



COMUNE DI OLIVETO CITRA

(Provincia di Salerno)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 6 del 06 febbraio 2013

OGGETTO: Fondazione di partecipazione "S. Francesco d'Assisi" - ONLUS. Conferimento al fondo di dotazione di usufrutto su bene immobile comunale.

L'anno duemilatredici il giorno sei del mese di febbraio alle ore 18.52 e seguenti, nella solita sala delle adunanze del Comune suddetto, convocato in seduta straordinaria, con appositi avvisi, si è riunito, in prima convocazione, il Consiglio Comunale.

Successivamente all'appello effettuato all'inizio di seduta, essendo variati i presenti, al momento della trattazione dell'argomento in epigrafe sono presenti i seguenti componenti:

	<i>Cognome</i>	<i>Nome</i>	<i>Gruppo</i>	<i>Presenti</i>
1	LULLO	Italo - SINDACO	Uniti per Oliveto e per il Progresso	SI
2	MOSCATO	Giovanni	Uniti per Oliveto e per il Progresso	NO
3	PERCIABOSCO	Attilio	Uniti per Oliveto e per il Progresso	SI
4	PIGNATA	Carmine	Uniti per Oliveto e per il Progresso	SI
5	MOSCATO	Gerardo Antonio	Uniti per Oliveto e per il Progresso	SI
6	COGLIANESE	Francesco	Uniti per Oliveto e per il Progresso	SI
7	PEZZUTI	Piero	Uniti per Oliveto e per il Progresso	SI
8	CAVALIERI	Macario	Uniti per Oliveto e per il Progresso	SI
9	RUSSO	Caldino	Uniti per Oliveto e per il Progresso	NO
10	PALMIERI	Raffaele	Uniti per Oliveto e per il Progresso	SI
11	LULLO	Antonio	Uniti per Oliveto e per il Progresso	SI
12	VECE	Guido	Uniti per Oliveto e per il Progresso	SI
13	INDELLI	Enrico	Libertà Democratica - Forza Oliveto	NO
14	CALZARETTA	Giacomo	Libertà Democratica - Forza Oliveto	SI
15	NIGRO	Patrizia	Libertà Democratica - Forza Oliveto	NO
16	POLINO	Fabrizio	Libertà Democratica - Forza Oliveto	SI
17	IASPARRO	Fulvio	Libertà Democratica - Forza Oliveto	SI

Totale presenti: **13**; Totale assenti: **4**

Il Sindaco, Italo Lullo, assunta la presidenza, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sugli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Partecipa, con funzioni consultive, referenti, di assistenza e di verbalizzazione ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il Segretario Comunale Dr. Vincenzo Maiorino.

IL SINDACO-PRESIDENTE, introduce l'argomento di cui all'allegata proposta di deliberazione, iscritto al n. 6 dell'o.d.g., ad oggetto: **"Fondazione di partecipazione "S. Francesco d'Assisi" – ONLUS. Conferimento al fondo di dotazione di usufrutto su bene immobile comunale."** Dà la parola al Consigliere PIGNATA per l'illustrazione. Il relatore, prima di entrare nel merito tecnico della proposta di deliberazione, intende chiarire il ruolo che la costituenda Fondazione sarà chiamata a svolgere. In nessun caso essa sostituirà il soggetto pubblico preposto alla erogazione dei servizi sanitari. L'Ospedale S. Francesco d'Assisi è e resterà pubblico. La Fondazione svolgerà un ruolo di supporto, di rafforzamento dell'Ospedale pubblico. Essa ben potrebbe favorire la promozione dell'Ospedale, facendone conoscere le eccellenze. D'altronde non a caso l'Ospedale S. Francesco d'Assisi è inserito tra i 30 ospedali italiani destinatari di un importante finanziamento statale per l'efficientamento energetico. Se lo Stato investe sull'Ospedale, non è ragionevole supporre che esso sia destinato alla chiusura. I segnali che è possibile cogliere inducono ad essere ottimisti, nel senso che quell'atteggiamento di chiusura verso il nosocomio di Oliveto Citra, assunto in principal modo dalle Autorità regionali fino a non molto tempo fa, appare oggi in fase di ripensamento. Procede, quindi, alla illustrazione della proposta, chiarendo come la soluzione tecnica adottata sia la migliore nel senso della salvaguardia del patrimonio del Comune, poiché con il conferimento alla Fondazione dell'usufrutto e non della proprietà del bene immobile, questo rientrerà automaticamente nella disponibilità dell'ente locale non appena la Fondazione dovesse estinguersi.

