

## LA GIUNTA COMUNALE

Preso atto che con deliberazione C.C. n.35 del 28/06/2006, successivamente modificata con deliberazione C.C. n. n.30 del 19/04/2007, è stato approvato il piano delle alienazioni di beni immobiliari di proprietà comunale;

Ritenuto di dare attuazione al predetto piano e di procedere all'alienazione del compendio immobiliare denominato "Colonia Ferrarese" dettando ulteriori specifici indirizzi al fine di avviare la procedura di alienazione, rinviando alle determinazioni del dirigente del Settore Servizi amministrativi e finanziari-Turismo l'approvazione del bando di gara ad evidenza pubblica, nel rispetto del vigente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali;

Dato atto che il predetto complesso immobiliare è gravato da una concessione amministrativa di diritto speciale d'uso, per la durata di anni novantanove a decorrere dal 25.9.1997, giusta deliberazione G.C. n. 866 del 4.12.1996 e concessione-contratto rep. 18.511 del 25.9.1997 registrata a Rimini il 10.10.1997 al n. 20222, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Rimini;

Dato altresì atto che l'amministrazione, al fine di procedere all'alienazione dell'immobile libera da vincoli al momento della stipula del contratto di compravendita, ha negoziato con l'attuale concessionario, società A.B. & C. S.r.l. con sede in Cattolica -Via Carducci, 110, la risoluzione della predetta convenzione, a far data dal 31 Ottobre 2007, nel rispetto delle condizioni di cui allo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione;

Preso inoltre atto che l'Agenzia del Territorio, su richiesta dell'amministrazione, e ai sensi dell'art.4,c.1,lett.a) del vigente Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili, ha fornito con nota del 21.12.2006 prot. 19090, una stima dei valori del predetto compendio immobiliare, come di seguito riportati:

- 1) valore attuale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, senza considerare la concessione amministrativa, ma tenendo conto della completa ristrutturazione: Euro 9.817.000,00.=
- 2) valore dell'indennizzo da corrispondere al concessionario, comprendente il valore del diritto d'uso residuo per le annualità 2007-2096 ed i lavori di ristrutturazione effettuati: Euro 6.232.000,00.=;
- 3) valore dell'immobile al netto dell'indennizzo: Euro 3.585.000,00;

Considerato che, come evidenziato nella stessa stima dell'Agenzia del Territorio, occorre tenere conto nella determinazione dei predetti valori di un'alea fisiologica oscillante tra il 10% ed il 15%;

- che, secondo quanto richiesto dall'attuale concessionario al fine di procedere alla risoluzione consensuale della concessione-contratto l'indennizzo per il diritto d'uso residuo e per i lavori già eseguiti viene quantificato in Euro 6.250.000,00.=, e dunque con uno scostamento pari al 1,0028% rispetto alla stima dell'Agenzia del Territorio, ricompreso pienamente nell'alea della stima analitica quantificata tra il 10 ed il 15%;

- che il valore dell'immobile, stimato al netto dell'indennizzo, nell'importo di Euro 3.585.000,00.= è stato determinato sul presupposto della completa trasformazione del bene medesimo, mentre i lavori effettuati dal concessionario non sono definitivamente ultimati e dunque la trasformazione non può dirsi del tutto perfezionata;

Ritenuto congruo l'arrotondamento contenuto nella predetta percentuale;

Ritenuto pertanto di approvare i seguenti valori da riportare nell'avviso d'asta:

1) valore attuale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, senza considerare la concessione amministrativa: Euro 9.750.000,00.=

2) valore dell'indennizzo da corrispondere al concessionario, comprendente il valore del diritto d'uso residuo ed i lavori di ristrutturazione effettuati: Euro 6.250.000,00.=-;

3) valore dell'immobile al netto dell'indennizzo da porre a base d'asta: Euro 3.500.000,00;

Preso atto che l'attuale concessionario ha richiesto, al fine della risoluzione consensuale della concessione-contratto rep. 18.511 del 25.9.1997, il diritto di prelazione, nel caso in cui il migliore offerente sia altro concorrente, da esercitarsi mediante offerta pari a quella più alta individuata all'esito dell'asta;

