



CITTA' DI CAVA DE' TIRRENI  
PROVINCIA DI SALERNO

DETERMINAZIONE  
Sett. 4 Lavori Pubblici e Patrimonio

OGGETTO: Asta pubblica per l'alienazione del Complesso già ad uso industriale, sito in Cava de' Tirreni, denominato "ex Co.Fi.M.A." - sesta indizione -

## **DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

### **Sett. 4 Lavori Pubblici e Patrimonio**

**Oggetto: Asta pubblica per l'alienazione del Complesso già ad uso industriale, sito in Cava de' Tirreni, denominato "ex Co.Fi.M.A." - sesta indizione -**

#### **Premesso che:**

- il Comune di Cava de' Tirreni è proprietario del complesso immobiliare denominato "ex Co.fi.ma", sito in Cava de' Tirreni tra la via XXV Luglio e via G. Palumbo;
- detto complesso immobiliare è costituito da un lotto su cui insistono capannoni industriali tra loro contigui, un edificio di tre livelli, un prefabbricato posto in corrispondenza dell'ingresso da via G. Palumbo, e piazzali di pertinenza in corrispondenza dei due accessi;
- il compendio immobiliare è pervenuto al Comune di Cava de' Tirreni per effetto del decreto di trasferimento n. 468 del 16/5/2011, emanato ex artt. 586 c.p.c. e 108 L.F. dal Tribunale di Salerno, Sezione Fallimentare, registrato all'Agenzia delle entrate al n. 5747 del 7/6/2011;

#### **Considerato che:**

- al momento dell'acquisto da parte dell'Ente, il complesso immobiliare presentava abusi edilizi, già evidenziati nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato dalla curatela fallimentare, consistenti: 1) nel frazionamento della originaria consistenza, 2) in due capannoni aventi la stessa tipologia edilizia di quelli attualmente esistenti, per una superficie totale di 3.800 mq, 3) in una diversa distribuzione interna degli spazi e delle scale di accesso, relativamente alla palazzina interna al complesso
- il frazionamento dell'originaria consistenza risulta definitivamente sanato, come si evince dalla relazione del Settore Urbanistica inoltrata al Servizio Patrimonio con nota del 14/9/2021;
- l'abuso relativo ai due capannoni industriali aggiuntivi è in fase avanzata di ripristino attraverso la rimozione totale degli stessi, attività che l'Ente ha affidato mediante determina dirigenziale n. 1652 del 5/10/2021 in via di ultimazione;
- relativamente all'abuso concernente la diversa distribuzione interna degli spazi e alle scale di accesso alla palazzina interna al complesso è in corso il procedimento di sanatoria, ex art. 36 D.P.R. 380/2001, avendo il Servizio Patrimonio presentato istanza prot. 56184 del 6/10/2021 finalizzato all'accertamento di conformità urbanistica riscontrata anche dal Consorzio ASI.

#### **Considerato, altresì, che:**

- in data 30/9/2013 veniva emanata ordinanza dirigenziale n. reg. gen. 370 del 30/9/2013, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 380/2001, nei confronti, tra gli altri, anche dell'Ente stesso;
- la citata ordinanza veniva emessa sul presupposto che la vendita tra la società *-omissis-* e la Co.fi.ma. s.p.a. (da cui, poi, il Comune acquistò) aveva concretizzato un'ipotesi di lottizzazione

- abusiva in quanto realizzata senza i prescritti titoli autorizzatori;
- tale ordinanza veniva impugnata dagli altri tre soggetti destinatari della stessa, ed il giudizio si è concluso con sentenza n. 5696 del 2/8/2021, in cui il Consiglio di Stato ha accolto le doglianze avanzate dalle tre società destinatarie del provvedimento ed ha definitivamente escluso la sussistenza della fattispecie lottizzatoria;
  - con nota del 14/9/2021, il Servizio Urbanistica ha chiarito che *“il frazionamento della consistenza immobiliare della ex Co.fi.ma, rispetto alla maggior consistenza della ex Ceramica Ca.Va., è da intendersi acquisito in via indiretta per effetto dei condoni ex lege 47/85 e 724/94 definiti sulla proprietà frazionata ( - omissis - e - omissis - )”*;
  - con successiva nota del 29/9/2021, il Servizio Urbanistica ha ulteriormente chiarito che *“Per effetto delle richiamate pronunce del giudice amministrativo (TAR e Consiglio di Stato) l'area ex fabbrica COFIMA è stata definitivamente stralciata dalla fattispecie lottizzatoria di cui all'ordinanza dirigenziale n. 117/2013”*;

