

PROVINCIA DI LECCE

Deliberazione del Consiglio Provinciale

N. 96 della Deliberazione

Tornata del 29/11/2013

OGGETTO: SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE "CELESTINI S.R.L.". PROCEDURE DI ALIENAZIONE. INDIRIZZI.

L'anno duemilatredici il giorno 29 del mese di Novembre della suddetta tornata con inizio alle ore 11:20 nella sede di questa **Provincia**, nell'aula delle adunanze consiliari, convocato dal Presidente del Consiglio per mezzo di avvisi scritti, consegnati dal messo notificatore, si è riunito il Consiglio Provinciale in seduta pubblica di seconda convocazione, ordinaria per trattare gli argomenti indicati nell'apposito ordine del giorno.

Presiede il Dr. PRIMICERI GIORGIO ANTONIO. Partecipa il Segretario Generale Dr. MAZZEO GIACOMO. Sono presenti i Consiglieri, come appresso indicato:

	<i>Pr</i>	<i>As</i>		<i>Pr</i>	<i>As</i>
1	GABELLONE ANTONIO MARIA	X	20	MARRA ROBERTO	X
2	PRIMICERI GIORGIO ANTONIO	X	21	MARTINI SEVERO	X
3	CAIRO PAOLO	X	22	MERENDA CARLO GIUSEPPE	X
4	CALO' LUIGI	X	23	MICCOLI COSIMO	X
5	CAMPOBASSO FABIO	X	24	MINUTELLO STEFANO	X
6	CAPONE RAFFAELE	X	25	NISI LIVIO	X
7	CAPUTO GABRIELE	X	26	PENDINELLI MARIO	X
8	CIARDO BIAGIO	X	27	PERRONE SALVATORE	X
9	CIMINO FRANCESCO	X	28	PICONESE GIUSEPPE SALVATORE	X
10	COPPOLA GIANFRANCO	X	29	POLI BORTONE ADRIANA	X
11	CORICCIATI ALESSANDRO	X	30	QUINTANA SANDRO	X
12	DEL VINO ANTONIO	X	31	RAMPINO ALFONSO	X
13	DI MATTINA SALVATORE	X	32	RENNA ANTONIO ERMENEGILDO	X
14	DURANTE COSIMO	X	33	ROSATO ANTONIO	X
15	FRASCA COSIMO	X	34	SCHIAVONE ROBERTO	X
16	GIANFREDA AURELIO	X	35	SICILIANO GIOVANNI	X
17	GUIDO PASQUALE GIORGIO	X	36	TRAMACERE LUIGI	X
18	MANCA LUIGI	X	37	TUNDO GIOVANNI	X
19	MARRA GIOVANNI	X			

Sono, altresì, presenti, come appresso indicato, i Componenti della Giunta Provinciale:

	<i>Pr</i>	<i>As</i>		<i>Pr</i>	<i>As</i>
1	MANCA Simona Maddalena V.P.	X	7	STABILE Renato	X
2	RUCCO Marcella	X	8	TOMA Ernesto	X
3	PANDO Pierluigi	X	9	MACCULI Silvano	X
4	GAETANI Pasquale	X	10	COMO Pompilio Massimo	X
5	POLIMENO Salvatore	X	11	CICCARESE Bruno	X
6	PACELLA Francesco	X	12	D'ANTINI Filomena	X

Il presidente del Consiglio, riconosciuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, invita gli stessi alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Si da atto che la proposta di deliberazione è munita dei pareri tecnico e contabile resi ex art. 49 del D.Lgs. 267/2000.

IL CONSIGLIO PROVINCIALE

Premesso:

- che con deliberazione n. 69 del 07/11/2011, come rettificata ed integrata con deliberazione n. 80 del 30/11/2011, il Consiglio Provinciale ha deliberato di costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2463 c.c. e dell'art. 84 della legge 27.12.2002 n. 289, una società a responsabilità limitata unipersonale, totalmente ed unicamente costituita dalla Provincia di Lecce, denominata "CELESTINI s.r.l.", per la cartolarizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, in applicazione del D.L. n.351 del 23 settembre 2001, convertito con modificazioni, in Legge n. 410 del 23 novembre 2001,;
- che con il medesimo provvedimento il Consiglio Provinciale ha approvato lo schema di Statuto della predetta Società, e lo Schema di Convenzione regolante i rapporti tra la Provincia e la costituenda Società in merito alle caratteristiche dell'operazione, alla modalità di gestione, valorizzazione e rivendita dei beni immobili trasferiti;
- che con atto per Avv. Roberto Vinci, notaio in Parabita, del 3/12/2011 rep. 30654, raccolta n. 19046, registrato a Casarano il 05/12/2011 al n. 9287 serie 1T, è stata costituita la Società "Celestini S.r.l." interamente posseduta dalla Provincia soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia di Lecce ai sensi dell'art. 2497 cod. civ.;
- che con atto per Avv. Roberto Vinci, notaio in Parabita, del 29 dicembre 2011 rep. n. 30778, n. di raccolta 19134, Reg.to a Casarano in data 12/01/2012 al n. 361 Serie 1T, la Provincia ha trasferito alla Celestini s.r.l., ai sensi del D.L. 23 settembre 2001, n. 351 conv. in legge 23 novembre 2001, n. 410, gli immobili oggetto del progetto di Valorizzazione e precisamente "Complesso La Badessa", "Palazzo della Questura", "Castello Pio" ed "ex Convento dei Cassinesi";
- che con atto integrativo per Avv. Roberto Vinci, notaio in Parabita, del 25/03/2013 rep. n. 32343, n. di raccolta 20349, reg.to a Casarano in data 28/03/2013 al n. 2070 Serie 1T, il precedente atto rep. 30778 del 29/12/2012, è stato integrato richiamando espressamente le autorizzazioni all'alienazione in sanatoria rilasciate dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia e le relative misure di conservazione uso e fruizione ivi contenute;
- che con la citata deliberazione n. 69 del 07/11/2011, come rettificata ed integrata con deliberazione n. 80 del 30/11/2011, il Consiglio ha stabilito che i beni alienati alla Società debbano essere collocati sul mercato mediante le procedure ad evidenza pubblica previste dalla normativa vigente per gli enti pubblici;
- che l'art 6, c. 2 della Convenzione regolante i rapporti tra le parti impegna la Società ad applicare nelle procedure di alienazione dei beni immobili la normativa prevista dalla Provincia di Lecce;

Considerato:

- che in data 23/10/2012 la "Celstini S.r.l." ha pubblicato l'Avviso per la vendita dei seguenti immobili:
- "Palazzo della Questura" (primo avviso) per un prezzo a base d'asta al rialzo di €4.080.000
- "Complesso La Badessa" (primo avviso) per un prezzo a base d'asta al rialzo di €4.288.000;
- che entro il termine stabilito per il ricevimento delle offerte al rialzo, fissato alle ore 12,00 del 03/12/2012, non sono pervenute domande di partecipazione all'asta;

- che con deliberazione n. 10 del 01/03/2013 il Consiglio Provinciale, ha deliberato di autorizzare la “Celestini S.r.l.” ad esperire successivi esperimenti d’asta per l’alienazione dei beni trasferiti, ciascuno ad un prezzo inferiore del 10% rispetto a quello del primo avviso d’asta;
- che in data 11/04/2013 la “Celstini S.r.l.” ha pubblicato Avviso per la vendita dei seguenti immobili:
- “Palazzo della Questura” (secondo avviso) per un prezzo a base d’asta, ribassato del 10%, di €. 3.672.000;
- “Complesso La Badessa” (secondo avviso) per un prezzo a base d’asta, ribassato del 10%, di €. 3.859.200;
- “ex Convento Cassinesi” (primo avviso) a sua volta suddiviso in 19 sub lotti;
- che entro il termine stabilito per il ricevimento delle offerte al rialzo, fissato alle ore 12,00 del 16/09/2013, per i primi due immobili non sono pervenute domande di partecipazione all’asta, mentre per l’ex Convento dei Cassinesi son pervenute 7 offerte per 7 distinti lotti dei 19 e solo tre sono stati aggiudicati;
- che in data 10/10/2013 la “Celstini S.r.l.” ha pubblicato Avviso per la vendita dei seguenti immobili:
- “Palazzo della Questura” (terzo avviso) per un prezzo a base d’asta, ribassato di un ulteriore 10%, di €. 3.304.800
- “Complesso La Badessa” (terzo avviso) per un prezzo a base d’asta, ribassato di un ulteriore 10%, di €. 3.473.280;
- “ex Convento Cassinesi” (secondo avviso) a sua volta suddiviso in 16 sub lotti;
- che entro il termine stabilito per il ricevimento delle offerte al rialzo, fissato alle ore 12,00 del 18/11/2012, per i primi due immobili non sono pervenute domande di partecipazione all’asta, mentre per le l’ex Convento dei Cassinesi sono pervenute 3 offerte per un solo lotto poi aggiudicato;

