



Provincia di Benevento

OGGETTO:	PROPOSTA DI ACQUISTO, IN UNICO LOTTO, COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN BENEVENTO, ALLA VIA CALANDRA N. 4, DENOMINATO “POLO DIDATTICO CALANDRA”. APPROVAZIONE.
-----------------	---

PROPOSTA di DELIBERA del CONSIGLIO PROVINCIALE

N. 28 del 12/04/2024

SETTORE 2 AMMINISTRATIVO-FINANZIARIO

**Servizio Programmazione Bilancio - Provveditorato - Gestione Economico Stipendiale del Personale -
Controllo Analogico**

Premesso che:

- l'Ente è proteso all'attuazione di un pacchetto di progetti che stima la realizzazione di numerosi e significativi interventi che interessano contemporaneamente la quasi totalità degli Istituti scolastici di competenza della Provincia, con particolare si richiamo agli interventi rientranti in ambito PNRR, oltre ad altri connessi a diversa fonte finanziaria;
- è in fase avanzata una complessa programmazione degli interventi sull'Edilizia Scolastica per la Scuola Secondaria Superiore che prevede tra l'altro l'ipotesi di abbattimento e di ricostruzione di alcuni edifici;
- nella sola città capoluogo, la Provincia è proprietaria di venticinque edifici, adibiti a Licei o Istituti Superiori e gli interventi di riqualificazione e messa in sicurezza in alcuni casi impongono anche il momentaneo trasferimento degli alunni/studenti di diversi Istituti, per consentire la realizzazione degli interventi programmati;
- le esigenze delle Scuole del territorio, spingono la Provincia a valutare, in una prospettiva di lungo termine, operazioni immobiliari che consentano di offrire agli studenti e ai docenti strutture idonee allo svolgimento della attività didattica, al fine di evitare il rischio di non improbabili interruzioni;
- gli atti programmatici adottati rivelano l'esigenza di acquisire in maniera strutturale aree scolastiche, con orizzonti e prospettive adeguate alla crescente domanda proveniente dal territorio, così come riportato nel DUP 2024-2026;
- l'acquisto del “POLO DIDATTICO CALANDRA” risponde a un obiettivo strategico finalizzato al potenziamento della struttura scolastica circostante, che potrebbe portare alla creazione di un ampio polo scolastico in un'area strategica della città, rafforzando la qualità dell'offerta formativa;

Considerato che:

- per affrontare le contingenti necessità di scongiurare ogni possibile ipotesi di interruzione delle attività scolastiche, l'Ente, con determinazione dirigenziale n. 268 del 08.02.2023 avente ad oggetto: "Approvazione schema di contratto di locazione di immobile ad uso scolastico, ai sensi dell'art. 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392", ha preso in locazione l'immobile di proprietà dell'Università degli Studi del Sannio, denominato "Polo Didattico Calandra", ubicato in Benevento alla Via Calandra, n. 4. Locazione della durata di tre anni, con contratto sottoscritto in data 9 febbraio 2023, per un canone annuo di locazione pari ad Euro 200.000,00 (duecentomila/00), oneri compresi;

Rilevato che:

- con Decreto Direttoriale n.1265 del 10-11-2023, l'Università' degli Studi del Sannio ha indetto un'indagine di mercato, esplorativa e non vincolante, finalizzata alla vendita, in unico lotto del complesso Immobiliare sito in Benevento, alla via Nicola Calandra, n.4, denominato "Polo Didattico Calandra";
- il valore di riferimento attribuito all'intero compendio immobiliare ammonta ad € 8.030.000,00, oltre oneri di legge, ricavato da dati estimativi riferiti **dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Caserta** (relazione estimativa del 23/04/2021 consultabile in procedura al link:

<https://urlsand.esvalabs.com/?u=https%3A%2F%2Fnextcloud.provincia.benevento.it%2Findex.php%2Fs%2FjRjPFgwGABnMLg&e=2069b4e0&h=340d52c7&f=y&p=n>);

