



Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 17 del 28-06-2021

Oggetto: ACQUISTO IMMOBILE EX/MERCATO COPERTO IN LARGO MANARA (FG. 23 - MP 564 SUB 8 E 9) DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' SARNANO TERZO MILLENNIO S.R.L. PROVVEDIMENTI.

L'anno duemilaventuno il giorno ventotto del mese di giugno alle ore 18:00, presso questa Sede Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

PIERGENTILI LUCA	P	DEL GIUDICE PAOLO MARIA	P
CEREGIOLI FRANCO	P	GENTILI LUCIA	A
INNAMORATI STEFANIA	P	PIERGENTILI GIACOMINO	A
PAPI MARISA	P	FANTEGROSSI FABIO	P
CENSORI STEFANO	A	ELEUTERI GIORGIO	A
PESCI FLORIANA	P	ROCCI FABIO	P
DELL'AGNOLO ERMANNO	P		

ne risultano presenti n. 9 e assenti n. 4.

Assessori esterni:

Assume la presidenza il Signor PIERGENTILI LUCA in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE dr.ssa SERAFINI GIULIANA.

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

INNAMORATI STEFANIA
DEL GIUDICE PAOLO MARIA
FANTEGROSSI FABIO

ART.49 COMMA 1^ D.LGS 18.08.2000 N.267

PARERE DI Regolarità tecnica

Visto con parere Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to SABRINA TIDEI

PARERE DI Regolarita' contabile

Visto con parere Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to EMANUELE CRISOSTOMI

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, i Responsabili dei servizi interessati, per quanto concerne la regolarità tecnica e contabile;

PREMESSO, inoltre, che:

- la società Sarnano Terzo Millennio S.r.l. svolge attività nel settore termale, avendo per oggetto sociale lo sfruttamento, lo studio e la coltivazione delle acque termali, e l'esercizio di stabilimenti di estrazione ed imbottigliamento di acque minerali;
- a seguito del sisma dell'ottobre del 2016 la sede storica delle Terme di Sarnano e l'opificio ex imbottigliamento hanno subito danni gravissimi, a seguito dei quali la Sarnano Terzo Millennio S.r.l. ha avviato la procedura di delocalizzazione definitiva in altro sito in quanto le procedure per il recupero dell'immobile lesionato non avrebbero consentito la ripresa, in tempi celeri, delle attività;
- tra gli altri immobili, la Sarnano Terzo Millennio S.r.l. è proprietaria dei seguenti cespiti immobiliari:
 - edificio in Largo Manara (nel prosieguo definito "Ex Mercato Coperto"), catastalmente distinto al foglio 23, particella n. 564 sub 8-9;
 - edifici in Viale Baglioni e relativo parco, terreni e pertinenze (nel prosieguo definiti "Ex Complesso Termale"), catastalmente distinti al foglio 23, particelle nn. 192 – 625 – 629 – 127 – 628 – 626 – 810 – 812 – 813 – 627 – 905 – 906 – 800 – 807 – 79 – 385 – 209 – 576 – 577 – 578 – 575 – 574 – 506 – 340 – 378 – 106 – 346 – 82 – 83 – 401 – 80 – 583 – 377 – 64 – 584 – 585 – 586 – 338 – 438 sub 6 (per la sola proprietà superficiaria) – 102 sub 1 (corte comune del padiglione storico delle Terme) – 441 – 42 – 43 – 802 – 803 - 805;

EVIDENZIATO che:

- con l'avvenuta delocalizzazione delle attività termali e l'implementazione di quella ricettiva presso la nuova sede di Via De Gasperi, i cespiti immobiliari relativi **all'ex complesso termale** ed **all'ex mercato coperto**, sopra descritti, risultano essere non più strategici per le attività della Sarnano Terzo Millennio S.r.l.;
- alla suddetta delocalizzazione ha fatto seguito, da parte della Sarnano Terzo Millennio srl la cessione, a titolo gratuito, in favore del Comune di Sarnano, l'area occupata dall'edificio destinato all'imbottigliamento, nonché il padiglione storico di ingresso al parco termale, giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 22/06/2020, beni formalmente acquisiti al patrimonio del comune con atto notarile Repertorio n. 41891 del 25 agosto 2020;
- di converso, i predetti cespiti risultano essere di estremo interesse per le finalità di pubblica utilità perseguite dall'Amministrazione Comunale per le motivazioni in appresso indicate:

“EX MERCATO COPERTO”

- l'edificio in questione, ubicato in posizione centrale e strategica, si sviluppa su tre livelli, di cui quello al secondo piano sottostrada (individuato con la part. 564 sub 3-4-5) risulta essere già di proprietà del Comune di Sarnano;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.17 del 28-06-2021 COMUNE DI SARNANO

