



COMUNE DI GERACE
(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE

Copia

N. 05
DEL 14/03/2024

OGGETTO: PNRR M1C3 – Intervento 2.1 – Attrattività dei Borghi Storici – Linea A – Progetto pilota “Gerace Porta del Sole”. Intervento n. 2 – Lotto 1 “Centro Wellness spa diffuso”. Acquisto immobile situato in Gerace in Via Sottoprefettura Fg. 24 P.lle 835 sub 18 – 835 sub 19 – 835 sub 21 – 835 sub 12 – 1400 – 1401 – 829 sub 2.

L'anno **2024** il giorno **quattordici** del mese di **Marzo** alle ore **12:20**, convocato dal Vice Sindaco Reggente con avvisi scritti in data 08/03/2024 prot. n. 2237 ed integrati con nota prot. 2339 del 12/03/2024, consegnati tramite posta certificata PEC, si è riunito sotto la presidenza del Vice Sindaco Reggente dott. Salvatore Galluzzo in sessione straordinaria di prima convocazione il **Consiglio Comunale**, composto da:

Presenti:	SI	NO
GALLUZZO Salvatore	X	
RODI Francesco	X	
MULTARI Antonio	X	
ORLANDO Michele	X	
CUSATO Giuseppe		X
LACOPO Giuseppe	X	
LIZZI Rudi	X	
VARACALLI Giuseppe	X	
MACRI' Giuseppe	X	
SCARAMUZZINO Luigi		X

Presenti: 08 Assenti: 02

Partecipa il Segretario Com.le D.ssa Monica Grillea.

Assume la Presidenza il Vice Sindaco Reggente il quale, constatato che i consiglieri presenti, in n. 08 su n. 10 consiglieri assegnati ed in carica, integrano il numero legale richiesto per la valida costituzione dell'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e a deliberare sull'oggetto sopraindicato posto all'ordine del giorno.

I L P R E S I D E N T E

ACCERTATO che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti preventivamente i seguenti pareri ai sensi del T.U.EE.LL.;

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3
(F.to Ing. Domenico Romeo)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 2
(F.to Dott. Giulio Cusato)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Alle ore 13: 50 esce dalla sala il cons. Multari – Presenti n. 6 – Assenti 4

Viene proposta la sospensione del consiglio per due minuti – con voti favorevoli n. 5, contrari n. 1 (Varacalli) si sospende alle ore 13:51.

Alle ore 13:55 riprende il consiglio comunale – Presenti 8 – Assenti 2.

