



COMUNE DI MANERBIO

PROVINCIA DI BRESCIA

COD. ENTE 10353

DELIBERAZIONE n. 73 del 26/09/2014

ORIGINALE

Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale

Adunanza Straordinaria di Prima Convocazione - Seduta Pubblica

OGGETTO: VENDITA DELL'UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN PIAZZA C. BATTISTI 11, AL PIANO TERRA.

L'anno duemilaquattordici il giorno ventisei del mese di settembre, con inizio alle ore 20:30 nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti di Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
ALGHISI SAMUELE	X		LORENZI DAVID	X	
BISSOLOTTI ANNAMARIA	X		MIGLIORATI GIUSEPPE	X	
BONINSEGNA MASSIMO	X		OLIVETTI MARCO	X	
CASARO FERRUCCIO	X		PAZZINI MARA	X	
CAVALLINI CRISTINA		X	GAMBA ALBERTO	X	
COLUCCI GLORIA		X	UNGARO LUIGI	X	
FORNARI MARICA	X		VIVIANI PIERFAUSTO	X	
GOGNA CLAUDIO	X		ZUCCHI ALBERTO	X	
GOTTANI ROBERTO	X				

Presenti 15

Assenti 2

Partecipa all'adunanza IL SEGRETARIO GENERALE DOTT. SALVATORE TARANTINO il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, IL SINDACO DOTT. SAMUELE ALGHISI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, posto al numero 13 dell'ordine del giorno.

Risultano altresì presenti gli Assessori esterni: BOSIO FABRIZIO, CARLOTTI NERINA MARIA TERESA, MASINI PAOLA, PRETI GIANDOMENICO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

ATTESO che il Comune di Manerbio è proprietario di area a destinazione residenziale e di immobili con destinazione terziaria e commerciale, ubicati sul proprio territorio, oggetto di alienazione;

RILEVATO che l'area e gli immobili oggetto di alienazione sono stati inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, approvato con le seguenti delibere di Consiglio Comunale:

- n. 21 del 06/07/12;
- n. 35 del 30/11/13;
- n. 18 del 31/03/14;

approvate nel rispetto del dettato articolo 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214;

DATO ATTO che, in merito alle aree e agli immobili sopra citati, sono state esperite procedure ad evidenza pubblica, indette rispettivamente:

- con determina dirigenziale n. 377 del 12/09/2012;
- con determina dirigenziale n. 37 del 19/02/2013;
- con determina dirigenziale n. 38 del 19/02/2013;
- con determina dirigenziale n. 439 del 03/12/2013;
- con determina dirigenziale n. 463 del 06/12/2013;
- con determina dirigenziale n. 107 del 03/04/2014;

e che tutte le gare sono andate deserte;

VISTA la nota presentata dalla società S.I.L.B. Servizi SRL in data 05/09/2014, prot. n. 13028, di disponibilità ad acquistare soltanto i locali posti al piano terra dell'immobile ubicato in P.zza C. Battisti 11, attualmente occupato dalle società BBS srl e ACM srl, da frazionare dal mappale 449 - sub 1 e mappale 446 - sub 7 del foglio n. 19 NCT Manerbio;

VALUTATO che l'immobile in questione è stato oggetto di una relazione di stima particolareggiata redatta dall'Agenzia del Territorio, su richiesta del Comune, in data 10.12.2013, con la quale l'immobile ubicato in P.zza C. Battisti 11 è stato valutato complessivamente €. 725.000,00; pertanto i locali posti al piano terra sono stati stimati, effettuate le opportune proporzioni, ed applicando lo stesso importo unitario indicato dall'Agenzia, in €. 314.000,00;

RITENUTO opportuno dare seguito alla richiesta di S.I.L.B. Servizi SRL e procedere all'alienazione dell'immobile ubicato in P.zza C. Battisti 11, frazionando il piano terra dal piano primo, e procedendo alla pubblicazione di un nuovo bando di gara, che consenta l'alienazione anche di uno soltanto dei due piani;

PRESO ATTO del frazionamento approvato in data 15.09.2014, a seguito del quale l'immobile risulta accatastato come segue:

- **Piano Terra:** NCT Manerbio, foglio n. 19, mappale 446/10 graffato al 449/5; e relativi spazi comuni, identificati al mappale 446/8 graffato al 449/4;
- **Piano Primo:** NCT Manerbio, foglio n. 19, mappale 446/11; e relativi spazi comuni, identificati al mappale 446/8 e 449/4;
- **Piano Interrato:** NCT Manerbio, foglio n. 19, mappale 446/9; e relativi spazi comuni, identificati al mappale 446/8 e 449/4;

