

ESTRATTO (STRALCIO) del

Verbale della riunione del Consiglio di Amministrazione del 02 dicembre 2016

L'anno 2016, il giorno 02 del mese di dicembre, alle ore 16,00, presso la sede sociale in via Valle Piana n. 80 a San Benedetto del Tronto, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società Centro Agro-Alimentare Piceno SpA, convocato nelle persone dei Signori:

Cardola Luca – Presidente

Micozzi Gabriele – Vice Presidente

Senesi Valeria – Amministratore Delegato

con l'assistenza del Collegio Sindacale composto dai Signori

De Vecchis Roberto - Presidente

Bovara Marco – Sindaco effettivo

Induti Alessandro – Sindaco effettivo

per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1) **Lettura ed approvazione verbale della seduta precedente.**

2) **OMISSIS**

3)

4) **Procedura alienazione immobili. Esito procedura di evidenza pubblica e determinazioni conseguenti.**

5) **OMISSIS**

6)

7)

8) **Varie ed eventuali.**

Risulta assente giustificato per motivi di lavoro il Vice Presidente Prof. Gabriele Micozzi.

Assume la presidenza della riunione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale, preso atto della regolarità della convocazione, dichiara valida la seduta e atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno, chiamando a fungere da segretario il geom. Gasparetti Bernardino (dipendente del CAAP SPA) che accetta.

Passando alla trattazione del **primo punto** all'ordine del giorno (**Lettura e approvazione verbale della seduta precedente**), l'Amministratore Delegato Avv. Valeria Senesi propone

OMISSIS





azione ad alcune
per giustificare
itogo sia an

OMISSIS

Trattando il quarto punto all'O.d.G. (Procedura alienazione immobili. Esito procedura di evidenza pubblica e determinazioni conseguenti), prende la parola il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale ricorda brevemente la precedente 1^ procedura



indetta dal CAAP ed il suo esito e le vicende che hanno portato alla proposizione ed alla pubblicazione del nuovo bando /2° incanto, a favore anche di soggetti esterni per l'acquisto di porzioni di immobili appartenenti al Centro Agro-Alimentare Piceno Spa.

In particolare, seguendo le direttive fissate dal Consiglio di Amministrazione del 20 maggio u.s., il Presidente, sotto cui ricade la delega relativa alla valorizzazione e cessione del patrimonio mobiliare del Centro, ha provveduto alla preparazione di un apposito nuovo bando/2° incanto, ad evidenza pubblica, per la vendita a soggetti esterni delle suddette porzioni immobiliari.

Il Presidente passa a ricordare brevemente gli aspetti salienti del bando/2° incanto, già discussi e approvati nel C.d.A. del 20 maggio 2016, sottolineando come lo stesso bando, al fine di dare la migliore evidenza pubblica alla procedura, ai sensi dell'art. 32 della Legge 69/2009, è stato pubblicato sul sito internet CAAP: www.agroalimentare.it, sulla bacheca interna presso l'ufficio di segreteria generale CAAP, in via Valle Piana, 80 (al secondo piano della Palazzina Direzionale), CAP 63074- San Benedetto del Tronto (AP) e, sull'Albo Pretorio on-line del Comune di San Benedetto del Tronto (visibile sulla homepage del sito internet del Comune: www.comunesbt.it), fino al termine della procedura stabilita, in data 30 settembre u.s.. Inoltre, in via integrativa, è stata effettuata la pubblicità presso altre vie di comunicazione, oltre comunicati stampa, a scopo di maggiore diffusione.

Avvenuta tale attività, il bando è stato pubblicato, per il secondo incanto, in data 13 ottobre 2016, con scadenza entro le ore 12,00 di lunedì 7 novembre 2016.

Alle ore 12,00 del 7 novembre 2016 risultavano presentate due offerte per l'acquisto di porzioni immobiliari del Centro.

Tali offerte sono state aperte dal Presidente, alla presenza di testimoni, in data 07 novembre 2016, con verbale (prot. CAAP n. 481) che viene portato all'attenzione del presente Consiglio ed allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale.

I due plichi chiusi, indirizzati alla Società Centro Agro-Alimentare Piceno, da parte delle seguenti Società/Soggetti:

- Sig. **Andrea Mora**, C.F. MRO NDR 71E12 H768L, nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 12/05/1971, residente a Cupra Marittima (AP), con offerta avente Protocollo CAAP n. 473 del 03/11/2016;
- Sig. **Fabio Di Salvatore**, Socio Accomandatario della **Ditta Tefalda S.A.S. di Di Salvatore F. & C.**, con sede operativa a San Benedetto del Tronto, in via Valle Piana,



80/interno 102 (sub-affittuario della ditta Centro Ittico Srl), C.F. e P.IVA 01767810673, con offerta avente Protocollo CAAP n. 477 del 07/11/2016.

