



*Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

*Copia*

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 249 del 28-11-2018**

**Oggetto: VENDITA DEL LOTTO 3 E FABBRICATO PRODUTTIVO REALIZZATO RICADENTE NEL PIP 2 IN LOCALITA' FONTELEPRE DELLA DITTA MESY IMMOBILIARE SRL DI BISTOSINI & C. PER CESSAZIONE ATTIVITA' - PARERE PREVENTIVO AI SENSI ART. 6 DELLA CONVENZIONE REP 8634/1559 DEL 7.4.2005.**

L'anno duemiladiciotto il giorno ventotto del mese di novembre alle ore 12:00, nella Residenza Comunale, in seguito a convocazione disposta nei modi e termini previsti, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

<b>CARTECHINI PAOLO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>PIERANTONI MANUELE</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>MAZZA FABIO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>ANDREOZZI FRANCESCO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>A</b>
<b>TAMBURRINI STEFANIA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>SAGRETTI MONICA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

PRESENTI 5

ASSENTI 1

Assiste il SEGRETARIO GENERALE STEFANIA BOLLI

Il Presidente PAOLO CARTECHINI nella sua qualità di SINDACO dichiara aperta la seduta dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti e passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

ASSESSORATO  
UFFICIO PROPONENTE URBANISTICA

Registro proposte 280

DOCUMENTO ISTRUTTORIO  
DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

RICHIAMATA la nota prot. n. 26911 del 19.11.2018 – e successive integrazioni - con la quale il sig. Bistosini Ferruccio (cf BSTFRC56E06D042Z) in qualità di titolare unico della ditta MESY IMMOBILIARE srl con sede in Corridonia, in Via A De Gasperi n. 38, 40, 42, chiede l'autorizzazione a poter vendere il lotto 3 del PIPDUE identificato catastalmente al fg. 27 part. 263 (ex 173-177), di mq. 3550, e relativo fabbricato produttivo ivi realizzato, in quanto *“l'attività d'impresa è venuta a cessare nel settembre 2017, anche a seguito del raggiungimento dell'età pensionabile dello scrivente e da allora l'immobile non viene utilizzato”*;

PREMESSO CHE:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 133 del 6/10/1995 successivamente modificata ed integrata con delibera di Consiglio Comunale n. 82 dell' 11/9/2000 è stato approvato il Regolamento di cessione delle aree P.I.P. Fonte Lepre di Corridonia, che qui integralmente si richiama quale parte integrante e sostanziale;

- Con delibera n.10 del 17.1.2005 veniva accolta la richiesta della ditta METAL SYSTEM FUSTELLE snc di assegnare provvisoriamente alla società immobiliare di famiglia denominata MESY IMMOBILIARE srl P.I. 01504860436 *“il lotto n. 3 di mq. 3845 con destinazione artigianale al 95% - commerciale al 5%, come individuato nella planimetria di dettaglio allegata alla variante urbanistica”*;

- Con delibera n.38 del 05.02.2005 veniva assegnato definitivamente alla ditta MESY IMMOBILIARE srl con sede in Corridonia, in Via A De Gasperi n. 38, 40, 42, CF e P. IVA 01504860436, il lotto n. 3 ricadente nel PIPDUE in località Fonte Lepre, con destinazione artigianale al 95% e commerciale al 5%, al costo complessivo di €. 105.169,54 in base ai criteri tabellari di cui alla DGC n. 11/2001, individuato catastalmente al foglio n. 27, particelle n. 173 e 177 di complessivi mq. 3.555, esclusa la quota delle opere di urbanizzazione;

- con atto notarile Rep n. 8634 del 7 aprile 2005 a rogito del notaio A. Cerreto, il lotto n. 3 del PIP 2 di che trattasi, veniva ceduto in proprietà alla ditta MESY IMMOBILIARE srl alle condizioni e prescrizioni, fatte proprie nell'atto rep 8634/2005, di cui allo schema di convenzione, approvato con DCC n. 129 del 29.12.2004 così come integrato con DCC n. 90 del 30.9.2005 redatto ai sensi dell'art. 27 ultimo comma della L. 22 ottobre 1971, n. 865;