PREMESSO che

- con delibera della giunta della Regione Calabria n. 62 del 18.02.2022, il Borgo di Gerace è stato scelto, secondo le linee di indirizzo trasmesse dal Ministero della Cultura alle Regioni, quale destinatario del Progetto Pilota di importo pari a 20 milioni di euro nell’ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – PNRR Misura 1 – Componente 3 - Intervento 2.1 - Attrattività dei Borghi Storici - Linea A - Progetti pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio abbandono e abbandonati;
- con deliberazione n. 25 del 24.02.2022, la Giunta Comunale ha approvato lo schema di protocollo d’intesa finalizzato a disciplinare le modalità di collaborazione tra Regione Calabria e Comune di Gerace relativamente all’espletamento delle attività necessari per la definizione del progetto pilota sul borgo di Gerace;
- con deliberazione n. 164 del 20.12.2022, la Giunta Comunale ha approvato le specifiche misure organizzative per l’attuazione del progetto pilota “*Gerace Porta del Sole*”, di importo pari a 20 milioni di euro;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 24.05.2023 è stato approvato il Documento Preliminare alla Progettazione, per l’importo complessivo di 20 milioni di euro, strutturato in 9 Interventi, distinti in interventi materiali e immateriali, e in 22 Lotti di intervento;
- nell’intervento 2 - lotto 1 “ *Il borgo dell’ospitalità e del benessere – albergo wellness spa diffuso* è previsto un centro wellness spa diffuso da realizzarsi nell’immobile e aree denominate “*La Rupe*”, site in via Sottoprefettura distinte catastalmente come di seguito:
 - A) **Foglio 24 P.IIa 835 Sub 18** di proprietà del sig. **MINNITI GIUSEPPE** nato a *Omissis* il *Omissis*, C.F. *Omissis* per 1000/1000;
 - B) **Foglio 24 P.IIa 835 Sub 19** di proprietà pro quota dei sigg.ri **TALLARIDA ALESSANDRO** nato a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*, **TALLARIDA CARMELA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis* e **TALLARIDA NICOLA** nato a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*;
 - C) **Foglio 24 P.IIa 835 Sub 21** di proprietà della sig.ra **CALVI SARA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis* per 1000/1000;
 - D) **Foglio 24 P.IIa 835 Sub 12** di proprietà del sig. **MINNITI GIUSEPPE** nato a *Omissis* il *Omissis*, C.F. *Omissis* e della sig.ra **CALVI SARA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*, quale corte della p.IIa 835 sub 18 e sub 21 (bene comune non censibile del fabbricato principale);
 - E) Terreno identificato in Catasto Terreni come **Foglio 24 Particella 1400** Qualità Seminativo arborato Classe 2 Superficie 430 mq R.D. Euro 1,89 R.A. Euro 0,67 intestato a **CALVI SARA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis* per 1000/1000;
 - F) Terreno identificato in Catasto Terreni come **Foglio 24 Particella 1401** di proprietà del sig. **MINNITI GIUSEPPE** nato a *Omissis* il *Omissis*, C.F. *Omissis* per 1000/1000;
 - G) Immobile identificato in Catasto Fabbricati come **Foglio 24 Particella 829 Sub 2** di proprietà pro quota dei sigg.ri **CAVALLO IRMA SILVANA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*, **CAVALLO MARIA PIA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*, **TALLARIDA ALESSANDRO** nato a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*, **TALLARIDA CARMELA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*, **TALLARIDA NICOLA** nato a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*.

DATO ATTO che le aree in questione si trovano tutte urbanisticamente inserite nella zona F – Centro Storico dello strumento urbanistico vigente;

CHE a seguito di interlocuzioni, i proprietari, giuste comunicazione agli atti del Settore 3 Tecnico, Patrimonio e Commercio, si sono dichiarati disponibili a cedere al comune di Gerace l'immobile e le aree di cui sopra per il prezzo previsto nella perizia estimativa all'uopo redatta dall'Ing. Sergio Polimeni per conto della POLIS SRL – Società di Ingegneria, con sede in Corso delle Repubblica, n.272 – Monasterace (RC), asseverata con verbale del 20.12.2023 del notaio Dott. Paderni Stefano, (all.1), acquisita al protocollo comunale n. 11652 del 22/12/2023 e che qui deve intendersi riportata in maniera integrale;

PRECISATO che in presenza di formalità e vincoli pregiudizievoli per il Comune acquirente gravanti sui beni immobili *de quibus*, risultanti dall'ispezione ipotecaria e dalle verifiche notarili, la loro estinzione, preventiva o, comunque, contestuale alla stipula del rogito di compravendita costituisce condizione necessaria per procedere all'acquisto;

VISTO il D.L. 26 ottobre 2019 n. 124, convertito con modificazione dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157, che con l'art. 57, comma 2, lettere f) ha disposto:

- l'abrogazione della norma che disciplinava le operazioni di acquisto di immobili stabilendo che "a decorrere dall'anno 2020, alle regioni, alle Province autonome di Trento e Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria, cessano di applicarsi le norme in materia di contenimento e di riduzione della spesa e di obblighi formativi: (.....), f) art. 12, comma 1-ter, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111";
- la verifica di congruità del valore di acquisto di un bene immobile a cura dell'Agenzia del Demanio, a decorrere dall'anno 2020, cessa di applicarsi alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria, l'art. 12, comma 1-ter del D.L. n. 98/2011;

DATO ATTO 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 vendita. 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);

PRESO ATTO che l'art. 42 comma 2 lett. l) del T.U.EE.LL. prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, 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 nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

