

ORIGINALE



Città di Benevento

Originale di Deliberazione della Giunta Comunale di Benevento

9 AGO, 2011

N. 117

Del 5/8/2011

OGGETTO: Proposta di valorizzazione dell'area industriale di Olivola e Roseto. Studio di Fattibilità.

L'anno duemila UNDICI il giorno CINQUE del mese di AGOSTO alle ore 13.00 nella sala Giunta di Palazzo Mosti, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con la partecipazione dei signori:

		Presente	Assente
Ing. Fausto Pepe	Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Raffaele Del Vecchio	Vice Sindaco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Luigi Abbate	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Marcellino Aversano	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Mirna Campone	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Nicola Danilo De Luca	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Rosario Guerra	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Pietro Iadanza	"	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Cosimo Lepore	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Luigi Scarinzi	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Totale Presenti... 0... 11... 0...

Partecipa in qualità di *Segretario Generale* il *Avv. Antonio ORLACCHIO*

con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Il Presidente Ing. Fausto Pepe, nella sua qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Ing. Fausto Pepe

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Antonio Orlacchio

RELAZIONE :

Il Servizio Industria dell'Assessorato allo Sviluppo Economico ha redatto l'allegata presentazione di "Proposta di valorizzazione dell'area industriale di Olivola e Roseto" con la quale si vuole conferire incarico per la redazione di uno Studio di Fattibilità per la creazione di una società per la gestione degli immobili e delle infrastrutture nel PIP di proprietà comunale nonché per la erogazione di servizi.

In sintesi, l'Ufficio pone all'attenzione dell'Amministrazione la necessità di gestire gli immobili che il Comune sta acquisendo al suo patrimonio in seguito all'applicazione delle sanzioni amministrative a carico di coloro i quali si sono resi inadempienti rispetto agli impegni assunti con la sottoscrizione delle convenzioni per l'assegnazione di aree industriali. La stessa necessità si verifica per quegli immobili che si andranno ad edificare, con i finanziamenti pubblici, per la realizzazione di incubatori d'impresa.

A tale struttura potranno essere assegnate le competenze relative alla gestione delle opere pubbliche (manutenzione e realizzazione) per evitare l'ulteriore degrado nel quale versano quelle esistenti, nonché il verificarsi dell'inevitabile perdita di finanziamenti per ritardi da parte degli uffici.

L'opportunità, infine, di poter reperire finanza aggiuntiva con le entrate per locazione degli immobili e con l'implementazione di nuovi servizi (pannelli fotovoltaici, servizi all'impresa, marketing, ecc. ecc.) consentirà, certamente, una gestione più efficace ed efficiente del patrimonio pubblico a tutto vantaggio delle aziende insediate.

Pertanto, sulla scorta del documento di presentazione, si propone di conferire l'incarico della redazione dello Studio di Fattibilità per la creazione di una società, a totale capitale del comune, per la gestione del patrimonio pubblico e per l'erogazione di servizi.

Alla spesa derivante dalla redazione dello studio si farà fronte con le somme che si renderanno disponibili con l'alienazione delle aree industriali di proprietà del Comune, da introitare al titolo IV cat. 1 cap. 1052/9.

Si propone, dunque, il conferimento dell'incarico per la redazione dello Studio di Fattibilità per la costituzione di una Società, a totale capitale del Comune, per la gestione del patrimonio comunale e dei servizi per l'area industriale di Olivola e Roseto, al Settore Sviluppo Economico, Servizio Industria, con il coinvolgimento dell'Ufficio Patrimonio ^{ed ENERGIA} e del Settore OO.PP., con il supporto delle professionalità dell'Ufficio di Coordinamento del Prusst. Infine, si propone, di affidare la gestione e la direzione dello SdF al Dirigente del Settore Finanze.

L'Assessore
Dott. Nicola Danilo De Luca



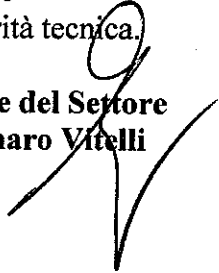
PARERI SULLA PROPOSTA:

Art. 49, comma 1, art. 97 comma 2, art.151, comma 4 T.U. N.267/2000

Il sottoscritto Dirigente esprime parer favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Benevento,

**Il Dirigente del Settore
Dr. Gennaro Vitelli**



Il sottoscritto Dirigente del Settore Finanze esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile dando atto che le somme da incassare saranno vincolate in base a quanto già contemperato nel Bilancio di previsione ed al disposto art. 16 del Regolamento per l'assegnazione delle aree per insediamenti produttivi, approvato con delibera del C.C. n. 20 del 24.02.1994, ovvero: (*“Le somme introitate ai sensi del presente regolamento vanno, ove possibile, prioritariamente utilizzate a sostegno delle politiche di sviluppo.”*).

