio;
- e. per quanto attiene ai presupposti di legge che consentono la vendita, questi sono stati verificati ed accertati con l'atto consiliare n. 7/2009 di anno in anno confermato fino al 2018;
- f. quanto alla convenienza ed alla utilità sociale resta garantita dal vincolo di scopo per 10 anni come da convenzione;

**Ritenuto** di dovere fissare in € 30.000,00 l'importo complessivamente dovuto dalla Comunità Alloggio San Francesco di Guglielmo Roberto dando atto che detta somma tiene conto del complesso debito maturato a favore del comune secondo le diverse richieste e la tabella come da ultimo predisposta dal responsabile dei servizi finanziari dedotte le mensilità pagate e delle pretese avanzate dalla stessa Comunità per la presenza del sig. ...omissis (per motivi di riservatezza) presso la stessa e che detta somma costituisce un buon punto di equilibrio tra i contrapposti interessi e le diverse esigenze per come rappresentate;

**Ritenuto altresì di dovere sottoporre** la proroga tecnica, da limitare a 18 mesi dalla scadenza, alle seguenti condizioni sospensive:

- a. pagamento immediato da parte della Comunità Alloggio San Francesco di Guglielmo Roberto di un importo di non meno di un terzo della somma determinata ovvero altra maggiore a dimostrazione della volontà di assolvere alle obbligazioni contrattuali;
- b. presentazione di polizza a garanzia della rimanenza dovuta per come indicato nelle note del segretario Comunale (da presentare solo se il pagamento avvenga ratealmente e non in unica soluzione)
- c. pagamento del canone di cui alla convenzione per i 18 mesi di proroga maggiorata della rivalutazione ISTAT secondo quanto previsto dalla convenzione ed alle rispettive scadenze;
- d. accettazione che al rapporto durante la proroga tecnica si applicano le regole della convenzione stipulata in data 21.4.2010;
- e. accettazione delle regole di vendita del bene, con la precisazione che la Comunità Alloggio San Francesco ha opzione di acquisto;

**Ritenuto infine** di autorizzare le procedure di vendita fissando le seguenti regole;

- a. la vendita avvenga secondo quanto previsto dalle norme di contabilità pubblica ed in particolare alla procedura per pubblico incanto;
- b. porre a base di gara l'importo del bene fissato con la deliberazione consiliare n. 7/2009;
- c. prevedere il diritto di opzione a favore della Comunità alloggio San Francesco la quale, a sua volta ha l'obbligo, di destinare il bene all'uso attuale, per non meno di anni 10 dalla data di stipula del contratto di vendita;
- d. in caso di esercizio del diritto di opzione, prima della stipula del contratto, la Comunità Alloggio deve saldare tutti i debiti nei confronti del Comune, a pena delle decadenza dall'aggiudicazione;

- e. in caso di esercizio del diritto di opzione, detrarre, dalla somma di acquisto, le eventuali somme che la Comunità Alloggio San Francesco dimostra di avere eseguito in sostituzione del Comune di Belmondo Calabro in quanto spese convenzionalmente a questo spettanti;
- f. prevedere a carico del terzo acquirente, nel caso di mancato esercizio del diritto di opzione, di corrispondere alla Comunità Alloggio San Francesco, i miglioramenti apportati al bene, i quali, in virtù di disposizione contrattuale sono neutri per il Comune, ma non per il possibile acquirente in virtù del principio del "*nemo locupletari potest...*"
- g. stabilire che il fine del contratto è di dare esecuzione alla delibera di Consiglio Comunale n. 7/2009 di alienazione del patrimonio immobiliare;
- h. l'oggetto del contratto è costituito dalle clausole di cui sopra oltre a quelle ordinarie d'uso dei contratti di vendita;