RITENUTO, pertanto, di procedere all'acquisto di quanto sopra elencato per le motivazioni ed alle condizioni sopra riportate;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabile resi rispettivamente dal Responsabile del Servizio Tecnico e dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e s.m.i.;

SENTITI gli interventi dei consiglieri presenti come di seguito:

Varacalli: Prima di decidere la votazione vorremmo capire perché ci viene propinata in consiglio comunale a cose fatte e senza alcun atto di indirizzo del consiglio comunale e capire come si sono svolti

precedentemente tutti i fatti. E' stato dato mandato e spesi dei soldi per fare delle valutazioni senza sapere se l'organo politico volesse effettivamente fare questa cosa. Non conosciamo se sono state fatte manifestazioni di interesse per vedere se ci sono altri immobili e non mi pare almeno per quello che ho visto io all'albo pretorio che ci sono state. Come si fa ad individuare ad personam, il comune non può fare così va ad acquistare, vuoi vendere me la compro, va sempre fatta una manifestazione di interesse, anche perché sono fondi PNRR e li è obbligatorio quindi c'è il rischio prima di tutto di invalidare tutta la procedura. Primo. Secondo lo chiedo il primo marzo di avere il Piano di investimento dei 20 milioni di euro e non mi è stato dato, salvo di aver ricevuto solo la delibera che prevede 14 fasce di intervento che apparentemente sembra voler aver solo suddiviso per lotti per evitare di fare le gare d'appalto, per poter dare sotto soglia. Il progetto a mio avviso doveva essere unico, non poteva essere diviso per lotti. Dei lotti ho chiesto di avere la copia ad oggi non ho avuto nulla, mi è arrivata ieri sera la lettera della segretaria la quale chiedeva al tecnico di procedere a questo adempimento, quindi non ho avuto carte e quindi non possiamo esprimerci. Non conoscendo un piano di impresa, il Comune voglio ricordare non è un'impresa il Comune da servizi, quindi va ad acquistare una struttura, mi pare 800 – 850 mila euro circa, che deve essere restaurata. Quanto è il costo del restauro? Quanto è il totale della spesa? Dateci queste notizie. E ripeto non potendo essere gestita dal Comune, perché il Comune non può gestire le SPA. Se io spendo 850 mila euro per acquistarlo, so che nel passato la volevano dare sotto costo, regalare, ora è arrivata questa valutazione così alta, giustamente l'hanno fatta i tecnici non ho modo di non crederci, so solo che qualche erede voleva vendere per molto molto meno, ottava, decima parte di quella che viene valutata oggi. E quindi se si spendono 850 mila euro ed altri 2 - 3 milioni per restaurarla, se io faccio un piano di impresa la devo ammortizzare in 10 anni, la posso fare in 15, se io spendo 4 milioni la devo dare nei 10 anni per recuperare quello che ho speso. Quindi significa che io la devo affittare ad un terzo, affittandola perché non la posso gestire a 300 mila euro l'anno. Ditemi voi chi può andare ad acquistare o a prendersi in fitto la struttura per pagare 30 mila euro al mese a Gerace, abbiamo l'esempio del Palazzo Sant'Anna che sono gravemente in difficoltà che pagano 20 mila euro, immaginate 250 mila euro l'anno. Questo credo che sia il vostro fallimento totale di presentare una cosa del genere senza avere dati certi. Se ci date le carte, piano di impresa ed il resto, possiamo valutare, altrimenti vi invitiamo a rinviare per approfondire. Grazie.