Valutato :

- che non sia opportuno procedere con ulteriori tentativi continuando a ribassare del 10% gli importi a base d’asta dei singoli lotti e sub lotti;
- che la pubblicità degli avvisi d’asta attraverso la pubblicazione sul sito della Provincia e su uno o più quotidiani a tiratura nazionale e locale possa non essere sufficiente;
- che è necessario, quindi, ricercare diverse e più articolate forme di pubblicità in maniera da raggiungere ulteriori potenziali segmenti di mercato;

Considerato, altresì:

- che l’art 12, comma 2, della L. 15/05/1997 n. 127 stabilisce che Comuni e Province possono procedere all’alienazione del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908 n. 783 e s.m.i. ed al regolamento attuativo approvato con R.D. 17/06/1909 n. 454 e s.m.i. purché siano assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità da definire con regolamento dell’Ente;
- che il vigente Regolamento per la Disciplina dei Contratti approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 37 del 29/06/2011, successivamente modificato con delibera C.P. n. 75 del 09/11/2012, nulla dice in merito alle modalità e alle procedure da seguire;

- che, ad ogni buon conto, lo stesso regolamento attuativo per l'alienazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 17/06/1909 n. 454 e s.m.i., all'art 55, comma 1, dà facoltà all'Amministrazione, nel caso si siano verificate una o più diserzioni di incanti pubblici, di vendere a trattativa privata gli immobili a condizione di non variare il prezzo e le condizioni dell'ultima asta andata deserta se non a vantaggio dell'Amministrazione stessa;

Ravvisata la opportunità di autorizzare la “Celestini S.r.l.” ad avvalersi di operatori specializzati nel settore del mercato immobiliare, capaci di svolgere una appropriata attività di marketing finalizzata al raggiungimento di più ampi segmenti di mercato;

Ritenuto, quindi, in ossequio ai criteri di trasparenza e pubblicità, di dettare i seguenti indirizzi:

- il valore dei singoli immobili da alienare non dovrà essere inferiore a quello posto a base dell'ultimo avviso d'asta andato deserto;
- i tempi e le modalità, per la presentazione delle proposte di acquisto eventualmente raccolte dagli operatori del mercato immobiliare interessati dovranno essere fissati, secondo le forme dell'evidenza pubblica, mediante la pubblicazione di un avviso pubblico;
- l'aggiudicazione dei singoli lotti e sub lotti dovrà avvenire in favore della offerta più vantaggiosa tra quelle fatte pervenire esclusivamente per il tramite degli operatori del mercato immobiliare, procedendo a licitazione privata nel caso di offerte di pari importo per un medesimo lotto;
- la provvigione che la Celestini srl. riconoscerà, esclusivamente in favore dell'operatore immobiliare che avrà mediato il contratto concluso, tenuto conto degli usi e consuetudini delle diverse Camere di Commercio, sarà pari all'1,5% del valore del contratto concluso;
- gli operatori del mercato immobiliare che vorranno presentare le proposte d'acquisto dovranno essere in possesso, pena l'esclusione dell'offerta presentata, dei requisiti di ordine generale e dei requisiti di idoneità professionale di cui agli artt. 38 e 39 del D. Lgs. 163/2006 e dovranno dichiarare di accettare la provvigione stabilita nell'avviso pubblico;

Attesa la propria competenza, ai sensi dell' art. 42, comma 2, lettere e) ed l) del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto:

- l'art. 42 del D. Lgs. 267/2000;
- la delibera del Consiglio Provinciale n. 69 del 07/11/2011, come rettificata ed integrata con deliberazione n. 80 del 30/11/2011;
- il vigente Regolamento per la Disciplina dei Contratti approvato con delibera C.P. n. n. 37 del 29/06/2011, successivamente modificato con delibera C.P. n. 75 del 09/11/2012;
- l'art 12, comma 2, della L. 15/05/1997 n. 127;
- l'art. 55, comma 1, del R.D. 17/06/1909 n. 454 e s.m.i.;