Benevento, li

**Il Dirigente del Settore Finanze
Dr. Andrea Lanzalone**



VISTO, si esprime parere favorevole .

Benevento, li

**Il Segretario Generale
Avv. Antonio Orlacchio**

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione che precede;

VISTI i pareri favorevoli espressi dai responsabili dei Settori nonché dal Segretario Generale;

Con voti unanimi

DELIBERA

Di approvare integralmente la retro estesa proposta di deliberazione che qui si intende riportata trascritta;

Con separata unanime votazione **dichiara la presente immediatamente eseguibile.**

Comune di Benevento
Settore Sviluppo Economico
Servizio Industria

Proposta di valorizzazione dell'area industriale di Olivola e Roseto

Presupposti

Il patrimonio come strumento da utilizzare per il migliore perseguimento delle finalità pubbliche.

Consapevolezza che gran parte degli immobili è costituita da beni potenzialmente produttivi di un reddito o appetibili in ipotesi di dismissione.

Obiettivi
Utilizzo del patrimonio immobiliare per trasformarlo in strumento di finanziamento per gli interventi programmati.

Gestione economica del patrimonio come strumento di riequilibrio finanziario e di promozione economica e sociale della collettività di riferimento.

Percorso

- **Indirizzo politico della Giunta per individuare la metodologia sulla fattibilità del progetto.**
- **Incarico per la realizzazione di uno studio di fattibilità a supporto delle scelte da operare.**

Quadro normativo

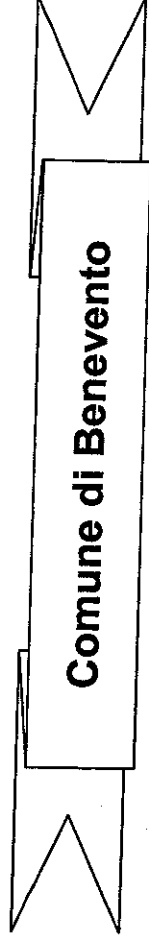
- **L.23.11.2001, n. 410.**
- **L.27 dicembre 2002 n. 289.**
- **Legge Finanziaria 2005 (Comma 275).**
- **Legge finanziaria del 2006.**
- **D.L. 25.06.2008 n. 112.**
- **L. 05.05.2009 n. 42.**
- **L. 23.11.2009 n. 191.**
- **D.lgs 28.05.2010 n. 85.**
- **D.lgs 31.05.2010 n. 78.**

Caratteristiche del patrimonio e scelta del modello

- Il Comune di Benevento è proprietario di alcuni immobili ricadenti nell'area industriale di Olivola ed altri potrà acquisirli, a breve. Attualmente il Comune è proprietario degli immobili ex Geripa ed ex Laser, mentre potrà acquisire definitivamente al suo patrimonio gli immobili di Sannio Tiranteria, CD e Crisci. Sono state, ancora, acquisite al patrimonio comunale alcune aree industriali di cui circa mq 55.000 di sua proprietà.
- Realizzazione di un modello di gestione che possa affrontare le problematiche in modo graduale

Società di cartolarizzazione e di servizi

- Costituzione di una Società di cartolarizzazione e di servizi.
- Conferimento alla società di alcuni beni immobili da detenere (ex Geripa, Crisci, Sannio Tiranteria e C.D. per incubatore d'impresa).
- Conferimento alla società di alcuni beni immobili da alienare (mq. 55.000,00 di area industriale).
- Conferimento alla società di alcuni beni immobili da completare e destinarli alla locazione (Crisci, C.D. e Sannio Tiranteria)
- Cessione alla società di alcuni beni immobili con l'ottenimento immediato da parte del Comune delle risorse per finanziare per investimenti (effetto leva finanziaria).



- Dichiarazione del Consiglio Comunale di voler esercitare il diritto di prelazione per l'acquisizione degli immobili di Sannio Tiranteria, C.D. e Crisci da destinare ad incubatore d'impresa.
- Dichiarazione della Giunta Comunale di destinare il finanziamento di 7.000.000,00 euro ottenuto per la realizzazione di un incubatore d'impresa in località Roseto all'acquisizione, al completamento ed alla definizione dell'uso degli immobili ricadenti in località Olivola.

Lotti di proprietà del Comune di Benevento nell'area industriale Olivola

Lotto Ex Laser di complessivi mq 11.478 di cui la superficie coperta esistente è di mq 3018 per il capannone. Valore € 700.000,00 c.a..