Galluzzo: La scelta dell'immobile è presente almeno in un paio di atti ufficiali del Comune, tra cui in due delibere di Giunta, uno quando è stato approvata l'entità del finanziamento, due quando è stato approvato il documento preliminare dove è specificata l'individuazione dell'immobile. La suddivisione in lotti è stata resa necessaria, premesso che non è stata voluta da questa amministrazione, ma è stata voluta dalle linee guida del Ministero della Cultura e dalla Regione Calabria quale soggetto coattuatore, sulla base della diversità di interventi dell'importo complessivo di 20 milioni, quindi lungi da me nell'avallare la tua diabolica ipotesi di dire “*avete suddiviso in lotti per rimanere sotto soglia*” e quando mai come si può fare un appalto unico di 20 milioni di euro associando magari l'acquisto di un immobile, con la parte della digitalizzazione e l'app della creatività, o l'acquisto di attrezzature di un laboratorio di restauro. Se poi tu facendo il mestiere del consigliere di opposizione devi dire certe cose, io lo posso pure condividere, ma non te le posso avallare perché tu sai benissimo le cose come stanno. In questa fase non esiste un piano d'impresa da associare a quest'immobile, vi posso garantire però e lo sai che non può esserci un piano di impresa perché il piano di impresa viene immediatamente dopo l'acquisto dell'immobile. Ti posso dire che si farà un appalto integrato, che si andrà ad individuare la ditta che poi dovrà investire insieme al Comune su quell'immobile scegliendolo dall'inizio per essere poi parte e attore principale dell'investimento. Sull'individuazione dell'immobile c'è stato già uno studio a monte, mi sembra che una volta a settimana sei nell'ufficio tecnico, come mai non hai chiesto nessun documento in tal senso. Il piano di impresa in questo momento è impossibile dartelo perché non esiste ancora nemmeno l'acquisizione dell'immobile, da domani mattina potrai chiederlo e potrai anche collaborare con l'ufficio tecnico sullo sviluppo di questo piano di impresa, ma in questo momento il consiglio che è l'organo sovrano a decidere se acquisire l'immobile, non può essere fatto sulla base di fumo. Ti dirò di più, prima di tutto non sono 850, ma 801 mila euro, c'è qualcuno che dice che addirittura l'immobile è sottostimato e ti garantisco che è così perché questa perizia ha fatto il giro del mondo, perché il consiglio è stato rinviato già una volta, ed è stata vista da esperti, professionisti ecc. che si sono lamentati pure del fatto che è al di sotto del valore indefinito perché non considerato bene storico. Ti posso assicurare una cosa che danno all'erario non c'è.

Varacalli: La mia proposta è di rinviare per approfondire perché non c'è il piano di impresa, per me ci deve essere prima e non dopo, perché io non do l'autorizzazione ad acquistare una struttura se non so cosa voglio fare, quanto mi costa, chi la gestisce anzi come viene gestita e tutto. Se c'è il tecnico e ce lo può dire in

questo momento, altrimenti io chiedo di mettere a verbale la proposta di invio anche a domani. Lei aveva detto a dicembre che ci saremmo visti entro 10 giorni, sono passati tre mesi, quindi siccome, l'urgenza non c'è, la discutiamo, la vediamo, perché vorremmo pure noi se ci convince, vorrei pure io votare a favore, però uno deve avere le carte. Siccome io ho chiesto di rinviare, deve essere messa a votazione la proposta di rinvio.

Viene messa ai voti la proposta del cons. Varacalli di rinvio

Favorevoli n. 3, contrari n. 5 (Galluzzo, Lacopo, Multari, Orlando, Rodi) non si approva il rinvio

Alle ore 14: 15 lascia la sala il cons. Lizzi – Presenti n. 7 – assenti n. 3

Varacalli: Per dichiarazione di voto anche per il cons. Macrì, considerato che non è stata accettata la proposta di rinvio per meglio approfondire, ma soprattutto per avere le carte già richieste per capire se c'è stata una manifestazione di interesse, se c'è stato un piano d'impresa per la gestione dell'opera, considerato tutto ciò i cons. Varacalli e Macrì abbandonano l'aula.

