



# Comune di San Michele al Tagliamento

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria di prima convocazione – seduta pubblica

ORIGINALE

**Deliberazione n. 69**

**In data 12/07/2022**

**OGGETTO: RECUPERO DI AREA URBANA CENTRALE AL FINE DI REALIZZARE PUNTI DI AGGREGAZIONE NELL'AMBITO DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO ANCHE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI PUBBLICI - CUP: H88I22000130001. PUI31-CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA "PIU' SPRINT". ACQUISIZIONE DI N. 3 IMMOBILI SITI IN PIAZZA GALASSO**

L'anno 2022, il giorno 12 del mese di Luglio alle ore 18:00 nella residenza Municipale, per determinazione del Sindaco con inviti diramati in data utile, si è riunito il Consiglio Comunale  
Eseguito l'appello, risultano presenti:

Cognome e Nome		Presente/Assente
Maurutto Flavio	Sindaco	Assente
Bornancin Sergio	Presidente del Consiglio	Presente
Grosseto Pier Luigi	Vice Sindaco	Presente
Bandolin Giampietro	Consigliere	Presente
Nardini Elisa	Consigliere	Presente
Zuppichin Elena	Consigliere	Presente
Driusso Robertino	Consigliere	Presente
Biasin Nicolino	Consigliere	Presente
Cecchetto Marco	Consigliere	Presente
Bottacin Silvia	Consigliere	Assente
Colusso Vio Selena	Consigliere	Presente
Marson Dario	Consigliere	Presente
Fantin Pier Mario	Consigliere	Assente
Zioldo Mafalda Sabrina	Consigliere	Presente
Cassan Cristina	Consigliere	Presente
Cuccurullo Giosue'	Consigliere	Presente
Bisioli Thomas	Consigliere	Presente

Dei consiglieri Comunali sono presenti N. 14 ed Assenti N. 3, compreso il Sindaco.

Assiste alla seduta la dott.ssa Maria Teresa Miori, Segretario Reggente del Comune.

Il Sig. Sergio Bornancin, nella sua qualità Presidente del Consiglio pro-tempore, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, iscritto all'ordine del giorno dell'odierna adunanza.

OGGETTO: RECUPERO DI AREA URBANA CENTRALE AL FINE DI REALIZZARE PUNTI DI AGGREGAZIONE NELL'AMBITO DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO ANCHE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI PUBBLICI - CUP: H88I22000130001. PUI31-CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA "PIU' SPRINT". ACQUISIZIONE DI N. 3 IMMOBILI SITI IN PIAZZA GALASSO.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- In data 06 Novembre 2021 è stato emanato il [Decreto Legge](#) n. 152, coordinato con la legge di conversione del 29 Dicembre 2021, n. 233 recante “Disposizioni urgenti per l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose” il quale, all’art. 21, rubrica “Piani integrati”;
- Tale disposizione normativa, al fine di:
  - Favorire una migliore inclusione sociale riducendo l’emarginazione e le situazioni di degrado sociale;
  - Promuovere la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche, l’efficientamento energetico ed idrico degli edifici e la riduzione di consumo di suolo;

assegnava risorse alle Città Metropolitane in attuazione alla linea progettuale “PIANI INTEGRATI – M5C2 – INVESTIMENTO 2.2” nell’ambito del PNRR;

