



Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 42 del 30-12-2020

Oggetto: PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DI ALCUNI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' SARNANO TERZO MILLENNIO S.R.L. AI SENSI DELL'ART. 1329 DEL CODICE CIVILE. PROVVEDIMENTI.

L'anno duemilaventi il giorno trenta del mese di dicembre 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	P
INNAMORATI STEFANIA	P	PIERGENTILI GIACOMINO	P
PAPI MARISA	P	FANTEGROSSI FABIO	P
CENSORI STEFANO	P	ELEUTERI GIORGIO	P
PESCI FLORIANA	P	ROCCI FABIO	P
DELL'AGNOLO ERMANNO	A		

ne risultano presenti n. 12 e assenti n. 1.

Assessori esterni:

Assume la presidenza il Signor PIERGENTILI LUCA in qualità di SINDACO assistito dal VICE-SEGRETARIO COMUNALE dr.ssa MARINOZZI ANNA.

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

PAPI MARISA
CENSORI STEFANO
ROCCI 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 superficaria) – 102 sub 1 (corte comune del padiglione storico delle Terme) – 441 – 42 – 43 – 802 – 803 - 805;

RAVVISATO 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.;
- per quanto sopra ne è seguita, da parte della Sarnano Terzo Millennio srl ed in favore del Comune di Sarnano, la cessione a titolo gratuito dell'area occupata dall'edificio destinato all'imbottigliamento, nonché del padiglione storico di ingresso al parco termale, giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 22/06/2020, il tutto formalmente acquisito 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;

- 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;

Per tali motivi, ove la Sarnano Terzo Millennio S.r.l. confermasse la volontà, già manifestata per le vie brevi, di dismettere tali cespiti, sussisterebbero tutti gli elementi di interesse pubblico per la loro acquisizione al patrimonio del Comune di Sarnano;

“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

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 30-12-2020 COMUNE DI SARNANO

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;

- 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;

Per tutti questi motivi, anche per l'“ex Complesso Termale” sussisterebbero tutti gli elementi di interesse pubblico per la sua acquisizione al patrimonio del Comune di Sarnano, rappresentando anch'esso, ove tale volontà della Sarnano Terzo Millennio S.r.l. fosse confermata, una grandissima ed irrinunciabile occasione per l'Amministrazione Comunale per valorizzare ulteriormente la propria offerta turistica;

CONSIDERATO che:

al fine di valutare il valore dei cespiti immobiliari dell' “Ex Mercato Coperto” e dell' “Ex Complesso Termale”, l'Amministrazione Comunale, con propria deliberazione n. 139 del 26/11/2020, ha dato mandato all'Ufficio Tecnico di procedere a porre in essere tutti gli adempimenti di competenza, finalizzati alla redazione di una stima dei seguenti beni di proprietà della Sarnano Terzo Millennio S.r.l., propedeutica all'eventuale proposta di acquisto, da espletarsi attraverso lo strumento della *proposta irrevocabile di acquisto*, disciplinato dall'art. 1329 del Codice Civile:

- Edificio in Largo Manara (“ex Mercato Coperto”), catastalmente distinto al foglio 23, particella n. 564 sub 8-9;
- 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 superficaria) – 102 sub 1 (corte comune del padiglione storico delle Terme);
- Magazzino e annessi ex Imbottigliamento in Viale Baglioni, catastalmente distinti al foglio 23, particelle nn.441 – 42 – 43 – 802 – 803 - 805;

RICHIAMATA la Determina del Responsabile dell'Ufficio tecnico n. 213 del 09/12/2020 con cui è stato affidato all'Ing. Andrea Spada, dello Studio Associato Spada & Monteverde di Macerata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata con numero di iscrizione A371,- codice fiscale SPD NDR 55L21 E783B, l'incarico dei servizi tecnici necessari alla redazione di una perizia di stima propedeutica per l'eventuale acquisizione al patrimonio del Comune di Sarnano dei suddetti beni;

DATO ATTO che

- in data 23/12/2020 l'Ing. Andrea Spada ha depositato il proprio elaborato di stima, allegato come parte integrante del presente atto, dal quale risulta un valore complessivo dei tre cespiti in questione pari a complessivi € 760.000,00, come appresso individuati:
 - 1) “ex Mercato Coperto”: € 340.000,00
 - 2) “ex Complesso Termale”: € 340.000,00
 - 3) “Magazzino e annessi ex Imbottigliamento”: € 80.000,00

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 30-12-2020 COMUNE DI SARNANO

- tale valore è stato ritenuto congruo dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, al fine di formulare alla Sarnano Terzo Millennio S.r.l. una proposta irrevocabile di acquisto, da concludere entro il 31.03.2021, dei beni descritti in premessa, ritenuti di interesse pubblico per le motivazioni sopra esposte;
- è quindi necessario esprimere un formale atto di indirizzo al fine di consentire l'avvio delle procedure finalizzate alla formulazione della relativa proposta irrevocabile di acquisto e, in caso di esito positivo della stessa, dei successivi atti necessari all'acquisizione al patrimonio dell'Ente dei beni in oggetto;

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

CONSIDERATO che la società Sarnano Terzo Millennio S.r.l. ha un debito nei confronti del Comune di Sarnano – come specificato nella scrittura privata autenticata rep. n. 2814 del 28.12.2006 - ammontante ad originari in € 466.437,17; successivamente la società ha versato provveduto a versare al Comune la somma di € 28.937,17 e, altresì, parte del suddetto debito – pari ad € 119.818,00 - è stato stralciato con delibera consiliare n. 2 del 18.02.2016, come si evince dagli allegati atti;

PRESO ATTO, pertanto, che ad oggi il debito residuo della STM srl nei ns. confronti ammonta ad € **317.682,00**, come certificato dal Revisore contabile della suddetta società, con atto che si allega al presente provvedimento, che dovrà essere considerato a compensazione sull'ammontare da corrispondere per le acquisizioni *de quo*;

Discussione:

*Uditi gli interventi dei Consiglieri resi nel seguente ordine: **Piergentili G., Ceregioli, Fantegrossi, Ceregioli, Piergentili G., Ceregioli** che non vengono trascritti nel presente verbale, in quanto 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-30-dicembre-2020/> (Art. 66bis del Regolamento del Consiglio Comunale).*

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

*Dichiarazioni di voto: Consiglieri **Ceregioli, Piergentili G., Del Giudice, Eleuteri** contenute nella registrazione audio.*

*Nel corso della seduta, prima della votazione, esce il Consigliere **Eleuteri Giorgio**, il quale rientra al termine della votazione.*

- Consiglieri presenti n. 11
- Consiglieri votanti n. 9
- Consiglieri astenuti n. 2 (Piergentili L., Del Giudice)
- Voti favorevoli n. 6

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 30-12-2020 COMUNE DI SARNANO

- Voti contrari n. 3 (Piergentili G., Fantegrossi, Rocci)

DELIBERA

DI RENDERE le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;

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;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.42 del 30-12-2020 COMUNE DI SARNANO

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerata l'urgenza di provvedere in merito a quanto sopra stabilito;

Con separata votazione resa per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

- Consiglieri presenti n. 11
- Consiglieri votanti n. 9
- Consiglieri astenuti n. 2 (Piergentili L., Del Giudice)
- Voti favorevoli n. 6
- Voti contrari n. 3 (Piergentili G., Fantegrossi, Rocci)

DELIBERA

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

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto:

IL SINDACO
F.to LUCA PIERGENTILI

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

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

CERTIFICATO n. 37

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

Lì, 12-01-2021

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, 12-01-2021

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

Per copia conforme all'originale.

Lì, 12-01-2021

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.