



CITTÀ DI TREIA

(Provincia di Macerata)

Cod. COM. 43054

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 131 del 27-11-2019

Oggetto: AREA PIP 6 - LOTTO COMMERCIALE N. 1 - LOC. CHIESANUOVA. PRESA D'ATTO DI SUBENTRO ASSEGNATARIO E AUTORIZZAZIONE NUOVO UTILIZZATORE FINALE.

Il giorno **ventisette novembre duemiladiciannove**, alle ore **23:00**, nella Residenza municipale, in seguito a convocazione disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

Nominativo	Carica	Pres. / Ass.
BUSCHITTARI DAVID	VICESINDACO	P
MASSEI DONATO	ASSESSORE	A
MORETTI LUANA	ASSESSORE	P
MEDEI LUDOVICA	ASSESSORE	P

presenti n. 3 assenti n. 1

Partecipa, con funzioni esecutive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (articolo 97, comma 4a, del D.Lgs. n. 267/2000) il Segretario Comunale **Dott.ssa FABIOLA CAPRARI**.

Il **Vicesindaco, Dott. DAVID BUSCHITTARI**, constatato il numero legale degli intervenuti, pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno:

Documento istruttorio del Funzionario responsabile del Settore IV “Urbanistica e Territorio - SUE” Dott. Pier-Giuseppe Vissani, *Pianificatore Territoriale*:

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 01/10/2007 è stato approvato definitivamente il Piano per Insediamenti Produttivi PIP 6 – 1° stralcio in loc. Chiesanuova, pubblicazione sul BUR n. 96 del 31/10/07, ed autorizzata l’alienazione dei lotti di seguito riportati:
 - lotto n. 1 di mq. 5.897 – commerciale;
 - lotto n. 5 di mq. 2.756 – artigianale/industriale;
 - lotto n. 9 di mq. 2.756 – artigianale/industriale;
 - lotto n. 10 di mq. 2.756 – artigianale/industriale;
 - lotto n. 14 di mq. 3.900 – artigianale/industriale;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 42 del 29/03/2008 sono stati approvati i criteri per l’assegnazione delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi PIP 6 – 1° stralcio, in loc. Chiesanuova, relativamente alle condizioni di partecipazione alla gara, ai requisiti ed all’attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria ed alle norme di carattere generale. Con la medesima deliberazione è stato altresì approvato lo schema di convenzione;

PREMESSO, inoltre, che la responsabile del IV Settore “Urbanistica e Territorio - SUE”, Arch. Patrizia Roganti:

- con determinazione n. 4/93 del 07/04/2008, ha provveduto all’approvazione del bando per l’assegnazione delle aree PIP 6 – 1° stralcio;
- con determinazione n. 8/232 dell’11/06/2008, vista la mancanza di presentazione di offerte in risposta al primo esperimento, ha approvato il bando per l’assegnazione delle aree PIP 6 – 1° stralcio – secondo esperimento;
- con determinazione n. 14/376 del 19/09/2008, ha approvato definitivamente l’assegnazione congiunta in proprietà alle ditte “ARREDO INTERNI” e “READYCAR S.r.l.”, del lotto commerciale n. 1 del PIP 6 in loc. Chiesanuova, di mq. 5.897 complessivi, individuato con frazionamento approvato dall’Agenzia del Territorio di Macerata in data 24/04/2008 con prot. n. 65.982, al F. 25, p.lla 573 di mq. 2.720 e p.lla 581 di mq. 3.177, al prezzo definitivo complessivo di € 501.245,00, suddiviso come segue:
 - mq. 2.358 alla ditta ARREDO INTERNI per € 200.430,00;
 - mq. 3.539 alla ditta READYCAR srl per € 300.815,00;
- con determinazione n. 22/529 del 18/12/2008, ha autorizzato il subentro alla società “READYCAR S.r.l.” di Bonvecchi Valentino, amministratore unico nell’assegnazione definitiva congiunta del lotto n. 1 commerciale, della società “AUTOSTORE S.r.l.” di Piergentili Samuele, amministratore unico, con sede legale in S.S. Regina km. 6 – 62018 Potenza Picena (MC);

ATTESO che la società “AUTOSTORE S.r.l.”, quale utilizzatrice finale del bene, per poter conseguire la disponibilità di tale immobile si è rivolta alla S.p.A. unipersonale “MEDIROLEASING S.p.A.”, al fine di pervenire con quest’ultima, previo ogni necessario negozio ed opportuna pattuizione, alla stipula di un contratto di locazione finanziaria, avente per oggetto la costruzione e la successiva locazione finanziaria del bene descritto;