- L’ammontare complessivo del finanziamento destinato a tale linea progettuale è pari a 2.493,79 MIL di Euro per il periodo 2022 - 2026;
- La Città Metropolitana di Venezia ha individuato sulla base di criteri specifici, le proposte progettuali dei singoli comuni e ne ha condiviso i contenuti con il Ministero, arrivando a definire i comuni finanziabili;
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 25.01.2022 è stato dato atto dell’intenzione dell’ente ad aderire ai progetti finanziabili per investimenti in progetti relativi a Piani Urbani integrati in attuazione della linea progettuale “Piani Integrati – M5C2 – Investimento 2.2” nell’ambito del PNRR con il progetto denominato “MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA’ DEL DECORO URBANO E DEL TESSUTO SOCIALE ED AMBIENTALE, ANCHE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI PUBBLICI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLO SVILUPPO E POTENZIAMENTO DEI SERVIZI SOCIALI E CULTURALI E ALLA PROMOZIONE DELLE ATTIVITA’ CULTURALI E SPORTIVE IN PIAZZA GALASSO NEL CAPOLUOGO”;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 03.03.2022 avente ad oggetto “Approvazione variazione n. 4/2022 al bilancio di previsione finanziario 2022-2024” è stata stanziata la somma di € 1.500.000,00 da destinare ad interventi di miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale anche con il potenziamento dei servizi sociali in Piazza Galasso nel Capoluogo, così suddivisa:
  - € 1.274.521,30 al Capitolo 1410/1 voce “FONDI PNRR A MEZZO ERARIO - MIGL. QUALITA' DECORO URBANO E TESSUTO SOCIALE E AMBIENTALE - POTENZIAMENTO SERVIZI SOCIALI IN PIAZZA GALASSO (E CAP. 270/1)” finanziata da eventualmente finanziamento dalla Città Metropolitana di Venezia;
  - € 225.478,70 al Capitolo 1410/2 voce “A INTEGR. FONDI PNRR - MIGL. QUALITA' DECORO URBANO E TESSUTO SOCIALE E AMBIENTALE - POTENZ. SERVIZI SOCIALI IN PIAZZA GALASSO (QUOTA MUTUO E CAP. 297/38)” da finanziare con fondi comunali;
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 11.03.2022 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico ed economica relativo al “Recupero di area urbana centrale al fine di realizzare punti di aggregazione nell’ambito di San Michele al Tagliamento anche mediante ristrutturazione di edifici pubblici – CUP: H88I22000130001”, redatto internamente, datato febbraio 2022 e depositato agli atti del Settore LL.PP. e Gestione del Territorio, dell’importo complessivo di €1.500.000,00 così suddiviso:

- € 1.274.521,30 – somma assentita dal finanziamento secondo la ripartizione effettuata dalla Città Metropolitana di Venezia;
  - € 225.478,70 – somma da cofinanziare con fondi comunali;
- Con Decreto Interministeriale Ministro dell'Interno - Ministro dell'Economia e delle Finanze del 22.04.2022 sono state assegnate le risorse ai soggetti attuatori dei piani integrati selezionati dalle città metropolitane - Missione 5 "Inclusione e Coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", Investimento 2.2. "Piani Urbani Integrati" del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), con il quale il Comune di San Michele al Tagliamento è risultato assegnatario della somma di € 1.292.085,18;

Rilevato che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 26.05.2022 avente ad oggetto "Approvazione variazione n. 9/2022 al bilancio di previsione finanziario 2022-2024 con applicazione avanzo di amministrazione" la somma stanziata di € 1.500.000,00 viene così suddivisa:

- € 1.274.521,30 al Capitolo 1410/1 voce "FONDI PNRR A MEZZO ERARIO - MIGL. QUALITA' DECORO URBANO E TESSUTO SOCIALE E AMBIENTALE - POTENZIAMENTO SERVIZI SOCIALI IN PIAZZA GALASSO (E CAP. 270/1)";
- € 225.478,70 al Capitolo 1410/3 voce "A INTEGR. FONDI PNRR - MIGL. QUALITA' DECORO URB. E TESSUTO SOCIALE E AMBIENTALE - POTENZ. SERVIZI SOCIALI IN PIAZZA GALASSO (FIN. E 0/4 AV. DESTIN.)";

Premesso che l'intervento proposto dall'Ente e finanziato dal Ministro dell'Interno di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze prevede l'intervento su tre immobili privati appartenenti a due diverse società per le quali sono in corso le rispettive procedure di fallimento/concordato, quali:

- Edificio di forma circolare al grezzo (foglio n. 24, mappale n. 928, subalterno n. 1), appartenente per ½ a società in fallimento, ½ a società in concordato fallimentare;
- Unità immobiliare sita al piano terra – categoria C/1 negozio (foglio n. 24, mappale n. 950, subalterno n. 43), appartenente alla società in fallimento;
- Unità immobiliare sita al piano interrato – magazzino (foglio n. 24, mappale n. 950, subalterno n. 30), appartenente alla società in fallimento;

Atteso che l'Amministrazione è interessata all'acquisizione degli immobili succitati al fine di:

- Disporre in primis della proprietà delle unità immobiliari citate; trattandosi di immobili da acquisire da procedura fallimentare/ concordato **la via obbligata è la partecipazione all'asta;**
- Attuare, una volta entrata nella proprietà e nel possesso delle unità immobiliari, gli interventi di ristrutturazione/ rigenerazione degli stessi, finalizzando l'intervento al più generale obiettivo del progetto, individuato nella realizzazione di punti di aggregazione nell'ambito di San Michele al Tagliamento ed in particolare modo nel seguente (si riporta estratto dal D.M. 22 Aprile 2022 inerente il capitolo riferito all'intervento comunale **2.1.2.25 San Michele al Tagliamento**) << L'intervento prevede il recupero di piazza Galasso nel Capoluogo anche mediante ristrutturazione di alcuni edifici prospicienti su di essa al fine di realizzare punti di aggregazione nell'ambito di San Michele al Tagliamento. L'intervento prevede di destinare ad un'importante associazione presente nel territorio comunale da circa sessant'anni, attualmente occupante uno dei locali di piazza Galasso che verrà destinata ad altro uso ("Casa di Comunità" per un progetto finanziato dal PNRR e seguito dall'ULSS n. 4 "Veneto Orientale"), un nuovo locale completamente ristrutturato e progettato ad hoc per la finalità a cui sarà destinato. Tale spazio potrà ospitare attività di divulgazione didattica e sensibilizzazione, anche all'aperto fruendo dello spazio della piazza, nella quale potranno essere svolte altre attività che già organizza l'associazione, quali concerti rock, giochi per bambini (es. color run), sito di partenza ed arrivo per cicloturistiche e gite organizzate. Il progetto prevede anche il completamento di un edificio al grezzo prospiciente sulla piazza che per la sua conformazione e posizione verrà adibito a centro sportivo, promuovendo nell'ambito del territorio comunale la danza e l'attività sportiva dolce (quali yoga e pilates), dedicata anche a fascia d'età più alta, anche con la previsione di utilizzare nella bella stagione lo spazio della piazza in prossimità dell'edificio per ginnastica all'esterno, ma anche eventi di danza, group cycling, pilates ecc... ). Gli eventi aggregativi consisteranno nel luogo di riferimento come sito di partenza/ arrivo per cicloturistiche e gite organizzate, come luogo di ritrovo per il gioco dei bambini ed attività sportive/ ludico/ ginniche rivolte ad utenze di tutte le età. >>;

Dato atto che per l'**acquisto di beni immobili** il bando (e le FAQ ad esso collegate) prevede che **il contributo è ammissibile nel massimo del 10%, a condizione che:**

- a) Venga presentata una perizia giurata di parte, redatta da un valutatore qualificato secondo le disposizioni europee e nazionali vigenti, nonché dei codici di condotta, indipendente o, debitamente autorizzato, che attesti il valore di mercato del bene e la conformità dell'immobile alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, nonché alle disposizioni dettate a tutela del paesaggio e degli altri eventuali vincoli gravanti sull'area interessata;
- b) Che le eventuali opere abusive siano marginali rispetto alle opere realizzate e siano esplicitati i punti non conformi quando l'operazione prevede la loro regolarizzazione da parte del beneficiario, al cui compimento rimane condizionata l'erogazione delle risorse;
- c) Che l'immobile non abbia fruito, nel corso dei dieci anni precedenti, di un finanziamento pubblico, nazionale o europeo;
- d) Che l'edificio sia utilizzato conformemente alle finalità del piano oggetto del contributo;

