

Al Presidente del Consiglio
del Comune di San Benedetto del Tronto
GIOVANNI CHIARINI

Al Sindaco
del Comune di San Benedetto del Tronto
PASQUALINO PIUNTI

All'Assessore ai Lavori Pubblici
ANDREA ASSENTI

INTERROGAZIONE

Alienazione ex Scuola Curzi - differimento della stipula del rogito

La sottoscritta consigliera comunale Flavia Marcella Mandrelli, capogruppo di Articolo Uno

RICHIAMATI integralmente i seguenti atti:

- Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali (ai sensi dell'art. 12 della legge 15.5.1997 n. 127) approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 51 del 28/05/2001;
- Delibera di Giunta Comunale n.4 del 15/01/2018 avente ad oggetto: "Ricognizione degli immobili di proprietà suscettibili di alienazione e/o valorizzazione, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni nella L. n. 133/2008, ed approvazione SCHEMA PIANO DELLE ALIENAZIONI E/O DELLE VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI DA ALLEGARSI AL BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2018";
- Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 10/02/2018 avente ad oggetto "APPROVAZIONE NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2018/2020, SCHEMA DI BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2018/2020 E RELATIVI ALLEGATI." con la quale è stato altresì approvato il Piano delle alienazioni allegato al Bilancio di previsione 2018-2020" ove si stabiliva per l'anno 2018 l'alienazione di n.2 beni immobili di proprietà comunale tra i quali EX SCUOLA MEDIA DI VIA GOLGI - Lotto n.ro 2;
- Delibera di Giunta Comunale n.224 del 16/10/2018 avente ad oggetto "Stima immobile comunale in Via Golgi. Avvio delle procedure di vendita" che ha altresì previsto la rideterminazione del prezzo di vendita dell'immobile ex liceo di Via Leopardi;
- Determina Dirigenziale n.1509 del 12/11/2018 avente ad oggetto "ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI PIANO 2018- APPROVAZIONE AVVISO D'ASTA ED ALLEGATI " ;
- Determina Dirigenziale n.1718 del 10/12/2018 avente ad oggetto "ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI 2018 - NOMINA DELLA COMMISSIONE ";

l'Asta per l'alienazione di detto immobile che si è svolta attraverso:

- pubblicazione dell'avviso d'asta all'albo pretorio comunale in data 13/11/2018, su due quotidiani a diffusione locale e sul sito internet del Comune;
 - ricevimento delle offerte entro le ore 13 del giorno 11/12/2018;
- unica seduta di gara in data 12/12/2018 con offerte presentate che hanno interessato esclusivamente il lotto n.2 " ex scuola media di via Golgi".

-la base d'asta fissata in € 1.490.000,00 e, alla data dell'11 dicembre 2018, pervenne all'Amministrazione Comunale un'unica offerta per il lotto n. 2.

In conformità a quanto previsto dall'avviso d'asta, approvato con determinazione dirigenziale n. 1509 del 12/11/2018, la Commissione in seduta di gara alle ore 12.35 del giorno 12 dicembre 2018 provvede ad aggiudicare provvisoriamente il lotto n. 2 "ex scuola media di Via Golgi" alla AGILE MARKETING & CONSULTING SAS con sede in Piazzale Aldo Moro n.2 di S. Benedetto del Tronto P.I.02331240446.

- la Determinazione Dirigenziale n. 93 data 07/02/2019 - Reg. SETT-OPERE 2019/11 - Classifica IV avente Oggetto: ALIENAZIONE BENI IMMOBILI COMUNALI 2018 - APPROVAZIONE VERBALI ED AGGIUDICAZIONE LOTTO N.2 - EX SCUOLA MEDIA DI VIA GOLGI,

DATO ATTO che :

- sono state positivamente assolte le verifiche sull'aggiudicatario in merito alle dichiarazioni presentate in sede di asta pubblica;

- con nota pec prot.n. 82163 del 24/12/2018 la Agile Marketing & Consulting SAS P.I. 02331240446 ha trasmesso l'atto rep.n.924/696 del 13/12/2018 di cessione di quote e modifica di patti sociali di società in accomandita semplice a seguito del quale la stessa Sas è divenuta Agile Marketing & Consulting SAS di Lupi Vincenzo & C. P.I.02331240446;

- sono state positivamente assolte anche le verifiche nei confronti dei nuovi soggetti che compaiono nella SAS a seguito della cessione di quote;

