

Cortona, li 2.2.2011

AL SINDACO

del Comune

di Cortona

Oggetto: complesso immobiliare denominato terme di Manzano: integrazioni alla delibera di G.C. n. 11 del 27.1.2011

In relazione all'atto di indirizzo approvato di Giunta in data 27.11.2011 con atto n.11, ritengo opportuno completare la rappresentazione della questione producendo le allegate relazioni del Dirigente dei Lavori Pubblici Ing. Marica Bruni e del Dirigente dell'Urbanistica Arch. Donatella Grifo.

Le suddette relazioni analizzano la richiesta della Società Manzano Sviluppo e la risposta che intende dare questa Amministrazione.

Sugli aspetti contrattuali/patrimoniali derivanti dal contratto e cioè

- 1. Il termine di quattro anni entro il quale deve essere consegnata l'opera non ammette proroga alcuna, per espressa previsione dall'art. 4 del contratto del 02/05/2007 e dell'Allegato A dell'Avviso di asta pubblica approvato con delibera di Giunta n. 6/2007.*
- 2. Pertanto, nel caso di mancata consegna dell'immobile entro il 02/05/2011, la società proprietaria delle Terme di Manzano è tenuta a versare l'importo della cauzione, senza alcuna riserva, secondo quanto stabilito dall'art. 5 del contratto e dell'Allegato A dell'Avviso di asta pubblica approvato con delibera di Giunta n. 6/2007, pari a €550.000,00, corrispondente al valore dell'opera da cedere (ossia € 480.000,00 maggiorato di un tasso del 3,5% annuo per il periodo di anni 4).*

e sulla monetizzazione richiesta dalla Società non rilevo alcun danno all'erario o al patrimonio anzi l'Amministrazione acquisisce a proprio beneficio una somma superiore al costo dell'immobile e una somma certa che per il 2011 potrà generare un flusso finanziario utile per il patto di stabilità.

Sotto l'aspetto urbanistico l'operazione di monetizzazione non inficia in alcun modo la vocazione urbanistica dell'area.

Propongo pertanto al Sindaco e alla Giunta Comunale, per completezza della procedura di analisi dell'operazione di analisi, di revocare la delibera di G.C. n. 11 del 27.11.2011 e di proporre il testo della delibera completa delle relazioni prodotte.

Il Segretario Generale

Patrizia Nuzzi



Valutazioni di ordine contrattuale relative all'obbligo di costruzione di fabbricato, da destinarsi a Centro Civico, derivante dalla stipula dell'atto di vendita del complesso immobiliare denominato terme di Manzano

Premesso ,

- che con deliberazione del Consiglio Comunale, n. 45 del 29/06/2006, è stato deciso di procedere all'alienazione del complesso immobiliare di proprietà comunale denominato Terme di Manzano;
- che la stima dell'immobile in questione, ritenuta congruo dall'Agenzia dell'entrate, è stata fissata in complessivi €. 2.300.000,00;
- che con successivo atto della Giunta, DG n. 6 03/02/2007, si è stabilito di procedere alla vendita mediante asta pubblica fissando nell'allegato bando, quale corrispettivo dell'alienazione il pagamento della somma di €. 1.820.736,00 e l'obbligo di realizzare un fabbricato di mq. 200,00 del valore di €. 480.000,00, da cedere successivamente in proprietà al Comune di Cortona;
- che in data 02/05/2007 è stato stipulato, tra il Comune di Cortona e la FIRET srl, contratto (rep. 9370) di compravendita dell'immobile sopra indicato;
- che conformemente a quanto previsto dal bando d'asta, la società acquirente si è impegnata oltre che a corrispondere la somma di €. 1.820.736,00 anche a realizzare un fabbricato di mq. 200,00 del valore di €. 480.000,00 per poi trasferire la proprietà al patrimonio immobiliare comunale ;
- che il fabbricato in questione deve essere realizzato secondo le caratteristiche tecnico funzionali e procedurali descritte all'art. 4 del contratto di vendita che prevede, altresì, l'obbligo improrogabile di consegnare l'opera entro quattro anni dalla stipula del contratto, ossia entro e non oltre il due maggio 2011;
- che a garanzia dell'obbligo sopra descritto la parte acquirente ha depositato, conformemente a quanto previsto dall'art. 5 del contratto, polizza fideiussoria dell'importo di €. 550.000,00, corrispondente al valore presunto dell'opera da cedere (€. 480.000,00, maggiorato di un tasso del 3,5% annuo per il periodo di anni 4, impegnandosi a versare il detto importo in caso di mancata consegna dell'immobile entro il termine prestabilito);
- che si prende atto del contenuto della lettera, fatta pervenire il 19/01/2011 dalla Manzano Sviluppo srl, con la quale l'indicata società dichiara di aver acquistato, in data 30 novembre 2007, dalla FIRET srl il complesso immobiliare di Manzano accollandosi anche l'obbligo di realizzare il fabbricato e di trasferirlo nel patrimonio del Comune di Cortona secondo le modalità e i termini previsti dall'art. 4 del contratto rep. 9370;
- che con la citata lettera la Manzano Sviluppo srl dichiara, altresì, **di non poter adempiere all'obbligazione assunta di realizzare e trasferire, a favore del Comune di Cortona, l'immobile da destinarsi a Centro Civico entro la data prefissa (02/05/2011).**

Tutto quanto sopra premesso e considerati gli obblighi nascenti dal contratto di vendita si valuta quanto segue:

- A) Il termine di quattro anni entro il quale deve essere consegnata l'opera **non ammette proroga alcuna**, per espressa previsione dall'art. 4 del contratto del 02/05/2007 e dell'Allegato A dell'Avviso di asta pubblica approvato con delibera di Giunta n. 6/2007.
- B) Pertanto, nel caso di mancata consegna dell'immobile entro il 02/05/2011, la società proprietaria delle Terme di Manzano **è tenuta a versare l'importo della cauzione, senza alcuna riserva, secondo quanto stabilito dall'art. 5 del contratto** e dell'Allegato A dell'Avviso di asta pubblica approvato con delibera di Giunta n. 6/2007 , pari a €550.000,00, corrispondente al valore dell'opera da cedere (ossia €. 480.000,00 maggiorato di un tasso del 3,5% annuo per il periodo di anni 4).