- l'immobile non ha subito danni a seguito della sequenza sismica iniziata il 24 agosto 2016 ed è, pertanto, pienamente agibile ed utilizzabile;
- in via d'urgenza, l'Amministrazione Comunale ha necessità di reperire idonei spazi dove allocare l'ingentissimo materiale della biblioteca storica e moderna, nonché dell'archivio comunale, in vista dei lavori di recupero e miglioramento sismico, a seguito dei danni subiti a causa degli eventi sismici del 2016 del Palazzo Municipale di Via Leopardi - ove ha sede proprio la Biblioteca comunale -, i cui lavori sono stati ammessi a finanziamento con l'O.C.S.R. n. 56 ed il cui iter per l'affidamento della progettazione deve necessariamente essere avviato inderogabilmente entro il 31/03/2021, secondo quanto previsto dall'O.C.S.R. n. 109. Per tali finalità è necessario reperire locali idonei sia strutturalmente che in termini di spazi, di facile allestimento e non eccessivamente distanti dalla sede municipale. L'edificio "Ex Mercato Coperto" garantisce tali requisiti;
- l'interesse dell'Amministrazione Comunale su detto fabbricato è legato anche ad un futuro sviluppo di attività connesse al rilancio del territorio, infatti, ultimati i lavori di ristrutturazione del Palazzo Comunale e, quindi, cessate le esigenze di natura temporanea di utilizzo dell'edificio "ex Mercato Coperto", lo stesso sarà funzionale all'implementazione di progetti di sviluppo che, nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale, passano attraverso la creazione di un polo di eccellenze del territorio (legate principalmente alla filiera agroalimentare) capace di generare un importante indotto dal punto di vista economico e turistico;

"EX COMPLESSO TERMALE"

- con l'avvenuta delocalizzazione delle attività termali presso altro sito, l'"Ex Complesso Termale" non riveste più valore strategico per le attività della Sarnano Terzo Millennio S.r.l., che ha, infatti, manifestato, per le vie brevi, la volontà di alienare anch'esso, oltre ad averne già ceduto a titolo gratuito, ed in favore del Comune di Sarnano, l'area di pertinenza dell'ex opificio dell'imbottigliamento, nonché del padiglione storico di ingresso al parco termale, danneggiati dal sisma del 2016, per dare compimento alla pratica di delocalizzazione;
- lo sviluppo turistico di Sarnano e di tutto l'entroterra marchigiano si sta sempre più caratterizzando per la valorizzazione degli aspetti ambientali e, più in generale, legati al concetto di benessere, inteso come "vivere bene il territorio";
- le recentissime esperienze della "Via delle Cascate perdute" e del turismo legato al bike, che hanno avuto un grandissimo successo nell'estate scorsa e tutt'ora, nonostante la crisi pandemica ancora in corso, rappresentano la conferma che il nostro territorio esercita una fortissima attrazione connessa ai suoi aspetti naturalistici, che si sommano a quelli storico-architettonici, culturali, enogastronomici, sportivi etc.;
- in quest'ottica, il recupero del parco dell'"Ex Complesso Termale" e la sua restituzione a parco pubblico, rappresenterebbero il volano per completare l'offerta turistica, già oggi unica nel suo genere. Il Parco, infatti, per le sue caratteristiche, oltre a poter essere complementare e di supporto a tutti gli altri *asset* turistici del territorio di Sarnano, rappresenta esso stesso un'attrattiva turistica, sia per la valenza storica (realizzato negli anni '30 dello scorso secolo su di esso è stato istituito, in data 11/05/1952, un decreto del Ministero della Pubblica Istruzione di vincolo di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939), sia per le varietà arboree e floristiche che offre, sia, infine, per lo svolgimento di diverse altre attività;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.17 del 28-06-2021 COMUNE DI SARNANO

- il recupero e la valorizzazione degli immobili in esso presenti consentiranno anche il possibile sviluppo di attività economiche da cui eventualmente ricavare le risorse per la cura e la manutenzione dell'area;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 30/12/2020 con la quale è stata approvata, da parte di questo Ente, una proposta di acquisto irrevocabile avente il seguente tenore:

“.....DI ESPRIMERE il proprio seguente indirizzo:

- formulare alla Sarnano Terzo Millennio S.r.l. una proposta di acquisto irrevocabile, da concludersi entro il 31.03.2021 dei seguenti beni immobili di proprietà, di seguito analiticamente descritti:

- 1) Edificio in Largo Manara (“ex Mercato Coperto”), catastalmente distinto al foglio 23, particella n. 564 sub 8-9;*
- 2) Edifici in Viale Baglioni e relativo parco, terreni e pertinenze (“ex Complesso Termale”), catastalmente distinti al foglio 23, particelle nn. 192 – 625 – 629 – 127 – 628 – 626 – 810 – 812 – 813 – 627 – 905 – 906 – 800 – 807 – 79 – 385 – 209 – 576 – 577 – 578 – 575 – 574 – 506 – 340 – 378 – 106 – 346 – 82 – 83 – 401 – 80 – 583 – 377 – 64 – 584 – 585 – 586 – 338 – 438 sub 6 (per la sola proprietà superficiaria) – 102 sub 1 (corte comune del padiglione storico delle Terme);*
- 3) Magazzino e annessi ex Imbottigliamento in Viale Baglioni, catastalmente distinti al foglio 23, particelle nn. 441 – 42 – 43 – 802 – 803 - 805;*

DI INDICARE come prezzo totale proposto – pari ad € 760.000,00 - per l'acquisto, quello individuato dall'Ing. Andrea Spada nella propria perizia di stima, ritenuto congruo, che risulta essere così distinto:

- 1) “ex Mercato Coperto”: € 340.000,00*
- 2) “ex Complesso Termale”: € 340.000,00*
- 3) “Magazzino e annessi ex Imbottigliamento”: € 80.000,00*

DI SUBORDINARE l'eventuale acquisto dei cespiti sopra individuati alla preventiva liberazione da ogni ipoteca o gravame qualora pendenti sugli immobili sopra individuati;

DI DARE ATTO che la società Sarnano Terzo Millennio S.r.l. ha un debito nei confronti del Comune di Sarnano – come dettagliatamente specificato in premessa - ammontante ad € 317.682,00 - che dovrà essere considerato a compensazione sull'ammontare da corrispondere per le acquisizioni de quo e che, pertanto, la somma totale da corrispondere alla società per i tre lotti di beni immobili sopra specificati, espletate tutte le necessarie procedure, ammonterà ad € 442.318,00;

DI DARE ATTO, altresì, che i fondi necessari – pari ad € 442.318,00 - per far fronte all'acquisto dei beni immobili sopra indicati - sono stanziati e disponibili al competente Codice di Bilancio 11.02-2.05.99.99.999 – impegno finanziario fpv n. 279/2017 – ex/cap. 12937 del B.P. 2020/2022;

DI DARE MANDATO al Responsabile dell'ufficio tecnico, in ipotesi di esito positivo della proposta irrevocabile di acquisto di cui sopra, di procedere, previa formale accettazione da parte della Sarnano Terzo Millennio S.r.l., all'espletamento di tutto quanto necessario al fine dell'acquisizione dei beni sopra individuati; “;

CONSIDERATO che:

DELIBERA DI CONSIGLIO n.17 del 28-06-2021 COMUNE DI SARNANO

- con nota del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, prot. 206 del 05/01/2021, è stata formulata alla società Sarnano Terzo Millennio S.r.l., proposta irrevocabile d'acquisto dei cespiti sopra individuati;
- con successiva nota assunta al prot. n. 2827 del 23/02/2021 la società Sarnano Terzo Millennio S.r.l., a seguito di esperimento di bando pubblico per reperire il miglior offerente nell'acquisto dei beni de quo - andato deserto - ha comunicato l'accettazione della proposta irrevocabile di acquisto fatta da questo Comune nei termini di cui alla Delibera di C.C. n. 42/2020, entro la scadenza fissata al 31/03/2021;

CHE, conseguentemente, si sono concretizzate le condizioni per l'acquisizione dei beni *de quo*, secondo quanto disposto con Delibera C.C. n. 42/2020;

PRESO ATTO, altresì, che con PEC del 23.06.2021 – ns. prot. n. 8.727 - il Presidente della STM srl comunica quanto segue:

“ In riferimento alla compravendita in oggetto, Vi comunichiamo che ancora oggi l'Istituto Bancario attuale detentore dei rapporti MUTUI IPOTECARI contratti dalla STM srl (già Banca delle Marche, poi UBI BANCA - BPA) ora BPER sta ancora esaminando la pratica di restrizione ipotecaria, al fine di liberare gli immobili di interesse per la vostra compravendita con la nostra società dalle pendenti ipoteche in essi trascritte.