- che il diritto di prelazione dovrà essere esercitato entro trenta giorni dalla aggiudicazione provvisoria; qualora il concessionario non intenda esercitare il diritto di prelazione l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere al primo, a titolo di indennità per i costi, gli oneri, le spese fino ad oggi sostenuti e per il valore del diritto d'uso residuo, la somma di Euro 6.250.000,00.= (seimilioniduecentocinquantamilaeuro) oltre ad IVA nella misura di legge. La predetta somma dovrà essere versata in unica soluzione entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva; in alternativa, l'aggiudicatario potrà corrispondere ai soci titolari delle quote del capitale della società concessionaria A.B.&C. s.r.l., così come risultanti dal libro soci alla data di aggiudicazione, la somma di Euro 6.250.000,00.= (seimilioniduecentocinquantamilaeuro) a titolo di acquisto delle quote rappresentanti l'intero capitale sociale della società medesima, fermo restando che, in quest'ultimo caso, la società, a quella data, dovrà essere libera da ogni posizione debitoria nei confronti di Istituti di credito, fornitori, enti previdenziali e/o di qualsivoglia altra passività o debito alcuno. La predetta somma dovrà essere versata in unica soluzione entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva;

Ravvisata la sostanziale legittimità del diritto di prelazione all'attuale concessionario attesa sia l'analoga previsione normativa di cui alla L.392/1978, che riconosce tale diritto ai locatari di immobili ad uso diverso da quello abitativo, posizione alla quale pare riconducibile nella sostanza l'attuale diritto riconosciuto al concessionario, sia la diretta funzionalizzazione di tale prelazione alla soddisfazione dell'interesse pubblico specifico costituito dalla concreta possibilità di alienazione dell'immobile libero dal vincolo scaturente dalla concessione-contratto rep. 18.511 del 25.9.1997 e dunque la possibilità di incamerare la somma conseguente dalla migliore offerta in sede di gara nelle casse comunali;

Ravvisata la propria competenza in ordine all'approvazione dello schema di convenzione allegato alla presente deliberazione da stipulare con l'attuale concessionario, società A.B.&C. s.r.l. in Cattolica, atteso che la concessione-contratto rep. 18.511 del 25.9.1997 è stata, come innanzi richiamato, approvata con deliberazione G.C. n. 866 del 4.12.1996;

Ritenuto pertanto, sulla base delle motivazioni di cui sopra, di dettare i seguenti indirizzi per l'alienazione dell'immobile denominato Colonia Ferrarese, in attuazione del piano delle alienazioni approvato con deliberazione C.C. n. 35 del 28/06/2006, successivamente modificata con deliberazione C.C. n. n.30 del 19/04/2007;

- prevedere nell'avviso d'asta i seguenti valori:

1) valore attuale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, senza considerare la concessione amministrativa: Euro 9.750.000,00.=

2) valore dell'indennizzo da corrispondere al concessionario, comprendente il valore del diritto d'uso residuo ed i lavori di ristrutturazione effettuati: Euro 6.250.000,00.;

3) valore dell'immobile al netto dell'indennizzo da porre a base d'asta: Euro 3.500.000,00;

- prevedere nell'avviso d'asta il diritto di prelazione, nel caso in cui il migliore offerente sia altro concorrente, da esercitarsi mediante offerta pari a quella più alta individuata all'esito dell'asta; il diritto di prelazione dovrà essere esercitato entro trenta giorni dalla aggiudicazione provvisoria; qualora il concessionario non intenda esercitare il diritto di prelazione l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere al primo, a titolo di indennità per i costi, gli oneri, le spese fino ad oggi sostenuti e per il valore del diritto d'uso residuo, la somma di Euro 6.250.000,00.= oltre ad IVA nella misura di legge; la predetta somma dovrà essere versata in unica soluzione entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva; in alternativa, l'aggiudicatario potrà corrispondere ai soci titolari delle quote del capitale della società concessionaria A.B.&C. s.r.l., così come risultanti dal libro soci alla data di aggiudicazione, la somma di Euro 6.250.000,00.= a titolo di acquisto delle quote rappresentanti l'intero capitale sociale della società medesima, fermo restando che, in quest'ultimo caso, la società, a quella data, dovrà essere libera da ogni posizione debitoria nei confronti di Istituti di credito, fornitori, enti previdenziali e/o di qualsivoglia altra passività o debito alcuno; la predetta somma dovrà essere versata in unica soluzione entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva;