In data 07/11/2016 sono stati aperti i due plichi contenenti le manifestazioni di interesse per l'espletamento del procedimento di individuazione e selezione delle offerte, ed è emerso quanto segue:

1)- Si è constatato la documentazione presentata dal Sig. **Andrea Mora**, con offerta avente Protocollo CAAP n. 473 del 03/11/2016

L'offerta non era corredata dalla tessera sanitaria del sottoscrittore.

L'offerta presentata, pari ad €. **222.120,00+IVA**, con formula di acquisto condizionata, è stata presentata formalmente regolare e viene assoggettata alla valutazione di questo C.diA..

La proposta si riferisce al **Sub. 205** (porzione della Palazzina Servizi Tecnici –immobile CAAP N.8), stimata dal Perito con il valore immobiliare di €. 246.800,00+IVA, da cui detraendo il 10% indicato nel bando, l'importo a base d'asta è pari ad euro 222.120,00.

2)- Si è constatata la documentazione presentata dalla **Ditta Tefalda S.A.S. di Di Salvatore F. & C.**, con offerta avente Protocollo CAAP n. 477 del 07/11/2016.

L'offerta presentata, non è stata determinata quantitativamente dalla Ditta partecipante, ma non per *relationem* con formula di acquisto condizionata alla determinazione del prezzo di perizia, ma riferita ad una piccola porzione del sub 203 di suo interesse (box 80/interni 101 e 102, di circa mq. 133 sul totale di superficie complessiva dell'immobile di mq. 2.211).

L'offerta presentata risulta formalmente regolare e viene assoggettata alla valutazione di questo C.diA..

La proposta si riferisce ad una piccola porzione del **Sub. 203** (porzione dell'immobile CAAP n. 3A-Condizionamento Ittico), stimata dal Perito con il valore immobiliare di €. 1.139.870,00+IVA. Il Presidente riferisce che, interrogato direttamente per le vie brevi dal geom. Bernardino Gasparetti, il sig. Di Salvatore ha dichiarato che personalmente ritiene che per l'acquisto delle porzioni immobiliari 80/interni 101 e 102(di circa mq. 133), a mente dei prezzi di perizia dell'ing. Agostini, intenderebbe pagare l'importo di circa 70.000+iva.

Il Presidente illustra al Consiglio le motivazioni per le quali propone di respingere le due offerte:



- offerta proposta dal **Sig. Andrea Mora**: essa è da ritenersi corretta sotto il profilo formale, in quanto la valutazione dell'immobile effettuata corrisponde all'importo minimo di valutazione dell'immobile preso in considerazione indicato nell'avviso pubblico. Tuttavia, la stessa non può essere considerata, a parere del Presidente, accoglibile dal Consiglio, per i seguenti motivi:

- a) anzitutto la stessa non costituisce offerta di acquisto vincolante dell'immobile, ma esclusivamente una proposta di locazione contenente un diritto di opzione a favore del locatario per esercitare l'acquisto del medesimo immobile entro tre anni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione. Il diritto di opzione sorge sostanzialmente dietro il pagamento di un corrispettivo a favore del CAAP. Tale formula di locazione con diritto di acquisto (detta anche "rent to buy") può essere inserita tra le operazioni che il bando prevede come alternative alla vendita, ma operabili ad esclusiva discrezione del Consiglio di Amministrazione e comunque in subordine rispetto alla vendita diretta del cespite (cfr. il bando del 13.10.2016, "Parte seconda – modalità di selezione delle offerte", al punto n. 5).
- b) Nel caso specifico, trattandosi dell'unico cespite appartenente al Centro non locato né venduto e tecnicamente del tutto autonomo, il prezzo proposto per la locazione si presenta insufficiente rispetto alle caratteristiche dell'immobile (completa autonomia, presenza di ampi spazi circostanti, ecc. ecc.).
- c) Il prezzo dell'opzione, pari a € 14.000,00, è evidentemente troppo basso, anche rispetto al tempo di esercizio e, considerando che nello stesso periodo, con riferimento al valore dell'immobile offerto, il CAAP pagherebbe, per soli interessi passivi di mutuo, l'importo di € 40.000,00 circa, nei tre anni considerati per l'esercizio dell'opzione.
- d) Il periodo di tempo previsto per l'esercizio dell'opzione e l'importo delle cifre messe in gioco dal possibile acquirente rende quindi l'acquisto meramente eventuale, una ipotesi evidentemente non soddisfacente rispetto agli scopi ed obiettivi della procedura di vendita di cui si discute, che tende a massimizzare i vantaggi finanziari per il CAAP.