Lotto Ex Geripa di complessivi mq 11.920 di cui la superficie coperta esistente è di mq 1.737 divisi in mq 1.448 per il capannone, mq 103 circa per il corpo mensa, mq 226 per il corpo ufficio e mq 207 per la tettoia. Valore € 600.000,00

Lotto Ex Rieco di complessivi mq. 55.000,00 c.a.. Valore € 842.318,35.

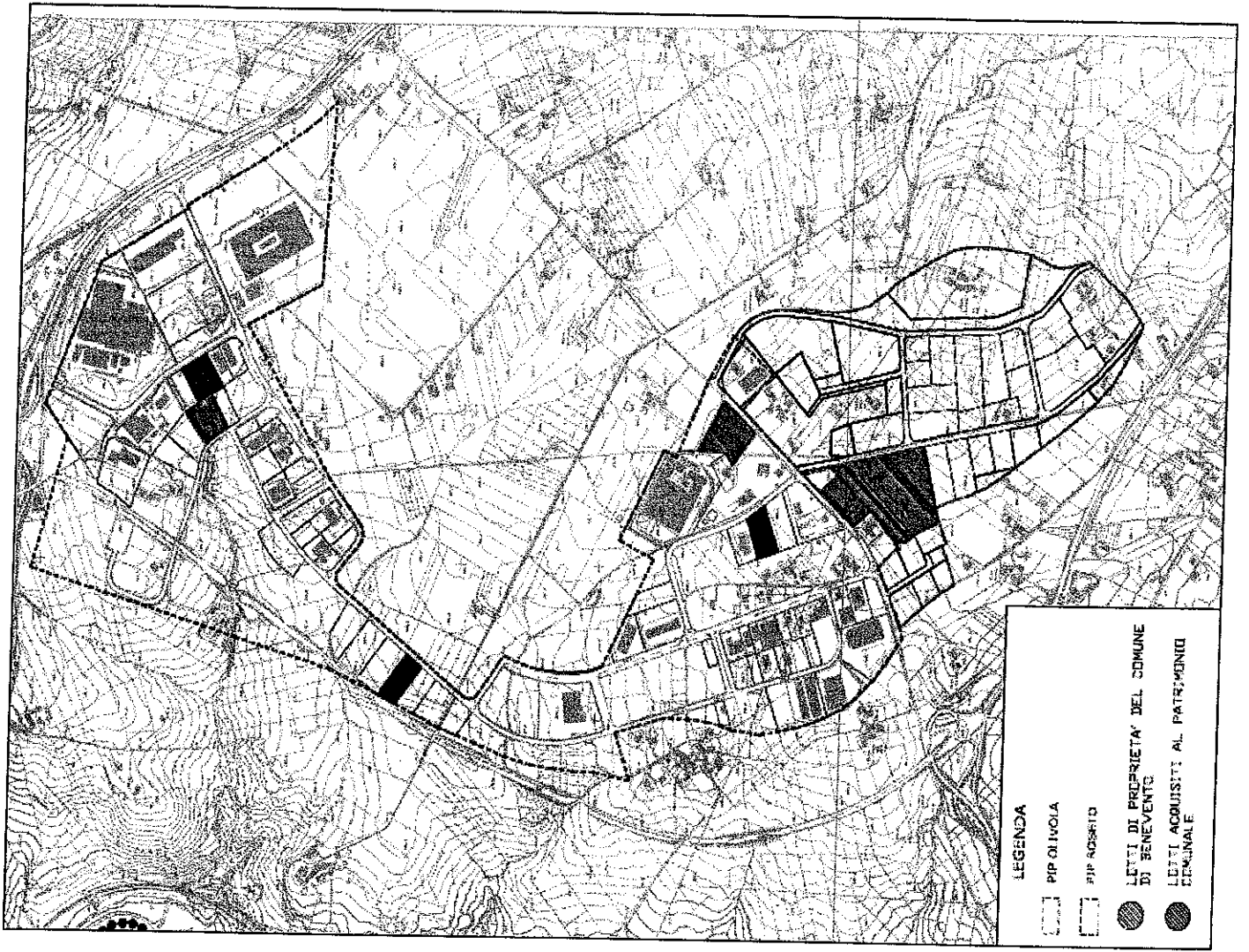
Lotti acquisiti al patrimonio comunale nell'area industriale Olivola e su cui esercitare il diritto di prelazione

Lotto Sannio Tiranteria di complessivi mq 5.719 di cui la superficie coperta esistente è di mq 2.946,64 divisi in mq 2.671,48 per il capannone e mq 275,16 per il corpo ufficio e servizi. Valore € 392.497,19.