Premesso che con determinazione dirigenziale n. 361 dell'11.04.2022 è stato affidato l'incarico professionale relativo alla stesura di perizia di stima giurata e di supporto al R.U.P. nell'ambito del progetto di "Recupero di area urbana centrale al fine di realizzare punti di aggregazione nell'ambito di San Michele al Tagliamento anche mediante ristrutturazione di edifici pubblici nell'ambito di piani integrati art. 21 del d.l. 06.11.2021, n. 152 convertito in l. 233/2021 del 29.12.2021 (disposizioni urgenti per l'attuazione del piano nazionale di ripresa e resilienza – PNRR – e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose)" al geom. Luca Stefanuto di Portogruaro, specializzato nella estensione di perizie estimative;

Premesso che con determinazione dirigenziale n. 389 del 21.04.2022, in riferimento alla determinazione n. 361 del 11.04.2022, è stata modificata l'imputazione contabile della determinazione n. 361 del 11.04.2022 dal Capitolo 1410/2;

Dato atto che **con** nota assunta al protocollo comunale n. 15321 del 06.06.2022 il Geom. Luca Stefanuto ha trasmesso la perizia di stima giurata comprensiva dell'asseverazione con giuramento di perizia (n. 5082 di Rep. del 06.06.2022), nella quale viene indicato il valore venale dei beni, che ammonta complessivamente ad € 93.500,00, più nel dettaglio:

- **1)** € 19.000,00 per l'edificio di forma circolare al grezzo (foglio n. 24, mappale n. 928, subalterno n. 1);
- **2)** € 70.500,00 per l'unità immobiliare sita al piano terra – categoria C/1 negozio (foglio n. 24, mappale n. 950, subalterno n. 43);
- **3)** € 4.000,00 per l'unità immobiliare sita al piano interrato – magazzino (foglio n. 24, mappale n. 950, subalterno n. 30);

Considerato che relativamente ai cespiti, per ciascuno di essi la perizia giurata esplica le non conformità degli immobili alle disposizioni edilizie, urbanistiche e catastali, e contestualmente quantifica gli oneri necessari a sanare/regolarizzare le eventuali opere abusive/difformi in quanto marginali rispetto alle opere realizzate e che restano a carico dell'acquirente come condizione al cui compimento rimane assoggettata l'erogazione delle risorse;

Appurato che le unità immobiliari di interesse non hanno fruito, nel corso dei dieci anni precedenti, di un finanziamento pubblico, nazionale o europeo, in quanto realizzate nell'ambito di interventi di edilizia privata;

Considerato che con Deliberazione di G.C. n. 155 del 10/06/2022 è stata approvata la perizia di stima giurata assunta al protocollo comunale n. 15321 del 06.06.2022, redatta e giurata di fronte al notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro dal Geom. Luca Stefanuto (All. A alla presente), allo scopo di poter dar seguito, previo opportuno passaggio in Consiglio Comunale, all'acquisizione dei cespiti;

Dato atto che l'approvazione della perizia si è resa necessaria per poter trasmettere al curatore fallimentare (per la società in fallimento) ed al commissario (per la società in concordato) la perizia che precede la successiva offerta di acquisto, fase che potrà avvenire solo dopo che il Consiglio Comunale si sarà espresso sul punto;

Avuto riguardo alle considerazioni estimative sui singoli cespiti effettuate nell'ambito delle perizie valutative

redatte nel corso del tempo dai tecnici incaricati nell'ambito delle rispettive procedure:

**Con riferimento al bene di cui al soprastante punto 1) - edificio di forma circolare al grezzo**

In merito alla procedura di Concordato Preventivo n. 8/2020 C.P. (inerente il soggetto C.E.L.S.A. – SOC. COOP. In Liquidazione)