Prende la parola il Consigliere POLINO, il quale, pur non avendo nulla da eccepire sull'importanza dell'iniziativa di dare vita alla Fondazione, chiede, tuttavia, quali garanzie abbia il Comune sul fatto che la Fondazione medesima non alieni il diritto di usufrutto sul bene.

Prende la parola il Sindaco, per chiarire come la Fondazione sia espressione innanzitutto del Comune di Oliveto Citra e ciò pone a riparo da decisioni come quelle paventate dal Consigliere Polino. Precisa inoltre, su indicazione del Segretario Comunale, che la proposta di deliberazione agli atti è stata integrata con un'ulteriore relazione dell'UTC, redatta in data odierna (prot. n. 2274 del 06.02.2013), che ha quantificato in € 53.200,00 il valore economico del diritto di usufrutto. Tale ulteriore relazione, che viene allegata alla delibera con la lettera "B", integra quella già agli atti e che è allegata con la lettera "A".

Esaurita l'illustrazione, atteso che nessun consigliere ha chiesto la parola

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione, ad oggetto: **"Fondazione di partecipazione "S. Francesco d'Assisi" – ONLUS. Conferimento al fondo di dotazione di usufrutto su bene immobile comunale"**

RITENUTO di dover approvare la citata proposta, nelle risultanze formulate dal proponente;

VISTA, altresì la relazione dell'UTC prot. n. 2274 del 06.02.2013;

ASSUNTI i pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

A SEGUITO DI VOTAZIONE PALESE PER ALZATA DI MANO CHE HA SORTITO IL SEGUENTE ESITO:

Presenti: 13

Astenuti: 0

Favorevoli: 13

Contrari: 0

D E L I B E R A:

1. Di approvare l'allegata proposta di deliberazione, ad oggetto: "**Fondazione di partecipazione "S. Francesco d'Assisi" - ONLUS. Conferimento al fondo di dotazione di usufrutto su bene immobile comunale**", nelle risultanze formulate dal proponente, che qui si intende integralmente trascritta.
2. Di dare atto che il valore economico del diritto di usufrutto conferito, come da relazione dell'UTC prot. n. 2274 del 06.02.2013 allegata con la lettera B alla presente deliberazione, ammonta a € 53.200,00;
3. Dichiarare la presente delibera, a seguito di votazione palese peralzata di mano che ha sortito il seguente esito:
Presenti: 13
Astenuiti: 0
Favorevoli: 13
Contrari: 0
immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE AD OGGETTO:

Fondazione di partecipazione “S. Francesco d’Assisi” – ONLUS. Conferimento al fondo di dotazione di usufrutto su bene immobile comunale.

IL SINDACO

RICHIAMATA la deliberazione C.C. n. 24 del 29.11.2010 con la quale questo Ente ha deciso la costituzione della “Fondazione S. Francesco D’Assisi – ONLUS” e la partecipazione del Comune in qualità di “Socio Fondatore”;

DATO ATTO che con la medesima deliberazione è stato approvato lo statuto della Fondazione nonché lo schema di atto costitutivo;

PRESO ATTO che il citato atto deliberativo demandava a successivo provvedimento della Giunta la determinazione di adeguata somma da conferire alla Fondazione quale Fondo di dotazione iniziale, previa iscrizione in bilancio del relativo ammontare;

VISTO l’art. 4 dello statuto della Fondazione, il quale prevede che il fondo di dotazione sia costituito dai conferimenti in denaro o beni mobili ed immobili, o altre utilità impiegabili per il perseguimento degli scopi, effettuati dai Fondatori e dai Sostenitori;

RITENUTO opportuno conferire al fondo di dotazione non una somma di denaro, ma una utilità, costituita dal diritto reale di usufrutto su un bene immobile del Comune di Oliveto Citra;

RITENUTO, in particolare, di conferire al fondo di dotazione della Fondazione il diritto di usufrutto su una porzione di fabbricato di proprietà comunale, sito in Largo Cortone, il cui valore è quantificabile in € 56.000,00, come da relazione di stima redatta dall’Ufficio Tecnico Comunale;

PRECISATO che detto immobile è stato acquisito dal Comune di Oliveto Citra in seguito a procedura espropriativa e sono in corso le formalità per il perfezionamento di detta procedura;

PRESO ATTO che hanno aderito alla costituzione della Fondazione S. Francesco d’Assisi ONLUS anche i Comuni di Contursi Terme, con deliberazione C.C. n. 19 del 04.07.2011 e di Caposele, con deliberazione C.C. n. 31 del 20.12.2012;