CONSIDERATO che il prezzo del piano terra risulta congruo per la vendita frazionata, precisando che per la stima del piano superiore con l'interrato verranno effettuate le opportune proporzioni, ed applicato lo stesso importo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 08.09.2014 con la quale l'unità immobiliare di cui trattasi viene assegnata alla società S.I.L.B. Servizi SRL, e la successiva deliberazione della Giunta

Comunale n. 90 del 22.09.2014, con la quale si è ritenuto di revocare il provvedimento precedente, per interpellare il Consiglio Comunale sulla opportunità della vendita frazionata;

SENTITI gli interventi dei presenti, come riassunti nel documento allegato alla presente. Gli interventi integrali dei presenti risultano dalla registrazione audio della seduta, depositata agli atti della Segreteria;

RICHIAMATI:

- il D.Lgs. 267 del 18/08/2000;
- lo Statuto Comunale;

PRESO ATTO del parere favorevole di regolarità tecnica dell'atto, espresso dal Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49 - comma 1° - del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267, allegato alla presente deliberazione;

PRESO ATTO del parere favorevole di regolarità contabile dell'atto, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 - comma 1° - del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267, allegato alla presente deliberazione;

PRESENTI in aula n. 15, assenti n. 2 (Cavallini, Colucci) componenti del Consiglio Comunale;

CON voti favorevoli n. 14, contrari n. 0, astenuti n. 1 (Casaro), espressi in forma di legge;

TUTTO ciò premesso;

DELIBERA

- 1) **DI AUTORIZZARE**, per le motivazioni espresse in parte narrativa, l'alienazione dell'immobile ubicato in P.zza C. Battisti 11, frazionando il piano terra dal piano primo, e procedendo alla pubblicazione di un nuovo bando di gara, che consenta l'alienazione anche di uno soltanto dei due piani;
- 2) **DI PRENDERE ATTO** del frazionamento approvato in data 15.09.2014, a seguito del quale l'immobile risulta accatastato come segue:
 - **Piano Terra:** NCT Manerbio, foglio n. 19, mappale 446/10 graffato al 449/5; e relativi spazi comuni, identificati al mappale 446/8 graffato al 449/4;
 - **Piano Primo:** NCT Manerbio, foglio n. 19, mappale 446/11; e relativi spazi comuni, identificati al mappale 446/8 e 449/4;
 - **Piano Interrato:** NCT Manerbio, foglio n. 19, mappale 446/9; e relativi spazi comuni, identificati al mappale 446/8 e 449/4;
- 3) **DI PRENDERE ATTO** che il prezzo di cessione ammonta ad €. 314.000,00, dando atto che il prezzo risulta congruo per la vendita frazionata, precisando che per la stima del piano superiore con l'interrato verranno effettuate le opportune proporzioni, ed applicato lo stesso importo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio;
- 4) **DI INCARICARE** il Responsabile dell'Area Tecnica - Edilizia Pubblica per l'espletamento degli adempimenti successivi;
- 5) **DI DICHIARARE**, con separata votazione, che sortisce il seguente esito: voti favorevoli n. 14, contrari n. 0, astenuti n. 1 (Casaro), espressi in forma di legge, la immediata eseguibilità della presente, ai sensi dell'art.134 - comma 4° - del D.Lgs. 267/2000.

Proposta di Delibera del Consiglio Comunale

**OGGETTO: VENDITA DELL'UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN PIAZZA C. BATTISTI 11,
AL PIANO TERRA.**

PARERE DEL RESPONSABILE DI AREA

FAVOREVOLE sotto il profilo tecnico - art. 49, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Data 24/09/2014



La Responsabile di Area
Arch. Maria Vittoria Tisi

Handwritten signature of Arch. Maria Vittoria Tisi, consisting of a stylized, cursive script.

PARERE DEL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA

FAVOREVOLE sotto il profilo contabile - art. 49, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Data 24/09/2014



Il responsabile di area
Dott. Rossano Marchiori

Handwritten signature of Dott. Rossano Marchiori, consisting of a stylized, cursive script.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Dott. Samuele Alghisi

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Salvatore Tarantino

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio On Line del Comune per quindici giorni consecutivi dal: 15 OTT. 2014 ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Salvatore Tarantino

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Salvatore Tarantino



COMUNE DI MANERBIO
Provincia di Brescia

Allegato delibera C.C. n. 73 del 26/09/2014

- Dibattito Consiliare

Il Segretario Generale
Dott. Salvatore Farantino



Il Sindaco/Presidente del Consiglio legge l'oggetto del 13° punto iscritto all'ordine del giorno. Da lettura di un documento, che deposita agli atti e si allega alla presente;