Ricordato, da precedente istruttoria, che:

- Con prot. 24944 del 13.10.2020 è pervenuto dal Commissario Giudiziale Dott.ssa Fabiola Beltramini il Concordato Preventivo n. 8/2020 C. P. “C.E.L.S.A. – SOC. COOP. In Liquidazione” col quale si comunica che, a seguito del ricorso depositato dalla Società C.E.L.S.A. in data 30.07.2020 presso il competente Tribunale Ordinario di Udine per Concordato Preventivo ex art. 161, co. 1 della L.F, lo stesso Tribunale con Decreto del 24.09.2020 ha ammesso alla procedura di Concordato Preventivo la Società ricorrente, ordinando la convocazione dei Creditori avanti al Giudice Delegato per l'udienza del 25.01.2021;
- con nota prot. 10876 pervenuta a questo Ente in data 27.04.2021 dal Commissario Giudiziale Dott.ssa Fabiola Beltramini si comunicava che il Tribunale ordinario di Udine - sezione fallimentare - con decreto di data 22 aprile 2021 omologava il concordato preventivo di cui alla domanda depositata da C.E.L.S.A. – Soc. Coop. In Liquidazione, prevendendo tra le diverse proposte anche la cessione dei beni immobili secondo un predeterminato cronoprogramma e nominando il liquidatore giudiziale nonché il comitato dei creditori;
- con nota prot. 16920 di data 28.06.2021 è pervenuto a questo Ente lo stato di attuazione del sopra richiamato piano di concordato al 21.06.2021 nel quale la relativa proposta prevede la cessione dei beni immobili e mobili di proprietà di C.E.L.S.A. entro 36 mesi dalla data dell'omologa e quindi entro il 22 Aprile 2024;

Dato atto che tra i beni immobili oggetto di cessione, come si evince dalla succitata nota prot. com. 24944 del 13.10.2020 (pag. 3 Paragrafo 1 “Più precisamente il piano prevede: “...omissis... - la cessione – entro un arco temporale massimo di 36 mesi dalla data di omologa del concordato – dei rimanenti beni immobili e beni mobili alle migliori offerte di mercato” - e, più avanti – “...con esperimento , nei primi 90 giorni, delle procedure competitive per la cessione dei beni immobili ...(omissis) ... ai valori di mercato indicati dal perito geom. Marco Peresson nella propria relazione di stima”) rientra l'edificio sito in Via Ricostruzione snc a San Michele al Tagliamento, immobile censito al Catasto come di seguito riportato:

N.C.T. Comune San Michele al Tagliamento  
Fg. 24 mapp. 928 Ente Urbano are 04 ca 06;

N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento  
Fg. 24 mapp. 928 sub. 1, cat. C/2, Cl. 1, Cons. 466 mq, Sup. Cat. 546 mq, Rendita € 108,30;

Dato atto, inoltre, che il fabbricato, edificato sulla particella di cui sopra, consiste in un immobile al grezzo, non utilizzabile in assenza di interventi edili, costituito da struttura semicircolare sviluppata al piano terra ed al piano interrato, priva di serramenti esterni ad esclusione della porta di accesso, per un valore totale dell'immobile (valore di liquidazione) di € 35.000,00 , pari ad € 17.500 in virtù della suddivisione della proprietà in due parti uguali così identificate (identificazione catastale)

- CELSA – Soc. COOP C.F. 00168540276 proprietaria per ½;
- DE MUNARI COSTRUZIONI SRL – C.F. 00659750277 proprietaria per ½;

come indicato nella perizia di stima giurata del Geom. Marco Peresson di data Gennaio 2020, assunta a prot. com. n. 19161 del 20.07.2021 posta alla base dei valori di vendita;

