



**COMUNE DI ACQUASANTA TERME**  
**PROVINCIA DI ASCOLI PICENO**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**ORIGINALE**

Numero 16 Del 15-06-21

<b>Oggetto:</b>	<b>PISCINA E GROTTA SUDATORIA DI ACQUASANTA TERME. RECUPERO E ADEGUAMENTO DELLE AREE PROSPICIENTI L'INGRESSO DELLA GROTTA, RISTRUTTURAZIONE DELLA PALAZZINA LIBERTY, BLOCCO SPOGLIATOI FINALIZZATI</b>
-----------------	--

L'anno duemilaventuno il giorno quindici del mese di giugno alle ore 18:00 si è riunito il Consiglio Comunale, convocato a norma di legge, in sessione D'urgenza in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

<b>DOTT. STANGONI SANTE</b>	<b>P</b>	<b>VENTURA VALENTINA</b>	<b>P</b>
<b>CAPRIOTTI LUIGI</b>	<b>P</b>	<b>TROLI STEFANO</b>	<b>P</b>
<b>CORTELLESI ALESSANDRO</b>	<b>P</b>	<b>CECCHINI GIUSEPPE GAETANO</b>	<b>A</b>
<b>FANTUZI FABRIZIO</b>	<b>P</b>	<b>MARINI MAURILIO</b>	<b>P</b>
<b>IONNI ELISA</b>	<b>P</b>	<b>DI MARZI GIOVANNI</b>	<b>P</b>
<b>FELICIANI MAURIZIO</b>	<b>P</b>	<b>GIORGI AMBRA</b>	<b>A</b>
<b>ALLEVI NEVER</b>	<b>P</b>		

risultano presenti n. 11 e assenti n. 2.

Assume la presidenza il Signor **DOTT. STANGONI SANTE** in qualità di **SINDACO** assistito dal **SEGRETARIO COMUNALE, DOTT.SSA STELLA MARIA**.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Il Sindaco introduce il punto all'ordine del giorno e illustra la proposta.

Al termine dell'illustrazione, constatato che non vi sono interventi o richieste di chiarimenti pone ai voti la proposta di seguito riportata.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che:

- la Regione Marche è proprietaria del complesso carsico denominato "*Cratere Orsini*", comprendente il bene sorgente "*Acquasanta*" e relative pertinenze costituite dalla Piscina e dalla Grotta Sudatoria;
- nell'area comprendente il complesso termale sono presenti, oltre ai beni sopra indicati, i seguenti beni immobili:
  - l'edificio denominato "*Palazzina Liberty*" e l'edificio ospitante i camerini e gli spogliatoi, immediatamente adiacente all'ingresso del complesso termale, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 59, particella n. 14 – sub 2, di proprietà della società "*Nuove Terme di Acquasanta s.p.a.*";
  - le aree distinte al Catasto Terreni al foglio 59, particelle numero 15 e 724, di proprietà della società "*Nuove Terme di Acquasanta s.p.a.*";
- l'opera pubblica in oggetto indicata si trova in stato di abbandono ed è stata danneggiata dai ripetuti eventi sismici che si sono verificati a partire dal 24 agosto 2016;
- con Deliberazione del Consiglio dei Ministri del 25 agosto 2016, recante "*Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi sismici che il giorno 24 agosto 2016 hanno colpito il territorio delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria*", è stato dichiarato lo stato di emergenza, esteso all'intero territorio comunale, ove è localizzata anche l'opera in oggetto indicata;
- con Decreto del Presidente della Repubblica del 9 settembre 2016 è stato nominato il Commissario Straordinario del Governo, ai sensi dell'articolo 11 della legge 400/1988, ai fini della ricostruzione nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici;
- il 17.10.2016 è stato emanato il D.L. n. 189 recante "*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016*", convertito con modificazioni in Legge n. 229/2016, integrato da D.L. 8/2017 recante "*Nuovi interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016 e del 2017*", convertito con modificazioni dalla Legge n. 45/2017 (*di seguito anche solo "decreto legge"*);
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 23.05.2018 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico ed economica relativo al seguente intervento: "*Piscina e grotta sudatoria di Acquasanta Terme. Recupero e adeguamento delle aree prospicienti l'ingresso della grotta, ristrutturazione*

- della palazzina Liberty, blocco spogliatoi finalizzati al completo utilizzo della sorgente termale*", predisposto dall'arch. Enrico Cucchiaroni e dal dott. Guido Castellini, ciascuno per le proprie competenze, dell'importo complessivo di € 6.000.000,00 secondo il quadro economico e gli elaborati allegati alla stessa;
- l'intervento in oggetto, di € 6.000.000,00, sarà finanziato come segue:
    - quanto ad € 3.000.000,00 con i fondi derivanti dalle donazioni raccolte mediante il numero solidale 45500, disciplinati dall'O.C.S.R. n.48/2018, ed approvato dall'Ufficio Speciale Ricostruzione Marche (*di seguito anche solo "USR"*) con provvedimento Prot-DCP/ABI/40092 del 09/07/2018;
    - quanto ad € 3.000.000,00 con i fondi concessi dal MIBACT a valere sulle risorse del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (*di seguito anche solo "FSC"*) stanziati dalla Delibera CIPE n. 10 del 28.02.2018 a favore del Piano Operativo "*Cultura e Turismo*";
  - con Deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 11.03.2020 è stato approvato il nuovo quadro economico relativo allo studio di fattibilità tecnico ed economica dei lavori in oggetto, dell'importo complessivo di € 6.000.000,00 di cui € 4.010.000,00 per lavori, ed € 1.990.000,00 per somme a disposizione;
  - con Determinazione contraria n. 109 del 30.04.2020 del Responsabile dell'Area Tecnica II del Comune di Acquasanta Terme è stata indetta una gara per l'affidamento dei servizi inerenti la progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori, assistenza al collaudo, relativo all'intervento "*Piscina e grotta sudatoria di Acquasanta Terme. Recupero e adeguamento delle aree prospicienti l'ingresso della grotta, ristrutturazione della palazzina Liberty, blocco spogliatoi finalizzati al completo utilizzo della sorgente termale*";
  - con Decreto del Dirigente della P.F. "*appalto lavori pubblici per Giunta ed Enti strumentali*" della Regione Marche n. 56 del 04.12.2020 è stato approvato il verbale di gara chiuso in data 04.11.2020, con conseguente aggiudicazione definitiva e affidamento dei servizi tecnici di cui al presente contratto di incarico all'operatore economico RTP DI EMIDIO PROGETTIS.R.L., con sede in via Napoleone III n. 6 – 00185 Roma, Partita IVA 02010370449, nella sua qualità di capogruppo mandataria del Raggruppamento Temporaneo di Professionisti costituito da: Arch. Enrico Cucchiaroni Partita IVA 01181560440, SM Ingegneria S.r.l. Partita IVA 03170060234, Ing. Giuseppe Puglia Partita IVA 01147820441, Ing. Gino Firmano Rossi Partita IVA 01997070444, Mall Engineering S.r.l. Partita IVA 02038480444 (*mandanti*), come da verbale di gara in data 03.11.2020, con il ribasso offerto del 49,988%;
  - in data 05.03.2021 è stato stipulato il contratto in forma pubblico/amministrativa inerente l'affidamento dei servizi tecnici di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, direzione, contabilità lavori, assistenza al collaudo relativi all'intervento "*Piscina e grotta sudatoria di Acquasanta Terme. Recupero e adeguamento delle aree prospicienti l'ingresso della grotta, ristrutturazione*

della palazzina Liberty, blocco spogliatoi finalizzati al completo utilizzo della sorgente termale, con l'operatore economico sopra individuato, rep. n. 2324/2021, estremi di registrazione, serie: 1T, Numero: 1132 del 05.03.2021;

#### **PRESO ATTO CHE:**

- il progetto prevede due distinti interventi:
  1. sistemazione della sorgente naturale, della Grotta Sudatoria e della Piscina natatoria;
  2. recupero e adeguamento della palazzina in stile Liberty e dell'edificio adiacente
- l'intervento di cui al punto 2. è relativo a beni di proprietà privata per i quali la società "Nuova Terme di Acquasanta Spa" ha comunicato, con nota acquisita al protocollo dell'Ente al n.7795 del 18.05.2018, la disponibilità alla cessione volontaria e bonaria dei immobili interessati dall'intervento;
- si è reso pertanto necessario procedere ad una stima del più probabile valore di mercato dei beni di proprietà della società "Nuove Terme di Acquasanta Spa", così distinti:
  - l'edificio denominato "Palazzina Liberty" e l'edificio ospitante i camerini e gli spogliatoi, immediatamente adiacente all'ingresso del complesso termale, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 59, particella n. 14 – sub 2, di proprietà della società "Nuove Terme di Acquasanta s.p.a.";
  - le aree distinte al Catasto Terreni al foglio 59, particelle numero 15 e 724, di proprietà della società "Nuove Terme di Acquasanta s.p.a.";

(spog

**DATO ATTO** che, al fine di ottenere una valutazione tecnico – estimativa ed una consulenza specialistica per la stima dei beni da acquistare, in data 24.02.2021 è stato sottoscritto un "accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare" tra il Comune di Acquasanta Terme (rappresentato dall'arch. Marino Ciucci, responsabile dell'Area Tecnica I e II) e l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno (rappresentata dalla dott.ssa Consuelo Zamponi in qualità di Direttore Provinciale ad interim);

**RILEVATO** che, con nota acquisita al protocollo dell'Ente al numero 30550 del 10.06.2021, in esecuzione dell'accordo di collaborazione di cui sopra, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale Territorio ha inoltrato una "Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un complesso edilizio (palazzina Liberty e blocco spogliatoi) e di un terreno edificabile", a firma dell'ing. Paolo Fabi (responsabile tecnico) e dell'ing. Enrico Poli (direttore dell'Ufficio Provinciale Territorio), che quantifica in € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00) il valore di mercato delle aree oggetto di acquisto;

## **CONSIDERATO CHE:**

- appare quindi utile ed opportuno, al fine di realizzare l'intervento denominato *"Piscina e grotta sudatoria di Acquasanta Terme. Recupero e adeguamento delle aree prospicienti l'ingresso della grotta, ristrutturazione della palazzina Liberty, blocco spogliatoi finalizzati al completo utilizzo della sorgente termale"*, provvedere all'acquisto dei seguenti beni:
  - edificio denominato *"Palazzina Liberty"* ed edificio ospitante i camerini e gli spogliatoi, immediatamente adiacente all'ingresso del complesso termale, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 59, particella n. 14 – sub 2, di proprietà della società *"Nuove Terme di Acquasanta s.p.a."*;
  - aree distinte al Catasto Terreni al foglio 59, particelle numero 15 e 724, di proprietà della società *"Nuove Terme di Acquasanta s.p.a."*;
- il prezzo d'acquisto dei beni sopra individuati, fissato in € 250.000,00 (*euro duecentocinquantamila/00*), si ritiene congruo in quanto stimato l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale Territorio, ente preposto al rilascio delle congruità economiche richieste dagli Enti Pubblici;

**RITENUTO** opportuno che, a seguito di recenti accordi intercorsi tra l'Amministrazione Comunale ed i rappresentanti della società *"Nuove Terme di Acquasanta Terme spa"*, il Comune di Acquasanta Terme debba assumersi – *contestualmente ai lavori per l'intervento denominato "Piscina e grotta sudatoria di Acquasanta Terme. Recupero e adeguamento delle aree prospicienti l'ingresso della grotta, ristrutturazione della palazzina Liberty, blocco spogliatoi finalizzati al completo utilizzo della sorgente termale"* – l'onere dello spostamento – *in area indicata dalla società "Nuove Terme di Acquasanta s.p.a."* – della cabina di trasformazione dell'energia elettrica, attualmente allocata nell'immobile oggetto di acquisto.

**RILEVATO** che il nuovo quadro economico, relativo allo studio di fattibilità tecnico ed economica dei lavori in oggetto, dell'importo complessivo di € 6.000.000,00 di cui € 4.010.000,00 per lavori, ed € 1.990.000,00 per somme a disposizione, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 11.03.2020, al punto *"B.3 Imprevisti/Accantonamenti/Spese generali"* delle somme a disposizione della Stazione Appaltante prevede una somma pari a € 270.000,00 (*euro duecentosettantamila/00*) per *"Acquisizione aree esterne e Palazzina Liberty"*;

**CONSIDERATO** che alla somma necessaria all'acquisto dei beni immobili sopra individuati – *comprensiva del prezzo degli immobili, tasse, imposte, oneri di registrazione e spese notarili* – si potrà far fronte con le somme disponibili al capitolo di bilancio n. 2835/79;

**DATO ATTO** che è opportuno demandare all'arch. Marino Ciucci, Responsabile dell'Area Tecnica I e II, l'esecuzione, ai sensi di legge, delle procedure di acquisto delle aree suddette, comprensive di stipula in nome e per conto del Comune di Acquasanta Terme, con possibilità di inserire nell'atto pubblico tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione catastale degli immobili di cui trattasi, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito, al fine di realizzare l'accorpamento al patrimonio comunale degli immobili in oggetto;

**ACQUISITI** i seguenti pareri:

- di regolarità tecnica, reso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del Dlgs. n. 267/00 e s.m.i.;
- di regolarità contabile ed attestazione della copertura finanziaria, reso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del Dlgs. n. 267/00 e s.m.i.;

**VISTO** l'articolo 42 "*Attribuzioni dei consigli*" del D.Lgs. 267/2000;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

A seguito di votazione resa per alzata di mano e con il seguente risultato:

Presenti: n. 11

Astenuti: n. 0

Favorevoli: n.11

Contrari: n.0

### **DELIBERA**

- **DI ACQUISTARE** dalla società "*Nuove Terme di Acquasanta Terme spa*" con sede in Ancona, via del Castellano 47, al prezzo di € 250.000,00 (*euro duecentocinquantamila/00*), al netto di tasse, imposte, oneri di registrazione e spese notarili, gli immobili esattamente descritti in premessa e di seguito riportati:
  - edificio denominato "*Palazzina Liberty*" ed edificio ospitante i camerini e gli spogliatoi, immediatamente adiacente all'ingresso del

- complesso termale, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 59, particella n. 14 – sub 2, di proprietà della società "*Nuove Terme di Acquasanta s.p.a.*";
- aree distinte al Catasto Terreni al foglio 59, particelle numero 15 e 724, di proprietà della società "*Nuove Terme di Acquasanta s.p.a.*";
  - **DI DARE ATTO** che alla spesa necessaria all'acquisto dei beni immobili sopra individuati – *comprensiva del prezzo degli immobili, tasse, imposte, oneri di registrazione e spese notarili* – si potrà far fronte con le somme disponibili al capitolo di bilancio n. 2835/79;
  - **DI STABILIRE** che l'acquisizione abbia luogo alle seguenti ulteriori concordate condizioni:
    - la consegna al Comune del complesso immobiliare avverrà contestualmente alla stipulazione del trasferimento della proprietà. Dalla data del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi inerenti al trasferimento del bene;
    - le spese e oneri contrattuali inerenti e conseguenti la stipulazione del rogito della compravendita sono a carico del Comune di Acquasanta Terme;
    - la società "*Nuove Terme di Acquasanta s.p.a.*" cedente garantisce la piena proprietà dei beni oggetto di trasferimento, nonché la libertà degli stessi da obblighi conseguenti a diritti od oneri reali, diritti di obbligazione, privilegi, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, oneri ed obblighi fiscali rinuncia all'ipoteca legale che potesse competerle in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico di trasferimento;
  - **DI DARE MANDATO** all'arch. Marino Ciucci, Responsabile dell'Area Tecnica I e II, affinché proceda alla stipula in nome e per conto del Comune di Acquasanta Terme;
  - **DI DARE ATTO** che in sede di stipula lo stesso potrà 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, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione catastale degli immobili di cui trattasi, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito.

Successivamente, vista l'urgenza di provvedere, con separata votazione resa nei modi di legge e con il seguente risultato:

Presenti: n. 11

Astenuti: n. 0

Favorevoli: n.11

Contrari: n. 0

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Dlgs. 267/2000 e s.m.i.

Sulla Proposta n.18 del 11-06-21 relativa alla presente Delibera di Consiglio comunale n.16 del 15-06-21 si esprimono i seguenti pareri:

Visto si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica, reso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs. n. 267/00 e s.m.i.;

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA I e II  
Arch. Marino CIUCCI

Visto si esprime parere Favorevole per la regolarità contabile ed attestazione della copertura finanziaria ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.lgs. 267/00 e s.m.i..

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
Dott. Pietro FISCALETTI

IL PRESIDENTE  
DOTT. STANGONI SANTE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA STELLA MARIA

---

#### **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

La suesesa deliberazione viene pubblicata oggi 17-06-2021 all'Albo Pretorio, come prescritto dall' art. 124, comma 1°, del T.U. n°267/2000, per 15 giorni consecutivi dal 17-06-2021 al 02-07-2021.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA STELLA MARIA

---

#### **ESECUTIVITA'**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA STELLA MARIA