**Acquisiti i pareri di legge;**

**Ad unanimità di voti favorevoli, resi nelle forme di legge;**

<b>DELIBERA</b>
-----------------

1. **La premessa** forma parte integrante e sostanziale del presente atto e quivi si intende richiamata ed approvata;
2. **Di prorogare, in via eccezionale** e straordinaria, per le motivazioni espresse nella parte narrativa, di 18 mesi, il termine di cui alla convenzione (art. 3) del 21.4.2010, stipulata con la Comunità Alloggio San Francesco di Guglielmo Roberto, così che l'art. 3 della medesima dove è scritto "*la concessione in uso del bene per come infra individuato, viene determinato in anni 9 (nove) dalla data di stipula della presente convenzione...*" è sostituito per come segue: "*la concessione in uso del bene per come infra individuato, viene determinato in anni 10 e mesi sei (anni dieci e mesi sei) dalla data di stipula della presente convenzione...*", fermo il resto del testo della convenzione;
3. **Di precisare pertanto che** il nuovo termine di durata della convenzione di cui all'art. 3 della medesima, per come prorogata ai sensi del punto 2 che precede, **è rideterminato al 21.ottobre.2020;**
4. **Di prendere atto** della corrispondenza intercorsa tra funzionari dell'Ente e la Comunità Alloggio San Francesco di Guglielmo Roberto ed in particolare della volontà da parte della medesima di assolvere alle proprie obbligazioni contrattuali ed extra contrattuali, nonché della dichiarata volontà da parte della medesima di volere esercitare il potere di acquisto della struttura ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della convenzione in essere;
5. **Di determinare.** tenuto conto dei diversi interessi per come in premessa rappresentati, in via di accordo e dunque a valere quale atto di transazione, l'importo di € 30.000,00 che la Comunità Alloggio San

Francesco deve pagare al Comune di Belmonte a tacitazione di ogni propria obbligazione;

**6. Di sottoporre la proroga tecnica**, da limitare a 18 mesi dalla scadenza, alle seguenti condizioni sospensive:

a- pagamento immediato da parte della Comunità Alloggio San Francesco di Guglielmo Roberto di un importo pari ad almeno un terzo della somma determinata (€ 30.000,00 e dunque non meno di € 10.000,00) ovvero altra maggiore a dimostrazione della volontà di assolvere alle obbligazioni contrattuali;

b- presentazione di polizza a garanzia della rimanenza dovuta per come indicato nelle note del segretario Comunale (da presentare solo se il pagamento avvenga ratealmente e non in unica soluzione);

c- pagamento del canone di cui alla convenzione per i 18 mesi di proroga maggiorata della rivalutazione ISTAT secondo quanto previsto dalla convenzione ed alle rispettive scadenze;

d- accettazione che al rapporto durante la proroga tecnica si applicano le regole della convenzione stipulata in data 21.4.2010 e che ciò che viene modificato è solo l'art. 3 dove è prevista la durata del contratto;

e- accettazione delle regole di vendita del bene, con la precisazione che la Comunità Alloggio San Francesco ha opzione di acquisto secondo le regole vigenti;

**7. Di autorizzare le procedure di vendita del bene** in questione, fissando le seguenti principali regole cui il responsabile del Settore è tenuto ad attenersi:

a. la vendita avvenga secondo quanto previsto dalle norme di contabilità pubblica ed in particolare alla procedura per pubblico incanto;

b. porre a base di gara l'importo del bene fissato con la deliberazione consiliare n. 7/2009;

c. prevedere il diritto di opzione a favore della Comunità alloggio San Francesco la quale, a sua volta ha l'obbligo, di destinare il bene all'uso attuale, per non meno di anni 10 dalla data di stipula del contratto di vendita;

d. in caso di esercizio del diritto di opzione, prima della stipula del contratto, la Comunità Alloggio deve saldare tutti i debiti nei confronti del Comune, a pena della decadenza dall'aggiudicazione;

e. in caso di esercizio del diritto di opzione, detrarre, dalla somma di acquisto, le eventuali somme che la Comunità Alloggio San Francesco dimostra di avere eseguito in sostituzione del Comune di Belmondo Calabro in quanto spese convenzionalmente a questo spettanti;

f. prevedere a carico del terzo acquirente, nel caso di mancato esercizio del diritto di opzione, di corrispondere alla Comunità Alloggio San Francesco, i miglioramenti apportati al bene, i quali, in virtù di disposizione contrattuale sono neutri per il Comune, ma non per il possibile acquirente in virtù del principio del "*nemo locupletari potest...*"

**g.** stabilire che il fine del contratto è di dare esecuzione alla delibera di Consiglio Comunale n. 7/2009 di alienazione del patrimonio immobiliare tra cui è compreso il bene oggetto del presente atto;

**h.** l'oggetto del contratto è costituito dalle clausole di cui sopra oltre a quelle ordinarie d'uso dei contratti di vendita;