- in data 21-11-2023, è stato pubblicato l'avviso di manifestazione di interesse che disciplina le modalità per la partecipazione alla procedura in oggetto;
- il termine per la presentazione delle istanze di interesse veniva fissato al 21-12-2023;
- con successivo Decreto Direttoriale n. 1396 del 19/12/2023, l'Università degli Studi del Sannio ha prorogato al 29/12/2023, la presentazione delle istanze di manifestazione di interesse;
- per la partecipazione alla manifestazione di interesse, era necessaria per i soggetti richiedenti l'effettuazione di un sopralluogo con il personale dell'Ateneo;
- con nota del Presidente della Provincia prot. n. 28617 del 23-11-2023 venivano invitati i Dirigenti del Settore Edilizia Pubblica e Scolastica – Manutenzioni e del Settore Amministrativo - Finanziario, ad approfondire rispettivamente i profili tecnici-estimativi e gli aspetti amministrativi ed economico-finanziari per l'eventuale candidatura all'interpello richiamato in oggetto;
- con nota n. 28753 del 23.11.2023, i Dirigenti del Settore Edilizia Pubblica e Scolastica – Manutenzioni e del Settore Amministrativo - Finanziario, in riscontro alla nota prot. 28617 del 23.11.2023, hanno dato immediatamente corso agli approfondimenti richiesti, in maniera sincrona e convergente;
- in data 28 novembre 2023, la Provincia di Benevento, con nota prot. n. 29198, ha manifestato il proprio interesse ad eseguire il richiesto sopralluogo congiunto con i rappresentanti dell'Ateneo;
- in data 05/12/2023, è stato eseguito il prescritto sopralluogo durante il quale è stata posta particolare attenzione a tutti gli edifici costituenti l'immobile, quali: i corpi A e B –

Aule/multipiano, l'Aula Magna, il Corpo C –Auditorium e il Corpo D –Sala Mensa e Uffici, soffermandosi anche sulle aree esterne, con particolare riferimento a quella con verde attrezzato prospiciente via Nicola Sala, come da relativo verbale allegato alla Deliberazione Presidenziale n. 361 del 28.12.2023 (*Allegato I*);

- il sopralluogo ha consentito di acquisire elementi urbanistici e tecnici utili per effettuare i necessari approfondimenti per dare seguito agli indirizzi programmatici;
- con nota interna vengono trasmesse all'Ufficio di Presidenza dell'Ente, le risultanze degli approfondimenti tecnici/amministrativi/finanziari, che hanno portato a determinare in € 6.700.000,00 oltre oneri di legge, il valore dell'immobile, confermandone la rispondenza alle esigenze complessive del progetto generale di interventi sull'edilizia scolastica di proprietà dell'Ente;

Vista la Deliberazione Presidenziale n.361 del 28.12.2023 ad oggetto: “UNIVERSITA’ DEGLI STUDI DEL SANNIO - DECRETO DIRETTORIALE N. 1265 DEL 10.11.2023. INDAGINE ESPLORATIVA PER LA VENDITA, IN UNICO LOTTO, DEL POLO DIDATTICO SITO IN BENEVENTO ALLA VIA NICOLA CALANDRA, N. 4. DETERMINAZIONE ED ATTUAZIONE”, con i relativi allegati (All.1 Verbale di sopralluogo), (All. 2 Perizia tecnica);

Dato atto che, con detta Deliberazione Presidenziale n.361 del 28.12.2023, è stato disposto:

1. **di approvare** la partecipazione di questo Ente all'Indagine Esplorativa per la vendita, in unico lotto, del “Polo Didattico” sito in Benevento alla via Nicola Calandra n. 4;
2. **di dare atto** che la candidatura è proposta nei modi, nelle forme e nei contenuti previsti e richiamati nel presente atto per il valore complessivo di € 6.700.000,00, oltre eventuali oneri di procedura, ed in particolare:
 - ai fini della sostenibilità economico-finanziaria, risulta appostata nel Bilancio 2023-2025, con Variazione di Bilancio di cui alla D.P. n. 336 del 27/11/2023, con ratifica, anche della volontà, con delibera di Consiglio Provinciale n. 34 del 16/12/2023, una parte di finanziamento pari a €1.000.000,00, con prelievo dall'Avanzo di amministrazione, determinato in sede di approvazione del Conto Consuntivo – anno 2022, per l'acquisto del compendio immobiliare di cui alla predetta indagine di Unisannio;
 - per la restante parte delle somme necessarie per proporre la candidatura all'acquisto è possibile ricorrere alla sottoscrizione di un apposito mutuo pluriennale Cassa Depositi e Prestiti poiché sussistono i presupposti di cui agli artt. 202-204 D.Lgs. 267/2000. La contrazione del mutuo, previa deliberazione del Consiglio Provinciale, costituirà presupposto per la partecipazione al contratto di acquisto.
3. **di demandare** ai Settori Edilizia e Patrimonio e Settore Economico Finanziario i provvedimenti successivi per la presentazione della manifestazione di interesse;