**Richiamate:**

- la direttiva sindacale prot. 47134 del 30/7/2015, in cui si impartiva agli uffici l'indirizzo di procedere all'alienazione del compendio immobiliare in oggetto;
- l'ulteriore direttiva sindacale pervenuta in data 23/1/2021, con cui l'Amministrazione Comunale ha confermato l'intendimento di dismettere l'immobile;

**Precisato che** ragioni di prudenza e di rispetto del principio di buon andamento della P.A. hanno indotto ad attendere l'esito del contenzioso instauratosi a seguito dell'impugnazione dell'Ordinanza Dirigenziale n. 370/2013;

**Atteso che:**

- in data 1/10/2021 è stato acquisito dal Servizio Patrimonio il Certificato di destinazione urbanistica del complesso immobiliare, dal quale risulta che esso ricade in zona D4 del P.R.T.C. dell'A.S.I. di Salerno;
- con determinazione dirigenziale n. 1654 del 5/10/2021 è stato incaricato un tecnico esterno per la revisione e l'aggiornamento della situazione catastale del complesso immobiliare in oggetto;
- che sull'immobile in questione sono già state indette n. 5 aste pubbliche, giuste determine n. 1683 del 06/10/2021, n.2147 del 12/11/2021, n. 2543 del 21/12/2021, n. 264 del 28/01/2022, n. 630 del 18/03/2022;

**Dato atto** che prima della stipula dell'atto di compravendita, sarà conclusa, a cura dell'Ente, l'attività di revisione e aggiornamento catastale;

**Evidenziato che:**

- dalla stima effettuata dal Servizio Patrimonio, acquisita al protocollo n. 49193 del 1/9/2021, è emerso un valore del complesso immobiliare pari ad € 5.300.000,00;
- il complesso immobiliare è stato inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni – anno 2021, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 30/9/2021, nell'allegato A, al n. 100;

**Dato atto che:**

- sull'importo a base d'asta inizialmente fissato in € 5.300.000,00, in virtù di perizia di stima agli atti d'ufficio, sono state operate complessivamente due riduzioni del 5% nel corso di n. 5 aste pubbliche andate deserte. Tale importo viene oggi ulteriormente ribassato del 2,5%, in applicazione dell'art. 40, comma 6, del vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del

Comune di Cava de' Tirreni e nel rispetto della direttiva sindacale prot. 33130 del 31/05/2022;  
- pertanto il nuovo importo a base d'asta in cifra tonda è fissato in € **4.664.000,00**;

**Ritenuto**, per le ragioni sopra esposte, di dover procedere ad una nuova indizione e pubblicazione dell'avviso di asta pubblica per l'alienazione del seguente immobile:

Complesso già ad uso industriale, sito in Cava de' Tirreni, tra la via XXV Luglio e la via G. Palumbo, ricadente in zona D4 del P.R.T.C. dell'A.S.I. di Salerno, avente superficie totale di mq. 17.553, all'interno del quale insistono:

- a) capannoni industriali con struttura portante in ferro e manto di copertura in ondulit, vetusti e parzialmente fatiscenti, per una superficie complessiva di 6.943 mq;
- b) palazzina su tre livelli, già adibita in passato ad uffici e servizi, in buona parte vandalizzata, posta a margine e all'interno dei citati capannoni per una superficie complessiva di 1.115 mq, di cui 330 mq al piano terra, 330 mq al piano primo, 330 mq al piano secondo e 125 mq all'interno dei capannoni;
- c) piccola struttura prefabbricata, anch'essa in precarie condizioni statiche, della superficie di 38 mq;
- d) area scoperta, oggi in parte ricoperta da vegetazione, per una superficie di mq 10.243;