VISTA la convenzione stipulata tra il Comune di Treia e “MEDIROLEASING S.p.A.”, per la cessione in proprietà dell’area comunale edificabile compresa nel piano degli insediamenti produttivi PIP 6 – 1° Stralcio in loc. Chiesanuova, in data 23/12/2009, rep. n. 6.148, raccolta n. 3.543, a rogito del notaio in Macerata Dott.ssa Maria Amelia

Salvi, registrato a Macerata al n. 12.503 in data 30/12/2009 e trascritto;

RICHIAMATE integralmente le disposizioni impartite nella convenzione stessa ed in particolar modo:

- l'articolo 4 che recita *“A garanzia degli obblighi convenzionali e per l'applicazione delle penali previste nella presente convenzione, l'utilizzatrice assume l'obbligo di stipulare entro quindici giorni da oggi polizza fidejussoria di entità pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo del lotto, omissis ... vincolata fino all'inizio dell'attività dell'impianto produttivo.*
Lo svincolo della polizza verrà autorizzato previa stipula da parte dell'utilizzatore di ulteriore polizza di entità pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo del lotto, aggiornato a quella data, di durata pari ai cinque anni successivi all'inizio dell'attività a garanzia degli obblighi e dell'applicazione della penale previsti dall'art. 9.”;
- l'art. 8 che enuncia *“Nel caso che la realizzazione dell'impianto produttivo sia stata prevista con più interventi, ultimato il primo, l'utilizzatrice dovrà proseguire nella realizzazione dei successivi come da progetto generale, in modo da portare a compimento il programma con l'ultimazione dei lavori entro il termine massimo di anni cinque dalla data di sottoscrizione della convenzione.”;*
- l'articolo 9 che dichiara *“L'utilizzatrice non potrà procedere all'alienazione del lotto e delle costruzioni, a cessioni in comodato, locazione o altro, prima che siano trascorsi cinque anni successivi all'inizio dell'attività dell'impianto produttivo, salva autorizzazione comunale per comprovata necessità, dissesto finanziario, o altro grave motivo, omissis ...*
L'utilizzazione dell'immobile è comunque ammessa solo per attività di cui all'art. 4, comma 1, dei criteri di assegnazione approvati con atto di Giunta Comunale n. 42 del 28/03/08. Omissis...”;

VISTA la polizza fideiussoria prodotta dal consorzio “PRODIGE S.C.p.A.” con atto emesso il 03/02/2010, n. 1002370, stipulata al fine di garantire le obbligazioni contrattuali a carico del contraente “AUTOSTORE S.r.l.” rispetto alla convenzione finalizzata all'assegnazione del lotto commerciale n. 1 del PIP 6 sito in loc. Chiesanuova;

RICHIAMATE le condizioni del bando di assegnazione dell'area riguardo ai soggetti ammessi alla selezione secondo cui *“All'assegnazione dei lotti di cui all'art. 1 possono concorrere singolarmente o in forma congiunta due o più aziende, o riunite in consorzio, esclusivamente di tipo artigianale, industriale, commerciale per la costruzione di immobili destinati all'esercizio delle proprie attività, con esclusione delle industrie insalubri di cui al D.M. 12/07/1912 e successive modifiche ed integrazioni.”;*

PRESO ATTO che la ditta “AUTOSTORE S.r.l.” ha comunicato l'ultimazione parziale dei lavori di costruzione dell'immobile e la parziale agibilità dei locali destinati ad attività di autolavaggio alla data del 31/12/2011;

VISTA la deliberazione della Giunta comunale n. 42 dell'11/04/2012, con la quale l'Amministrazione in termini di eccezionalità, in forza dell'articolo 9 della convenzione, ha autorizzato la ditta “AUTOSTORE S.r.l.” a concedere in locazione porzione dell'immobile in corso di realizzazione distinto al foglio n. 25, particella n. 584 sub 9 di mq. 241,86 circa, per attività di autolavaggio (ditta avente i requisiti richiesti nella convenzione);

VERIFICATO che la richiesta acquisita dall'Ente con nota prot. n. 9.548 del 29/06/2012, riguardante il rilascio del certificato di agibilità del piano terra e soppalco, locali rispettivamente destinati ad autosalone e deposito, è stata dichiarata improcedibile vista la decorrenza dei termini per la presentazione delle integrazioni richieste e, pertanto, l'immobile non ha mai conseguito l'effettiva agibilità dei locali restanti;