- Con delibera di Consiglio Comunale n.28 del 11.04.2007 veniva approvata definitivamente



## *Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

la variante n. 2 al PIP 2 in località Fonte Lepre con modifica delle percentuali delle destinazioni produttive artigianale/commerciale dei lotti, fra cui il lotto 3 assegnato alla società immobiliare di famiglia MESY IMMOBILIARE srl che dal 95%artigianale/5%commerciale modifica le destinazioni produttive in 50%artigianale e 50%commerciale;

- la ditta MESY IMMOBILIARE srl ha provveduto a costruire il fabbricato produttivo in conformità al progetto approvato dagli uffici comunali con i seguenti provvedimenti edilizi: P. di C. n. 526 del 3.11.2007 – P. di C. n. 700 del 2.12.2008 – P. di C in sanatoria n. 815 del 3.12.2009 – DIA 21.12.2009 – DIA 19.6.2010 e, in data 8.10.2010 prot. n. 28640 è stata richiesta l'agibilità della porzione di fabbricato identificato catastalmente al fg. 27 mappale 263 /ex 173 e 177) subalterni 3 (D1) e 5 (A/3), mentre i subalterni 2 e risultano in corso di costruzione;

Tutto ciò premesso,

DATO ATTO che non è previsto alcun termine di durata della citata convenzione di cui all'atto notarile Rep n. 8634 del 7 aprile 2005 nella quale vengono disciplinati i vincoli posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza;

RITENUTO, pertanto, dover valutare la situazione della ditta MESY IMMOBILIARE srl in rapporto a detta convenzione, in particolare valutare il rispetto degli artt. 4, 5 e 6 relativamente alla costruzione del fabbricato artigianale/commerciale sul lotto n. 3 del PIP 2 concesso in diritto di proprietà;

VISTO l'art. 4 del richiamato atto Rep n. 8634 del 7 aprile 2005, disciplinante i vincoli ai quali sono assoggettati gli assegnatari dei lotti.

VERIFICATO che la ditta MESY IMMOBILIARE srl ha rispettato i **vincoli di cui all'art. 4**, in quanto:

- l'inizio dei lavori della costruzione del fabbricato produttivo hanno avuto inizio entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire n. 526 del 3.9.2007;
- L'ultimazione dei lavori è stata comunicata in data 29.9.2010, entro 3 anni dalla data del loro inizio come prescritto ed è relativa al completamento della parte artigianale e all'ultimazione dei lavori della sola struttura, compreso il tamponamento della parte commerciale;
- il permesso di costruire è stato richiesto per l'intera struttura edificabile, rispetto al minimo richiesto dall'art. 4 (35% della volumetria max edificabile);  
L'immobile commerciale/artigianale è stato ultimato per intero come volume dell'involucro edilizio in base al P. di C. 526/2007, reso funzionale per la sola parte artigianale dotata di certificato di agibilità.

VISTO in particolare, l'art. 5 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA - del richiamato atto Rep n. 8634 del 7 aprile 2005, il cui comma 3 dispone che l'assegnazione dei lotti in proprietà è da intendersi risolta di diritto *“quando si procede all'alienazione dell'area e di quanto sopra edificato prima che siano trascorsi 5 anni dalla comunicazione della “fine lavori” relativi alla prima concessione (i lavori dovranno essere effettivamente ultimati),*

*salvo i casi di comprovata necessità e non preventivamente ipotizzabili, sui quali la Giunta Comunale ogni volta si dovrà pronunciare”*

DATO ATTO che in merito al comma 3 dell’art. 5, la ditta MESY IMMOBILIARE srl ha la seguente situazione.

- In data 29.9.2010 è stata inoltrata la comunicazione di fine lavori, specificando la completa ultimazione del fabbricato artigianale di cui all’agibilità del 8.10.2010 prot. n. 28640;
- per la parte di fabbricato a destinazione commerciale, completo nella sua volumetria edilizia lorda fin dal 2010, rimane da ultimare le sole finiture interne (pavimenti, rivestimenti, intonaci, impianti, tinteggiatura);
- sono trascorsi 5 anni dalla comunicazione di fine lavori del 29.9.2010.

