

# ESTRATTO (STRALCIO) DEL

## Verbale della riunione del Consiglio di Amministrazione del 08 ottobre 2016

L'anno 2016, il giorno 08 del mese di ottobre, alle ore 12,00, 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) **Letture ed approvazione verbale della seduta precedente.**

2) *OMISSIS*

3) **Esito dell'avviso pubblico per la vendita di immobili di proprietà del CAAP SpA a soggetti esterni al C.A.A., in esecuzione della delibera dell'Assemblea dei Soci del CAAP SpA del 29 aprile 2016. Deliberazioni conseguenti;**

4) *OMISSIS*

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 (**Letture ed approvazione verbale della seduta precedente**), l'Amministratore Delegato Avv. Valeria Senesi propone di dare lettura integrale del verbale della seduta precedente. Segue la lettura integrale del verbale, al termine della quale, il Consiglio

**delibera**

**all'unanimità di approvare il verbale della seduta precedente.**

Passando alla trattazione del **secondo punto** all'ordine del giorno

*OMISSIS*



**CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO S.p.A.**  
**Società per Azioni**  
Via Valle Piana, 80 - Tel./Fax 0735.753774-753776  
63074 S. BENEDETTO DEL TRONTO (AP)  
Cod. Fisc. e Partita IVA: 00515220440  
REA: AP-100821 - [centro@agroalimentare.it](mailto:centro@agroalimentare.it)

OMISSIS

Trattando il terzo punto all'O.d.G. (Esito dell'avviso pubblico per la vendita di immobili di proprietà del CAAP SpA a soggetti esterni al C.A.A., in esecuzione della delibera dell'Assemblea dei Soci del CAAP SpA del 29 aprile 2016. Deliberazioni conseguenti), prende la parola il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale ricorda brevemente le vicende che hanno portato alla proposizione ed alla pubblicazione del bando, 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 bando, ad evidenza pubblica, per la vendita a soggetti esterni delle suddette porzioni immobiliari.



**CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO S.p.A.**  
**Società per Azioni**  
Via Valle Piana, 80 - Tel./Fax 0735.753774 - 753776  
63074 S. BENEDETTO DEL TRONTO (AP)  
Cod. Fisc. e Partita IVA: 00515220440  
REA: AP-100821 - [centro@agroalimentare.it](mailto:centro@agroalimentare.it)

**CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO S.p.A.**  
**Il Presidente**



Il Presidente passa a ricordare brevemente gli aspetti salienti del bando, 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](http://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](http://www.comunesbt.it)), fino al termine della procedura stabilita, in data 30 settembre u.s.. Inoltre, in via integrativa, è stata effettuata la pubblicità su un quotidiano Nazionale, nonché presso altre vie di comunicazione, oltre comunicati stampa, a scopo di maggiore diffusione.

• • • OMISSIS • • •

Avvenuta tale attività, il bando è stato pubblicato, per il primo incanto, in data 18 agosto 2016, con scadenza 30 settembre 2016.

Alla data del 30 settembre 2016 risultavano presentate tre offerte per l'acquisto di porzioni immobiliari del Centro.

Tali offerte sono state aperte dal Presidente, alla presenza di testimoni, in data 04 ottobre 2016, con verbale che viene portato all'attenzione del presente Consiglio ed allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale.

I tre 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. 428 del 27/09/2016;
- Sig. **Antonelli Lorenzo**, Legale Rappresentante della Società **Bruno Antonelli S.r.l.**, con sede operativa a San Benedetto del Tronto, in via Valle Piana, 80/interno 259, C.F. e P.IVA 01536240441, con offerta avente Protocollo CAAP n. 436 del 30/09/2016;
- **Sig.ra Roberta Di Addezio**, Titolare della Ditta Individuale omonima, con sede operativa a San Benedetto del Tronto, in via Valle Piana, 80/interno 84, C.F. DDR RRT 69E51 6103N e P.IVA 01914780679, con offerta avente Protocollo CAAP n. 437 del 30/09/2016.



In data 04/10/2016 sono stati aperti i tre 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. 428 del 27/09/2016.

La busta era priva di indicazione del mittente e l'offerta non era corredata dalla tessera sanitaria del sottoscrittore.

L'offerta presentata, pari ad **€. 246.800,00+IVA**, con formula di acquisto condizionata, è stata presentata formalmente regolare e viene assoggettata alla valutazione di questo C.d.A..

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**.

2)- Si è constatato la documentazione presentata dalla **Società Bruno Antonelli Srl**, con offerta avente Protocollo CAAP n. 436 del 30/09/2016.

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

La proposta è stata respinta in quanto il prezzo offerto, pari ad **€. 16.393,44 +IVA (totale complessivo di €. 20.000,00)**, è inferiore al valore minimo stabilito come base d'asta, per il **Sub. 106** (porzione della Palazzina Direzionale –immobile CAAP N.7), stimata dal Perito con il valore immobiliare di **€. 24.150,00+IVA**.

3)- Si è constatata la documentazione presentata dalla **Ditta Individuale Roberta Di Addezio**, con offerta avente Protocollo CAAP n. 437 del 30/09/2016.

La proposta è stata respinta in quanto il prezzo offerto, pari ad **€. 60.250,00 +IVA**, è inferiore al valore minimo stabilito come base d'asta, per il **Sub. 20** (porzione del Mercato Ittico –immobile CAAP N.3), stimata dal Perito con il valore immobiliare di **€. 105.570,00+IVA**.

Il Presidente illustra al Consiglio le motivazioni per le quali due (**Società Bruno Antonelli S.r.l. e Sig.ra Roberta Di Addezio**), delle tre offerte sono state respinte, mentre solo una viene portata all'attenzione di questo Consiglio perché da ritenersi corretta nel suo contenuto essenziale.

Il Presidente passa quindi ad illustrare l'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



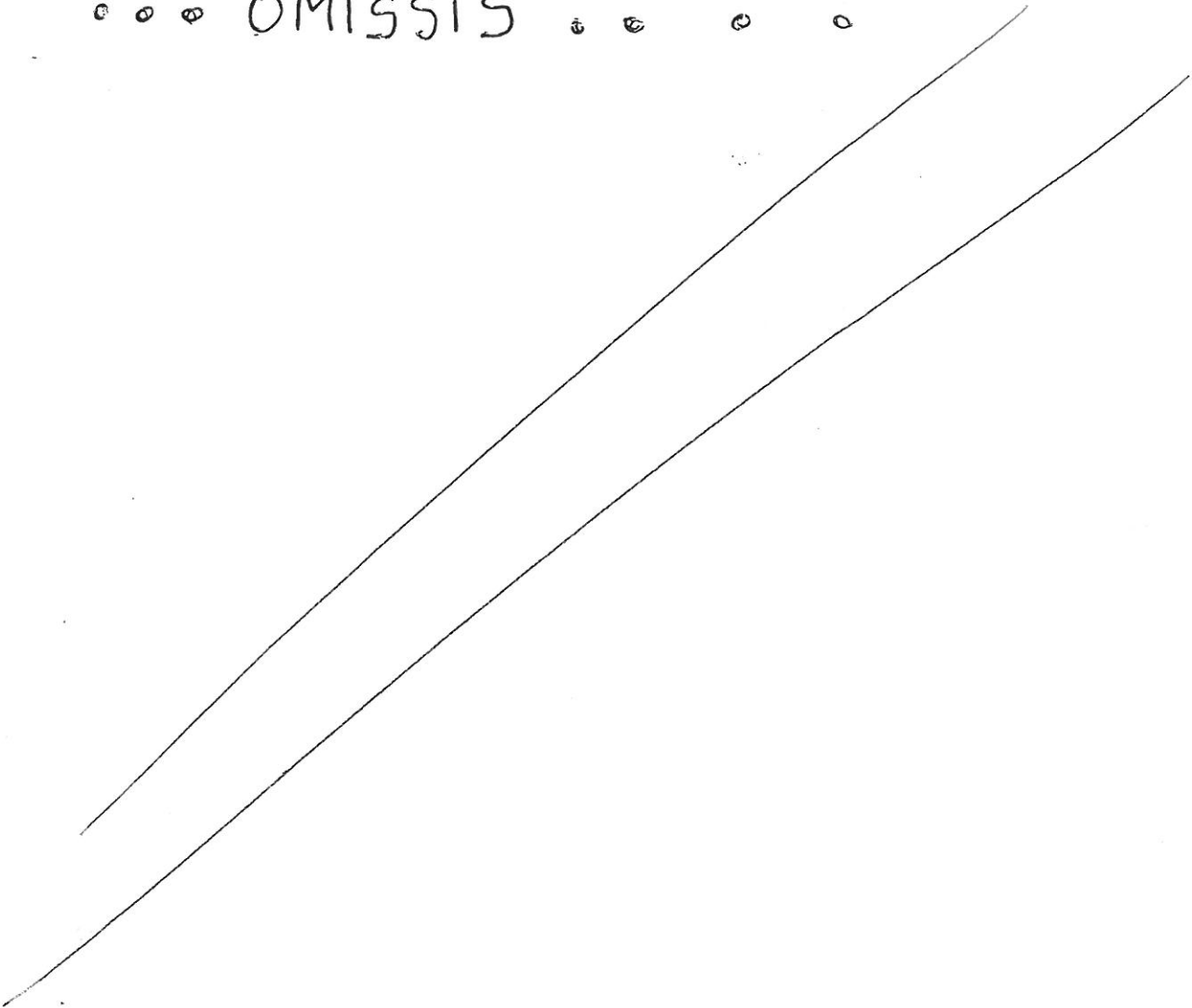
indicato nell'avviso pubblico. Tuttavia, la stessa non può essere considerata, a parere del Presidente, accoglibile dal Consiglio, per i seguenti motivi:

- 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, fatto salvo ovviamente il parere dell'Assemblea dei Soci, e comunque in subordine rispetto alla vendita diretta del cespite (*cf. il bando del 18.08.2016, "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 € 15.000,00, 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.
  - e) L'offerta presentata inoltre, non contiene alcun riferimento rispetto alle attività che verrebbero eventualmente esercitate dentro l'immobile stesso, attività che, come recita il bando, devono prioritariamente riguardare il settore agroalimentare (*cf. il bando del 18.08.2016, "Parte seconda – modalità di selezione delle offerte", ai punti n. 2 e n. 6*).
- 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), reinserendo l'immobile all'interno di quelli rientranti nella seconda fase della procedura di vendita all'incanto.

Lo stesso Sig. Andrea Mora avrà ovviamente il diritto, nell'ambito della seconda fase, di presentare una nuova offerta per l'acquisto dell'immobile.

**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. 428 del 27/09/2016.**

• • • OMISSIS • • •



• • • OMISSIS • • •

Nessuno dei consiglieri ritiene di dover aggiungere altri argomenti pertanto la seduta viene sciolta alle ore 13,00.

**IL SEGRETARIO**

Geom. Bernardino Gasparetti

**IL PRESIDENTE**

Dott. Luca Cardola