In attesa che ci pervengano comunicazioni a riguardo per dare esecuzione all'atto notarile, procediamo intanto alla compravendita dell'immobile Edificio in Largo Manara (ex Mercato Coperto) catastalmente distinto al fg. 23 particella 564 sub 8 e sub 9, immobile privo di ipoteche, e , pertanto, libero alla vendita. La vendita di suddetto bene , trova fondamento nella vostra richiesta di utilizzo dello stesso immediata per vostre esigenze, pertanto, consapevoli di far cosa gradita, anticipiamo con atto notarile il passaggio di proprietà inserendo nel valore economico la proporzionalità di rientro del debito della STM srl nei confronti del Comune di Sarnano; ovvero a fronte di euro 340.000,00 di vendita dell'immobile verranno compensati in atto euro 139.400,00 come parte debitoria. La cifra al netto della compensazione sarà di euro 200.600,00. “;

RITENUTO di approvare la suddetta richiesta e, quindi procedere, nell'immediato, all'acquisto del solo immobile di proprietà della Sarnano Terzo Millennio S.r.l.:

- *Edificio in Largo Manara (“ex Mercato Coperto”), catastalmente distinto al foglio 23, particella n. 564, sub 8-9, al prezzo di € 340.000,00, al quale verranno detratti € 139.400,00, quale parte pro-quota del debito che la STM srl ha nei confronti di questo Comune, e, quindi, per la somma netta pari ad € 200.600,00;*

rinviano l'acquisizione dei restanti beni al completamento dell'iter di restrizione ipotecaria, già avviato dalla STM srl;

VISTO il D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i., in particolare l'art. 42, 2° comma, lett. l);

Aperta la discussione.

Nessun Consigliere interviene.

L'intera seduta viene registrata e la registrazione viene messa a disposizione dei Consiglieri comunali e pubblicata sul sito internet del Comune all'indirizzo:

<https://www.comune.sarnano.mc.it/comunicazioni-cms/consiglio-comunale-del-28-giugno-2021/> (Art. 66bis del Regolamento del Consiglio Comunale).

Si procede alla votazione, espressa per alzata di mano che ha prodotto il seguente risultato:

Consiglieri presenti	n.	9
Consiglieri votanti	n.	6
Consiglieri astenuti	n.	3 (Sindaco, Del Giudice, Pesci)
Voti favorevoli	n.	4
Voti contrari	n.	2 (Fantegrossi, Rocci)

D E L I B E R A

DI RENDERE la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI APPROVARE la richiesta, assunta al prot. n. 8727/2021 della Società STM srl, a firma del Presidente, con la quale si propone di distinguere la vendita dei beni immobili, oggetto della proposta di acquisto irrevocabile formulata dall'Ente ed approvata con delibera di C.C. n. 42/2020 suddividendo l'acquisizione dei beni stessi in due distinti momenti;

DI PROCEDERE, pertanto, nell'immediato all'acquisto dell'immobile di proprietà della Sarnano Terzo Millennio S.r.l., alla seguente condizione, rimodulata rispetto a quella iniziale:

- *Edificio in Largo Manara ("ex Mercato Coperto"), catastalmente distinto al foglio 23, particella n. 564, sub 8-9, al prezzo di € 340.000,00, al quale verranno detratti € 139.400,00, quale parte pro-quota del debito che la STM srl ha nei confronti di questo Comune, e, quindi, per la somma netta pari ad € 200.600,00;*

DI RINVIARE, per le motivazioni indicate nella nota della STM srl assunta al prot. n. 8727/2021, l'acquisizione dei restanti beni al completamento dell'iter di restrizione ipotecaria, già avviato dalla STM srl;

DI DARE MANDATO al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, *Ing. Sabrina Tidei*, di espletare tutti gli atti necessari e conseguenti al fine dell'acquisizione del bene sopra individuato, ivi compresa la stipula dell'atto di compravendita, per conto del Comune;

DI DARE ATTO che i fondi necessari – pari ad € 200.600,00 - per far fronte al suddetto acquisto - sono stanziati e disponibili al competente Codice di Bilancio 11.02-2.05.99.99.999 – impegno finanziario FPV n. 279/2017 – ex/cap. 12937 - del B.P. 2021/2023;

Inoltre, stante l'urgenza che riveste il presente atto, con separata votazione espressa per alzata di mano e con l'esito come di seguito:

Consiglieri presenti	n.	9
Consiglieri votanti	n.	6
Consiglieri astenuti	n.	3 (Sindaco, Del Giudice, Pesci)
Voti favorevoli	n.	4
Voti contrari	n.	2 (Fantegrossi, Rocci)

D E L I B E R A

DELIBERA DI CONSIGLIO n.17 del 28-06-2021 COMUNE DI SARNANO

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto:

IL SINDACO
F.to LUCA PIERGENTILI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. GIULIANA SERAFINI

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

CERTIFICATO n. 607

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio di questo Comune e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Lì, 05-07-2021

IL VICE-SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. ANNA MARINOZZI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA DELLA DELIBERAZIONE DEL C.C.

X La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267).

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione.

Lì, 05-07-2021

IL VICE-SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. ANNA MARINOZZI

Per copia conforme all'originale.

Lì, 05-07-2021

IL VICE-SEGRETARIO COMUNALE
*F.to Dr. ANNA MARINOZZI

*Firma autografa sostituita con indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D. Lgs. n. 39/93.