Lotto Crisci di complessivi mq 6.425 di cui la superficie coperta esistente è di mq 2.909,80 per il capannone. Valore € 585.704,53.

Lotto C.D. di complessivi mq 8.000 di cui la superficie coperta dal capannone previsto è di mq 3.894,27. Valore € 95.071,12

Inquadramento territoriale


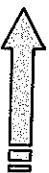





Gestione immobili

Valore immobili destinati alla vendita:

- Lotto ex Rieco  € 842.318,35

Valore degli immobili destinati alla locazione:

- Lotto Sannio Tiranteria  € 392.497,19
- Lotto Crisci  € 585.704,53
- Lotto C.D.  € 92.071,12
- Ex Geripa  € 600.000,00
- Lotto Ex Laser  € 700.000,00

Conferimenti in uso

Viabilità di piano

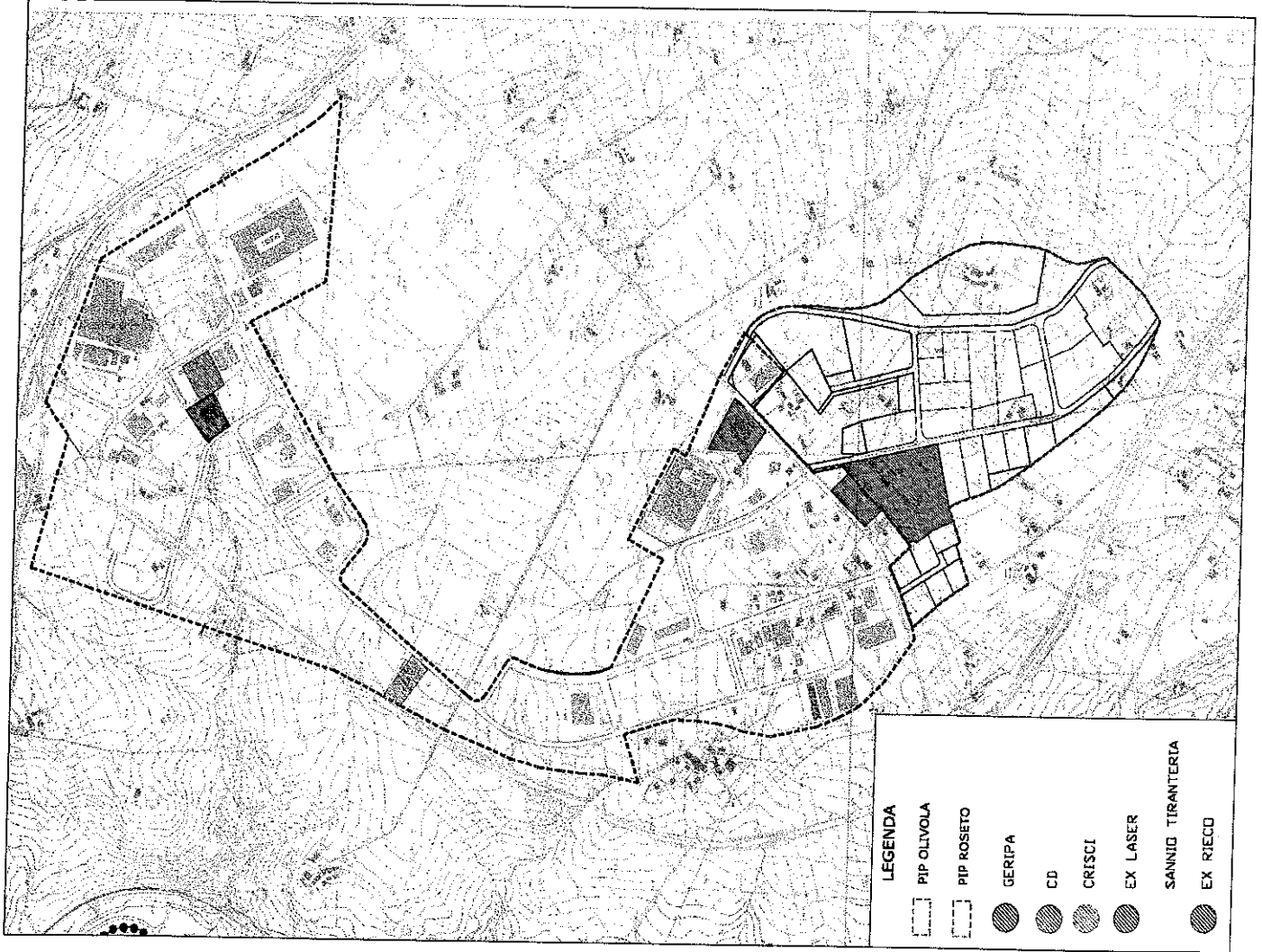
Impianto di illuminazione pubblica

Depuratore

Serbatoio idrico

Reti fognaria ed idrica

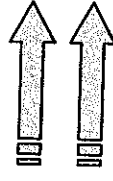
Inquadramento territoriale
dei lotti interessati