VERIFICATO, inoltre, che la polizza fideiussoria prodotta risulta nulla in quanto il consorzio "PRODIGE S.C.p.A." risulta essere stato cancellato in data 21/05/2015 dal registro imprese a seguito di fallimento;

VISTA la comunicazione pervenuta con nota prot. n. 21.666 del 19/11/19 del sig. Pierdamiano Latini attestante quanto segue:

- *"con atto di cessione di Locazione finanziaria dell'11/06/2012 la ditta "Autostore S.r.l." cede alla "Damiano Latini S.r.l.", con sede in Civitanova Marche (MC), P.Iva 01410060436, nella persona di Latini Pierdamiano nato a il .././...., c.f., in qualità di amministratore unico, l'immobile sito in Chiesanuova di Treia, via Firenze n. 12 – 14, Lotto n. 1, PIP 6, Foglio catastale 25, particella 584/5 – 584/6. Tale cessione, come risulta dal verbale di assemblea dei soci di Autostore S.r.l. datato 16/11/2011 si rende necessaria per evidenti difficoltà a reperire fondi finanziari per il completamento dei lavori dell'immobile in oggetto e per continuare a pagarne il canone di leasing;"*
- *con atto di scissione del 27/12/2018, repertorio n. 45553 la società "Damiano Latini S.r.l." rappresentata da Pierdamiano Latini, in qualità di amministratore e unico socio, dichiara di farsi luogo a operazione di scissione, mediante apporto a favore della beneficiaria "NICA S.r.l." con sede a Civitanova Marche, via Einaudi n. 168, di parte del patrimonio della ditta "Damiano Latini S.r.l." e segnatamente del complesso aziendale denominato "Ramo Immobiliare", con trasferimento in capo alla beneficiaria degli immobili siti in Civitanova Marche e Montegranaro (FM). Mentre per l'immobile di Chiesanuova di Treia la NICA S.r.l. subentra nel contratto di locazione finanziaria alla Damiano Latini S.r.l.;*
- *in data 21/03/2019 la Ubi Leasing S.p.a. autorizza il subentro al contratto di leasing n. 6111990 (ex 930902 del 23/12/2009) della NICA S.r.l., nella persona del suo amministratore unico Pierdamiano Latini";*

PRESO ATTO che con la medesima comunicazione il sig. Pierdamiano Latini:

- chiede l'autorizzazione comunale, per comprovata necessità, al subentro nella convenzione stipulata da "AUTOSTORE S.r.l.";
- chiede la possibilità di estendere a favore della società "XINXIN S.r.l.", con sede in Montemarciano, via Marina n. 56, P.Iva 02787040423, rappresentata dall'amministratore unico, sig. Hu Jinxing, nato in Cina il .././.... e residente a in via n. .., l'utilizzo finale del bene a seguito di contratto di locazione commerciale;
- dichiara di voler procedere al rinnovo a sue spese della polizza fideiussoria di cui all'articolo 4 dell'atto di convenzione con primaria compagnia assicurativa a garanzia dei nuovi obblighi convenzionali;

RICHIAMATO l'articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, riguardante le competenze delle Giunte, nonché l'articolo 9 della convenzione soprarichiamata, il quale prevede che *"L'utilizzatrice non potrà procedere all'alienazione del lotto e delle costruzioni, a cessioni in comodato, locazione o altro, prima che siano trascorsi cinque anni successivi all'inizio dell'attività dell'impianto produttivo, salva autorizzazione comunale per comprovata necessità, dissesto finanziario, o altro grave motivo, omissis*

...”;

PREMESSO quanto sopra, si precisa che:

- in riferimento al PIP di che trattasi, e segnatamente all’articolo 4 del bando di assegnazione dei lotti, si prevede: “*All’assegnazione dei lotti di cui all’art. 1 possono concorrere singolarmente o in forma congiunta due o più aziende, o riunite in consorzio, esclusivamente di tipo artigianale, industriale, commerciale per la costruzione di immobili destinati all’esercizio delle **proprie attività**, con esclusione delle industrie insalubri di cui al D.M. 12/07/1912 e successive modifiche ed integrazioni.*”;
- questo Settore non ha rinvenuto, nella ditta richiedente “*NICA S.r.l.*” con sede a Civitanova Marche, via Einaudi n. 168, le condizioni previste nel bando di assegnazione dell’area;
- la società “*XINXIN S.r.l.*”, con sede in Montemarciano, via Marina n. 56, P.Iva 02787040423, rappresentata dall’amministratore unico, sig. Hu Jinxing, nato in Cina il ./../.... e residente a in via n. .., indicata quale possibile utilizzatrice finale del bene a seguito di contratto di locazione commerciale, non potrebbe figurare quale utilizzatrice finale del bene “*... salva autorizzazione comunale per comprovata necessità, dissesto finanziario o altro grave motivo, ...*” come riportato nell’articolo 9 della convenzione sopra riportata;
- comunque, la Giunta comunale, stante la crisi finanziaria e le condizioni particolari di contingenza economica nazionale che si riscontravano durante il periodo dell’avvenuto subentro e il perdurare a tutt’oggi delle stesse che potrebbe giustificare, sia sotto il profilo dell’attuabilità del PIP sia occupazionale, una valutazione discrezionale favorevole in termini di eccezionalità della situazione;

RITENUTO, comunque, opportuno effettuare una presa d’atto di quanto comunicato dal sig. Damiano Latini mediante la nota acquisita al prot. n. 21.666 del 19/11/2019;

Tutto quanto sopra premesso;

SI DEMANDA

alla Giunta comunale di valutare la congruità ed adeguatezza delle richieste avanzate dal sig. Pierdamiano Latini mediante la nota acquisita al prot. n. 21.666 del 19/11/19 e sopra riportate precisando che, in caso di accoglimento delle stesse,

SI PROPONE

1. di **DICHIARARE** la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di **PRENDERE ATTO**, ora per allora, di quanto comunicato dal sig. Pierdamiano Latini mediante la nota acquisita al prot. n. 21.666 del 19/11/2019;
3. di **AUTORIZZARE**, per comprovata necessità, il subentro nella convenzione stipulata da “*AUTOSTORE S.r.l.*” della ditta finale “*NICA S.r.l.*” con sede a Civitanova Marche, via Einaudi n. 168;
4. di **AUTORIZZARE** l’estensione, a favore della società “*XINXIN S.r.l.*”, con sede in Montemarciano, via Marina n. 56, P.Iva 02787040423, rappresentata dall’amministratore unico, sig. Hu Jinxing, nato in Cina il ./../.... e residente a

..... in via n. ..., all'utilizzo finale del bene a seguito di contratto di locazione commerciale;

5. di **RICHIAMARE** integralmente le disposizioni impartite nella convenzione nonché le condizioni del bando di assegnazione dell'area PIP 6, lotto commerciale n. 1 con le precisazioni e le eccezioni sopra riportate;
6. di **RIAPPROVARE** integralmente il contenuto della convenzione stipulata tra il Comune di Treia e "MEDIROLEASING S.p.A.", per la cessione in proprietà dell'area comunale edificabile compresa nel piano degli insediamenti produttivi PIP 6 – 1° Stralcio in loc. Chiesanuova, in data 23/12/2009, rep. n. 6.148, raccolta n. 3.543, anche se non materialmente allegata al presente atto;
7. di **RICHIEDERE** la stipula della polizza fideiussoria di cui all'articolo 4 dell'atto di convenzione con primaria compagnia assicurativa a garanzia dei nuovi obblighi convenzionali;
8. di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del IV Settore
"Urbanistica e Territorio"
Dott. Pier-Giuseppe Vissani
Pianificatore Territoriale

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO e fatto proprio il documento istruttorio riportato, predisposto dal Funzionario responsabile del IV Settore “Urbanistica e Territorio”, Dott. Pier-Giuseppe Vissani, Pianificatore Territoriale;

RITENUTO dover procedere alla valutazione della congruità ed adeguatezza delle richieste avanzate dal sig. Pierdamiano Latini mediante la nota acquisita al prot. n. 21.666 del 19/11/2019;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000 ed il D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTE le condizioni particolari di contingenza economica nazionale che si riscontravano durante il periodo dell’avvenuto subentro e il perdurare delle stesse che giustifica, sia sotto il profilo dell’attuabilità del PIP sia occupazionale, una valutazione discrezionale favorevole in termini di eccezionalità della situazione;