Considerato che la valutazione resa dal tecnico incaricato Geom. Marco Peresson sul cespite indicato compare come “linea guida” (vedi pagina 3 del Decreto di data 24.09.2020 del Tribunale di Udine) del piano sotteso alla proposta concordataria e che la relazione complessiva costituente la proposta e comprendente anche il cespite in argomento viene ritenuta dal Presidente della 2<sup>a</sup> Sezione Civile del Tribunale di Udine “stilata in modo apparentemente corretto, per quanto riguarda il controllo di veridicità della contabilità e dei

dati posti a base della situazione patrimoniale che non ha presentato irregolarità tali da non inficiare l'attendibilità del piano proposto”;

Considerato altresì che il Tribunale, quanto alla legittimità della proposta, ritiene di condividere globalmente il giudizio di fattibilità espresso dall'attestatore;

Avuto riguardo rispettivamente alle note:

- prot. n. 18768 del 15.07.2021 a firma del Presidente del Collegio dei Liquidatori il quale precisa:
  - che il valore minimo di vendita degli immobili di C.E.L.S.A. è quello indicato nella perizia di stima redatta dal Geom. Marco Peresson ed allegata alla proposta di concordato che è stato omologato in data 22.04.2021;
  - che tutte le evidenze pubbliche che verranno effettuate per la vendita degli immobili di C.E.L.S.A. – Soc. Coop. Avranno come valore minimo di partenza quello indicato dalla perizia di stima del Geom. Marco Peresson di Udine, che è il documento su cui si fonda il piano concordatario di C.E.L.S.A.;
- prot. n. 18785 del 15.07.2021 a firma del Liquidatore Giudiziale dott. Michele Celotti il quale precisa che i valori indicati nel “Progetto di distribuzione di somme a favore di creditori prededucibili e privilegiati” pervenuti con nota 18493 del 13.07.2021 sono diversi dai valori di mercato riportati nel piano concordatario, i quali corrispondono ai valori riportati nella perizia del geom. Peresson redatta nel Gennaio 2020 e rappresentano i valori di riferimento posti alla base dell'esecuzione del piano concordatario medesimo;

Data lettura completa della perizia di stima a firma del geom. Marco Peresson del Gennaio 2020 (Allegato “B” alla presente) assunta a prot. com. n. 19161 di data 20.07.2021, inerente la globalità dei beni immobili sottoposti al Concordato Preventivo e rilevato che:

- Scopo della perizia era “redigere stima sommaria dei beni immobili siti in Codroipo, Gorizia, Latisana, San Michele al Tagliamento, Sappada, Staranzano, Trieste, [...], senza effettuare controlli presso gli uffici comunali e Conservatoria dei RR. II. e uffici tavolari”;
- Al cap. A.2 della perizia si dà atto, tra l'altro, che:
  - “non sono stati rilevati certificati energetici sugli immobili”;
  - “non sono state eseguite analisi sui termini al fine di rilevare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti o nocive”;
- Al cap. A.3 vengono definiti il “valore di mercato” ed il “valore di vendita forzata”;
- Al cap. 7 sono esplicitati i valori di riferimento posti alla base dell'esecuzione;
- La valutazione finale dell'immobile (a cap. 4) ammonta a complessivi € 35.000,00 per l'intera proprietà e, rapportato alla quota di proprietà pari ad ½, ammonta ad € 17.500; con ciò riprendendo la quotazione della perizia fallimentare riferita alla quota di altra proprietà (De Munari);

Considerato che sull'immobile al grezzo semicircolare sopradescritto sono state esperite n. 2 vendite senza incanto rispettivamente:

- In data 09/09/2021 con termine di presentazione delle offerte in data 08/09/2021 con esito “ASTA DESERTA” pubblicato il 10/09/2021 (fonte: sito IVG Udine-Trieste -Gorizia);
- In data 05/05/2022 con termine di presentazione delle offerte in data 04/05/2022 con esito “ASTA DESERTA” pubblicato il 06/05/2022 (fonte: sito IVG Udine-Trieste -Gorizia);

entrambe fissanti il prezzo di vendita in € 17.500 ed il rilancio minimo in € 500,00 con cauzione del 10% sul prezzo offerto;