Qualificazione immobili

Costi esercizio diritto di prelazione

- Sannio Tiranteria
- Crisci

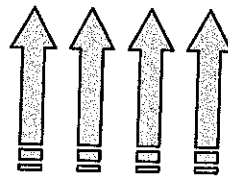


€ 300.321,55
€ 514.918,21

Tot. € 815.239,76

Costi di completamento immobili

- Sannio Tiranteria
- Crisci
- C.D.
- Geripa



€ 524.000,00
€ 503.389,29
€ 1.166.835,00
€ 150.000,00

Tot. € 2.344.224,29

Costi per specializzazioni

- Sannio Tiranteria
- Geripa



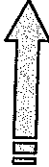
€ 500.000,00 su mq 1.500,00
coperti e mq 1.000,00 esterni

€ 750.000,00 in mq 1.600,00
coperti oltre a mq 2.000,00
esterni da acquisire al costo di €
60.000 per serra

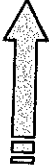

Tot. € 1.310.000,00.

TOTALE SPESE € 4.469.464,05

Qualificazione infrastrutture

- Costi di riqualificazione infrastrutture
(depuratore, viabilità, servizi, ecc.)  € 2.530.535,95

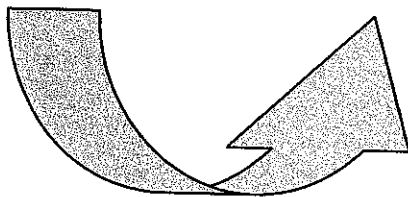
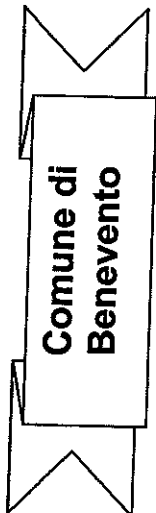
Totale spese di investimento

- Qualificazione immobili  € 4.469.464,05
- Qualificazione infrastrutture  € 2.530.535,95