RITENUTO di poter autorizzare, ora per allora, in forza dell’articolo 9 della convenzione, la ditta “NICA S.r.l.” con sede a Civitanova Marche, via Einaudi n. 168, in termini di eccezionalità, al subentro finale nella convenzione stipulata da “MEDIROLEASING S.p.A.”, per la cessione in proprietà dell’area comunale edificabile compresa nel piano degli insediamenti produttivi PIP 6 – 1° Stralcio in loc. Chiesanuova, in data 23/12/2009, rep. n 6.148, raccolta n. 3.543, quale utilizzatore dell’immobile distinto al foglio n. 25, particella n. 584, ricadente nel PIP 6, lotto commerciale n. 1, visto il dissesto finanziario in cui versava l’originario utilizzatore;

ACQUISITO il parere favorevole del Funzionario responsabile del IV Settore “Urbanistica e Territorio - SUE” Dott. Pier-Giuseppe Vissani, Pianificatore Territoriale, con le precisazioni in esso riportate in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, come riportato e inserito in calce all’atto;

DATO ATTO che sulla proposta non è stato acquisito il parere del Funzionario responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell’articolo 49, comma 1 e 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, in quanto la stessa non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente;

CON VOTI unanimi, resi dai presenti nei modi e forme di legge,

D E L I B E R A

1. **di DICHIARARE** la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di PRENDERE ATTO**, ora per allora, di quanto comunicato dal sig. Damiano Latini mediante la nota acquisita al prot. n. 21.666 del 19/11/2019;
3. **di AUTORIZZARE**, per comprovata necessità, il subentro nella convenzione stipulata da “AUTOSTORE S.r.l.” della ditta finale “NICA S.r.l.” con sede a Civitanova Marche, via Einaudi n. 168;
4. **di AUTORIZZARE** l’estensione, a favore della società “XINXIN S.r.l.”, con sede

in Montemarciano, via Marina n. 56, P.Iva 02787040423, rappresentata dall'amministratore unico, sig. Hu Jinxing, nato in Cina il/.... e residente a in via n. ..., all'utilizzo finale del bene a seguito di contratto di locazione commerciale;

5. **di RICHIAMARE** integralmente le disposizioni impartite nella convenzione nonché le condizioni del bando di assegnazione dell'area PIP 6, lotto commerciale n. 1 con le precisazioni e le eccezioni sopra riportate;
6. **di RIAPPROVARE** integralmente il contenuto della convenzione stipulata tra il Comune di Treia e "MEDIROLEASING S.p.A.", per la cessione in proprietà dell'area comunale edificabile compresa nel piano degli insediamenti produttivi PIP 6 – 1° Stralcio in loc. Chiesanuova, in data 23/12/2009, rep. n. 6.148, raccolta n. 3.543, anche se non materialmente allegata al presente atto;
7. **di RICHIEDERE** la stipula della polizza fideiussoria di cui all'articolo 4 dell'atto di convenzione con primaria compagnia assicurativa a garanzia dei nuovi obblighi convenzionali;
8. **di RIMETTERE** al Responsabile del Servizio il presente atto per tutti gli adempimenti di competenza inerenti e susseguenti.

Successivamente, la Giunta comunale, riscontrata la sussistenza dei motivi d'urgenza, con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

- di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.-

* * * * *

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Vicesindaco
F.to Dott. DAVID BUSCHITTARI

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa FABIOLA CAPRARI

PARERI DI CUI AGLI ARTT. 49, C. 1, E 147-BIS, C. 1, D.LGS. N. 267/2000

In merito alla REGOLARITA' TECNICA esprime, per quanto di competenza, parere Relazione

Treia, 25-11-2019

Il Responsabile del Servizio
F.to Dott. PIER-GIUSEPPE VISSANI

Si certifica che la presente deliberazione:

- viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune dal 03-12-2019 al 18-12-2019 (articolo 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n. 69);
- viene contemporaneamente comunicata, in elenco, ai capigruppo consiliari con lettera protocollo n. 22681 ai sensi dell'articolo 125, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Treia, 03-12-2019

Il Responsabile della Pubblicazione
F.to Dott.ssa LILIANA PALMIERI

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, _____

Il Vicesegretario Comunale
Dott.ssa LILIANA PALMIERI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____:

[] in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000);

[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (articolo 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000);

[] decorsi 15 giorni dalla pubblicazione ai sensi art. 9 dello statuto (regolamenti comunali).

Treia, _____

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa FABIOLA CAPRARI

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, _____

Il Segretario Comunale
Dott.ssa FABIOLA CAPRARI