



/As

COMUNE DI TERNI

29.12.10

Adunanza del giorno

575

N.

Oggetto: Aggiudicazione definitiva bando integrale di vendita immobiliare di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 547 del 06/11/2008. Approvazione schema di accordo, ai sensi dell'art. 11 l. n. 241/1990 preliminare al contratto per l'alienazione dell'immobile di proprieta' comunale sito in Terni - piazza del mercato e per la cessione in diritto di superficie del sottosuolo dell'area pubblica limitrofa sita anche essa in piazza del mercato.

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal 30 DIC. 2010

TERNI

30 DIC. 2010

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale, per uso amm.vo

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Patrimonio  
- Sviluppo Economico  
- Urbanistica  
- Edilizia  
- AA.GG./Contratti  
- Dired. Generale

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemiladieci il giorno ventinove del mese di Dicembre alle ore 12,50 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano:

PACI Libero, Assessore Del.  
BENCIVENGA Luigi, Assessore  
FABRINI Roberto, Assessore  
RICCI Silvano, Assessore  
PIERMATTI Sandro, Assessore  
FABBRI Maria Bruna, Assessore

Pres	Ass.
P	
P	
P	
P	
P	
P	

MALATESTA Marco, Assessore  
GUERRA Simone, Assessore  
BUCARI Stefano, Assessore  
BARTOLINI Renato, Assessore

Pres	Ass.
P	
P	
	A
P	

Assiste il Vice Segretario Generale del Comune Dott. Luciano sdogati. Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

## LA GIUNTA COMUNALE

## PREMESSO:

- che con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.86 del 04/08/2008 e n. 177 del 07/07/2008, è stata disposta l'alienazione della struttura attualmente sede del Mercato Coperto cittadino e la cessione in diritto di superficie del sottosuolo dell'area pubblica limitrofa;
- che è stata esperita un'asta pubblica, di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 547 del 06/11/2008, al cui esito si è disposta l'aggiudicazione provvisoria della struttura attualmente sede del Mercato Coperto cittadino e cessione in diritto di superficie del sottosuolo dell'area pubblica limitrofa a favore della Ditta Grandi Magazzini Superconti S.p.A. come risulta dal verbale redatto dall'Ufficio Appalti e Contratti in data 19/12/2008;
- che il bando subordina l'aggiudicazione definitiva:
  - all'approvazione del Piano Attuativo in variante al P.R.G. già adottato con atto di Consiglio Comunale n. 177 del 07/07/2008;
  - alla effettiva dismissione del Mercato da attestarsi mediante determinazione della direzione competente;
  - all'approvazione del progetto definitivo da parte di una commissione tecnica di sovrintendenza;
- che il Piano Attuativo in variante al P.R.G. già adottato con atto di Consiglio Comunale n. 177 del 07/07/2008 è stato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 20/04/2009;
- che la Direzione Economia Sviluppo Università Alta Formazione con Determinazione Dirigenziale n. 3045 del 15/09/2009 ha disposto la dismissione dell'attuale struttura di Piazza del Mercato a sede del Mercato Coperto cittadino entro il mese di Maggio 2010 ed ha previsto che, con separati atti, verranno avviate le procedure

Letto, approvato e sottoscritto

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. 0215836 del 30/12/2010 ore 17:21