VISTO, quanto alla competenza, l’art. 42, comma 2, lettera l) del citato Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

P R O P O N E:

1. Di conferire al fondo di dotazione della Fondazione S. Francesco D’Assisi – ONLUS il diritto di usufrutto su una porzione di fabbricato di proprietà comunale, sito in Largo Cortone, previo perfezionamento della procedura espropriativa citata in premessa;
2. Di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

IL SINDACO
(Italo Lullo)



Pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la superiore proposta di deliberazione, si esprime parere FAVOREVOLE

Oliveto Citra, li 21.01.2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO
(Geom. Giulio Grieco)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Vista la superiore proposta di deliberazione, si esprime parere FAVOREVOLE

Oliveto Citra, li 21.01.2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(Raffaele Raia)



COMUNE DI OLIVETO CITRA

Provincia di Salerno

Servizio Tecnico
Ufficio Urbanistica

prot. n. 1007

li 21/01/2013

VALUTAZIONE IMMOBILE ABITATIVO UBICATO IN QUESTO COMUNE AL LARGO ROTONDA,
CIVICO N. 8

1) OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione è l'immobile a destinazione abitativa, distinto in NCEU del Comune di Oliveto Citra al fol. n. 17 p.la n. 432/3, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), cl. 2.

L'immobile ricade in porzione di caseggiato di maggiore consistenza, avente struttura in muratura, sito nel centro abitato e con accesso al civico n. 8 della pubblica piazzetta denominata "Largo Rotonda".

L'unità immobiliare è composta da consistenze disposte su tre sovrastanti livelli, di modo che:

- in primo piano sono ubicati un vano, l'ambiente cucina, un wc, un ripostiglio ed il disimpegno;
- in secondo piano è ubicato un unico ampio vano ed il disimpegno;
- in terzo livello, sono ubicati, per la gran parte, il terrazzo-lastrico solare di copertura ed (in minima parte) un'unica falda inclinata di tetto di copertura;

il collegamento tra i suddetti piani in elevazione è realizzato tramite scala interna.

All'attualità l'immobile è libero da persone e cose e (completo di impianti, rifiniture e rivestimenti) risulta in normali condizioni manutentive e conservative.

La superficie lorda del primo livello ha l'area di circa m² 35 e la superficie lorda del secondo livello ha l'area di circa m² 35; di talché la superficie lorda totale "S" è pari a circa mq 70.

2) METODI DI VALUTAZIONE

Il metodo estimativo si basa sulla comparazione con esperienze di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare e, pertanto, la conoscenza del mercato e dei dati storici che da esso si rilevano, sono indispensabile premessa ad ogni formulazione di giudizio di stima.

Il metodo della comparazione dei cespiti da valutare con beni aventi omologhe caratteristiche e di cui sono noti i prezzi di vendita, si basa sull'effettiva realtà di mercato per immobili di caratteristiche identiche o similari a quelli oggetto della stima alla data di riferimento e per cui il relativo valore risulta desunto da dati economici concreti.

Di tal che, per la ricerca del valore del descritto immobile, si utilizza un procedimento di stima del tipo diretto basato sulla possibilità di formare una <<scala>> di valori noti di beni

analoghi, attraverso i dati elementari omogenei di unico tipo dai quali direttamente può determinarsi il valore.

Ed allora, essendo i dati elementari costituiti da valori di beni analoghi, può risolversi direttamente il sintetico inserimento del bene da stimare in quello dei <<gradini della scala>> corrispondente al prezzo del bene che presenta maggiore analogia con quello oggetto di valutazione; nella fattispecie, tale metodo si basa sull' accertamento del mercato del valore di similari immobili mediante appropriate indagini condotte in funzione della banca dati dell'O.M.I. dell' Agenzia del Territorio.

Tenuto conto:

- dell' esperito raffronto coi predetti valori dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia del Territorio (v. Allegato A);
- l' u.i.u. che ci occupa è abitazioni di tipo economico giacché catastalmente censita in categoria A/4;

in riferimento alla fattispecie immobiliare che ci occupa, si sono tratti i valori unitari di mercato per unità di superficie lorda riferiti al primo semestre 2012 di cui all' Allegato A e variabili, nella zona "Centro Urbano Capoluogo" da un minimo di €/m² 650 ad un massimo di €/m² 950 (per unità di superficie lorda).

