

COPIA



COMUNE DI POLLENZA

Provincia di Macerata

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Seduta del 25-05-17 Numero 105

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

L'anno duemiladiciassette, il giorno venticinque del mese di maggio alle ore 09:30, 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.
MONTI LUIGI	SINDACO	P
ROMOLI MAURO	VICE SINDACO	P
PRIMUCCI ANDREA	ASSESSORE	P
LANZI MARIANGELA	ASSESSORE	P
RICOTTA ALESSANDRA	ASSESSORE ESTERNO	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 MONTI LUIGI, nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- ✓ che con deliberazione di consiglio comunale n. 31 del 2/8/2002 si è 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.”

Visto che in data 19/04/2017 il Liquidatore Giudiziale della Società INIMARCHE SPA Dott. Luca Mira informa questo Ente che:

“.. che la Mondinvest Srl 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 7/04/2017 e consegnata a mani allo scrivente in pari data, di rinunciare all'acquisto degli immobili di proprietà della Inimarche Srl trovandosi, peraltro, in stato di liquidazione volontaria dal 2015 (**all. n. 1**).

Conseguentemente, la procedura di concordato preventivo della Inimarche Spa ha registrato, sin dalla data dell'omologa dell'accordo (29/09/2011 con fissazione del termine per l'esecuzione del concordato di 24 mesi dalla data del decreto di omologa), un totale ed inevitabile arresto, come già segnalato al Comitato dei Creditori e al Giudice Delegato in precedenti occasioni.

Tuttavia, a seguito della presentazione dell'offerta di acquisto da parte della Ciem Srl per l'immobile allo stato grezzo sito a Ascoli Piceno, Fraz. Marino in Via del Commercio e del parere favorevole del Comitato dei Creditori e dello scrivente, il Giudice Delegato ha fissato la vendita ad evidenza pubblica per il giorno 31/05/2017 (**all. 2**).

Inoltre, in data 13/04/2017, sono state depositate presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Macerata due offerte di acquisto a trattativa privata dei beni immobili residui della Inimarche Spa di cui, una da parte della società Mondinvest Pollenza Srl per l'area fabbricabile insistente nel Comune di Ascoli Piceno e per il corrispettivo di € 115.000,00 (**all. n. 3**), un'altra, da parte della società Rox Srl per un'area facente parte di una lottizzazione

insistente nel Comune di Pollenza, località Casette Verdini per il corrispettivo di € 4.000,00 (**all. n. 4**); si precisa che, con perizie di parte a firma del geom. Flavio Giorgini datate 4/12/2008, il primo immobile veniva stimato in € 562.000,00 circa mentre il secondo in un valore pari a zero data la convenzione in base alla quale il bene, previa realizzazione di opere di lottizzazione, deve essere retrocessa al Comune di Pollenza (**all. 5 e all. 6**: stralci delle perizie del geom. Flavio Giorgini disponibili in forma integrale presso la cancelleria fallimentare).

Risulta chiaro che anche il realizzo di tali corrispettivi offerti per i beni immobili residui 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; a tale proposito, appare cruciale che il creditore ipotecario rinunci alla quota di credito corrispondente all'entità delle risorse necessarie per la soddisfazione degli altri creditori (privilegiati e chirografari), oltre alle residue spese di procedura, come nel caso della vendita del fabbricato sito 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 a concorrenza di € 400.000,00 in caso di perfezionamento della vendita (**all. n. 7**)

Si informa il Comitato dei Creditori che della prospettata accettazione della riduzione del credito da parte di più creditori della Inimarche Spa di cui alla precedente richiesta di parere datata 13/10/2016, non è pervenuto, ad oggi, alcun aggiornamento e/o dato concreto.

Si vuole, infine, porre l'attenzione sulla circostanza che anche nella diversa ottica di risoluzione del concordato e di fallimento della Inimarche Spa, le problematiche relative alla vendita degli immobili (stasi del mercato) rimarrebbero immutate posto che la curatela incontrerebbe le medesime difficoltà al realizzo dei beni *de quibus* a corrispettivi della proposta concordataria, almeno secondo le attuali condizioni di crisi immobiliare.

In ogni caso, qualora le offerte pervenute per i beni residui venissero viste come un'opportunità da valutare positivamente, appare prudentiale nonché necessario poter disporre di un parere di un tecnico sull'attuale valore dei beni posto le citate perizie risalenti al 2008 potrebbero non essere più attendibili.

Tutto quanto sopra premesso, lo scrivente, nella sua qualità

Chiede

al Comitato dei Creditori di formulare un parere espresso sottoscrivendo l'ipotesi che ricorre nel modellino *fac-simile* sotto riportato, 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 al prezzo offerto di € 115.000,00 (oltre oneri di legge) e l'area di Pollenza al prezzo offerto di € 4.000,00 (oltre oneri di legge) secondo le modalità di vendita che il Giudice Delegato vorrà stabilire (trattativa privata o vendita ad evidenza pubblica) a condizione, però, che i corrispettivi offerti appaiano ragionevolmente in linea con il più probabile ed attuale valore di mercato."

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 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)."

Con voti unanimi resi in forma palese

DELIBERA

Per i motivi di cui in narrativa:

- 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.

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

PARERE: REGOLARITA' TECNICA del _____ :

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 MONTI LUIGI

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 05-08-17, 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 05-08-17, al 20-08-17,

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