Tit. 010.001.006

Documento P - Registro: Interno

- amministrative finalizzate alla rilocalizzazione degli operatori commerciali ivi operanti;
- che con atto Prot. 129495 del 09/07/2009 la commissione tecnica di sovrintendenza ha espresso parere favorevole con prescrizioni per l'approvazione del progetto architettonico definitivo presentato dalla Ditta Grandi Magazzini Superconti S.p.A., tra le quali, al punto n. 4 (OPERATORI COMMERCIALI), viene specificato che nell'ipotesi che le superfici individuate per la collocazione degli operatori commerciali non vengano utilizzate in tutto o in parte al momento dell'ultimazione dei lavori e del successivo rilascio del certificato di agibilità, il contro valore economico che la ditta aggiudicataria dovrà versare all'A.C. per l'utilizzo delle stesse, verrà stabilito in via preliminare all'atto di vendita;
  - che con Determinazione dirigenziale n.3091 del 18/09/2009 è stata disposta l'aggiudicazione definitiva alla Ditta Grandi Magazzini Superconti S.p.A. alle condizioni essenziali di cui al citato atto Prot. 129495 del 09/07/2009;
  - che la Direzione Patrimonio, con atto prot. n. 213983 del 28/12/2010 ha proceduto alla valutazione del controvalore economico di cui al punto precedente stimandolo in una somma pari ad € 200.000,00;
  - che per quanto attiene agli ulteriori profili inerenti al trasferimento degli operatori titolari di concessione dall'attuale struttura di Piazza del Mercato, all'immobile in corso di edificazione in Largo Manni:
    - con deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 02.03.2010 ne è stata disposta la rilocalizzazione nel nuovo mercato in costruzione in Largo Manni ;
    - sono stati tenuti incontri con i medesimi esercenti anche in relazione ai contributi "PUC 2" previsti presso la nuova sede del mercato di Largo Manni;
    - con nota dirigenziale prot. n. 134777 del 05.08.2010, è stata data agli stessi comunicazione del disposto trasferimento in Largo Manni (mercato in costruzione) delle concessioni di area pubblica e delle autorizzazioni ad esercitare il commercio a posto fisso e/o la somministrazione di alimenti e bevande già accordate per il sito di Piazza del Mercato, oggetto di decisione di dismissione ;
    - con successiva nota dirigenziale prot. n. 186990 del 09.11.2010, gli stessi operatori sono stati invitati a presentare autodichiarazione propedeutica alla redazione di graduatorie sulla scorta delle quali effettuare la scelta dei nuovi box/aree all'interno della nuova struttura di Largo Manni;
    - le precitate graduatorie sono state approvate con determinazioni dirigenziali nn. 3599 del 09.12.2010 (prot. gen. n. 202923 del 09.12.2010) e 3666 del 15.12.2010 (prot. gen. n. 205914 del 15.12.2010);
    - come da verbale prot. n. 207174 del 17.12.2010, tutti gli operatori hanno effettuato la scelta di detti box/aree, quali rispettive sedi di definitivo trasferimento ;
    - con atto prot. n. 211098 del 22.12.2010, è stato precisato che l'immobile di Piazza del Mercato risulta a tale data effettivamente sdemanializzato e che al suo interno viene transitoriamente consentita la permanenza degli operatori, in attesa della loro definitiva rilocalizzazione nel nuovo mercato di Largo Manni, onde garantire il proseguimento dell'attività di vendita delle rispettive imprese commerciali.
  - che la Ditta Grandi Magazzini Superconti S.p.A. in data 23/12/2010 con prot.n. 211512 del 23/12/2010 ha inviato all'Ente un nuovo progetto architettonico definitivo a modifica di quello già approvato dalla commissione tecnica di soprintendenza per una sua approvazione;
  - che la commissione di soprintendenza, nuovamente riunita, ha espresso le proprie valutazioni favorevoli con atto prot.n. 214020 del 28/12/2010 a condizione di uguale favorevole pronuncia da parte della Giunta Comunale;
  - che la Grandi Magazzini Superconti S.p.A., dopo serrate trattative pre contrattuali, in data

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luciano Sdogati

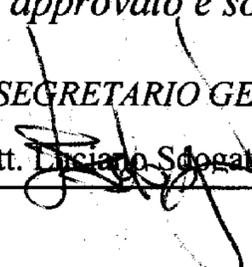
IL PRESIDENTE  
Sen. Leopoldo Di Girolamo

28/12/2010 con prot.n. 213751 del 28/12/2010 ha formalizzato la condivisione con l'Ente del proseguimento dell'iter volto all'alienazione degli immobili in oggetto previa stipula di atto di accordo sostitutivo ai sensi dell'art. n. 11 della L.241/90;