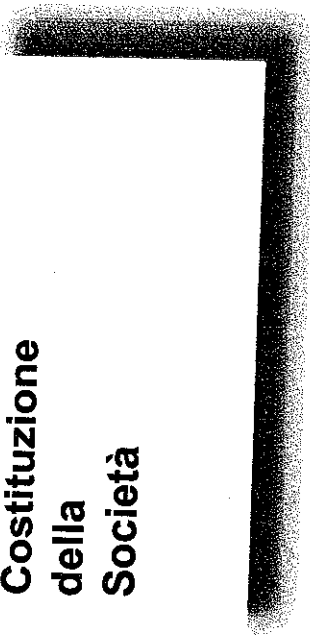
TOTALE € 7.000.000,00

Step 1

Conferimento beni immobili
pari ad € 3.215.590,19



Costituzione
della
Società



Step 2

Conferimento beni immobili per
€ 3.215.590,19

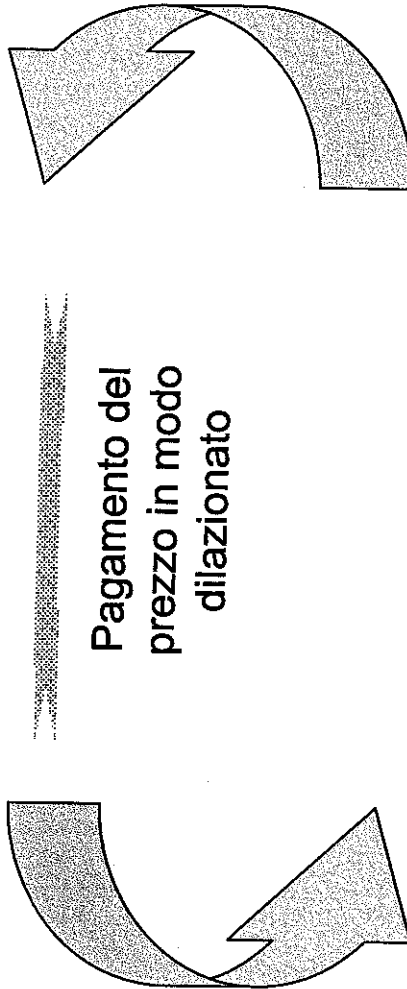
Comune di Benevento

Pagamento del
prezzo in modo
dilazionato

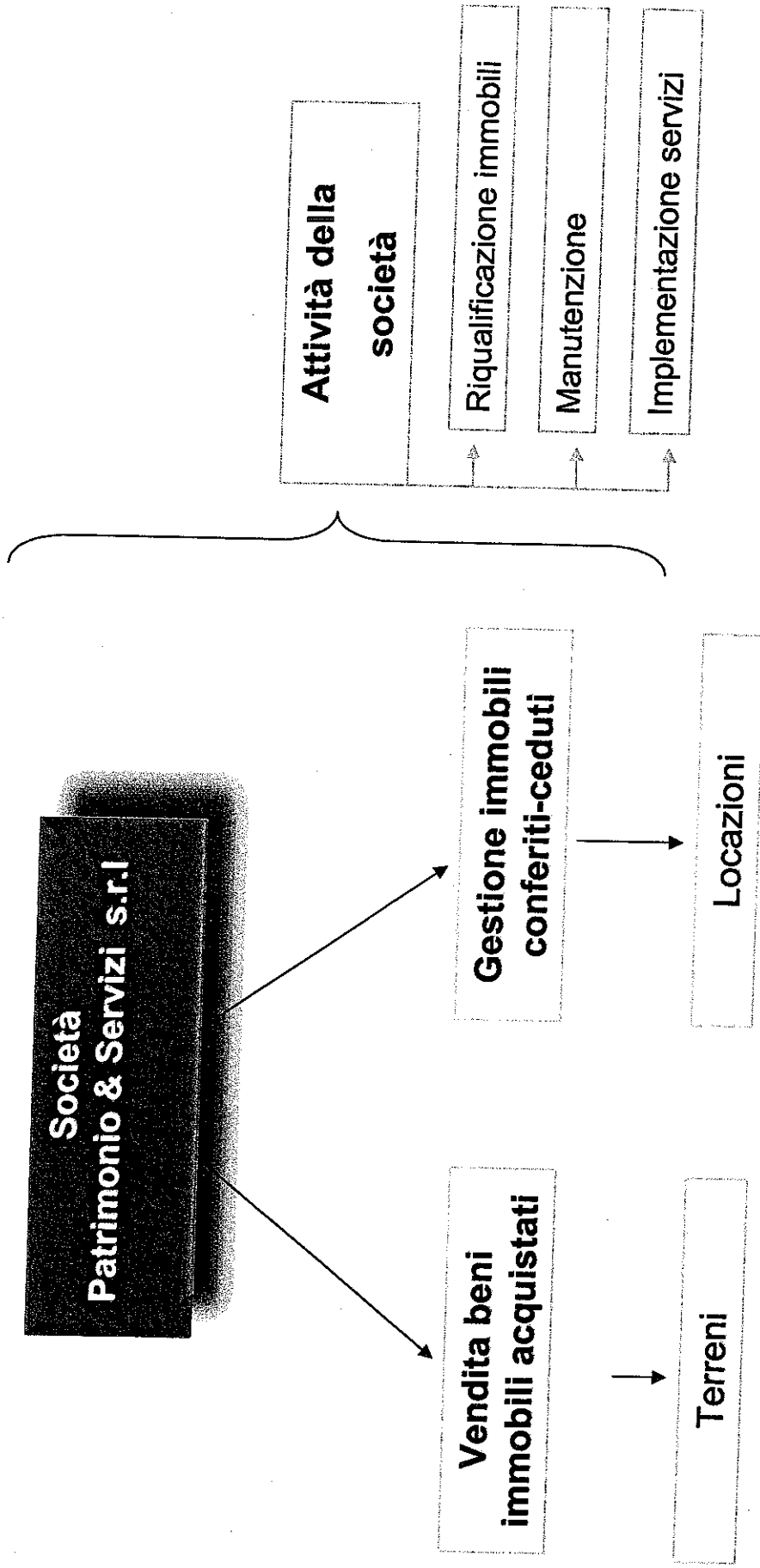
Corrispettivo vendita
beni immobili
€ 3.215.590,19

Società
Patrimonio & Servizi
s.r.l

Finanziatore



Step 3



Vantaggi per il Comune

1) Operativi:

- maggiore efficienza gestionale.
- rivalutazione del patrimonio anche mediante ricorso a varianti urbanistiche.

2) Fiscali:

- operazioni di dismissione del patrimonio in regime I.V.A..
- detrazione dell' I.V.A per le manutenzioni.

3) Strategici:

- flessibilità gestionale.
- leva finanziaria.

Il modello societario

Società a responsabilità limitata unipersonale.

Società integralmente posseduta da unico socio, Comune di Benevento.