RITENUTO, in merito al comma 3 dell’art. 5, che è possibile poter considerare come *“effettivamente ultimato”* l’intero fabbricato inteso come il volume complessivo per come geometricamente definito dal Permesso di Costruire, dato che la parte di fabbricato artigianale è stato reso agibile in data 8.10.2010 in funzione dell’insediamento dell’attività della società SYSTEM FUSTELLE snc, mentre, per ultimare la parte dell’edificio commerciale, completo di tamponatura, infissi esterni, solai, rimane da ultimare le sole finiture interne (pavimenti, rivestimenti, intonaci, impianti, tinteggiatura);

VISTO l’art. 6 – CESSAZIONE DI ATTIVITA’ del richiamato atto Rep n. 8634 del 7 aprile 2005 *“Qualora l’azienda assegnataria del lotto di terreno cessi la propria attività ed intenda vendere o affittare, il relativo contratto sarà soggetto a parere preventivo, pena l’inefficienza, della Giunta Comunale che dovrà valutare se la cessazione è posta in essere per violare lo spirito del presente regolamento ovvero se è dovuta ad effettiva e sopravvenuta necessità”*

DATO ATTO che:

il sig. Bistosini Ferruccio risulta essere in pensione con decorrenza da giugno 2013 come da dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 26.11.2018 con allegato stampato portale INPS;

La società METAL SYSTEM FUSTELLE srl, messa in liquidazione in data 28 dicembre 2017 su espressa volontà dei soci di cui al verbale di assemblea Rep. 215848 del notaio Chessa, risulta cancellata dal 26.11.2018 come da visura camerale presentata a questo Comune dallo stesso Bistosini Ferruccio in data 27.11.2018 prot. n. 27758

VISTA la bozza di atto di compravendita del notaio Alessandra Cerreto, tra il sig. Bistosini Ferruccio in qualità di Amministratore unico della società MESY IMMOBILIARE srl e il sig. Falzetti Ivano in qualità di amministratore unico della società 6TOUR srl del lotto n. 3 con fabbricato artigianale/commerciale, da sottoporre al parere della Giunta ai sensi dell’art. 6 della convenzione in premessa richiamata;

RITENUTO quindi di poter autorizzare l’alienazione del lotto n. 3 di mq.3.555 e del fabbricato artigianale/commerciale ivi costruito, ricadente nel P.I.P. 2 in località Fonte Lepre, individuato catastalmente al foglio 27 part. 263 sub 2, 3, 4, 5, da parte della società MESY IMMOBILIARE srl, per un valore stabilito in €. 1.278.953,25, così come meglio identificato nella bozza di contratto in quanto:

- il sig. Bistosini Ferruccio, socio al 50% della società METAL SYSTEM FUSTELLE srl, ha conseguito la pensione;
- la società METAL SYSTEM FUSTELLE srl ha cessato l’attività, come risulta dalla



# *Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

visura camerale richiamata;

- il prezzo complessivo di vendita non si configura come operazione speculativa, visti i prezzi di mercato;

DATO ATTO inoltre, che:

la legge 865 del 1971 e l'art. 6 della Convenzione comunale non prevedono vincoli normativi, limitativi nel tempo, della commerciabilità dei fabbricati realizzati sull'area, pertanto nessun divieto sembra debba ulteriormente sussistere in ordine alla validità dell'atto di compravendita presentato;

ad oggi, a causa del protrarsi della crisi economica ormai decennale, le procedure di gestione delle zone PIP vanno finalizzate per agevolare e non interrompere gli andamenti di sviluppo economico delle aziende insediate nel territorio.