Presenti n. 5, assenti n. 5

Su proposta del Settore 3 Tecnico, Patrimonio e Commercio,

Con 5 voti favorevoli espressi per alzata di mano;

DELIBERA

La narrativa è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo,

DI ESPRIMERE la volontà di acquistare al prezzo di € **801.212,41** l'area e gli immobili oggetto di stima, così distinti in catasto:

- A) Foglio 24 P.lla 835 Sub 18** di proprietà del sig. **MINNITI GIUSEPPE** nato a *Omissis* il *Omissis*, C.F. *Omissis* per 1000/1000;
- B) Foglio 24 P.lla 835 Sub 19** di proprietà pro quota dei sigg.ri **TALLARIDA ALESSANDRO** nato a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*, **TALLARIDA CARMELA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis* e **TALLARIDA NICOLA** nato a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*;
- C) Foglio 24 P.lla 835 Sub 21** di proprietà della sig.ra **CALVI SARA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis* per 1000/1000;
- D) Foglio 24 P.lla 835 Sub 12** di proprietà del sig. **MINNITI GIUSEPPE** nato a *Omissis* il *Omissis*, C.F. *Omissis* e della sig.ra **CALVI SARA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*, quale corte della p.lla 835 sub 18 e sub 21 (bene comune non censibile del fabbricato principale);
- E) Terreno** identificato in Catasto Terreni come **Foglio 24 Particella 1400** Qualità Seminativo arborato Classe 2 Superficie 430 mq R.D. Euro 1,89 R.A. Euro 0,67 intestato a **CALVI SARA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis* per 1000/1000;
- F) Terreno** identificato in Catasto Terreni come **Foglio 24 Particella 1401** di proprietà del sig. **MINNITI GIUSEPPE** nato a *Omissis* il *Omissis*, C.F. *Omissis* per 1000/1000;
- G) Immobile** identificato in Catasto Fabbricati come **Foglio 24 Particella 829 Sub 2** di proprietà pro quota dei sigg.ri **CAVALLO IRMA SILVANA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*, **CAVALLO MARIA PIA** nata a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*, **TALLARIDA ALESSANDRO** nato a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*, **TALLARIDA CARMELA** nata a *Omissis* (RC) il 04/02/1960, C.F. *Omissis*, **TALLARIDA NICOLA** nato a *Omissis* (RC) il *Omissis*, C.F. *Omissis*.

DI STABILIRE che in presenza di formalità e vincoli pregiudizievoli per il Comune acquirente gravanti sui beni immobili *de quibus*, risultanti dall'ispezione ipotecaria e dalle verifiche notarili, la loro estinzione, preventiva o, comunque, contestuale alla stipula del rogito di compravendita costituisce condizione necessaria per procedere all'acquisto;

DI DARE ATTO che alla spesa nascente dalla compravendita di che trattasi si farà fronte con i fondi di cui al Progetto Pilota “ *Gerace Porta del Sole*” di importo pari a 20 milioni di euro nell’ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – PNRR Misura 1 – Componente 3 - Intervento 2.1 - Attrattività dei Borghi Storici - Linea A - Progetti pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio abbandono e abbandonati;

DI AUTORIZZARE il Responsabile del Settore 3 Tecnico, Patrimonio e Commercio ad intervenire in rappresentanza del Comune di Gerace nella sottoscrizione del rogito notarile di compravendita e ad inserire nell’atto pubblico - fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento - tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso e ad includere clausole d’uso o di rito;

DI PUBBLICARE prima della stipula dell’atto il contenuto della presente deliberazione sul sito web dell’ente anche agli effetti della “preventiva notizia” in analogia a quanto previsto dall’art. 12, comma 1 ter, del D.L. N. 98/2011 e s.m.i.



Deliberazione di Consiglio Comunale N. 05 Del 14/03/2024

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Vice Sindaco Reggente – Presidente

(F.to Dott. Salvatore Galluzzo)

Il Segretario Comunale

(F.to D.ssa Monica Grillea)

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124, 2° comma, D.Lgs. n. 267/2000)

Si certifica che copia della presente deliberazione viene affissa, in data odierna, all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi prot. n. 2550

Gerace lì, 18.03.2024

F.to L'Addetto all'Albo
CATALDO ALESSANDRA

ESECUTIVITA'

Su dichiarazione del messo, attesto che la presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità **è divenuta esecutiva** in data

Essendo trascorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione.

In quanto dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE

(F.to D.ssa Monica Grillea)

E' copia conforme all'originale.

lì, 18/03/2024

F.to Il Segretario Com.le
D.ssa Monica Grillea