Il Dirigente Area LL.PP.
Dirigente LL.PP. e Patrimonio

Alla c.a.

del Sindaco

della Giunta

del Segretario Generale

SEDE

Oggetto: richiesta Manzano sviluppo srl

Con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 20.5.2008 è stato approvato il piano attuativo relativo a un ampio progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia in loc. Manzano.

Il piano attuativo, redatto in conformità al PRG vigente e sua successiva variante n. 144 (vedi artt. 42 e 49 come variato delle NTA), ha definito una serie di sottocomparti a diversa destinazione d'uso fra cui un sottocomparto identificato come "comparto centro civico"; per il suddetto sottocomparto è prevista la realizzazione di un centro civico di sup. terr. pari a mq 958,39, destinazione, quindi, conforme a quanto previsto dalle NTA della variante 144 art. 49 c.3) - zone "F7.1" e cioè "omissis...amministrative, culturali e sociali...omissis...ecc.." ossia destinazione di pubblico interesse.

La zona F7.1a, ambito del piano attuativo, costituisce sottozona della più generica zona F: le zone F, così come individuate dal PRG vigente, sono aree riservate a spazi pubblici e/o strutture per attività collettive riferiti ai vari ambiti territoriali e ai diversi livelli di utenza.

Di norma gli interventi sono realizzati dall'AC ma sono consentiti interventi da parte dei privati secondo le procedure previste dall'art. 42 c. 5 e 6 delle NTA del PRG vigente.

Vista inoltre la DCC n. 24/08 in cui il CC prende atto che il PA non prevede cessioni di aree ad eccezione delle aree e del fabbricato identificato "centro civico", che verrà realizzato dai privati e ceduto al Comune come da clausole di acquisizione dei terreni ricadenti in zona F7.1a (v. punto 4 del deliberato), per quanto detto e per quanto di competenza in riferimento alla richiesta inoltrata dalla Manzano Sviluppo srl il 14.1.2011 non si riscontrano interferenze sulla destinazione urbanistica e d'uso dell'area identificata come "comparto centro civico" che continuerebbe a mantenere la destinazione urbanistica di pubblico interesse: a riguardo si ricorda che, ai sensi del c.6 dell'art. 42 delle NTA del PRG vigente, i privati, che agiscono sulle zone F e sue sottozone, devono essere autorizzati dal competente organo dell'AC e che devono in ogni caso sottoscrivere convenzione o atto d'obbligo con il quale si impegnano in particolare a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico.

Il Dirigente di Area
Arch. Donatella Grifo

Cortona li 1.2.2011

Cortona 701/2011

1.02.2011

PROT.

- Spett.le MANZANO SVILUPPO
Loc. Manzano
Cortona

Oggetto: Immobile da destinare a Centro Civico nel Golf Resort Manzano - Proposta

In merito alla Vs. Nota del 25.01.2011 prot. n. 2178, preso atto che la stessa Società Manzano Sviluppo s.r.l., quale acquirente dalla soc. FIRET s.r.l. del complesso immobiliare di cui al contratto di vendita del 2.5.2007, rep. 9370, a rogito del Segretario Comunale di Cortona, ha dichiarato che non potrà adempiere alle clausole di cui all'art. 4 del suddetto contratto, in quanto non ha ancora realizzato l'immobile da cedere al Comune di Cortona, si fa presente che fin da ora il Comune potrebbe procedere all'attivazione della polizza fidejussoria della Compagnia Sun Insurance office LTD del 04/04/2007, valida fino al 04/04/2011. Tenuto conto però della proposta di convertire l'obbligazione di cedere l'immobile al Comune di Cortona, nel pagamento di € 550.000,00, questa Amministrazione è disponibile a questa operazione alle seguenti condizioni:

- 1) ipotesi: - pagamento dell'intero importo di € 550.000,00 entro il 3 Marzo 2011;
- 2) ipotesi: - pagamento dell'intero importo di € 550.000,00, entro il 2 Maggio 2011, come da contratto, ma con emissione, entro il 4 marzo di proroga dell'attuale fideiussione, (volturata a nome della Manzano Sviluppo s.r.l.), al 30 Maggio 2011.
- 3) ipotesi: - rateizzazione dell'importo di € 550.000,00 con le seguenti modalità:
 - € 275.000,00 entro e non oltre il 2 maggio 2011;
 - somma residua € 275.000,00 oltre agli interessi del 3,50%, entro e non oltre il 30 settembre 2011.

In caso della 3^ ipotesi dovrà essere stipulata nuova polizza fidejussoria entro e non oltre il 4 marzo 2011, con scadenza 30 ottobre 2011.

Nel caso di accettazione della 2.a o della 3.a proposta si provvederà ad integrare, per la parte interessata, l'attuale contratto di compravendita con relativa stipula di atto integrativo .

Si prega di comunicare a questo ufficio la risposta alla presente lettera possibilmente entro il 20 febbraio 2011 e nell'occasione si porgono distinti saluti.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Nuzzi Patrizia

www.AlboPretorionline.it 0910217