Oggetto esclusivo della Società è la cartolarizzazione dei beni ceduti dal Comune, la Gestione degli immobili e dei servizi nelle aree industriali di Olivola e Roseto, la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Maggiore celerità e snellezza nella procedura di conferimento e cessione del patrimonio alla società.

La società di servizi

Presupposti

- Il Comune di Benevento ha realizzato alcune opere di urbanizzazione nell'area industriale di Olivola quali la viabilità di piano, la rete fognaria ed idrica, la rete pubblica illuminazione, l'impianto di depurazione ed il serbatoio per l'acqua potabile ed industriale.
- La manutenzione delle infrastrutture realizzate è tale da non consentire di esprimere un giudizio sufficiente sulla loro efficienza. I continui atti vandalici mediante il furto di materiali ferrosi e di attrezzature hanno comportato e comportano danni al patrimonio.
- La mancanza di un adeguato servizio di vigilanza delle aree agevola il deposito di rifiuti tossici, nocivi e pericolosi con alti costi, per la loro rimozione, a carico del bilancio comunale.
- Le procedure Comunali per la localizzazione delle imprese e di autorizzazione all'esercizio delle attività non rispettano i termini previsti dalle leggi di settore per il rilascio delle autorizzazioni.
- I ritardi nelle procedure per la realizzazione delle OO.PP. ha comportato, nel passato, la revoca dei finanziamenti ottenuti.

Obiettivi

- Riqualficazione, manutenzione e gestione delle infrastrutture esistenti;
- Progettazione, esecuzione e gestione di nuove infrastrutture pubbliche;
- Implementazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- Implementazione dei servizi di sicurezza;
- Implementazione dei servizi d'impresa;
- Snellimento delle procedure amministrative per la localizzazione delle imprese;
- Tempestivo impiego delle risorse finanziarie assegnate;
- Ricerca di finanza pubblica e privata per la realizzazione, gestione e manutenzione delle infrastrutture e dei servizi senza costi aggiuntivi a carico del bilancio Comunale.

Percorso

- Incarico all'Ufficio per la predisposizione di un nuovo regolamento comunale per la gestione delle aree industriali.
- Modifica al Regolamento per il funzionamento dello SUAP;
- Modifica al Regolamento per il funzionamento dello Sportello per l'Edilizia;
- Modifica al Regolamento per la ripartizione dell'incentivo sulle progettazioni.

Quadro normativo

- Legge 865/71 art. 27;
- D.P.R. n. 447 del 20 ottobre 1998
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- Delibera Giunta Regionale n. 2294 del 29.12.2007
- L. 166/2009;
- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 168;
- D.lgs 267/2000 art. 120 (società di trasformazione urbana).

Vantaggi per il Comune

1) Operativi:

- maggiore efficienza gestionale.
- conservazione e rivalutazione del patrimonio.
- miglioramento delle relazioni tra Comune ed aziende localizzate.

2) Fiscali:

- detrazione dell' I.V.A per le manutenzioni e nuove opere.
- aumento del gettito ICI sui nuovi insediamenti.
- aumento delle entrate per l'erogazione di ulteriori servizi.

3) Strategici:

- flessibilità gestionale.
- efficienza ed efficacia dell'amministrazione nell'impiego dei finanziamenti pubblici.
- maggiore attrattività dell'area da parte di nuovi investitori.

Risorse finanziarie (indicazioni)

- Entrate per gestione amministrativa (assegnazione aree, procedimenti SUAP, oneri di concessione);
- Entrate per gestione servizi (tariffe depurazione acque, scarico reflui, ecc.);
- Entrate gestione immobili (locazioni/vendita incubatore d'impresa);
- Entrate derivanti dall'implementazione di pannelli fotovoltaici da realizzarsi sui lastricati solari degli insediamenti di proprietà comunale e quelli privati.
- Entrate fiscali (ICI).

Entrate annue

- I.C.I. (mq 696.492,20):
= € 366.874,00/anno
- Locazione Fotovoltaico (mq 12.511):
 - Lotto Ex Laser
 - Lotto Sannio Tirantheria
 - Lotto Crisci
 - Lotto C.D.
 - Lotto Ex Geripa= € 98.646,00/anno
- Locazioni (mq 12.770):
 - Lotto Ex Laser
 - Lotto Sannio Tirantheria
 - Lotto Crisci
 - Lotto C.D.= € 260.520,00/anno
- Spese consolidate
(Enel, manutenzione, ecc.) = € 200.000,00/anno
- Personale
(previsione di cinque dipendenti pubblici) = € 150.000,00/anno

TOTALE = € 1.076.000,00/anno

Tabella:

1 - I.C.I.