Atteso che:

- in considerazione del Decreto Interministeriale del 22 Aprile 2022 con cui il progetto inerente la riqualificazione generale di piazza Galasso è stato finanziato nell'ambito del PNRR ed in vista della destinazione attesa dell'immobile, da adibirsi, in caso di aggiudicazione al Comune, da immobile al grezzo ad edificio pubblico (centro sportivo per la danza e l'attività sportiva dolce)”, trova applicazione il D. Lgs. 81/2008 “Testo Unico per la sicurezza e salute dei lavoratori” quale “Luogo di lavoro”, ed il D. M. 10.03.1998 recante “Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro”, che comporterà una serie di interventi di riqualificazione funzionale e di adeguamento normativo sul complesso immobiliare di via Ricostruzione snc;

- l'aspetto connesso alla valutazione di tale cespite con riferimento all'adeguamento sismico del medesimo, necessario per poterlo destinare ad edificio pubblico, è stato preso in considerazione nell'ambito della perizia giurata redatta dal geom. Stefanuto;

In merito alla procedura Fallimentare n. 65/2016 C.P. (inerente il soggetto De Munari Costruzioni srl)

Ricordato che:

- Con Sentenza n. 70/16 procedimento n. 65/2016 R.G. FALL. Del 15/12/2016 Del Tribunale di Pordenone è stato dichiarato il fallimento della Società De Munari Costruzioni srl in liq. nominando al contempo il Giudice Delegato alle operazioni nonché il Curatore Fallimentare;
- Da allora, si sono tenute n. 6 udienze, di cui la prima in data 20/03/2017 per l'adunanza dei creditori per l'esame di Stato Passivo e le altre (di cui l'ultima in data 12/06/2018) per le domande tardive (fonte: Portale dei Fallimenti di Pordenone);
- In data 12 Settembre 2017 è stato effettuato un primo esperimento di vendita immobiliare dei beni immobili di proprietà della Società in Fallimento, (Lotto unico) avente ad oggetto cespiti siti in Comune di Cinto Caomaggiore e quindi nei quali non compare il bene di cui al punto 1) suddetto;
- In data 27 Dicembre 2017 è stato effettuato un primo esperimento di vendita immobiliare dei beni immobili di proprietà della Società in Fallimento, (Lotti da n. 1 a n. 16) nei quali però non compare il bene di cui al punto 1) suddetto;

Considerato che il rapporto di valutazione immobiliare sugli immobili siti in Comune di S.Michele al Tagliamento resa dal tecnico incaricato Ing. Carlo Segà sul cespite indicato al punto 1) di cui sopra risale al 08/11/2018 alla voce "Lotto 002 – Fabbricato in corso di costruzione adiacente a complesso residenziale-commerciale sito tra via Canal e p.zza Antonio Galasso fg. 24 mappale 928 sub. 1";

Data lettura della perizia di stima a firma dell'ing. Carlo Segà del Novembre 2018 (Allegato "C" alla presente), inerente i beni di cui al Lotto 002, e rilevato che:

- Scopo della perizia era determinare "il più probabile valore di liquidazione o vendita forzata dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del 07/02/2017" con doverosa precisazione che essi seguono la "vendita forzata mediante procedura competitiva ex art. 107 L.F. con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario";
- Al cap. "conformità impianti" della perizia si dà atto che la struttura è in corso di costruzione e quindi considerata come "scheletro strutturale";
- Al cap. "C.P.I. - Certificato Prevenzione Incendi" della perizia si dà atto che la struttura è in corso di costruzione e quindi considerata come "scheletro strutturale";
- Al cap. "certificazione energetica" della perizia si dà atto che la struttura è in corso di costruzione e quindi considerata come "scheletro strutturale";
- Al cap. "conformità rispetto alle planimetrie catastali" si dà atto che E' stata riscontrata la corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali;
- Al cap. "Regolarità urbanistica" emerge una serie di titoli edificazione del fabbricato e nuova concessione per il completamento di opere inerenti la concessione precedente;
- La valutazione finale del cespite (VI Valore di Liquidazione pag. 32) ammonta a complessivi € 35.000,00 il quale, rapportato alla quota di proprietà pari ad 1/2, ammonta ad € 17.500 e ricalca la quotazione della precedente perizia estimativa inerente l'altra quota di proprietà di 1/2 in capo a CELSA SOC. COOP;

