

# CITTA' DI AMANTEA

(Provincia di Cosenza)

## COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 125 del Reg.	Oggetto: <i>Autorizzazione alla stipula di contratto di transazione con Curatela BM Filati SPA ed assegnazione in area PIP alla Ditta "Carota SRL"</i>
Data 25.06.2015	

L'anno Duemilaquindici il giorno 25 del mese di GIUGNO alle ore 12,00 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei Signori:

		Presenti	Assenti
1)	<b>SABATINO Monica</b>	<b>SI</b>	
2)	<b>MORELLI Giovanni Battista</b>	<b>SI</b>	
3)	<b>TEMPO Sergio</b>	<b>SI</b>	
4)	<b>CANNATA Gianluca</b>	<b>SI</b>	
5)	<b>RUBINO Antonio</b>	<b>SI</b>	
6)	<b>PATI Emma</b>	<b>SI</b>	
	<b>Totale</b>	<b>06</b>	

Assume la Presidenza il Sindaco Dott.ssa Monica SABATINO e constatato che i presenti sono in numero legale dichiara aperta la seduta;

Partecipa alla riunione il Segretario Generale Dott.ssa Maria Luisa MERCURI;

### LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione come predisposta dall'uff. *Attività Produttive* avente ad oggetto: *Autorizzazione alla stipula di contratto di transazione con Curatela BM Filati SPA ed assegnazione in area PIP alla Ditta "Carota SRL"*;

RITENUTA la proposta in parola rispondente alle esigenze dell'Ente e quindi meritevole di approvazione;

DATO ATTO dell'avvenuta acquisizione:

- del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n°267 (T.U.E.L.);
- del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, da parte del responsabile di ragioneria, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n°267 (T.U.E.L.);

### CON VOTI UNANIMI ESPRESSI NELLA FORMA DI LEGGE

#### DELIBERA

- APPROVARE**, come approva, la proposta di deliberazione come predisposta dall'Uff. *Attività Produttive* avente ad oggetto: *Autorizzazione alla stipula di contratto di transazione con Curatela BM Filati SPA ed assegnazione in area PIP alla Ditta "Carota SRL"*
- ALLEGARE** alla presente deliberazione la proposta di cui trattasi per formarne parte integrale e sostanziale;

**ED INOLTRE;**

### LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere;

Sulla proposta del Presidente;

Con separata, unanime votazione.

#### DELIBERA

Dichiarare la presente **IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA** ai sensi dell'art. 134, comma 4 della D.Lgs. 18.08.2000, n°267(TUEL);

**La presente deliberazione viene rimessa:**

All'Ufficio proponente ed agli altri uffici interessati, per i provvedimenti di rispettiva competenza.

Ai capigruppo consiliari viene data informativa dell'avvenuta adozione del presente atto ai sensi dell'art. 125 (TUEL).



# CITTA' DI AMANTEA

## (Prov. di Cosenza)

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DI CONTRATTO DI TRANSAZIONE CON CURATELA BM FILATI SPA E ED ASSEGNAZIONE SUOLO IN AREA PIP ALLA DITTA "CAROTA SRL".

L'Ufficio Proponente  
 Si propone, l'adozione della deliberazione in oggetto.  
 Data 25/6/2015 **ASSESSORE ATTIVITA' PRODUTTIVE**  
Giannuca Cannata

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL Servizio Interessato**  
 - Art. 49, comma 1 D.Lgs. 18.08.2000, n°267 - T.U.E.L.

Per quanto concerne la regolarità tecnica, dato atto dell'avvenuto compimento delle procedure tecnico amministrative previste dalla vigente legislazione, esprime parere: FAVOREVOLE  
 Data 25/6/2015  
 Il Responsabile: (Dr. Mario Aloe)

**PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**  
 Art. 49, comma 1 D.Lgs. 18.08.2000, n°267 T.U.E.L.  
 Art.6 regolamento di Contabilità

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere: FAVOREVOLE  
 Data 25-6-2015  
 Il Responsabile: Dott.ssa Maria Luisa Mercuri

Intervento ..... cap ..... PEG .....  
 Bilancio Corrente Esercizio - euro .....

Competenza  Residui

Si da atto che la copertura finanziaria è assicurata dallo stanziamento sopra individuato che presenta la situazione contabile come da prospetto a fianco.

- somma stanziata .....  
 - variaz. In aumento.....  
 - variaz. In diminuzione.....  
 - somme già impegnate.....  
 - somma disponibile.....  
 Data .....

Il Responsabile: Dr. Maria Luisa Mercuri

Data e ora della seduta ..... Determinazione dell'organo deliberante .....

25/6/2015 **SI APPROVA LA PROPOSTA**  
ore 12.00

Sabatino	Morelli GB	Tempo	Pati	Rubino	Cannata

Deliberazione n° <u>125</u>	Presenti n° <u>6</u>	Voti Favorevoli n° <u>6</u>	Voti Contrari n° <u>/</u>	Astenuti n° <u>/</u>	Imm. Esecutiva <u>M</u>	Capigruppo <u>M</u>	Prefettura <u>/</u>
-----------------------------	----------------------	-----------------------------	---------------------------	----------------------	-------------------------	---------------------	---------------------

Rimettere copia delibera	
1)	Resp. Ufficio Attività produttive
2)	Responsabile Settore Finanziario



Il Segretario Generale  
 (Dr. Maria Luisa Mercuri)

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- a) la "BM FILATI" S.r.l. con sede in Sale Marasino (BS) ha richiesto al Comune di Amantea l'assegnazione di un lotto della superficie di mq 50.000 nell'area PIP di località "Marciello" al fin di realizzare una iniziativa industriale avvalendosi dei benefici previsti dalla legge 488/1992;
- b) con delibera del Comune di Amantea n.36 del 26 giugno 2001 veniva approvata la concessione alla "BM FILATI" S.r.l. con sede in Sale Marasino (BS) e con P. Iva 03531850174, del diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili, sull'area della superficie di mq 50.000 distinta nel Catasto Terreni del Comune di Amantea al foglio 36 particelle 1189, 1230, 1073 e 1089, ricadente in zona PIP, comparto E, destinata ad insediamenti produttivi;
- c) l'assegnazione è stata effettuata ai sensi di quanto disposto dall'apposito "Regolamento per l'assegnazione delle aree PIP" approvato dal comune di Amantea in data 26/10/1999 con delibera di Consiglio Comunale n° 44 come successivamente integrata in data 30/11/1999 con delibera di Consiglio Comunale n° 53. Lo stesso regolamento disciplina, tra le altre cose, anche le norme la cui inosservanza comporta la decadenza e quindi la revoca dell'assegnazione;
- d) la "BM FILATI" S.r.l. richiedeva ed otteneva, dal Comune di Amantea, dapprima Concessione Edilizia n. 2521 del 04/10/2002 e successivamente, a seguito di nuove esigenze della committenza, il progetto originario veniva completamente ridisegnato in ogni sua parte per cui è stata richiesta ed ottenuta Concessione Edilizia in Variante n. 2735 del 16/12/2003;
- 
- e) con quest'ultimo provvedimento si autorizzavano le seguenti opere:
- e. 1-* la costruzione di un capannone da destinare alla lavorazione di filati, ad un solo piano, avente lunghezza di m. 193,42, larghezza di m. 66,92, altezza sotto trave di m. 5,45 con una superficie coperta di mq 12'943,66 ed un volume complessivo di mc. 70'542,98;
  - e. 2-* la costruzione di un corpo di fabbrica da destinare ad uffici e servizi, ad un solo piano, avente lunghezza di m. 50,30, larghezza di m. 23,10, altezza interna di m. 3,50 con una superficie coperta di mq 942 ed un volume complessivo di mc. 3'579;
  - e. 3-* la costruzione di un corpo di fabbrica da destinare a casa del custode, ad un solo piano, avente lunghezza di mt. 13, larghezza di mt. 10,50, altezza interna di m. 2,70 con una superficie coperta di mq 127,30 ed un volume complessivo pari a mc. 381,90;
  - e. 4-* la recinzione dell'intera area con sistemazione degli spazi residui a piazzali di manovra parcheggi, spazi verdi e viabilità interna ad anello innestata ad Est ed a Nord con le strade di lottizzazione del P.I.P. mediante dei varchi protetti da cancelli scorrevoli;
  - e. 5-* la costruzione di una cabina elettrica;
- f) avviati i lavori la "BM FILATI" S.r.l. ha realizzato le seguenti opere:
- f. 1-* relativamente al capannone prefabbricato previsto in progetto, da destinare alla lavorazione di filati, sono state realizzate solamente le opere di fondazione, la posa di struttura portante in c.a.p. e dei pannelli di facciata;
  - f. 2 -* relativamente al corpo di fabbrica da destinare ad uffici e servizi non è stata realizzata alcuna opera;
  - f. 3 -* relativamente al corpo di fabbrica da destinare a casa del custode non è stata realizzata alcuna opera;

**f. 1** relativamente ai lavori esterni di sistemazione è stata realizzata solamente la recinzione (attualmente in parte asportata e/o vandalizzata) dell'intera area, il parziale innalzamento del piano di posa mediante l'accumulo di materiali di varia natura e la posa di due cancelli scorrevoli in prossimità dei collegamenti con la viabilità del P.I.P..

**f. 5-** relativamente al corpo di fabbrica da destinare a cabina elettrica non è stata realizzata alcuna opera;

- g)** il funzionario responsabile di settore del Comune di Amantea iniziava il procedimento di decadenza del diritto di superficie in data 22 ottobre 2007 prot 13167 dandone comunicazione a BM Filati spa, al Ministero dello Sviluppo economico e successivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 4 aprile 2008 il Comune di Amantea, in considerazione dell'avvenuta revoca del finanziamento pubblico concesso all'assegnataria ai sensi della legge 488/1992 per la realizzazione dell'insediamento produttivo avviato sull'area in oggetto, preso atto della inosservanza di quanto disposto dal Regolamento per l'assegnazione dei lotti dell'area P.I.P. di località Marciello e per le altre motivazioni riportate nell'atto deliberativo, revocava la delibera 36/2001 e dichiarava la decadenza della "BM FILATI" SPA. dall'assegnazione dell'area PIP di cui sopra (atto notificato) e dandone contestuale notizia in data 22 aprile 2008 prot. 8348 al Ministero dello Sviluppo Economico Direzione Generale per il coordinamento degli incentivi alle imprese in via Giorgione 2/b di Roma ;
- h)** con sentenza del Tribunale di Brescia N. 243/09 veniva dichiarato il fallimento della "BM FILATI" S.r.l. e veniva nominato Curatore il Dott. Luigi BONETTI;
- i)** In mancanza della restituzione del suolo il Comune di Amantea iniziava un'azione giudiziaria per la restituzione dell'area presso il tribunale di Brescia (GIP) in data 15.1.2010, giusta istanza di restituzione degli immobili in sequestro preventivo da parte del legale del Comune di Amantea Avv. Nicola Gaetano, mentre lo stesso avvocato iniziava anche un'azione civile presso il tribunale di Paola per il riconoscimento del diritto di proprietà da parte del comune di Amantea;
- j)** la curatela del fallimento della "BM FILATI" SPA., si opponeva alle pretese del comune resistendo in sede giudiziaria e il contenzioso è ancora in essere;
- k)** nell'anno 2013 il dott. Michele Gagliardi, su incarico del sig. SURIANO Saverio, prendeva contatti con il Dott. BONETTI per verificare la possibilità di acquisire gli immobili della "BM FILATI" S.r.l., e con l'occasione è stata redatta una perizia giurata di stima a firma dell'Ing. Maurizio PROVENZANO il quale, oltre alla stima, ha effettuato un sopralluogo in sito accompagnato da funzionari del comando di Polizia Municipale ed ha descritto lo stato degli immobili.
- Da tale perizia sono emerse una serie problematiche e di criticità tra cui:
- l'inagibilità del lotto dovute alla presenza di buche, di cumuli di materiali, di rifiuti (anche speciali) e della diffusa e possente vegetazione spontanea che ha ricoperto tutto raggiungendo altezze elevate tanto da fuoriuscire, in alcuni casi, dalla sommità della struttura, alta circa otto metri;
  - l'inagibilità del capannone dovute all'assenza del manto di copertura nonché alle azioni delle acque meteoriche, degli agenti atmosferici in genere e della salsedine sia sugli

elementi strutturali che sui sistemi di ancoraggio metallici esposti da oltre dieci anni alle azioni corrosive;

- l) in data 07/10/2013 è stata avanzata una manifestazione di interesse all'acquisizione complessiva degli immobili della "BM FILATI" SPA da parte del sig. SURIANO Saverio nella sua qualità di legale Rappresentante della "LA CAROTA" S.r.l., ma su tale proposta l'Amministrazione Comunale all'epoca con l'invio dell'atto all'ufficio tecnico per la valutazione dell'offerta;
- m) nel prosieguo dei contatti la Curatela del fallimento della "BM FILATI" S.r.l. ha comunicato la propria disponibilità a retrocedere al Comune di Amantea gli immobili della "BM FILATI" SPA, terreno e manufatti nello stato di fatto in cui essi si trovano, a fronte della corresponsione della somma omnicomprensiva di Euro 263.000,00 (duecentosessantatremila/00);
- n) in data 19/11/2014 con nota acquisita al protocollo comunale al N° 0018408 il sig. SURIANO Saverio, questa volta nella sua qualità di legale Rappresentante della "SURIANO IMMOBILIARE" S.r.l., al fine di delocalizzare ed ampliare le strutture delle società facenti parte del gruppo imprenditoriale di famiglia, potenziando il rapporto di collaborazione con la CEDOF del Gruppo CONAD e creando di conseguenza nuove occasioni di lavoro in tempi brevi, ha presentato istanza al Comune di Amantea per ottenere la concessione in diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili, di un lotto di terreno della superficie di circa mq 11.800 come perimetrato in rosso nella planimetria che al presente atto si allega sotto la lettera "C", ricompreso nella maggiore consistenza dell'area a suo tempo assegnata alla "BM FILATI" SPA.;
- o) con nota del 1/12/2014 prot. N° 19190 l'Amministrazione Comunale di Amantea comunicava al sig. SURIANO Saverio, nella sua qualità di legale Rappresentante della "SURIANO IMMOBILIARE" S.r.l., la propria disponibilità ad accogliere l'istanza di cui al soprastante punto n) rimanendo statuito che la società richiedente l'assegnazione si impegni a corrispondere la somma di euro 315'000,00 (trecentoquindicimila/00) in favore del Comune di Amantea., che detta somma verrà contabilizzata, insieme alle opere di bonifica, come costo affrontato dalla ditta a copertura del dovuto per la concessione. Nella stessa nota la "SURIANO IMMOBILIARE" S.r.l. veniva invitata a fornire uno schema di transazione con gli obblighi assunti;
- p) con nota del 3.3.2015 prot. 4076 il Sindaco del comune di Amantea chiedeva al dott. Luigi Bonetti, curatore fallimentare della BM FILATI SPA di acquisire l'autorizzazione a concludere la transazione col comune di Amantea ribadendo che a titolo di indennità la curatela riceverà un indennizzo di euro 263.000,00;
- q) in data 5.3.2015 il curatore fallimentare dott. Bonetti chiedeva al tribunale l'autorizzazione ad accettare la transazione e che lo stesso autorizzava in data 10.3.2015 come da disposizione acquisita al prot. del comune di Amantea in data 24.3.15;
- r) in data 23.6.2015 prot. 10631 i sigg. Suriano Saverio e Suriano Gennaro in rappresentanza della ditta "CAROTA SRL" hanno chiesto al comune che l'assegnazione del lotto in parola venga effettuata a favore della ditta "CAROTA SRL" rappresentata dal sig. Suriano Gennaro;

- s) detto cambiamento è stato effettuato dalla ditta per poter effettuare la costruzione del capannone utilizzando lo strumento del leasing immobiliare;

**VALUTATO CHE**

- a) il sig. SURIANO Gennaro nella sua qualità di legale Rappresentante della "CAROTA SRL", ha interesse ad ottenere, dal Comune di Amantea, la concessione in diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili, di un lotto di terreno della superficie di circa mq 11.800, ricompreso nella maggiore consistenza dell'area a suo tempo assegnata alla "BM FILATI" SPA., al fine di delocalizzare ed ampliare le strutture di proprietà delle società facenti parte del gruppo imprenditoriale di famiglia, potenziando il rapporto di collaborazione con la "CEDOF" S.r.l. - "Cooperativa PAC 2000a" facente parte del "Consorzio CONAD" e creando di conseguenza nuove occasioni di lavoro in tempi brevi. Pertanto si dichiara disponibile ad effettuare il pagamento della somma di euro 315.000,00 (trecentoquindicimila/00) direttamente a favore del comune di Amantea come corrispettivo del costo della concessione in diritto di superficie del suolo atteso che nel costo della concessione viene ricompreso anche il frazionamento catastale per circa euro 5.000,00 e il minor godimento degli indici urbanistici previsti nel piano PIP atteso che i fabbricati adiacenti costringono il concessionario a porsi a dieci metri dal confine e che pertanto il prezzo pattuito è da ritenersi congruo ;
- b) il Comune di Amantea ha interesse a rientrare in possesso, senza anticipare somme di denaro che verrebbero sottratte alle casse dell'Ente, degli immobili della "BM FILATI" SPA, procedere alla loro bonifica e messa in sicurezza, al fine di riassegnare, anche per parti, agli imprenditori che ne faranno richiesta, il suolo con il soprastante capannone in corso di costruzione, della superficie di circa 13.000,00 mq. Al netto dell'assegnazione del suolo a "CAROTA S.R.L." per 11.800 mq.;
- c) rimarranno a disposizione del Comune di Amantea 38.000(trentottomila) mq che a prezzi correnti di regolamento ammontano ad una cifra di poco superiore al milione di euro. Con tale operazione il Comune, oltre ad incamerare i proventi derivanti dalle nuove assegnazioni incentiverà l'imprenditoria locale creando nuova occupazione e potenziando l'apparato produttivo locale. Lo stesso capannone BM Filalti che copre una superficie di 13.000 mq. entrerà a far parte del demanio comunale e il suo utilizzo potrebbe localizzare nell'area un intervento imprenditoriale ragguardevole che permetterebbe un salto qualitativo e un miglioramento delle ragioni di vita. Allo scopo deve tenersi conto che l'area di cui il Comune ritorna in possesso è nelle vicinanze del porto turistico e quindi anche attività ad esso legate potrebbero sorgere nell'area.
- d) l'Ente Locale nella realizzazione dell'intervento con la concessione del suolo aveva l'obiettivo di promuovere l'impresa e il ritorno dell'area nella disponibilità realizza una volontà di utilizzazione a fini produttivi dei suoli che il Consiglio Comunale ha già espresso dal lontano 2008 con la deliberazione di revoca della concessione e che la Città auspica;

**ATTESO CHE.**

1. Il prosieguo dell'azione giudiziaria non mette il Comune al sicuro dal pagamento di un eventuale indennizzo alla Curatella BM Filati spa determinata da un CTU nominato dal Giudice o dalla Commissione nominata dal Presidente del Tribunale di Paola visto anche le determinazioni giudiziarie riferite alla vicenda SOYATEX nella quale viene ordinata la consegna dei suoli e del

manufatto al Comune di Amantea e nominato un CTU per la determinazione spettante alla Curatela;

- e) - La Curatela della "BM FILATI" SPA. si obbliga a riconsegnare al Comune di Amantea l'area della superficie di mq 50.000 distinta nel Catasto Terreni del Comune di Amantea al foglio 36 particelle 1189, 1230, 1073 e 1089, con sovrastante fabbricato, in corso di costruzione, edificato dall'assegnataria, dietro contestuale pagamento della somma di Euro 263.000,00 (duecentosessantatremila/00) libero da ogni vincolo e/o gravame, a cura e spese della procedura. Detta somma verrà liquidata alla curatela dopo la firma dell'atto di transazione presso il notaio. A tal fine il Curatore si obbliga a richiedere al G.D. al Fallimento, entro quindici giorni dalla data della sottoscrizione degli atti definitivi, conseguenti il presente accordo preliminare, l'ordinanza di cancellazione di tutti gli eventuali gravami ed a trascriverla entro i successivi quindici giorni. La curatela BM FILATI SPA riceverà dal comune di Amantea a titolo di indennizzo onnicomprensivo la cifra di euro 263.000,00 cessando da ogni ulteriore pretesa.
- f) Il Comune di Amantea si obbliga, con l'assenso della Curatela della "BM FILATI"SPA, a concedere in diritto di superficie per 99 anni rinnovabili alla "CAROTA S.r.l. una porzione, della superficie di mq 11.800 di detta area, come precisamente perimetrata in colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "C", per il corrispettivo complessivo di **euro 315'000,00** (trecentoquindicimila /euro) così determinato da versare al comune di Amantea all'atto della sottoscrizione della presente transazione;
- g) Comune di Amantea si obbliga ad assegnare, come assegna con la delibera di giunta municipale che approva la presente transazione, alla "CAROTA S.r.l." il lotto di mq 11'800, circa sopra descritto, pienamente edificabile, con i parametri e gli stessi indici urbanistici in dotazione a tutti lotti già assegnati nell'area P.I.P. di località Marciello e più precisamente con "Indice di edificabilità fondiaria" pari a 2,00 mc/mq, con "Altezza massima consentita" di m. 8,00 e con "Numero massimo dei piani consentiti" pari a 2.
- h) Il Comune di Amantea e la Curatela del fallimento della "BM FILATI"SPA , si obbligano sin d'ora a rinunciare agli atti giudiziari in corso che si intenderanno irrevocabilmente definiti, transati, sistemati ed estinti, con spese a carico delle rispettive parti, ed a dichiararsi, con la stipula dell'atto definitivo, tacitate di ogni reciproca pretesa con specificazione di non avere altro a pretendere ed esigere l'una verso l'altra parte oltre quanto transattivamente determinato con il presente atto.
- i) Le relative spese e competenze legali di tale giudizio restano integralmente compensate tra le parti.
- j) Le parti tutte si obbligano ad effettuare quanto di propria competenza ( comprese le obbligazioni economiche) al fine di addivenire, entro il termine tassativo di 45 (quarantacinque) giorni dalla data odierna, alla stipula dell'atto pubblico con il quale formalizzare gli impegni sopra assunti . Per la stipula di tale atto resta sin da ora designato il Notaio Angela Massara con studio secondario in Amantea alla Piazza Commercio, 3, pec: angela.massara@postacertificata.notariato.it con il quale Notaio le parti tutte si impegnano a concordare prima e trasmettere poi, con debito anticipo, la documentazione a proprio carico.

Tutto ciò premesso

Dato Atto dell'avvenuta acquisizione:

- a) del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n°267 (Testo Unico Enti Locali);
- b) del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, da parte del responsabile di ragioneria, ai sensi dell'all'art.49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000, n°267 (Testo Unico Enti Locali)

#### D E LIBERA

-La narrativa che precede interamente confermata, forma parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

Di approvare lo schema di transazione allegato come parte integrante e sostanziale del presente atto autorizzando il responsabile del settore attività produttive alla firma;

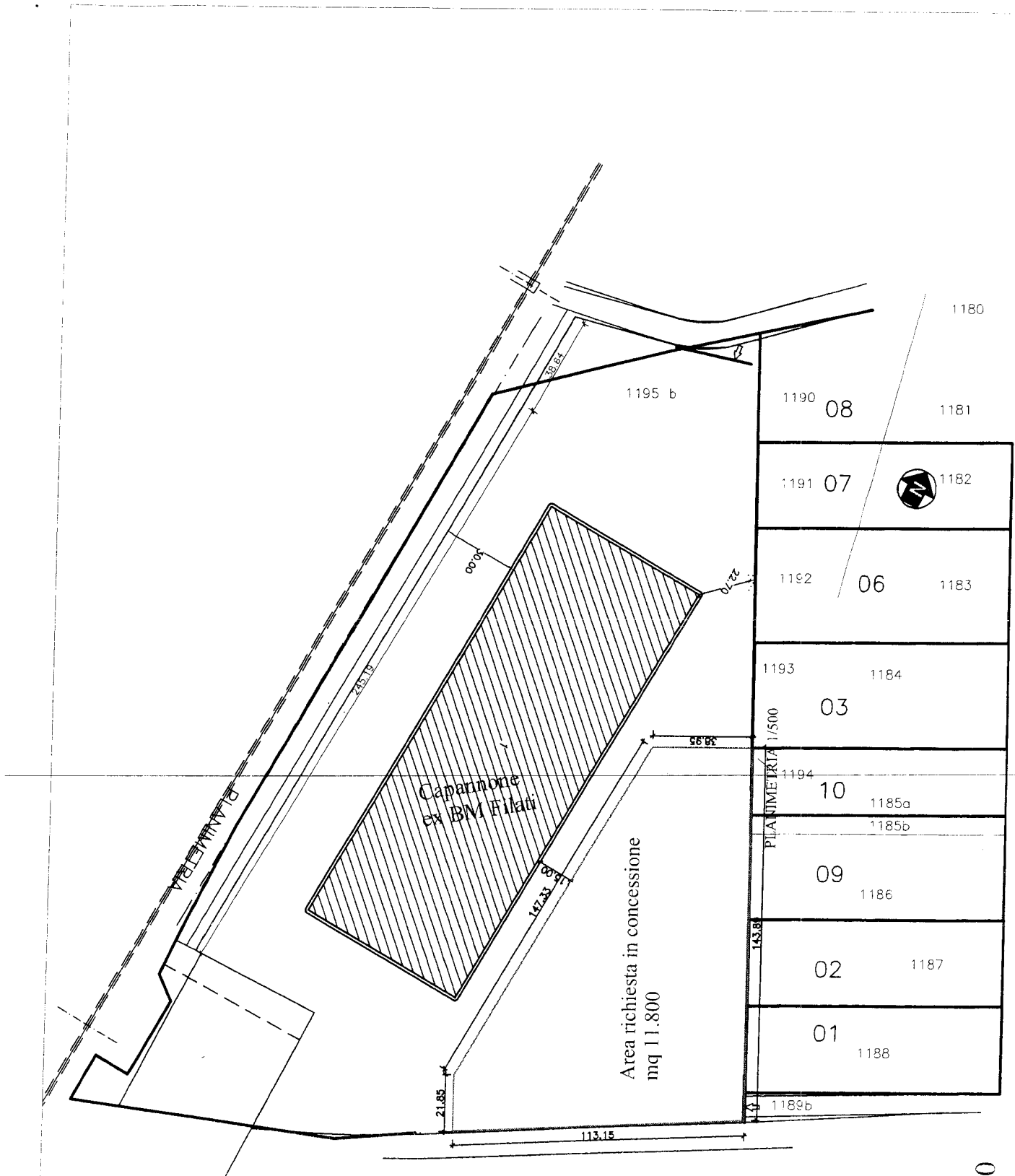
Di assegnare alla "CAROTA Srl" rappresentata dal Sig. SURIANO Gennaro in diritto di superficie un lotto di mq. 11.800 come indicato nella planimetria allegata per localizzarvi un intervento imprenditoriale;

Di determinare in euro 315.000,00 (trecentoquindicimila/00) il corrispettivo che la "CAROTA SRL" dovrà pagare al Comune di Amantea al momento della stipula della transazione davanti al notaio per la concessione di cui sopra;

Di determinare in euro 263.000,00 (duecentosessantatremila/00) l'indennizzo dovuto, dopo la stipula della transazione davanti al notaio, alla curatela di BM FILATI SPA per la restituzione dell'area e del fabbricato in esso ricadente.

---





Planimetria Scala 1:2000

Porzione oggetto della richiesta di Circa 11800 mq

## ATTO PRELIMINARE DI TRANSAZIONE

Tra i sottoscritti:

- **Dott.** ..... nato a ..... il ..... e residente in ..... , alla via ..... N° con C. F. .... ; domiciliato per la carica ove infra, il quale interviene al presente atto nella propria qualità di Responsabile, con le funzioni di cui all'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dell'Ufficio ..... del Comune di Amantea (CS) e quindi in nome e per conto del **COMUNE DI AMANTEA**, pec [protocollo@pec.comune.amantea.cs.it](mailto:protocollo@pec.comune.amantea.cs.it) , con sede in Amantea (CS), al Corso Umberto I, con il codice fiscale e la partita IVA 86000330786, a quanto infra autorizzato, anche ai sensi dell'art. 109 D. Lgs. 267/2000, dal vigente statuto del Comune, dal decreto del Sindaco notificato in data ..... che, in copia conforme all'originale, al presente atto si allega sotto la lettera "A", nonché dalla deliberazione del Consiglio Comunale in data....., il cui verbale, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "B";
  
- **Dott. BONETTI Luigi** nato a ..... il ..... e residente in ..... , alla via ..... , N° ..... , pec: [luigi.bonetti@odcecbrescia.it](mailto:luigi.bonetti@odcecbrescia.it), domiciliato per la carica ove infra, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Curatore del Fallimento della "BM FILATI" S.r.l. con sede in Sale Marasino (BS), al presente atto autorizzato in forza di ..... che, in copia conforme all'originale, al presente atto si allega sotto la lettera "C";
  
- **SURIANO Gennaro** nato a **Amantea (Cs) il 15/07/1964 ed ivi residente al C.so Francia ,16 con C. F. SRNGNR64L15A253Q**; domiciliato per la carica ove infra, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della **CAROTA S.R.L.** [lacarota@pec.it](mailto:lacarota@pec.it) , con sede in Amantea (Cs), Corso Francia, n° 16 e con Codice Fiscale, Partita I.V.A. 02171140789 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cosenza iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo di Cosenza al numero CS – 208977, al presente atto autorizzato in forza di statuto sociale;

Premesso che:

- a) la "BM FILATI" S.r.l. con sede in Sale Marasino (BS) ha richiesto al Comune di Amantea l'assegnazione di un lotto della superficie di mq 50.000 nell'area PIP di località "Marciello" al fin di realizzare una iniziativa industriale avvalendosi dei benefici previsti dalla legge 488/1992;
  
- b) con delibera del Comune di Amantea n.36 del 26 giugno 2001 veniva approvata la concessione alla "BM FILATI" S.r.l. con sede in Sale Marasino (BS) e con P. Iva 03531850174, del diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili, sull'area della superficie di mq 50.000 distinta nel Catasto Terreni del Comune di Amantea al foglio 36 particelle 1189, 1230, 1073 e 1089, ricadente in zona PIP, comparto E, destinata ad insediamenti produttivi;
  
- c) l'assegnazione è stata effettuata ai sensi di quanto disposto dall'apposito "Regolamento per l'assegnazione delle aree PIP" approvato dal comune di Amantea in data 26/10/1999 con delibera di Consiglio Comunale n° 44 come successivamente integrata in data 30/11/1999 con delibera di

Consiglio Comunale n° 53. Lo stesso regolamento disciplina, tra le altre cose, anche le norme la cui inosservanza comporta la decadenza e quindi la revoca dell'assegnazione;

- d)** la "BM FILATI" S.r.l. richiedeva ed otteneva, dal Comune di Amantea, dapprima Concessione Edilizia n. 2521 del 04/10/2002 e successivamente, a seguito di nuove esigenze della committenza, il progetto originario veniva completamente ridisegnato in ogni sua parte per cui è stata richiesta ed ottenuta Concessione Edilizia in Variante n. 2735 del 16/12/2003;
- e)** con quest'ultimo provvedimento si autorizzavano le seguenti opere:
- e. 1-** la costruzione di un capannone da destinare alla lavorazione di filati, ad un solo piano, avente lunghezza di m. 193,42, larghezza di m. 66,92, altezza sotto trave di m. 5,45 con una superficie coperta di mq 12'943,66 ed un volume complessivo di mc. 70'542,98;
  - e. 2-** la costruzione di un corpo di fabbrica da destinare ad uffici e servizi, ad un solo piano, avente lunghezza di m. 50,30, larghezza di m. 23,10, altezza interna di m. 3,50 con una superficie coperta di mq 942 ed un volume complessivo di mc. 3'579;
  - e. 3-** la costruzione di un corpo di fabbrica da destinare a casa del custode, ad un solo piano, avente lunghezza di mt. 13, larghezza di mt. 10,50, altezza interna di m. 2,70 con una superficie coperta di mq 127,30 ed un volume complessivo pari a mc. 381,90;
  - e. 4-** la recinzione dell'intera area con sistemazione degli spazi residui a piazzali di manovra parcheggi, spazi verdi e viabilità interna ad anello innestata ad Est ed a Nord con le strade di lottizzazione del P.I.P. mediante dei varchi protetti da cancelli scorrevoli;
  - e. 5-** la costruzione di una cabina elettrica;
- f)** avviati i lavori la "BM FILATI" S.r.l. ha realizzato le seguenti opere:
- f. 1-** relativamente al capannone prefabbricato previsto in progetto, da destinare alla lavorazione di filati, sono state realizzate solamente le opere di fondazione, la posa di struttura portante in c.a.p. e dei pannelli di facciata;
  - f. 2 -** relativamente al corpo di fabbrica da destinare ad uffici e servizi non è stata realizzata alcuna opera;
  - f. 3 -** relativamente al corpo di fabbrica da destinare a casa del custode non è stata realizzata alcuna opera;
  - f. 1** relativamente ai lavori esterni di sistemazione è stata realizzata solamente la recinzione (attualmente in parte asportata e/o vandalizzata) dell'intera area, il parziale innalzamento del piano di posa mediante l'accumulo di materiali di varia natura e la posa di due cancelli scorrevoli in prossimità dei collegamenti con la viabilità del P.I.P..
  - f. 5-** relativamente al corpo di fabbrica da destinare a cabina elettrica non è stata realizzata alcuna opera;
- g)** con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 4 aprile 2008 il Comune di Amantea, in considerazione dell'avvenuta revoca del finanziamento pubblico concesso all'assegnataria ai sensi della legge 488/1992 per la realizzazione dell'insediamento produttivo avviato sull'area in oggetto, preso atto della inosservanza di quanto disposto dal Regolamento per l'assegnazione dei lotti dell'area P.I.P. di località Marciello e per le altre motivazioni riportate nell'atto deliberativo, revocava la delibera 36/2001 e dichiarava la decadenza della "BM FILATI" S.r.l. dall'assegnazione dell'area PIP di cui sopra;

- h) con sentenza del Tribunale di Brescia N. 243/09 veniva dichiarato il fallimento della "BM FILATI" S.r.l. e veniva nominato Curatore il Dott. Luigi BONETTI;
- i) il Comune di Amantea iniziava un'azione giudiziaria per la restituzione dell'area presso il tribunale di Brescia (presso il GIP) in data 15.1.2010, giusta istanza di restituzione degli immobili in sequestro preventivo da parte del legale del Comune di Amantea Avv. Nicola Gaetano, mentre lo stesso avvocato iniziava anche un'azione civile presso il tribunale di Paola per il riconoscimento del diritto di proprietà da parte del comune di Amantea;
- j) la curatela del fallimento della "BM FILATI" S.r.l., si opponeva alle pretese del comune resistendo in sede giudiziaria e il contenzioso è ancora in essere;
- k) nell'anno 2013 il dott. Michele Gagliardi, su incarico del sig. SURIANO Saverio, prendeva contatti con il Dott. BONETTI per verificare la possibilità di acquisire gli immobili della "BM FILATI" S.r.l., e con l'occasione è stata redatta una perizia giurata di stima a firma dell'Ing. Maurizio PROVENZANO il quale, oltre alla stima, ha effettuato un sopralluogo in sito accompagnato da funzionari del comando di Polizia Municipale ed ha descritto lo stato degli immobili.  
Da tale perizia sono emerse una serie problematiche e di criticità tra cui:
- l'inagibilità del lotto dovute alla presenza di buche, di cumuli di materiali, di rifiuti (anche speciali) e della diffusa e possente vegetazione spontanea che ha ricoperto tutto raggiungendo altezze elevate tanto da fuoriuscire, in alcuni casi, dalla sommità della struttura, alta circa otto metri;
  - l'inagibilità del capannone dovute all'assenza del manto di copertura nonché alle azioni delle acque meteoriche, degli agenti atmosferici in genere e della salsedine sia sugli elementi strutturali che sui sistemi di ancoraggio metallici esposti da oltre dieci anni alle azioni corrosive;
- l) in data 07/10/2013 è stata avanzata una manifestazione di interesse all'acquisizione complessiva degli immobili della "BM FILATI" S.r.l. da parte del sig. SURIANO Saverio nella sua qualità di legale Rappresentante della "LA CAROTA" S.r.l., ma su tale proposta l'Amministrazione Comunale all'epoca in carica ha iniziato . con l'invio dell'atto all'Ufficio Tecnico, una valutazione dell'offerta;
- m) nel prosieguo dei contatti la Curatela del fallimento della "BM FILATI" S.r.l. ha comunicato la propria disponibilità a retrocedere al Comune di Amantea gli immobili della "BM FILATI" S.r.l., terreno e manufatti nello stato di fatto in cui essi si trovano, a fronte della corresponsione della somma omnicomprensiva di Euro 263.000,00 (duecentosessantatremila/00);
- n) in data 19/11/2014 con nota acquisita al protocollo comunale al N° 0018408 il sig. SURIANO Saverio, questa volta nella sua qualità di legale Rappresentante della "SURIANO IMMOBILIARE" S.r.l., al fine di delocalizzare ed ampliare le strutture delle società facenti parte del gruppo imprenditoriale di famiglia, potenziando il rapporto di collaborazione con la CEDOF del Gruppo CONAD e creando di conseguenza nuove occasioni di lavoro in tempi brevi, ha presentato istanza al Comune di Amantea per ottenere la concessione in diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili, di un lotto di terreno della superficie di circa mq 11.800 (undicimilaottocento), come perimetrato in rosso nella planimetria che al presente atto si allega sotto la lettera "C", ricompreso nella maggiore consistenza dell'area a suo tempo assegnata alla "BM FILATI" S.r.l.;

- o)** con nota del 1/12/2014 prot. N° 19190 l'Amministrazione Comunale di Amantea comunicava al sig. SURIANO Saverio, nella sua qualità di legale Rappresentante della "SURIANO IMMOBILIARE" S.r.l., la propria disponibilità ad accogliere l'istanza di cui al soprastante punto **n)** rimanendo statuito che la società richiedente l'assegnazione si impegni a corrispondere la somma complessiva di euro 315'000,00 (trecentoquindicimila) in favore del Comune di Amantea comprendenti la somma di 263.000,00 euro che il Comune di Amantea verserà alla curatela di BM FILATI SPA, mentre la restante parte verrà incassata a titolo di tariffa per la concessione in diritto di superficie dell'area di mq. 11.800. Nella stessa nota la SURIANO IMMOBILIARE SRL veniva invitata a fornire uno schema di transazione con gli obblighi assunti;
- p)** con nota del 3.3.2015 prot. 4076 il Sindaco del comune di Amantea chiedeva al dott. Luigi Bonetti, curatore fallimentare della BM FILATI SPA di acquisire l'autorizzazione a concludere la transazione col comune di Amantea ribadendo che a titolo di indennità la curatela riceverà un indennizzo di euro 263.000,00;
- q)** in data 5.3.2015 il curatore fallimentare dott. Bonetti chiedeva al tribunale l'autorizzazione ad accettare la transazione e che lo stesso autorizzava in data 10.3.2015 come da disposizione acquisita al prot. del comune di Amantea in data 24.3.15;
- r)** in data 23.6.2015 prot. 10631 i sigg. Suriano Saverio e Suriano Gennaro in rappresentanza della ditta "CAROTA SRL" hanno chiesto al comune che l'assegnazione del lotto in parola venga effettuata a favore della ditta "CARORA SRL" rappresentata dal sig. Suriano Gennaro;
- s)** detto cambiamento è stato effettuato dalla ditta per poter effettuare la costruzione del capannone utilizzando lo strumento del leasing immobiliare;

Considerato inoltre che:

- a)** il sig. SURIANO Gennaro nella sua qualità di legale Rappresentante della "CAROTA SRL" ,ha interesse ad ottenere, dal Comune di Amantea, la concessione in diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili, di un lotto di terreno della superficie di circa mq 11.800, ricompreso nella maggiore consistenza dell'area a suo tempo assegnata alla "BM FILATI" S.r.l., al fine di delocalizzare ed ampliare le strutture di proprietà delle società facenti parte del gruppo imprenditoriale di famiglia, potenziando il rapporto di collaborazione con la "CEDOF" S.r.l. - "Cooperativa PAC 2000a" facente parte del "Consorzio CONAD" e creando di conseguenza nuove occasioni di lavoro in tempi brevi. Pertanto si dichiara disponibile ad effettuare il pagamento della somma complessiva di euro 315.000,00 (trecentoquindicimila/00), quale corrispettivo del costo della concessione in diritto di superficie del suolo atteso che nel costo della concessione viene ricompreso anche il frazionamento catastale dell'area, il progetto urbanistico per la esclusione dell'area oggetto di assegnazione da quelle di pertinenza del capannone solo parzialmente edificato ed il minor godimento degli indici urbanistici previsti nel piano PIP atteso che i fabbricati adiacenti costringono il concessionario a porsi a dieci metri dal confine. Pertanto il prezzo pattuito è da ritenersi congruo;
- b)** il Comune di Amantea ha interesse a rientrare in possesso, senza anticipare somme di denaro che verrebbero sottratte alle casse dell'Ente, degli immobili della "BM FILATI" S.r.l., procedere alla loro bonifica e messa in sicurezza, al fine di riassegnare, anche per parti, agli imprenditori che ne faranno richiesta, il suolo con il soprastante capannone in corso di costruzione, della superficie di

circa 13.000,00 mq.. Al netto dell'assegnazione del suolo a "CAROTA S.R.L." per 11.800 mq rimarranno a disposizione del comune 38.200 mq che a prezzi correnti di regolamento ammontano ad una cifra superiore al milione di euro. Con tale operazione il Comune, oltre ad incamerare i proventi delle nuove assegnazioni potrebbe incentivare l'imprenditoria locale creando economia e nuova occupazione;

- c) che alla luce di quanto sopra esposto la Giunta Municipale, dopo gli adempimenti di legge, con deliberazione N. .... del ....., che al presente atto si allega sotto la lettera "E", ha approvato lo schema del presente atto di transazione;

tutto ciò premesso e considerato, i sottoscritti, nella rispettiva spiegata qualità, di comune accordo e senza riserve pattuiscono e convengono quanto segue:

**Articolo 1.** - La Curatela della "BM FILATI" S.r.l. si obbliga a riconsegnare al Comune di Amantea l'area della superficie di mq 50.000 distinta nel Catasto Terreni del Comune di Amantea al foglio 36 particelle 1189, 1230, 1073 e 1089, con sovrastante fabbricato, in corso di costruzione, edificato dall'assegnataria, dietro contestuale pagamento della somma di Euro 263.000,00 (duecentosessantatremila/00) libero da ogni vincolo e/o gravame, a cura e spese della procedura. A tal fine il Curatore si obbliga a richiedere al G.D. al Fallimento, entro quindici giorni dalla data della sottoscrizione degli atti definitivi, conseguenti il presente accordo preliminare, l'ordinanza di cancellazione di tutti gli eventuali gravami ed a trascriverla entro i successivi quindici giorni. La curatela BM FILATI SPA riceverà dal comune di Amantea a titolo di indennizzo omnicomprensivo la cifra di euro 263.000,00 cessando da ogni ulteriore pretesa dopo la sottoscrizione del presente atto dal notaio.

**Articolo 2.** - Il Comune di Amantea si obbliga, con l'assenso della Curatela della "BM FILATI" S.r.l., a concedere in diritto di superficie per 99 anni rinnovabili alla "CAROTA S.R.L." una porzione, della superficie di circa mq 11.800 di detta area, come precisamente perimetrata in colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "C", per il corrispettivo di euro 315.000,00 (trecentoquindicimila) da versare al comune di Amantea al momento della sottoscrizione del presente atto presso il notaio. Resta pattuito tra le parti che la "CAROTA S.r.l.", con la firma del presente atto, è sin da oggi autorizzata ad effettuare con l'ausilio di suo tecnico di fiducia sia il frazionamento dell'area sia il progetto urbanistico per la esclusione dell'area oggetto di assegnazione da quelle di pertinenza del capannone solo parzialmente edificato.

**Articolo 3.** - Il Comune di Amantea si obbliga ad assegnare, come assegna con la delibera di giunta municipale che approva la presente transazione, alla "CAROTA" S.r.l. il lotto di mq 11'800, circa sopra descritto, pienamente edificabile, con i parametri e gli stessi indici urbanistici in dotazione a tutti i lotti già assegnati nell'area P.I.P. di località Marciello e più precisamente con "Indice di edificabilità fondiaria" pari a 2,00 mc/mq, con "Altezza massima consentita" di m. 8,00 e con "Numero massimo dei piani consentiti" pari a 2. L'assegnatario si porrà ad una distanza di 10 metri dal confine.

**Articolo 4.** - Il Comune di Amantea e la Curatela del fallimento della "BM FILATI" S.r.l., si obbligano sin d'ora a rinunciare agli atti giudiziari in corso che si intenderanno irrevocabilmente definiti, transati, sistemati ed estinti, con spese a carico delle rispettive parti, ed a dichiararsi, con la stipula dell'atto definitivo, tacitate di ogni reciproca pretesa con specificazione di non avere altro a pretendere ed esigere l'una verso l'altra parte oltre quanto transattivamente determinato con il presente atto.

Le relative spese e competenze legali di tale giudizio restano integralmente compensate tra le parti.

Il presente atto sarà sottoscritto pure dai rispettivi avvocati difensori delle costituite parti per autentica delle firme dei propri clienti nonché, ai fini della rinuncia a far valere il vincolo della solidarietà di cui all'art. 68 Legge Professionale Forense.

**Articolo 5.** - Le parti tutte si obbligano ad effettuare quanto di propria competenza (comprese le obbligazioni economiche) al fine di addivenire, entro il termine tassativo di 45 (quarantacinque) giorni dalla data odierna, alla stipula dell'atto pubblico con il quale formalizzare gli impegni sopra assunti. Per la stipula di tale atto resta sin da ora designato il Notaio Angela Massara con studio secondario in Amantea alla Piazza Commercio, 3, pec: angela.massara@postacertificata.notariato.it con il quale Notaio le parti tutte si impegnano a concordare prima e trasmettere poi, con debito anticipo, la documentazione a proprio carico.

**Articolo 6.** - Gli onorari notarili e le imposte relative all'assegnazione dell'area saranno a totale carico della "CAROTA" S.r.l. .

Le imposte relative alla transazione saranno a carico del Comune di Amantea e della Curatela.

**Articolo 7.** - La eventuale registrazione della presente scrittura e relative penalità saranno a carico della parte inadempiente.

**Articolo 8.** - Per ogni controversia sarà competente il foro di Paola.

Letto, approvato e sottoscritto in ..... il .....

Le parti:

1. Per il COMUNE di AMANTEA Dott. ....
2. Per la CURATELA del fallimento della "BM FILATI" S.r.l., Dott. Luigi BONETTI .....
3. Per la "CAROTA" S.r.l. SURIANO GENNARO .....

**Il Segretario Generale**  
f.to Dott.ssa Maria Luisa MERCURI

**Il Sindaco**  
f.to Dott.ssa Monica SABATINO

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE

- Visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA CHE**

- la presente deliberazione è stata affissa a questo albo pretorio on-line del Comune (n°436/2015) a partire dal **26.06.2015** e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi come prescritto dall'art.124, comma 1, del TUEL approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n°267 e dall'art.32 della legge 18 giugno 2009, n.69 e successive modificazioni.;

-- dell'adozione della presente, è stata data comunicazione ai Sigg.ri Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 – TUEL, con lettera n° **10993** del **26.06.2015**

Per la pubblicazione all'albo pretorio  
F.to: **Francesco CORDIALE**

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
f.to **Dott. Mario ALOE**

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo d'ufficio.  
Dalla Residenza Municipale, li **26.06.2015**



IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
**Dott. Mario ALOE**

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio on-line dell'Ente per quindici giorni consecutivi dal **26.06.2015** al \_\_\_\_\_ come prescritto dall'art.124, comma 1 TUEL, senza reclami.

E' divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ perché:

1 decorsi 10 gg. Dalla data di inizio della pubblicazione (art.134, comma 3, TUEL):

1 perché dichiarata immediatamente eseguibile(art.134, comma 4 - TUEL)

Per la pubblicazione all'albo pretorio

IL SEGRETARIO GENERALE