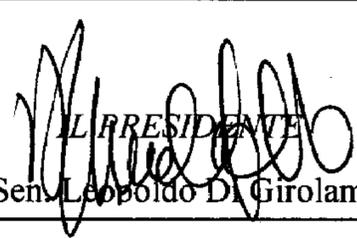
- che è primario interesse di questa Amministrazione la conclusione di detto accordo in quanto con esso si formalizza in maniera inderogabile un reciproco interesse e conseguente vincolo giuridico alla conclusione del successivo contratto di compravendita, per la quale questa Amministrazione ha già previsto un introito di euro 8.151.000,00, nonché perché viene versato un congruo anticipo sul corrispettivo della cessione;
- che la bozza dell'accordo sostitutivo di cui al punto precedente deve essere approvato dalla Giunta Comunale;
- che tale bozza di accordo sostanzialmente prevede, in sintesi :
  - il reciproco obbligo, per il Comune ad alienare e trasferire la proprietà ed il diritto di superficie come sopra specificati dei beni immobili a favore della "Superconti", per quest'ultima ad acquistarli, entro la data del 15 luglio 2011. Tale data di stipulazione del contratto e conseguente consegna dei beni oggetto di questo accordo è stata prevista dagli uffici tecnici competenti sulla base del crono programma dei lavori di appalto di realizzazione del nuovo mercato di Largo Manni, nonché dei tempi ragionevoli di rilascio del certificato di agibilità e conseguente trasloco degli operatori commerciali dall'attuale sito di Piazza del Mercato al suddetto nuovo sito del mercato (Largo Manni) ;
  - l'obbligo del Comune, per il caso del mancato rispetto del termine suddetto per la stipula del contratto, a corrispondere alla Superconti, mediante compensazione/decurtazione del saldo prezzo, una penale pari ad E. 2.000,00 per ogni giorno di ritardo, fino alla concorrenza di un massimo di E. 250.000,00;
  - che il prezzo della stipulanda compravendita è incrementato dell'importo di E. 200.000,00 quale contro valore economico per l'utilizzo pieno ed incondizionato al momento della consegna e per il futuro delle superfici inizialmente previste come da riservare gratuitamente al Comune, per un triennio, per la in precedenza ipotizzata ricollocazione, nel realizzando edificio di Piazza del Mercato, degli operatori commerciali le cui concessioni sono state definitivamente trasferite, dal Comune, nella nuova sede del mercato civico, in Largo Manni;
  - l'obbligo del Comune ad immettere la Superconti nel possesso pieno ed incondizionato, anche per il futuro, dei beni oggetto dell'accordo contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita e di concessione di diritto di superficie;
  - il versamento da parte di Superconti, a titolo di anticipazione sul prezzo della compravendita, della somma di E. 1.000.000,00;
  - la facoltà della Superconti di far valere la risoluzione per inadempimento del presente accordo e di chiedere la restituzione degli importi versati all'Ente, incrementati da interessi e rivalutazione, nel caso di -- entro il 31 dicembre 2011, termine finale essenziale convenuto e fissato nell'interesse della parte acquirente -- mancata consegna dell'immobile oggetto del presente accordo e quindi la mancata stipula del contratto di compravendita, correlata al difetto, quanto al bene, delle condizioni di cui all'Art. 3 dell'accordo, o anche in caso di mancato rilascio da parte del Comune, entro la detta data, del titolo necessario per procedere ad edificare in conformità al progetto architettonico definitivo valutato positivamente dalla Commissione Tecnica di Sovrintendenza in data 28 dicembre 2010;
  - nell'ipotesi si verificano gli inadempimenti di cui sopra e di esercizio della facoltà della "Superconti" di far valere la risoluzione per le ragioni sopra specificate, obbligo del Comune di versare alla detta Soc. gli importi in precedenza versati all'Ente, nel termine di giorni 60 (sessanta) dalla richiesta formale ;
  - proroga, da parte di Superconti, della fidejussione a garanzia della stipulazione del contratto

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Dott.  Scogati

IL PRESIDENTE

Sen.  Leopoldo Di Girolamo

di E. 520.000,00 fino al 30/6/2011 ed impegno dello stesso a prorogare ulteriormente la fidejussione fino al 31/12/2011.