Vista la nota n. prot. 3221 del 06.02.2024, con la quale il Consiglio di Amministrazione dell'Università degli Studi del Sannio, comunicava di aver accettato con propria deliberazione del 26 gennaio 2024, la proposta dell'Amministrazione Provinciale, pervenuta con PEC del 28 dicembre 2023, di acquisto dell'intero Complesso Immobiliare denominato “Polo Didattico di Via Calandra”, di proprietà

dell'Università degli Studi del Sannio, per un importo di €6.700.000/00 (seimilionesettecentomila/00) oltre oneri di legge;

Vista la nota n. prot. 8681 del 03.04.2024, con la quale l'Università degli Studi del Sannio, ha trasmesso l'estratto del verbale del Consiglio di Amministrazione del 30 gennaio 2024, nel quale è stata autorizzata l'accettazione della proposta di acquisto dell'Amministrazione Provinciale, in unico lotto, del complesso immobiliare denominato "Polo Didattico Calandra", ubicato in Benevento, alla Via Nicola Calandra, n. 4;

Appurato che:

- l'acquisto di beni immobili si configura come una forma di investimento funzionale allo scopo pubblico che l'Amministrazione Provinciale intende perseguire, nel rispetto dei principi generali che guidano l'azione del fare pubblico, con valutazione dei costi e benefici derivanti dalla stessa operazione immobiliare;
- le attività estimative, dopo gli approfondimenti di rito, hanno espresso un valore di sintesi dell'intero Compendio pari complessivamente a € 6.700.000,00 oltre oneri di legge, come da "Osservazioni alla Relazione estimativa redatta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio" redatta dal Dirigente del Settore Edilizia Pubblica e Scolastica – Manutenzioni, allegata alla Deliberazione Presidenziale n. 361 del 28.12.2023 (*Allegato 2*);
- ai fini della sostenibilità economico-finanziaria, risulta appostata nel Bilancio 2023-2025, con Variazione di Bilancio di cui alla D.P. n. 336 del 27/11/2023, con ratifica, anche della volontà, con delibera di Consiglio Provinciale n. 34 del 16/12/2023, una parte di finanziamento pari a €1.000.000,00, con prelievo dall'Avanzo di amministrazione, determinato in sede di approvazione del Conto Consuntivo – anno 2022, per l'acquisto del compendio immobiliare di cui alla predetta indagine di Unisannio;
- per la restante parte delle somme necessarie per proporre la candidatura all'acquisto sarà necessario ricorrere alla sottoscrizione di un apposito mutuo pluriennale Cassa Depositi e Prestiti poiché sussistono i presupposti di cui agli artt. 202-204 D.Lgs. 267/2000. La contrazione del mutuo, previa deliberazione del Consiglio Provinciale, costituirà presupposto per la partecipazione e sottoscrizione al contratto di acquisto.

Nella fattispecie, per i profili economici/finanziari assumono non poca importanza, diverse circostanze o fattori correlati all'operazione immobiliare che interessa, che possono essere rilevati nelle argomentazioni che seguono:

- Fattibilità dell'operazione immobiliare in termini di copertura della spesa:
 - l'investimento è sostenibile e finanziabile dall'Amministrazione Provinciale e comporta la copertura di spesa della rata mutuo, che, per la quasi totalità, sostituisce quella relativa al contratto di locazione, della durata di anni tre, sottoscritto in data 9 febbraio 2023, per un canone annuo pari ad Euro 200.000,00 (duecentomila/00), oneri compresi;

- Soddisfare esigenze di programmazione dei flussi scolastici, che tendenzialmente portano ad accrescere l'esigenza di disponibilità verso la città capoluogo;
- L'interesse di questa Amministrazione è proteso all'attuazione di un pacchetto di progetti che stima la realizzazione di numerosi e significativi interventi che interessano contemporaneamente la quasi totalità degli Istituti scolastici di competenza della Provincia ed in particolare si richiamano gli interventi rientranti in ambito PNRR, oltre ad altri connessi a diversa fonte finanziaria;