Di conseguenza, il Presidente, propone di respingere l'offerta presentata dal Sig. Andrea Mora per evidente inadeguatezza tecnica ed economica (quest'ultima, con esclusivo riferimento alla tipologia di contratto proposto dal Sig. Mora).

Il C.d.A., dopo ampia discussione, delibera di respingere, come da proposta del Presidente, la richiesta di locazione con esercizio di opzione presentata dal Sig. Andrea Mora, con offerta avente Protocollo CAAP n. 473 del 03/11/2016.



-Offerta presentata dalla **Ditta Tefalda S.A.S. di Di Salvatore F. & C.:**

Per le caratteristiche dell'offerta presentata, come sopra specificata, essa **non risulta** formalmente regolare.

Considerato che la proposta si riferisce ad una piccola porzione del **Sub. 203** (porzione dell'immobile CAAP n. 3A-Condizionamento Ittico di complessivi mq. 2.211), stimata dal Perito con il valore immobiliare di €. 1.139.870,00+IVA. e considerato che il sig. Di Salvatore, non ha formulato il prezzo di acquisto e che comunque l'offerta è riferita a porzioni dell'immobile, di locali avente una superficie di circa mq. 133, l'offerta andrebbe respinta per inadeguatezza tecnica ed economica, proprio per il fatto che il CAAP ha interesse a vendere l'intero sub 203 e, l'eventuale vendita di una piccola porzione del "Condizionamento Ittico", pregiudicherebbe la vendita dell'immobile, condizionandone oltretutto i vantaggi dei ricavi previsti dal CAAP.

Il C.d.A., dopo breve discussione, delibera di respingere, come da proposta del Presidente, la richiesta acquisto presentata dal Sig. Di Salvatore Fabio della ditta Tefalda Sas, con offerta avente Protocollo CAAP n. 477 del 07/11/2016.

Prosegue il Presidente , sempre in riferimento al **quarto punto o.d.g.**, riferendo che in data 8 novembre 2016 e dunque fuori tempo massimo previsto per il secondo incanto, è pervenuta a mezzo raccomandata a/r, una **terza offerta** da parte della **Sig.ra Vespasiani Daniela, legale rappresentante della Ditta La Solefrutta Srl** di Grottammare, con offerta avente Protocollo CAAP n. 479 del 08/11/2016.

La proposta economica presentata di euro 70.057,80 +IVA, si riferisce al **Sub. 56** (box 80/interno 200, porzione dell'immobile CAAP N. 1 –Mercato Ortofrutta), stimata dal Perito con il valore immobiliare di €. 77.842,00+IVA, da cui detraendo il 10% indicato nel bando, l'importo a base d'asta è pari ad euro 70.057,80+IVA.

Il Presidente propone al Consiglio di respingere l'offerta pervenuta fuori tempo massimo del bando, previsto alle ore 12,00 del giorno 07 novembre u.s..

Il Presidente riferisce altresì che, interrogata direttamente per le vie brevi, la Sig.ra Mazza Denise, figlia della Sig.ra Vespasiani Daniela, lo stesso giorno 8 novembre 2016, ha dichiarato al geom. Bernardino Gasparetti che la madre e gli altri componenti della famiglia, sono dispiaciuti dell'arrivo in ritardo della loro offerta, probabilmente per un disguido delle Poste, ma che nel contempo, loro hanno comunque maturato un ripensamento dell'acquisto,

sicché la loro manifestazione d'interesse ad acquistare il box 80/interno 200 comunque decaduto.

Il C.d.A., dopo breve discussione, delibera di respingere, come da proposta del Presidente, la richiesta acquisto presentata dalla Sig.ra Vespasiani Daniela della ditta La Solefrutta Srl, con offerta avente Protocollo CAAP n. 479 del 08/11/2016.



OMISSIS



del condominio.
punti prevedono

OMISSIS

Nessuno dei consiglieri ritiene di dover aggiungere altri argomenti pertanto la seduta viene
sciolta alle ore 17,00.

IL SEGRETARIO

Geom. Bernardino Gasparetti

IL PRESIDENTE

Dott. Luca Cardola