**8.** Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

## **DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE CON VALORE ED EFFETTI CONTRATTUALI**

Il sottoscritto Guglielmo Roberto, nato a Belmonte Calabro il 7.12.1967, nella sua qualità di Legale rappresentante della Comunità Alloggio San Francesco, letto l'atto che precede,

### **DICHIARA**

#### **con valore ed effetti contrattuali:**

- di accettare espressamente ed irrevocabilmente quanto in esso contenuto ed in particolare quanto disposto ai punti 2-3-4-5- e 6 del dispositivo dell'atto che precede, precisando di volere assolvere alle proprie obbligazioni con pagamento secondo le previsioni ivi contenute, anche in unica soluzione.
- di accettare che alla scadenza della assentita proroga, ove il bene sia ancora nella disponibilità dell'Ente, a sottostare alle regole stabilite dalla convenzione stessa.
- che per tutto il periodo di proroga tecnica e comunque fino alla (eventuale) stipula del contratto di acquisto, provvederà a conferire al comune il canone per come stabilito all'art. 3 della Convenzione prorogata, maggiorato della rivalutazione ISTAT.
- di prendere atto che con il pagamento delle somma di € 30.000,00 nulla deve più al comune per debiti derivanti dalla convenzione, né per altri titoli diversi.
- di essere consapevole ed edotto, nonché accettare che con la sottoscrizione della presente dichiarazione, nulla il Comune deve alla Comunità alloggio San Francesco a nessun titolo né giuridico né di altra natura e specie.

In fede.

Belmonte Calabro.....

---

### **AUTENTICAZIONE DI SOTTOSCRIZIONE**

#### **Comune di Belmonte Calabro**

*Io sottoscritto dr. Fedele Vena certifico che la sottoscrizione che precede, è apposta in mia presenza, oggi....., dal sig. Guglielmo Roberto, nato a Belmonte Calabro il 7.12.1967, nella sua dichiarata qualità, conosciuto personalmente.*

*Belmonte Calabro \_\_\_\_\_*

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*Vena Fedele*

**PARERI**

**OGGETTO: PROROGA TECNICA RAPPORTO CON ASSOCIAZIONE SAN FRANCESCO DI GUGLIELMO ROBERTO PER MESI 18 (CASA RIPOSO ANZIANI). AUTORIZZAZIONE AD AVVIARE PROCEDURE DI VENDITA DEL BENE.**

<p>PARERE SULLA REGOLARITÀ TECNICA (art. 49, co. 1° del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267)  <input checked="" type="checkbox"/> Favorevole  <input type="checkbox"/> Contrario</p> <p>Belmonte Calabro addì _____</p>	<p>IL RESPONSABILE DEL I° SETT.</p> 
<p>PARERE SULLA REGOLARITÀ CONTABILE (art. 49, co. 1° del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267)  <input checked="" type="checkbox"/> Favorevole  <input type="checkbox"/> Contrario</p> <p>Belmonte Calabro addì _____</p>	<p>IL RESPONSABILE DEL II° SETT.</p> 
<p>ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA (art. 49, co. 1° Dec. Lgs. 18/8/2000, n. 267)</p> <p><i>VISTO: Si attesta la copertura finanziaria della spesa di _____ con imputazione della stessa sul seguente intervento di bilancio _____ cap. _____</i></p> <p>Belmonte Calabro addì _____</p>	<p>Il Responsabile del Servizio</p> <p>_____</p>

Il presente verbale viene come di seguito sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE

*(Handwritten signature)*  
Vena



IL SINDACO  
(dr. Francesco Bruno)

*(Handwritten signature)*

---

**ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'**

IL SEGRETARIO COMUNALE

Visto il D. Lgs 18 agosto 2000, N° 267;

Vista la Legge Costituzionale N° 3/2001;

Visti gli atti d'Ufficio;

ATTESTA

Che la presente deliberazione n. **29** del **19.4.2019**

È stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 31 MAG. 2019 al 15 GIU. 2019 (art. 124 - D.Lgs N° 267/2000);

Che il presente atto è divenuto esecutivo:

Il giorno 15 APR. 2019 perché è stato dichiarato immediatamente eseguibile (art.134, Co. 4°, D. Lgs N. 267/2000);

Trascorsi 10 giorni dalla pubblicazione(art. 134, Comma 3°, D.Lgs N. 267/2000);

L'atto non è soggetto a controllo ai sensi della Legge Costituzionale N° 3 del 18 ottobre 2001.

---

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Vena)



*(Handwritten signature)*