RITENUTO pertanto di procedere alla definitiva aggiudicazione in capo alla Agile Marketing & Consulting SAS di Lupi Vincenzo & C. P.I.02331240446 con sede in S. Benedetto del Tronto, Via Aldo Moro n.2;

VISTO che l'aggiudicatario ha dichiarato, in sede di partecipazione all'asta pubblica di volersi avvalere della rateizzazione dell'importo come previsto dall'avviso d'asta del 13/11/2018 nel modo seguente:

— quanto al 30% (pari a € 452.364,00) non oltre la stipula del contratto di compravendita (dedotto dell'importo già depositato);

— quanto al 70% (pari a € 1.055.516,00) in quattro rate trimestrali comprensive degli interessi di legge e della rivalutazione monetaria;

PRECISATO che per la somma rateizzata pari a € 1.055.5016,00 dovrà essere prodotta in sede di stipula apposita polizza fidejussoria;

(...)

DETERMINA

1. di approvare integralmente ed in tutti i suoi contenuti il verbale del 12/12/2018 redatto dalla commissione di gara in esito allo svolgimento dell'asta di cui all'avviso pubblicato il 13/11/2018, verbali depositati agli atti dell'Ufficio Patrimonio;

2. di aggiudicare conseguentemente il lotto n. 2 – ex scuola media di Via Golgi, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al Foglio 16 particella 795, alla Agile Marketing & Consulting SAS di Lupi Vincenzo & C. P.I.02331240446 con sede in S. Benedetto del Tronto, Via Aldo Moro n.2, per un importo complessivo di € 1.507.880,00, scaturito dall'offerta presentata pari al rialzo del 1,2% di rialzo sul prezzo a base d'asta di € 1.490.000,00, oltre al 2% per spese istruttoria pratica (pari quindi ad € 30.157,60);

3. di stabilire che la somma di € 51.645,69 già incassata a titolo di deposito cauzionale verrà incassata quale acconto vendita immobile, alla risorsa 4401.08.810 Bilancio 2019-alienazione beni patrimoniali;

4. di inviare raccomandata AR all'aggiudicatario, comunicando allo stesso i seguenti obblighi, già scritti nell'avviso d'asta del 13/11/2018:

– di provvedere il pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula dell'atto di compravendita a meno della somma depositata a titolo di deposito cauzionale;

– l'atto di compravendita sarà redatto entro 30 (trenta) giorni dalla data della predetta comunicazione.

Qualora per difficoltà di varia natura non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 30 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà oltre al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria;

– l'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, così come risultante dagli esiti della gara, non oltre la data della stipulazione del contratto. Il mancato versamento del prezzo ovvero la mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine comunicato, determineranno, senza bisogno di diffida giudiziale, nuovi incanti del bene a rischio e spese dell'aggiudicatario, il quale perderà l'eseguito deposito e sarà inoltre tenuto al risarcimento dei danni ed a corrispondere all'Amministrazione comunale in

una sola rata, coi relativi interessi fino al giorno del pagamento, la differenza in meno fra il prezzo da lui dovuto e quello che si otterrà dal reimpiego. Se si ottenesse un prezzo maggiore, la differenza in più andrà ad esclusivo beneficio dell'Amministrazione comunale;

La Agile Marketing & Consulting è nata nel novembre 2017 come società di agenti di commercio operanti nel settore alimentare, dell'industria e della ristorazione. Fino al 13 dicembre 2018 i soci erano Marino Caporossi, accomandatario, e Alessandro Cutrignelli, accomandante.

Dal 13 dicembre 2018, giorno successivo all'apertura delle buste delle offerte, i due soci originari sono cessati dalla carica e Vincenzo Lupi è diventato il socio accomandatario.

Lo stesso giorno la "Cube Srl" diventa il nuovo socio accomandante. Si tratta di una società che opera nei settori dell'ingegneria civile ed industriale. La "Cube srl" ha sede a San Benedetto del Tronto in via Turati n° 2 ed è di proprietà di quattro soci: Mirco Assenti, che è anche rappresentante dell'impresa, Marco Sciarra, Sergio Ciampolillo e Amor Guidotti.

Con atto a rogito notaio De Berardinis rep. n. 1015/766 del 06/03/2019, il Comune di San Benedetto del Tronto e la Agile Marketing & Consulting SAS di Lupi Vincenzo & C. hanno stipulato un preliminare di compravendita in cui all'art. 11 si sono impegnate a stipulare il rogito entro e non oltre la data del 30/09/2019.