Preso atto che, è possibile dare attuazione alla Deliberazione Presidenziale n.361 del 28.12.2023, con la quale si è rideterminato il prezzo ad € 6.700.000,00 oltre oneri di legge, **quale Allegato 1)** alla presente deliberazione e quale già Allegato 2) alla citata Deliberazione Presidenziale n. 361 del 28.12.2023;

Preso atto inoltre che, per quanto riguarda i profili contabili e finanziari della presente operazione, così come illustrati nella relazione rimessa a firma dell'Avv. Nicola Boccalone, Dirigente del Settore Amministrativo - Finanziario, **quale Allegato 2)** alla presente deliberazione, e visti gli indirizzi ricevuti, in relazione alle risorse di bilancio da destinare alla copertura finanziaria dell'operazione in oggetto, è possibile procedere al finanziamento dell'operazione immobiliare di cui trattasi come sopra specificato;

Dato atto che, con separata deliberazione del Consiglio Provinciale, prevista all'ordine del giorno della medesima seduta consiliare, saranno proposte le apposite variazioni di bilancio per lo stanziamento sul titolo 2 della spesa delle somme per la copertura finanziaria del costo complessivo per l'acquisto dell'immobile e per il rimborso delle rate del mutuo, nonché l'autorizzazione al ricorso all'indebitamento;

Atteso che per quanto riguarda i profili fiscali:

- l'operazione di acquisizione al Patrimonio è assoggettata all'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale pari al 9% del valore commerciale dell'operazione, oltre che dell'imposta ipotecaria e catastale determinata in misura fissa di € 200,00 per ogni unità immobiliare;

Ritenuto quindi utile, per le motivazioni anzidette, assumere la presente deliberazione volta all'acquisizione al Patrimonio Provinciale del complesso sopradescritto, prendendo atto "delle Osservazioni alla Relazione estimativa redatta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Casera – Ufficio Provinciale Territorio" redatta dal Dirigente del Settore Edilizia Pubblica e Scolastica – Manutenzioni, riguardante detto immobile e della Relazione rimessa dal Settore Amministrativo – Finanziario in merito al finanziamento dell'investimento;

Atteso che:

- L'obbligo per gli Enti locali di acquisire preventivamente il parere di congruità dell'Agenzia del demanio, in caso di acquisto di immobili, previsto dall'art. 12 del DL n.98/2011/ convertito in legge n.111/2011, modificato dall'art. 1 comma 138 della legge n.228/2012, è venuto meno per effetto di quanto disposto dall'art.57 comma 2 lettera F del DL n.124/2019,convertito in legge n.157/2019;
- Tale modifica comporta che gli Enti territoriali possono provvedere all'acquisto, senza dimostrare il carattere della indispensabilità, indilazionabilità dell'acquisto nonché della verifica sulla congruità del prezzo da parte di enti-autorità di controllo;
- In ogni caso, l'autonomia negoziale risponde a principi generali di buon andamento, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa nonché di equilibrio di bilancio, così come all'esigenza di dover impegnare risorse nel modo più efficiente possibile per perseguire gli interessi pubblici;

Atteso ancora che, l'art. 42, comma 2, lett. 1) Tuel 267/2000, prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permute, 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 nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri Funzionari ai sensi degli articoli 107 comma 3 lettera c) (stipula dei contratti) e dell'art. 4 comma 2 del d.lgs. n. 165/2001 ;

Viste le deliberazioni del Consiglio Provinciale:

- n. 18 del 29.06.2023 avente ad oggetto “Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 13 del 22.06.2023. Rendiconto dell'esercizio Finanziario 2022. Approvazione definitiva ex art. 1 co. 55 L.56/2014”;
- n. 19 del 29.06.2023 avente ad oggetto “Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 22.06.2023. DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) di cui all'art. 170, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 - Periodo 2023/2025 contenente: Piano Triennale Opere Pubbliche 2023/2025 - Piano Biennale Forniture di Beni e Servizi - Piano Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari - Piano Triennale del Fabbisogno del Personale. Approvazione definitiva ex art. 1 co. 55 L.56/2014”;
- n. 20 del 29.06.2023 avente ad oggetto “Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 15 del 22.06.2023. Bilancio di Previsione 2023- 2025 e i suoi allegati contenente Variazione Bilancio di Previsione 2022/2024 - Esercizio Provvisorio - ex art. 175 co. 4 del D.Lgs. 267/2000 e variazione al programma triennale 2022/2024. Finanziamenti PNRR. Approvazione definitiva ex art. 1 co.55 L.56/2014”;