**Precisato** altresì, che:

- l'asta pubblica sarà tenuta secondo le modalità disposte dall'art. 73 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato (Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827) ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo posto a base d'asta;
- tali offerte non possono essere presentate al ribasso, ma soltanto a rialzo sul prezzo posto a base d'asta;

**Visti:**

- il D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"
- lo Statuto Comunale
- l'art. 36 del "Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Cava de' Tirreni" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 19 gennaio 2017 il quale, tra l'altro, prevede: *"l'aggiudicazione per asta pubblica si svolge con il metodo e le modalità previste dall'art. 73 e seguenti del Regio Decreto del 23 Maggio 1924 n. 827, con aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida"*
- l'art. 73 del Regio Decreto del 23 Maggio 1924 n. 827 "Regolamento sulla Contabilità generale dello Stato", che stabilisce le quattro modalità in cui può essere tenuta l'asta;

**Dato atto**, inoltre, dell'insussistenza, allo stato attuale, in capo al responsabile del Servizio e del Dirigente, di situazioni di conflitto di interessi in relazione al procedimento, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/90 e della Misura M03 del Piano triennale della prevenzione della corruzione;

## **DETERMINA**

Per le ragioni di cui in premessa che qui si intendono integralmente riportate e trascritte:

- 1) di **INDIRE** una nuova asta pubblica, con il metodo di cui alla lettera c) dell'art.73 del Regio Decreto del 23 Maggio 1924 n. 827, per l'alienazione della piena ed intera proprietà del lotto unico, così descritto:

Complesso già ad uso industriale, sito in Cava de' Tirreni, tra la via XXV Luglio e la via G. Palumbo, ricadente in zona D4 del P.R.T.C. dell'A.S.I. di Salerno, avente superficie totale di mq. 17.553, all'interno del quale insistono:

- a) capannoni industriali con struttura portante in ferro e manto di copertura in ondulit, vetusti

- e parzialmente fatiscenti, per una superficie complessiva di 6.943 mq;
- b) palazzina su tre livelli, già adibita in passato ad uffici e servizi, in buona parte vandalizzata, posta a margine e all'interno dei citati capannoni per una superficie complessiva di 1.115 mq, di cui 330 mq al piano terra, 330 mq al piano primo, 330 mq al piano secondo e 125 mq all'interno dei capannoni;
  - c) piccola struttura prefabbricata, anch'essa in precarie condizioni statiche, della superficie di 38 mq;
  - d) area scoperta, oggi in parte ricoperta da vegetazione, per una superficie di mq 10.243;
- 2) di **DARE ATTO** che l'asta pubblica sarà tenuta secondo le modalità disposte dell'art. 73 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato (Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827) ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo posto a base d'asta: tali offerte non possono essere presentate al ribasso, ma soltanto a rialzo sul prezzo posto a base d'asta;
  - 3) di **APPROVARE** i seguenti atti predisposti dal Servizio Patrimonio per l'indizione dell'asta pubblica, allegati alla presente:
    - Schema di Avviso di Asta Pubblica
    - Fac simile di “autocertificazione - domanda di partecipazione” per le persone fisiche
    - Fac simile di “autocertificazione - domanda di partecipazione” per le persone giuridiche
    - Fac simile di “offerta economica” per le persone fisiche
    - Fac simile di “offerta economica” per le persone giuridiche;
  - 4) di **DARE ATTO** che prima della stipula dell'atto di compravendita, sarà conclusa, a cura dell'Ente, l'attività di revisione e aggiornamento catastale;
  - 5) di **DARE ATTO** che il presente avviso verrà pubblicato integralmente all'Albo Pretorio del Comune e sul sito web dell'Ente, e l'estratto di Avviso di Asta Pubblica mediante manifesti da affiggere per le strade cittadine del territorio comunale;
  - 6) di **ACCERTARE**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso con la sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio.

**Il Funzionario in P.O.**  
**Avv. Sonia Santoriello**

**Il Dirigente del IV Settore**  
**Ing. Antonino Attanasio**