**VISTE:**

- l'art. 107 del decreto legislativo 267/2000;
- il Regolamento comunale sulle competenze dei dirigenti, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 17.02.1997;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 04/08/2008;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n.177 del 07/07/2008;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n.547 del 06/11/2008;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 64 del 02.03.2010;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n.109 del 20/04/2009;
- il verbale redatto dall'Ufficio Appalti e Contratti in data 19/12/2008;
- l'atto Prot. 129495 del 09/07/2009 della commissione tecnica di sovrintendenza;
- l'atto Prot. 214020 del 28/12/2010 della commissione tecnica di sovrintendenza;
- la Determinazione Dirigenziale n. 3045 del 15/09/2009 della Direzione Economia Sviluppo Università Alta Formazione;
- la Determinazione dirigenziale n.3091 del 18/09/2009 della Direzione Patrimonio;
- la Determinazione dirigenziale n. 3854 del 29/12/2010 della Direzione Patrimonio e Sviluppo Economico, implicante (condizionatamente all'approvazione da parte di questa Giunta) la decadenza delle prescrizioni di cui all'atto Prot. n. 129495 del 09/07/2009 della Commissione Tecnica di Sovrintendenza e di cui alla determinazione dirigenziale (Patrimonio) n. 3091 del 18/09/2009 ;
- lo Statuto Comunale;

**CHE** la Giunta Comunale, esaminata la proposta di cui al presente atto, ha inteso integrare la medesima impegnandosi a prendere in considerazione la possibilità di prevedere una diversa articolazione degli esercizi di vendita previsti al 1° piano della nuova struttura commerciale, in conformità all'evoluzione subita dalla normativa vigente in materia di commercio e che, relativamente all'uso della galleria prevista nella stessa struttura, gli orari di apertura e chiusura di questa, per motivi di sicurezza, saranno concordati tra l'Amministrazione Comunale e la Ditta Grandi Magazzini Superconti S.p.A. con specifico atto;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli espressi ai sensi 49 del D.Lgs. n. 267/00 dai Responsabili dei servizi "Patrimonio, Sviluppo Economico, Urbanistica, Edilizia" in ordine alla regolarità tecnica, per quanto di competenza di ciascuno espressi in data 29.12.2010;

Visto l'art. 134 – IV° comma del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi

**DELIBERA**

1. di approvare, per tutte le ragioni in premessa specificate, l'allegato schema di atto di accordo, ai sensi dell'art. 11 l. n. 241/1990 preliminare al contratto per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Terni – piazza del mercato e per la cessione in diritto di superficie del sottosuolo dell'area pubblica limitrofa sita anche essa in piazza del mercato, che costituisce parte integrante dell'atto;

2. di disporre che la sottoscrizione del presente accordo comporti per l'acquirente il rispetto di tutte le prescrizioni contenute nell'atto prot. n. 214020 del 28/12/2010, allegato alla determinazione n. 3854 del 29/12/2010, quale parte integrante della stessa, che approva il nuovo progetto presentato dalla Grandi

4

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luciano Sdogati

IL PRESIDENTE

Sen. Leocoldo Di Girolamo

Magazzini Superconti S.p.A. in data 23/12/2010 con prot. n. 211512 del 23/12/2010 con conseguente decadenza di quanto prescritto nell'atto Prot. 129495 del 09/07/2009 della commissione tecnica di sovrintendenza, e nella determinazione dirigenziale (Patrimonio) n. 3091 del 18/09/2009;

3. che verrà presa in considerazione la possibilità di prevedere una diversa articolazione degli esercizi di vendita previsti al 1° piano della nuova struttura commerciale, in conformità all'evoluzione subita dalla normativa vigente in materia di commercio e che, relativamente all'uso della galleria prevista nella stessa struttura, gli orari di apertura e chiusura di questa, per motivi di sicurezza, saranno concordati tra l'Amministrazione Comunale e la Ditta Grandi Magazzini Superconti S.p.A. con specifico atto;

4. Con votazione separata di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – IV° come del D.Lgs. n. 267/2000;

\*\*\*\*\*

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luciano Adogati

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

---