Ritenuto provvedere in merito, con voti unanimi favorevoli

DELIBERA

1. AUTORIZZARE la “Celestini S.r.l.” ad avvalersi di più operatori specializzati nel settore dei [servizi di intermediazione immobiliare](#), da ricercare con le forme della massima trasparenza tra le primarie agenzie regolarmente iscritte al ruolo degli Agenti d'Affari in mediazione ai sensi della legge n.39/1989 e ss. mm. e ii.,;

2. DETTARE i seguenti indirizzi:

- il valore dei singoli immobili da alienare non dovrà essere inferiore a quello posto a base

- dell'ultimo avviso d'asta andato deserto;
- i tempi e le modalità, per la presentazione delle proposte di acquisto eventualmente raccolte dagli operatori del mercato immobiliare interessati dovranno essere fissati, secondo le forme dell'evidenza pubblica, mediante la pubblicazione di un avviso pubblico;
 - l'aggiudicazione dei singoli lotti e sub lotti dovrà avvenire in favore della offerta più vantaggiosa tra quelle fatte pervenire esclusivamente per il tramite degli operatori del mercato immobiliare, procedendo a licitazione privata nel caso di offerte di pari importo per un medesimo lotto;
 - la provvigione che la Celestini srl. riconoscerà, esclusivamente in favore dell'operatore immobiliare che avrà mediato il contratto concluso, tenuto conto degli usi e consuetudini delle diverse Camere di Commercio, sarà pari all'1,5% del valore del contratto concluso;
 - gli operatori del mercato immobiliare che vorranno presentare le proposte d'acquisto dovranno essere in possesso, pena l'esclusione dell'offerta presentata, dei requisiti di ordine generale e dei requisiti di idoneità professionale di cui agli artt. 38 e 39 del D. Lgs. 163/2006 e dovranno dichiarare di accettare la provvigione stabilita nell'avviso pubblico;
- 3. DICHIARARE**, con separata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

PROVINCIA DI LECCE

CONSIGLIO PROVINCIALE DEL 29 NOVEMBRE 2013

PUNTO 4 O.D.G.

Società di cartolarizzazione Celestini Srl – Procedura di alienazione. Indirizzi

Sull'argomento si sono succeduti gli interventi così come riportati nel documento redatto da "Progetto Donna" appositamente incaricata del Servizio di Stenotipia elettronico ed allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

PROVINCIA DI LECCE

CONSIGLIO PROVINCIALE DEL 29 NOVEMBRE 2013

PUNTO 4 O.D.G.

Società di cartolarizzazione Celestini Srl – Procedura di alienazione. Indirizzi

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO (DR. G. PRIMICERI) – Prego Assessore Macculi.

Escono i Consiglieri: Pandinelli – Piconese – **PRESENTI N.20**

ASSESSORE MACCULI – Come sapete la società che si è costituita nel 2011 ha proceduto alla vendita degli immobili alla società di cartolarizzazione. Il 23 ottobre 2012 è stato fatto un primo avviso di vendita per il Palazzo della Questura La Badessa, non sono pervenute domande di partecipazione all'asta; è stato fatto un ribasso del 10% per il secondo avviso che è avvenuto l'11 aprile e per la prima volta è stato messo in vendita l'ex Convento dei Cassinesi. È stato fatto il terzo avviso con un ulteriore ribasso del 10%, sapete – perché notizia dei giornali – si sono venduti solo alcuni pezzi dell'ex Convento dei Cassinesi. È stato valutato, senza procedere a ulteriori ribassi, di affidarsi a degli operatori specializzati nel settore del servizio di intermediazione immobiliare, ciò è possibile farlo in base alla legge e si danno degli indirizzi da seguire che sono elencati in delibera.

Credo che sia opportuno procedere in questo senso riconoscendo l'1,5% a chi concluderà il contratto.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO (DR. G. PRIMICERI) – Se non ci sono interventi si vota. Chi è favorevole?

Votazione

Favorevoli - UNANIMITA' (N.20)

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO (DR. G. PRIMICERI) – Si vota per l'immediata esecutività Chi è favorevole?

Votazione

Favorevoli - UNANIMITA' (N.21)

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO