

COPIA



COMUNE DI POLLENZA

Provincia di Macerata

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Seduta del 12-06-19 Numero 147

Oggetto: ESECUZIONE DEL CONCORDATO INIMARCHE SPA. ULTERIORE RICHIESTA PARERE DEL LIQUIDATORE. PROVVEDIMENTI.

L'anno duemiladiciannove, il giorno dodici del mese di giugno alle ore 19:30, nella sala comunale, in seguito a convocazione disposta nei modi e forme di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

Nominativo	Carica	Pres. / Ass.
ROMOLI MAURO	SINDACO	P
PRIMUCCI ANDREA	ASSESSORE	P
RANZUGLIA MARCO	ASSESSORE	P
RICOTTA ALESSANDRA	ASSESSORE	P
MENICHELLI ANTONELLA	ASSESSORE	P

presenti n. 5 assenti n. 0.

Partecipa, con funzioni esecutive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c.4 a, del T.U. n.267/2000) il SEGRETARIO Appignanesi Giuliana.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, Il Sig ROMOLI MAURO, nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

L'assessore competente illustra la proposta di deliberazione di cui al titolo dopo di che, previa ampia discussione,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto:

- ✓ il documento istruttorio predisposto dall'ufficio tecnico, riportato in calce alla presente deliberazione, dal quale si rileva la necessità dell'adozione del presente atto;

Ritenuto:

- ✓ di poter condividere le motivazioni riportate nel predetto documento istruttorio ai fini dell'adozione del presente atto;

Tenuto conto:

- ✓ della comunicazione del Liquidatore Giudiziale della Inimarche Spa, dott. Luca Mira, in data 23/05/2019, con nota assunta al prot. 8427 del 10/06/2019;

Ravvisata:

- ✓ la necessità pertanto di autorizzare il Sindaco ad esprimere "*parere favorevole alla vendita dell'area fabbricabile sita ad Ascoli Piceno così descritto: Appezamento di terreno ubicato in Ascoli Piceno, Frazione Villa Sant'Antonio, viale dei Mutilati del lavoro, identificato al C.T. al foglio 88 con le p.lle 619, 620, 622, 624, 626: ... omissis ... Trattasi di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 11.540, di cui mq. 11.264 circa edificabili in quanto compresi in Zona 1 Produttiva, che è ubicato in Ascoli Piceno, Frazione Villa Sant'Antonio, in prossimità dell'uscita Castel di Lama dell'Asse attrezzato Superstrada Ascoli. ... omissis... tramite vendite ad evidenza pubblica a mezzo tre esperimenti, di cui il primo al prezzo base pari a quello dell'ultimo incanto andato deserto (€ 98.000,00) il secondo a prezzi ribassati del 15% ed il terzo con un ribasso ulteriore del 15% secondo le modalità che il G.D. vorrà stabilire*";

Richiamato

- ✓ il vigente statuto comunale in relazione alla competenza in materia di attuazione delle opere pubbliche;
- ✓ l'art. 8, comma 3, del regolamento per l'organizzazione degli uffici e servizi approvato con delibera di giunta comunale n. 228 del 09/10/1998 e successive modifiche ed integrazioni;

Preso atto:

- ✓ che sulla presente proposta deliberazione sono stati favorevolmente espressi gli allegati pareri richiesti dall'art. 49, primo comma, del Testo Unico degli Enti Locali, approvato con d.lgs. 267 del 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato, ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese dai componenti la giunta comunale presenti alla seduta:

DELIBERA

per i motivi di cui in narrativa, quanto segue:

- 1) di dichiarare le premesse e l'istruttoria tecnica allegata, parte integrante e

sostanziale del presente atto;

- 2) di prendere atto di quanto comunicato dal Liquidatore Giudiziale della Inimarche Spa, dott. Luca Mira, in data 23/05/2019 con nota assunta al prot. 8427 del 10/06/2019;
- 3) di autorizzare conseguentemente il Sindaco ad esprimere "*parere favorevole alla vendita dell'area fabbricabile sita ad Ascoli Piceno così descritto: Appezamento di terreno ubicato in Ascoli Piceno, Frazione Villa Sant'Antonio, viale dei Mutilati del lavoro, identificato al C.T. al foglio 88 con le p.lle 619, 620, 622, 624, 626: ... omissis ... Trattasi di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 11.540, di cui mq. 11.264 circa edificabili in quanto compresi in Zona 1 Produttiva, che è ubicato in Ascoli Piceno, Frazione Villa Sant'Antonio, in prossimità dell'uscita Castel di Lama dell'Asse attrezzato Superstrada Ascoli. ... omissis... tramite vendite ad evidenza pubblica a mezzo tre esperimenti, di cui il primo al prezzo base pari a quello dell'ultimo incanto andato deserto (€ 98.000,00) il secondo a prezzi ribassati del 15% ed il terzo con un ribasso ulteriore del 15% secondo le modalità che il G.D. vorrà stabilire*";
- 4) di dare comunicazione della presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125, primo comma, del d.lgs. 267 del 18/08/2000;
- 5) di rendere, con separata e palese votazione, la presente deliberazione immediatamente esecutiva, stante l'urgenza della sua applicazione, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del d.lgs. 267 del 18/08/2000.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Il Responsabile del Procedimento

Premesso:

- ✓ che con deliberazione di consiglio comunale n. 31 del 02/08/2002 si era approvato in via definitiva il piano di lottizzazione residenziale sull'area situata in loc. Casette Verdini e compresa nell'ambito edificatorio P.L.11 allora di proprietà della società INIMARCHE S.p.A. con sede a Roma in via Stoppani n.7/i, partita IVA 06939791005, sulla base del progetto urbanistico di dettaglio a firma dell'arch. Sandro Marinelli di Tolentino redatto in conformità con la prescrizione speciale P.L.11 dell'art.16 delle N.T.A. del vigente piano regolatore generale del comune;
- ✓ che ai fini della regolarizzazione dei rapporti intercorrenti tra la lottizzante e l'amministrazione comunale, ai sensi dell'art.28 della legge n.1150/1942, si è stipulata regolare convenzione urbanistica di rep.n.1191 del 7/10/2002, registrata a Macerata al n.3760 del 28/10/2002, a rogito del segretario comunale;
- ✓ che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dell'ambito in questione è stato rilasciato una prima concessione edilizia n.215/02 del 12/11/2002 successivamente aggiornata con Permesso di Costruire n. 195/2005 (prot. 13156) in data 09/02/2006 per il "Completamento lavori di realizzazione opere di urbanizzazione a servizio della lottizzazione PL11 già autorizzati con P. di C. n.215/02 del 12/11/2002" il quale risulta alla data odierna ampiamente scaduto (termine 09/02/2009) senza che vi sia stata, da parte della società lottizzante, alcuna richiesta di nuovo permesso;
- ✓ che per l'esecuzione del collaudo parziale delle opere realizzate era stato individuato dal comune l'arch. Michela Francioni (come da comunicazione del 14/12/2007, acquisita al prot. 14264 del 18/12/2007), ma non risulta alla data odierna completato il collaudo in questione per cui non si è potuta perfezionare la presa in carico delle medesime opere da parte del comune di Pollenza eseguite comunque su aree già di proprietà comunale in forza della convenzione stipulata;
- ✓ che con raccomandata A.R. n. 9188 (prot.UTC 266/09/B2) del 13/08/2009, si era proceduto poi a diffidare formalmente la società lottizzante a provvedere, *nei tempi strettamente necessari alla predisposizione dello specifico cantiere e comunque entro e non oltre tre mesi dal ricevimento della presente, alla realizzazione del già previsto muro in c.a. con soprastante rete metallica per la recinzione dell'area della RFI S.p.A. come da parere espresso con nota del 12/04/2007, acquisita al prot. 4731 del 24/04/2007 e da progetto approvato da questo ente con Permesso di Costruire n. 215/2002 del 12/11/2002, per le evidenti ragioni di pubblica incolumità dei residenti;*
- ✓ che in considerazione dell'assenza di qualsiasi risposta formale alla richiesta formulata l'ufficio tecnico ha provveduto a mettere in sicurezza il cantiere di che trattasi attivando contestualmente le prime procedure di messa in mora della medesima società anche in relazione alla cauzione prestata a suo tempo, contattando informalmente, su indicazione dell'amministrazione comunale, l'avv. Carla Paciaroni di Macerata affinché lo stesso effettuasse i primi accertamenti in merito;
- ✓ che l'avv. Paciaroni ha trasmesso con nota del 13/09/2010, acquisita al prot. 10459 del 14/09/2010, una relazione circa gli esiti dei primi accertamenti condotti dai quali emerge una complessiva situazione di insolvenza della società lottizzante che comporta l'obbligo per il Comune di attivare ogni procedura necessaria a completare l'intervento previsto dal piano urbanistico approvato;
- ✓ che con deliberazione della Giunta comunale n. 239 del 7/12/2010 si disponeva quanto segue:
 - *Di autorizzare la presentazione del ricorso al Tribunale di Macerata per immissione allo stato passivo del fallimento della società INIMARCHE S.p.A con sede a Roma in via Stoppani n. 7/i.*
 - *Di conferire all'Avv. Carla Paciaroni con studio a Macerata, viale Piave, n. 12, l'incarico di rappresentare il Comune di Pollenza, con la predisposizione di tutti gli atti necessari e conseguenti per far valere le ragioni del Comune stesso.*
 - *Di incaricare, ora per allora, il Sindaco di munire lo stesso di speciale procura."*

Premesso altresì:

- ✓ che già con precedente deliberazione della giunta comunale n. 105 del 25/05/2017, su richiesta del Liquidatore Giudiziale della Società INIMARCHE SPA Dott. Luca Mira, si

era stabilito:

- di prendere atto della di quanto comunicato in data 19/04/2017 dal Liquidatore Giudiziale della Società INIMARCHE SPA Dott. Luca Mira;
- di autorizzare il Sindaco ad esprimere parere favorevole alle proposte di acquisto dell'area fabbricabile sita ad Ascoli Piceno formulata in data 13/04/2017 dalla ditta Mondinvest Pollenza S.r.l. al corrispettivo di € 115.000,00 (euro centoquindicimila) e dell'area appartenente alla lottizzazione del Comune di Pollenza formulata in data 13/04/2017 dalla ditta ROX S.r.l. al corrispettivo di € 4.000,00 (euro quattromila).
- Di dare comunicazione della presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125, comma 1, del Decreto Legislativo 18/8/2000, n. 267.
- Di rendere, con separata votazione unanime e palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Rilevato:

- ✓ che in data 23/05/2019 il Liquidatore Giudiziale della società INIMARCHE S.p.A., dott. Luca Mira, informa questo Ente che:

"... la Mondinvest S.r.l. in liquidazione, società indicata nel ricorso per l'ammissione alla procedura come interessata all'acquisto dell'intero patrimonio immobiliare ad un corrispettivo capace di onorare le spese di procedura e di soddisfare per intero i creditori privilegiati e nella percentuale del 18% i creditori chirografari, non ha mantenuto fede agli impegni concordatari chiarendo, con dichiarazione del legale rappresentante sig. Carangio Ciro datata 07/04/2017 di rinunciare all'acquisto degli immobili di proprietà della Inimarche Srl trovandosi, peraltro, in stato di liquidazione volontaria dal 2015 (come già riferito al Comitato in occasione della richiesta di parere alla vendita degli immobili di proprietà della Inimarche Spa del 19/04/2017).

Conseguentemente, previa autorizzazione degli organi della procedura di verifica dei valori di stima degli immobili tramite attribuzione al geom. Flavio Giorgini di Macerata, in data 05/09/2017, si è perfezionata la vendita dell'immobile in costruzione sito nel comune di Ascoli Piceno al prezzo di € 600.000,00 alla ditta Maic Srl (con corrispettivo conseguito al pari valore di stima aggiornato al 31/03/2017) e, in data 28/11/2017, è stato aggiudicato il frustolo di terreno sito nel Comune di Pollenza al prezzo di € 4.000,00 alla ditta Mondinvest Pollenza Srl (contro un valore di stima aggiornato al 24/07/2017 di € 3.000,00) mentre l'asta fissata per i giorni 28/11-12/12/2017 per la vendita dell'area fabbricabile sita nel Comune di Ascoli Piceno (al prezzo a base d'asta di € 115.000,00, pari all'offerta ricevuta come riferito al Comitato con richiesta di parere datata 19/04/2017, contro un valore di stima aggiornato al 24/07/2017 di € 110.000,00) è andata deserta.

Anche le vendite ad evidenza pubblica "senza incanto" previste per i giorni 10 e 24 luglio 2018 con prezzo base pari ad euro 115.000 per il primo tentativo, e con prezzo ribassato di un ulteriore 15% per il secondo tentativo sono andate deserte: pertanto, allo stato attuale della liquidazione, rimarrebbe da realizzare soli il seguente immobile, stimato nel luglio 2017 dal geom. Flavio Giorgini in € 110.000,00: Appezamento di terreno ubicato in Ascoli Piceno, frazione Villa Sant'Antonio, viale dei Mutilati del Lavoro, identificato al C.T. al foglio 88 con particelle 619, 620, 622, 624, 626 ...omissis... Trattasi di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 11.540, di cui mq 11.264 circa edificabili in quanto compresi in Zona 1 Produttiva, che è ubicato in Ascoli Piceno, frazione Villa Sant'Antonio, in prossimità dell'uscita Castel di Lama dell'Asse attrezzato Superstrada Ascoli...omissis...

Risulta chiaro (come già illustrato nelle precedenti comunicazioni) che il realizzo dei citati corrispettivi non garantisce in nessuna maniera la buona esecuzione del concordato a meno che tutti i creditori della Inimarche Spa rinuncino ad una buona parte del loro credito, primo fra tutti quello ipotecario per una quota di credito corrispondente all'entità delle risorse necessarie per la soddisfazione degli altri creditori (privilegiati e chirografari), oltre alle spese di procedura, come nel caso del fabbricato in corso di costruzione ad Ascoli Piceno, fraz. Marino per il quale la Banca Popolare di Ancona Spa ha rinunciato al proprio credito ipotecario di oltre € 890.000,00 fino alla concorrenza di € 400.000,00 in caso di perfezionamento della vendita (come già riferito nella precedente richiesta di parere del 19/04/2017); nulla si può invece riferire, allo stato, sulle eventuali accettazioni delle riduzioni del credito da parte degli altri creditori.

Tutto quanto sopra premesso, qualora la vendita del bene immobile residuo venga valutata come un'opportunità da valutare positivamente, posto che anche in caso di

fallimento della Inimarche Spa le problematiche relative alla vendita degli immobili legate alla stasi del mercato rimarrebbero immutate, lo scrivente nella sua qualità

Chiede

allo spett.le Comitato dei Creditori di formulare un parere espresso sottoscrivendo l'ipotesi che ricorre nel modellino fac-simile riportato a pag. 3, da inviarsi allo scrivente via fax o pec entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della presente, sull'opportunità di procedere alla vendita dell'area fabbricabile di Ascoli Piceno tramite tre esperimenti di vendita ad evidenza pubblica "senza incanto", ai sensi del novellato art. 571 c.p.c. (e, dunque, con possibilità per gli interessati di offrire corrispettivi inferiori a quelli base fissati in ordinanza fino ad un massimo di 1/4) e con modalità telematiche, di cui il primo prezzo base pari a quello dell'ultima vendita andata deserta (€ 98.000,00), il secondo con un ribasso del 15% ed il terzo con un ribasso ulteriore del 15%, come di seguito indicati e secondo le modalità che il G.D. vorrà stabilire:

I	Esperimento n.1			Esperimento n. 2			Esperimento n. 3	
	prezzo base d'asta	Offerta minima ex art.571 cpc		prezzo base d'asta	Offerta minima ex art.571 cpc		prezzo base d'asta	Offerta minima ex art.571 cpc
Lotto 1	98.000,00 €	73.500,00 €		84.000,00 €	63.000,00 €		72.000,00 €	54.000,00 €
Ribassi			15%			15%		

Le vendite si svolgeranno con modalità telematica "Vendita asincrona", modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione degli offerenti e del curatore. La partecipazione a questa tipologia di gara prevede che l'offerta può essere presentata esclusivamente con modalità telematiche a norma degli articoli 12 e 13 del DM 32/2015";

Ritenuto

- ✓ di poter accogliere l'istanza del liquidatore Dott. Luca Mira, considerate le motivazioni addotte e di incaricare pertanto il Sindaco ad esprimere parere favorevole in questi termini:

parere favorevole alla vendita dell'area fabbricabile sita ad Ascoli Piceno così descritto: Appezamento di terreno ubicato in Ascoli Piceno, Frazione Villa Sant'Antonio, viale dei Mutilati del lavoro, identificato al C.T. al foglio 88 con le p.lle 619, 620, 622, 624, 626: ... omissis ... Trattasi di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 11.540, di cui mq. 11.264 circa edificabili in quanto compresi in Zona 1 Produttiva, che è ubicato in Ascoli Piceno, Frazione Villa Sant'Antonio, in prossimità dell'uscita Castel di Lama dell'Asse attrezzato Superstrada Ascoli. ... omissis... tramite vendite ad evidenza pubblica a mezzo tre esperimenti, di cui il primo al prezzo base pari a quello dell'ultimo incanto andato deserto (€ 98.000,00) il secondo a prezzi ribassati del 15% ed il terzo con un ribasso ulteriore del 15% secondo le modalità che il G.D. vorrà stabilire;

Visto:

- ✓ il vigente statuto comunale in relazione alla competenza in materia di attuazione delle opere pubbliche;
- ✓ il decreto legislativo n. 50 del 18/04/2016 recante "Codice dei contratti pubblici" come da ultimo modificato ed integrato con decreto legislativo n. 56 del 19/04/2017;
- ✓ per quanto ancora in vigore, il "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»" approvato con d.P.R. 207 del 05/10/2010 e successive modifiche ed integrazioni;
- ✓ la lettera "c" del primo comma dell'art. 7 del T.U. dell'edilizia approvato con d.P.R. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

Preso atto infine:

- ✓ che sulla presente proposta deliberazione sono stati favorevolmente espressi gli allegati pareri richiesti dall'art. 49, primo comma, del Testo Unico degli Enti Locali, approvato con d.lgs. 267 del 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato, il sottoscritto Responsabile del Settore B Ufficio Tecnico del comune di Pollenza, anche nelle sue funzioni di responsabile del procedimento di che trattasi:

propone

alla giunta comunale, per i motivi di cui in narrativa, di deliberare quanto segue:

- 1) di dichiarare le premesse e l'istruttoria parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di prendere atto di quanto comunicato dal Liquidatore Giudiziale della Inimarche Spa, dott. Luca Mira, in data 23/05/2019 con nota assunta al prot. 8427 del 10/06/2019;
- 3) di autorizzare conseguentemente il Sindaco ad esprimere "*parere favorevole alla vendita dell'area fabbricabile sita ad Ascoli Piceno così descritto: Appezamento di terreno ubicato in Ascoli Piceno, Frazione Villa Sant'Antonio, viale dei Mutilati del lavoro, identificato al C.T. al foglio 88 con le p.lle 619, 620, 622, 624, 626: ... omissis ... Trattasi di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 11.540, di cui mq. 11.264 circa edificabili in quanto compresi in Zona 1 Produttiva, che è ubicato in Ascoli Piceno, Frazione Villa Sant'Antonio, in prossimità dell'uscita Castel di Lama dell'Asse attrezzato Superstrada Ascoli. ... omissis... tramite vendite ad evidenza pubblica a mezzo tre esperimenti, di cui il primo al prezzo base pari a quello dell'ultimo incanto andato deserto (€ 98.000,00) il secondo a prezzi ribassati del 15% ed il terzo con un ribasso ulteriore del 15% secondo le modalità che il G.D. vorrà stabilire*";
- 4) di dare comunicazione della presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125, primo comma, del d.lgs. 267 del 18/08/2000;
- 5) di rendere, con separata e palese votazione, la presente deliberazione immediatamente esecutiva, stante l'urgenza della sua applicazione, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del d.lgs. 267 del 18/08/2000.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
f.to ing. Federico Canullo

ALLEGATI:

- 1) Nota dott. Luca Mira del 23/05/2019, assunta al prot. 8427 del 10/06/2019.

PARERI DI REGOLARITA'
(Art. 49, commi 1 e 2 e Art. 97, comma 4, del D.Lgs. 267/2000)

PARERE: REGOLARITA` TECNICA del 12-06-2019: Favorevole	
	Il Responsabile del servizio interessato F.to CANULLO FEDERICO

Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

Il SEGRETARIO
F.to Appignanesi Giuliana

Il SINDACO
F.to ROMOLI MAURO

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

Che la presente deliberazione :

- ☐ E' stata affissa all'albo pretorio comunale on line il giorno 29-06-19, per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del T.U. 18.08.2000, n. 267 e art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009, n. 69).
- ☐ E' stata trasmessa con elenco n. _____, in data _____, ai capigruppo consiliari (art. 125, del T.U. 18.8.2000, n. 267).
- ☐ E' stata trasmessa al Prefetto (art. 135, del T.U. 18.8.2000, n. 267) con lettera n. _____, in data _____.

Dalla residenza comunale, li

Il Funzionario
F.to Appignanesi Giuliana

○ _____

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

- ☐ che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____:
- ☐ Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c.3, T.U. n. 267/2000)
- ☐ Ha acquistato efficacia il giorno _____, avendo il Consiglio confermato l'atto con deliberazione n. _____ del _____ (art. 127, c. 2, del T.U. n. 267/2000);
- ☐ E' stata affissa all'Albo Pretorio Comunale on line, come prescritto dall'art. 124, c. 2, del T.U. n. 267/2000 e dell'art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009, n. 69, per quindici giorni consecutivi dal 29-06-19, al 14-07-19,

Dalla residenza comunale, li

Il Responsabile del Servizio
F.to Appignanesi Giuliana

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla residenza comunale, li

Il Funzionario