VISTI:

- la Legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 27;
- il Regolamento per la concessione e cessione delle aree PIP approvato con DCC 133 del 6.10.1995;

**Visto** l'ordinamento degli Enti Locali disciplinato con il D.Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" in base al quale si esprime parere favorevole di cui all'art. 49;

## **PROPONE DI DELIBERARE**

1. La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di dare atto che la società MESY IMMOBILIARE srl, nella procedura di realizzazione del fabbricato artigianale/commerciale nel lotto n. 3, ha agito nella correttezza e nel rispetto delle condizioni sancite nella convenzione rep. n. 8634/1559 del 7.4.2005, in particolare dell'art. 4 e dell'art. 5 c. 3, come in premessa argomentato;
3. Di dare atto che la cessazione dell'attività della società METAL SYSTEM FUSTELLE srl e il conseguimento della pensione da parte del socio amministratore Bistosini Ferruccio costituiscono validi e concreti motivi per la vendita dell'immobile in questione;
4. Di esprimere parere favorevole, ai sensi dell'art. 6 della convenzione, alla bozza di contratto di compravendita redatto dal notaio Alessandra Cerreto, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto, non ravvisando violazioni al contenuto dei principi del regolamento;
5. Di autorizzare la società immobiliare di famiglia MESY IMMOBILIARE srl ad effettuare il trasferimento di proprietà alla ditta 6 TOUR srl con sede in Camerino, mediante stipula del relativo atto notarile, come da bozza allegata alla presente, previa dimostrazione del possesso dei requisiti soggettivi da parte della ditta acquirente, di cui al Regolamento approvato con DCC 133/1995;

6. Di stabilire che copia del contratto di compravendita dovrà essere presentata al Comune di Corridonia;
7. Dare atto che dalla presente deliberazione non deriva né può derivare un impegno di spesa a carico del Comune;
8. Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Il Responsabile del Procedimento  
*F.to Arch. MARIA LUISA DEMINICIS*



# *Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

OGGETTO: VENDITA DEL LOTTO 3 E FABBRICATO PRODUTTIVO REALIZZATO RICADENTE NEL PIP 2 IN LOCALITA' FONTELEPRE DELLA DITTA MESY IMMOBILIARE SRL DI BISTOSINI & C. PER CESSAZIONE ATTIVITA' - PARERE PREVENTIVO AI SENSI ART. 6 DELLA CONVENZIONE REP 8634/1559 DEL 7.4.2005.

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA , DI LEGITTIMITA' E CORRETTEZZA AMMINISTRATIVA**

### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

espresso dal Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 49, 1<sup>^</sup> comma e 147 bis del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Corridonia, li 28-11-2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
*F.to Arch. MARIA LUISA DEMINICIS*

---

## **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

espresso dal Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 49, 1<sup>^</sup> comma e 147 bis del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Si attesta che l'allegata proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune.

Corridonia, li 28-11-2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
FINANZIARIO  
*F.to Dott. Adalberto Marani*

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il documento istruttorio, riportato in premessa alla presente deliberazione, ad oggetto VENDITA DEL LOTTO 3 E FABBRICATO PRODUTTIVO REALIZZATO RICADENTE NEL PIP 2 IN LOCALITA' FONTELEPRE DELLA DITTA MESY IMMOBILIARE SRL DI BISTOSINI & C. PER CESSAZIONE ATTIVITA' - PARERE PREVENTIVO AI SENSI ART. 6 DELLA CONVENZIONE REP 8634/1559 DEL 7.4.2005. e predisposto dal Responsabile del Procedimento dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Visto che ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D.Lgs. 267/2000 sulla proposta di deliberazione sono stati resi il parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa ed il parere favorevole di regolarità contabile con attestazione della copertura finanziaria;

Ritenuto, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

all'unanimità di voti espressi nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

Che la proposta di cui in premessa

### **E' APPROVATA**

E dichiara, inoltre, con apposita unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 , comma 4, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.



# *Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto:

IL SINDACO  
*F.to PAOLO CARTECHINI*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*F.to STEFANIA BOLLI*

---

E' copia conforme all'originale.

Corridonia lì, 01-12-2018

IL SEGRETARIO GENERALE  
*STEFANIA BOLLI*

---

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line nel sito istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 01-12-2018  
Corridonia lì 01-12-2018

IL SEGRETARIO GENERALE  
*F.to STEFANIA BOLLI*

---

## **ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 28-11-2018 perché dichiarata IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA, ai sensi dell'art. 134, comma IV, del T.U. – D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267

IL SEGRETARIO GENERALE  
*F.to STEFANIA BOLLI*