- di rinviare alle determinazioni del dirigente del Settore Servizi amministrativi e finanziari-Turismo l'approvazione del bando di gara ad evidenza pubblica, nel rispetto del vigente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali;

Tanto premesso e considerato;

Con voti palesi unanimi,

#### DELIBERA

- di approvare, in attuazione del piano delle alienazioni approvato con deliberazione C.C. n.35 del 28/06/2006, successivamente modificata con deliberazione C.C. n.30 del 19/04/2007, i seguenti indirizzi specifici per l'alienazione dell'immobile denominato Colonia Ferrarese:

- approvare, per le motivazioni di cui in premessa, l'allegato schema di convenzione risolutiva della concessione-contratto rep. 18.511 del 25.9.1997, approvato con deliberazione G.C. n. 866 del 4.12.1996, con effetto risolutivo a far data dal 31 Ottobre 2007, da stipulare con la società A.B. & C. S.r.l. con sede in Cattolica -Via Carducci, 110, al fine di procedere all'alienazione dell'immobile denominato Colonia Ferrarese libero da vincoli prima della stipula del relativo contratto di compravendita all'esito dell'esperimento dell'asta pubblica;

- prevedere nell'avviso d'asta per l'alienazione dell'immobile denominato Colonia Ferrarese, i seguenti valori:

1) valore attuale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, senza considerare la concessione amministrativa: Euro 9.750.000,00.=

2) valore dell'indennizzo da corrispondere al concessionario, comprendente il valore del diritto d'uso residuo, ed i lavori di ristrutturazione effettuati: Euro 6.250.000,00.;

3) valore dell'immobile al netto dell'indennizzo da porre a base

d'asta: Euro 3.500.000,00;

- prevedere nell'avviso d'asta il diritto di prelazione, nel caso in cui il migliore offerente sia altro concorrente, da esercitarsi mediante offerta pari a quella più alta individuata all'esito dell'asta; il diritto di prelazione dovrà essere esercitato entro trenta giorni dalla aggiudicazione provvisoria; qualora il concessionario non intenda esercitare il diritto di prelazione l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere al primo, a titolo di indennità per i costi, gli oneri, le spese fino ad oggi sostenuti e per il valore del diritto d'uso residuo, la somma di Euro 6.250.000,00.= oltre ad IVA nella misura di legge; la predetta somma dovrà essere versata in unica soluzione entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva; in alternativa, l'aggiudicatario potrà corrispondere ai soci titolari delle quote del capitale della società concessionaria A.B.&C. s.r.l., così come risultanti dal libro soci alla data di aggiudicazione, la somma di Euro 6.250.000,00.= a titolo di acquisto delle quote rappresentanti l'intero capitale sociale della società medesima, fermo restando che, in quest'ultimo caso, la società, a quella data, dovrà essere libera da ogni posizione debitoria nei confronti di Istituti di credito, fornitori, enti previdenziali e/o di qualsivoglia altra passività o debito alcuno; la predetta somma dovrà essere versata in unica soluzione entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva;

- di rinviare alle determinazioni del dirigente del Settore Servizi amministrativi e finanziari-Turismo l'approvazione del bando di gara ad evidenza pubblica, nel rispetto del vigente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali;

---

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Presidente;

Ritenuto che sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134 - 4 comma - del T.U.EE.LL. di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Con voti unanimi e palesi,

**D E L I B E R A**

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

---