Il Segretario Comunale precisa che il passaggio in Consiglio Comunale è legato alla volontà di maggiore trasparenza, non era necessario, ma ci sono state richieste in tal senso che si è deciso di avallare;

Il Consigliere Comunale Casaro, Capogruppo "Lega Nord Padania", osserva che stabilire oggi se sia conveniente o meno alienare una frazione dell'immobile non è semplice. E' una valutazione che occorre comunque fare, a fronte di un acquirente sicuro. Stabilire se la valutazione del piano rialzato, per un importo pari alla metà del valore complessivo dell'immobile, sia adeguata o meno, è soggetto ad interpretazioni e sensibilità personali. Ha dei dubbi circa la stima della frazione dell'immobile: è diverso fare la stima per l'intero, rispetto a quella per immobili frazionati. Osserva anche che si potrebbe inficiare la vendita del piano superiore; se un investitore avesse interesse a riorganizzare tutto l'immobile, nel momento in cui la parte inferiore sarà occupata, non lo potrà fare. Comprende che c'è un'occasione: in questo momento di congiuntura economica, in cui il mercato immobiliare è in stagnazione, avere un acquirente disposto ad esborsare una cifra importante non capita tutti i giorni; c'è una contro partita di convenienza nell'immediato. Vi è un altro fattore da considerare, ossia la perdita di fitti conseguente al rilascio dell'immobile di via XX Settembre, attualmente concesso in locazione dal Comune al potenziale acquirente della frazione di immobile in oggetto. Trovandosi in difficoltà nell'esprimere un giudizio, annuncia l'astensione dal voto;

Il Sindaco osserva che parte dell'immobile si è liberata, a seguito del passaggio di personale delle municipalizzate ACM e BBS alla società Garda Uno. Pertanto si è potuto avere un'interessamento per l'acquisto della stessa, peraltro al valore che, attualmente, è stato quantificato per metro, come se l'immobile fosse venduto per intero. Che garanzie si hanno sulla possibilità che si possa vendere in seguito la parte superiore dell'immobile, alle medesime condizioni, non si può sapere. Ma non vi sono garanzie neppure sul fatto che un domani si possa vendere l'intero immobile, al valore attualmente stimato. Per l'immobile ora occupato dal potenziale acquirente, che rimarrebbe sfitto, vi è già un nuovo interessamento, quindi non dovrebbe trascorrere un grande lasso di tempo tra l'uscita dell'attuale occupante ed il subentro del successivo e, quindi, non si dovrebbe avere una grossa perdita;

Il Consigliere Comunale Gottani, Capogruppo "Manerbio Insieme", considerato che i vari bandi che si sono susseguiti per la vendita degli immobili comunali sono andati deserti, ritiene che sia un'opportunità che non va lasciata perdere, anche se non si sa come andrà per il piano superiore. Vista l'opportunità e considerata la situazione economica del Comune, annuncia il voto favorevole del proprio Gruppo;

Gli interventi integrali dei presenti risultano dalla registrazione audio della seduta, depositata agli atti della Segreteria.

DOCUMENTO LETTO DAL SINDACO

Il consiglio comunale con l'approvazione del piano delle alienazioni, ha determinato di porre in vendita l'immobile sito in piazza Cesare Battisti n.11 al prezzo complessivo di €. 725.000,00, sulla base della valutazione dell'agenzia del territorio che ha stimato il valore di detto immobile sia nella sua totalità che in ogni singolo piano.

Si ricorda che con la citata delibera consiliare il bene oggetto di vendita viene classificato *bene disponibile*, quindi autorizzato alla vendita.

La delibera consiliare **non ha posto limiti alla vendita**, se non quello relativo al prezzo a base di gara, **non ha posto preclusioni ad una vendita frazionata** limitata ad una parte dell'edificio.

L'ufficio tecnico ritiene che una vendita frazionata al piano terra non è di ostacolo ad una futura vendita del restante edificio per due motivi: 1) il prezzo diventa più sostenibile per gli acquirenti in questa situazione di crisi; 2) l'immobile può essere agevolmente ed autonomamente utilizzato da due distinti proprietari.

Da queste considerazioni la giunta comunale ha ritenuto di accogliere la richiesta di acquisto frazionata pervenuta da un privato.

Si ricorda che ben 6 gare ad evidenza pubblica sono andate deserte per questo immobile.

La giunta comunale, pur essendo convinta della disponibilità alla vendita del bene, ritiene per una questione di ulteriore trasparenza, di coinvolgere il consiglio comunale, con un atto esplicito alla vendita dell'immobile di via Cesare Battisti, anche in forma frazionata.

Sempre per una questione di trasparenza, si porranno in vendita i due lotti dell'immobile.

Per queste ragioni la delibera di giunta n. 84/2014 è stata revocata.