2 - Fotovoltaico

Tabella 1

CONTO ICI INCREMENTO ANNUO

anno	certo	previsione
1	3.668.873,99	3.668.873,99
2	3.668.873,99	3.668.873,99
3	3.668.873,99	3.668.873,99
4	3.668.873,99	3.668.873,99
5	3.668.873,99	3.668.873,99
6	3.668.873,99	3.668.873,99
7	3.668.873,99	3.668.873,99
8	3.668.873,99	3.668.873,99
9	3.668.873,99	3.668.873,99
10	3.668.873,99	3.668.873,99
totale	3.668.873,99	
al		
10° anno		3.668.873,99

Tabella 2a

FOTOVOLTAICO CONTO LOCAZIONE INCREMENTO ANNUO

anno	mq. imp.	mq. nuovi imp.	tot. n. pannelli	incr. pannelli	incr. KW/p.	€/KWh	incred. € annuo
al 1 anno	12.511	-	9.624	-	1.973	50,00	98.646,00
al 2 anno	25.022	12.511	19.248	9.624	1.973	40,00	78.916,80
al 3 anno	43.789	18.767	33.683	14.436	2.959	30,00	88.779,98
al 4 anno	58.630	22.870	52.945	19.262	3.179	20,00	103.576,64
al 5 anno	73.471	27.000	72.207	23.262	3.400	10,00	66.220,50

CONTO LOCAZIONE DAL 1° AL 5° ANNO

IMPIANTI	€/KWh	Incr. € all'anno	€ al 1° ANNO	€ al 2° ANNO	€ al 3° ANNO	€ al 4° ANNO	€ al 5° ANNO
al 1 anno	50	98.646,00	98.646,00	98.646,00	98.646,00	98.646,00	98.646,00
al 2 anno	40	78.916,80	78.916,80	78.916,80	78.916,80	78.916,80	78.916,80
al 3 anno	30	88.779,98	88.779,98	88.779,98	88.779,98	88.779,98	88.779,98
al 4 anno	20	103.576,64	103.576,64	103.576,64	103.576,64	103.576,64	103.576,64
al 5 anno	10	66.220,50	66.220,50	66.220,50	66.220,50	66.220,50	66.220,50
totale locazione annuale			98.646,00	177.562,80	266.342,78	369.919,43	436.340,02
totale locazione dopo 5 anni							€ 3.489.105

Tabella 2b

FOTOVOLTAICO CONTO LOCAZIONE DAL 5° AL 20° ANNO

IMPIANTI	€ al 5° ANNO	€ al 10° ANNO	€ al 20 anno per gruppo di IMPIANTI in scadenza
dal 1 anno	493.230,00	986.460,00	1.972.920,00
dal 2 anno	315.667,20	710.251,20	1.499.419,20
dal 3 anno	266.339,94	710.239,85	1.598.039,65
dal 4 anno	207.332,99	710.239,85	88.779,98
dal 5 anno	158.325,99	710.239,85	88.779,98
dal 6 anno	109.318,99	710.239,85	88.779,98
dal 7 anno	60.311,99	710.239,85	88.779,98
dal 8 anno	11.304,99	710.239,85	88.779,98
dal 9 anno		710.239,85	88.779,98
dal 10 anno		710.239,85	88.779,98
dal 11 anno		710.239,85	88.779,98
dal 12 anno		710.239,85	88.779,98
dal 13 anno		710.239,85	88.779,98
dal 14 anno		710.239,85	88.779,98
dal 15 anno		710.239,85	88.779,98
dal 16 anno		710.239,85	88.779,98
dal 17 anno		710.239,85	88.779,98
dal 18 anno		710.239,85	88.779,98
dal 19 anno		710.239,85	88.779,98
dal 20 anno		710.239,85	88.779,98
locaz. anno	1.348.811,03	3.530.511,12	7.893.911,32
totale locazione dopo 20 anni		337.694,02	258.777,22
			169.997,24
			66.420,59

€ 8.726.300,50

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno 9/8/2011 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) (N. del Reg. Pubbl.)
- è stata trasmessa in pari data con elenco n.....di prot. ai Capigruppo consiliari art. 125 comma 2 del T.U. 267/2000);
- è stata trasmessa al Prefetto della provincia di Benevento con nota prot. n. in data (art. 135, comma 2 del T.U. 267/2000);

Li 9/8/2011

Il Messo Comunale

IL CAPO MESSO COMUNALE
(Franco MUCCI)

Il Segretario Generale
Avv. Antonio Orlacchio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, T.U. 267/2000);
- decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3°, T.U. 267/2000).

Il Segretario Generale
Avv. Antonio Orlacchio