Vista la deliberazione Presidenziale n. 243 del 15.09.2023 avente ad oggetto “Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 ai sensi dell'art. 169 D.LGS. 267/2000;

Viste, altresì, le deliberazioni del Consiglio Provinciale:

- n. 34 del 16/12/2023 avente ad oggetto “VARIAZIONE IN VIA D'URGENZA AL BILANCIO DI PREVISIONE 2023/2025, DI COMPETENZA E DI CASSA, AI SENSI DELL'ART. 175, COMMI 2, 3, 4 e 5, DEL TUEL, al Documento Unico di Programmazione 2023/2025, al Programma Triennale 2023/2025, all'Elenco Annuale dei Lavori Pubblici 2023 e al Piano Esecutivo di Gestione Definitivo 2023. APPLICAZIONE AVANZO DI AMMINISTRAZIONE 2022. RATIFICA”;
- n. 37 del 18.12.2023 avente ad oggetto “DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) di cui all'art. 170, comma 1, D.Lgs n. 267/2000 – Periodo 2024/2026 e relativi allegati Programma triennale lavori pubblici, Programmazione del fabbisogno del personale, Programma triennale acquisto forniture e servizi e il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari. APPROVAZIONE DEFINITIVA”;
- n. 38 del 18.12.2023 avente ad oggetto “Schema di Bilancio di Previsione per il Triennio 2024-2026 e relativi allegati ai sensi dell'art. 174 del D. Lgs. n. 267/2000 e degli artt. 11 e 18-bis del D. Lgs. n. 118/2011. APPROVAZIONE DEFINITIVA”;

Visti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espresso, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, Dirigente del Settore Amministrativo - Finanziario Avv. Nicola Boccalone ed il parere in ordine alla regolarità contabile del

presente atto espresso, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile del Servizio Programmazione Bilancio e Provveditorato Dott. Armando Mongiovi, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visti:

- il TUEL approvato con D.Lgs. n.267 del 18/08/2000;
- lo Statuto della Provincia di Benevento;
- il vigente Regolamento sull'Ordinamento dei Servizi e degli Uffici della Provincia di Benevento;
- il vigente Regolamento di contabilità;

PROPONE DI DELIBERARE

Per i motivi espressi in narrativa e che formano parte integrale e sostanziale del presente dispositivo:

1. **Di acquisire** al Patrimonio Provinciale l'immobile di proprietà dell'Università degli Studi del Sannio, sito in Via Calandra n. 4, al prezzo di € 6.700.000,00 oltre oneri, imposte e tasse di legge per un totale di € 603.600, 00 così come proposto al Consiglio Provinciale;
2. **Di prendere atto** delle Osservazioni alla Relazione estimativa redatta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio” redatta dal Dirigente del Settore Edilizia Pubblica e Scolastica – Manutenzioni e della Relazione del Settore Amministrativo – Finanziario in merito alla copertura di spesa dell'operazione immobiliare di cui trattasi, che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale, dando atto che con separata deliberazione si procederà nella stessa seduta di Consiglio alla variazione di bilancio per la copertura finanziaria della presente operazione immobiliare di cui trattasi;
3. **Di autorizzare** il Dirigente del Settore Amministrativo - Finanziario a porre in essere gli atti necessari volti all'accettazione della proposta di acquisto, al trasferimento del diritto a favore della Provincia e all'adozione degli atti relativi alla variazione di bilancio ed all'assunzione del mutuo;
4. **Di allegare** al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile, di cui all'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
5. **Di attestare** che non sussistono in capo ai suddetti responsabili cause di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art. 6-bis della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii e art. 1, comma 9, lett. e) della Legge n. 190/2012, nonché condizioni di incompatibilità di cui all'art. 35 bis del D.Lgs. n. 165/2001;
6. **Di dichiarare** la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs 18.08.2000, n. 267.

Benevento, lì 12/04/2024

Il Responsabile dell'Istruttoria
Dott. Armando Mongiovì

Il Responsabile del Servizio
Dott. Armando Mongiovì