Tenuto altresì conto:

- di tutto quanto innanzi rilevato e riportato;
- della situazione locale all' esito delle esperite ispezioni dei luoghi;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile oggetto di valutazione e delle relative condizioni manutentive e conservative;

si è pervenuto ad un valore medio unitario V_m dei due predetti valori:

$$V_m = \text{€/m}^2 (650+950)/2 = \text{€/m}^2 800$$

Stabilito, con riferimento al primo semestre 2012, il valore medio unitario V_m per unità di superficie lorda dell' immobile che ci occupa, a mezzo dell' aggiornamento sulla scorta degli indici ISTAT si perviene al corrispondente valore medio unitario " V_m " riferito all' attualità:

Data Iniziale: 01/07/2012

Data Finale: 31/12/2012

Capitale Iniziale: € 800,00

Decorrenza Rivalutazione: Luglio 2012

Scadenza Rivalutazione: Dicembre 2012

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 105,9

Indice alla Scadenza: 106,5

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,006

Totale Rivalutazione: € 4,80

Capitale Rivalutato : € 804,80 = V_m

3) VALUTAZIONE

Tenuto conto che la complessiva superficie lorda dell' unità immobiliare oggetto di stima ha l' area di circa m² 75 e che -per quanto concluso al precedente capitolo 2- l' attuale valore medio per unità di superficie lorda è

$$Vm = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 804,80}$$

consegue che il complessivo valore dell' u.i.u. distinta in NCEU al fol. n. 17, p.IIa n. 432/3 è attualmente pari a

$$V = \text{€ } 56.336,00 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 804,80} \times \text{m}^2 \text{ 70};$$

ed in cifra tonda pari ad € 56.000,00 (diconsi euro cinquantaseimila)

Il Responsabile del Servizio
Geom. Ulderico Iannece



COMUNE DI OLIVETO CITRA

Provincia di Salerno

Servizio Tecnico
Ufficio Urbanistica

ALLEGATO A

Agenzia del Territorio

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: OLIVETO CITRA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	1050	L	2,2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,1	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	340	460	L	1,3	1,8	L
Box	NORMALE	420	560	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1150	L	2,6	3,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 - Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.



COMUNE DI OLIVETO CITRA

Provincia di Salerno

Servizio Tecnico
Ufficio Urbanistica

prot. n. 2274

li 06/02/2013

VALUTAZIONE IMMOBILE ABITATIVO UBICATO IN QUESTO COMUNE AL LARGO ROTONDA, CIVICO N. 8

Facendo seguito alla precedente relazione di stima dell'immobile del 21.01.13 prt. 1007, con la presente integrazione si procede alla stima del valore economico del diritto d'usufrutto sul medesimo immobile, ipotizzando l'età del il soggetto giuridico pari ad un anno.

Per calcolare il valore dell'usufrutto (che dura per tutta la vita dell' usufruttuario) si debbono prendere in considerazione alcuni coefficienti come dalla vigente tabella che segue.

Età del beneficiario	Coefficiente
Da 0 a 20	95
Da 21 a 30	90
Da 31 a 40	85
Da 41 a 45	80
Da 46 a 50	75
Da 51 a 53	70
Da 54 a 56	65
Da 57 a 60	60
Da 61 a 63	55
Da 64 a 66	50
Da 67 a 69	45
Da 70 a 72	40
Da 73 a 75	35
Da 76 a 78	30
Da 79 a 82	25
Da 83 a 86	20
Da 87 a 92	15
Da 93 a 99	10

Così il calcolo fornisce il seguente risultato:

Valore della piena proprietà	€56.000,00
Età usufruttuario	1 anni
Valore usufrutto	€53.200,00
Valore nuda proprietà	€2.800,00

Il Responsabile del Servizio
Geom. Ulderico Iannece

Delibera C.C. n. 6 del 06/02/2013

Oggetto: Fondazione di partecipazione "S. Francesco d'Assisi" – ONLUS. Conferimento al fondo di dotazione di usufrutto su bene immobile comunale.

Il presente verbale viene così approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

Italo Lullo

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Vincenzo Maiorino

ESECUTIVITÀ

Certifico che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno **06/02/2013**

Dopo il decimo giorno dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000)

Perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000)

Dalla Residenza Comunale, li **11/02/2013**

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Vincenzo Maiorino

PUBBLICAZIONE

Si attesta la presente deliberazione viene pubblicata in data odierna per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio informatico presente sul sito istituzionale www.comune.oliveto-citra.sa.it (art. 124 D.Lgs. n. 267/2000, art. 32 L. n. 69/2009).

Dalla Residenza Comunale, li **11/02/2013**

LA RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI

Anna Senese