Avendo appreso, da notizie di stampa, che codesta Amministrazione, con Delibera di Giunta n. 168/2019 del 08/10/2019, ha accolto la richiesta degli acquirenti di differire di 2 mesi il rogito della vendita dell'ex scuola Curzi di via Golgi, fissato per la data del 30 settembre; infatti:

con nota prot. 59563 del 12/09/2019 la società aggiudicataria ha chiesto all'Amministrazione di poter concordare un nuovo termine per detta stipula al 30/11/2019;

con nota n. 62894 del 24/09/2019 l'Amministrazione comunale ha richiesto alla società aggiudicataria di illustrare le ragioni di tale richiesta di differimento;

con nota 63963 del 30/09/2019 (coincidente con il giorno di scadenza del termine per la stipula del rogito) l'aggiudicatario ha confermato di aver avuto ritardi nella pratica di finanziamento e nell'ottenimento dei pareri edilizi;

RITENUTO che:

-la concessione del termine di proroga nella stipula di un atto di compravendita di un bene pubblico non rientri fra i poteri discrezionali dell'Amministrazione;

-l'Amministrazione che riceva dall'acquirente la richiesta di accordare un differimento nella stipula del rogito, a salvaguardia del preminente interesse pubblico ed in ossequio al principio di trasparenza che permea l'attività amministrativa, è tenuta a motivare adeguatamente la decisione, dando evidenza dei criteri di valutazione applicati;

-la Delibera di Giunta n. 168/2019 del 08/10/2019 è da ritenersi carente di motivazione per gli aspetti sopra evidenziati e dunque nulla per violazione dell'art. 3 L. n. 241/90;

tutto ciò premesso

INTERROGA

IL SIG. SINDACO

e

l'ASSESSORE AI LAVORI PUBBLICI

- per conoscere il testo del contratto preliminare a rogito notaio De Berardinis rep. n. 1015/766 del 06/03/2019 (se non già pervenuto alla scrivente dopo richiesta di accesso agli atti)
- per conoscere il documento di conformità adottato dal Segretario Comunale con proprio atto n. 852 del 03/07/2019, citato nella delibera di Giunta n. 168/2019 del 08/10/2019;
- per sapere se contestualmente alla stipula del contratto preliminare a rogito notaio De Berardinis rep. n. 1015/766 del 06/03/2019, l'aggiudicataria abbia versato oltre al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito a titolo di caparra confirmatoria, come da bando di gara;

- per sapere quali garanzie ha fornito l'aggiudicataria che alla stipula del rogito presenterà polizza fidejussoria relativa alla somma rateizzata pari al 70% del prezzo di acquisto, come da bando di gara;
- per conoscere in dettaglio quali motivi l'aggiudicataria ha addotto a sostegno della richiesta di differimento della stipula, come da nota prot. 59563 del 12/09/2019; nota n. 62894 del 24/09/2019; nota 63963 del 30/09/2019 (se non già pervenute alla scrivente dopo richiesta di accesso agli atti)
- per sapere per quale ragione l'Amministrazione Comunale ha accordato all'aggiudicatario una nuova data di stipula, benché i chiarimenti siano giunti solo il 30/09/2019, giorno coincidente con la data di stipula del rogito;
- per sapere per quale motivo nell'Allegato A alla delibera 168/2019, invece della Agile Marketing & Consulting SAS di Lupi Vincenzo & C., sia indicata la LC Costruzioni S.r.L., con sede a San Benedetto del Tronto, P.zza Aldo Moro n. 2, P.IVA: 02331240446 e perché sia omessa la menzione del suo legale rappresentante;
- per sapere per quale motivo la Giunta abbia deliberato che la concessione della proroga sia stipulata con semplice "*atto in forma scritta di modifica dell'art. 11 del contratto preliminare*" e non nella forma dell'atto pubblico modificativo del contratto preliminare a rogito notaio De Berardinis rep. n. 1015/766 del 06/03/2019, in ossequio al vincolo formale di cui all'art. 1350 c.c.;
- per sapere quali garanzie ha fornito l'aggiudicatario che entro la data del 30/11/2019 saranno definitivamente sanati i ritardi nella pratica di finanziamento.

A norma di regolamento si chiede risposta scritta e orale

La Consigliera
Flavia M. Mandrelli
(Articolo1 MDP)

San Benedetto del Tronto, 15 ottobre 2018