Considerato che sull'immobile al grezzo semicircolare sopradescritto – nell'ambito della procedura fallimentare - è stata esperita n. 1 vendita senza incanto in data 18/03/2019 con termine di presentazione delle offerte in data 04/07/2019 senza buon esito;

**Con riferimento ai beni di cui al punto 2) - unità immobiliare sita al piano terra – negozio e di cui al punto 3) - unità immobiliare sita al piano interrato – magazzino**

Ricordato che:

- Con Sentenza n. 70/16 procedimento n. 65/2016 R.G. FALL. Del 15/12/2016 Del Tribunale di Pordenone è stato dichiarato il fallimento della Società De Munari Costruzioni srl in liq. nominando al contempo il Giudice Delegato alle operazioni nonché il Curatore Fallimentare;
- Da allora, si sono tenute n. 6 udienze, di cui la prima in data 20/03/2017 per l'adunanza dei creditori per l'esame di Stato Passivo e le altre (di cui l'ultima in data 12/06/2018) per le domande tardive (fonte: Portale dei Fallimenti di Pordenone);
- In data 12 Settembre 2017 è stato effettuato un primo esperimento di vendita immobiliare dei beni immobili di proprietà della Società in Fallimento, (Lotto unico) avente ad oggetto cespiti siti in Comune di Cinto Caomaggiore e quindi nei quali non compare il bene di cui al punto 2) suddetto;
- In data 27 Dicembre 2017 è stato effettuato un primo esperimento di vendita immobiliare dei beni immobili di proprietà della Società in Fallimento, (Lotti da n. 1 a n. 16) nei quali però non compare il bene di cui al punto 2) suddetto;

Considerato che il rapporto di valutazione immobiliare sugli immobili siti in Comune di S.Michele al Tagliamento resa dal tecnico incaricato Ing. Carlo Segà sui cespiti indicati ai punti 2) e 3) di cui sopra risale al 08/11/2018 alla voce "Lotto 001 – Negozio e magazzino in complesso residenziale -commerciale sito tra via Canal e p.zza Antonio Galasso fg. 24 mappale 950 sub.ni 43 e 30";

Data lettura della perizia di stima a firma dell'ing. Carlo Segà del Novembre 2018 (Allegato "C" alla presente), inerente i beni di cui al Lotto 001, e rilevato che:

- Scopo della perizia era determinare "il più probabile valore di liquidazione o vendita forzata dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del 07/02/2017" con doverosa precisazione che essi seguono la "vendita forzata mediante procedura competitiva ex art. 107 L.F. con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario";
- Al cap. "conformità impianti" della perizia si dà atto che non è stata reperita dichiarazione di conformità degli impianti successiva al 2008 e che durante i sopralluoghi si sono rilevate delle perdite d'acqua nel locale magazzino dovute presumibilmente al non corretto fissaggio delle tubazioni di scarico visibili poiché esterne e fissate a parete;
- Al cap. "certificazione energetica" della perizia si dà atto che il negozio non è in possesso di certificazione energetica;
- Al cap. "conformità rispetto alle planimetrie catastali" si dà atto che NON è stata riscontrata la corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali;
- Al cap. "Regolarità urbanistica" emerge una licenza di agibilità del 11/12/2000 ed un collaudo finale del 28/10/2011, protocollato il 28/10/2011;
- La valutazione finale dei cespiti (VL Valore di Liquidazione pag. 32) ammonta a complessivi € 86.830,45 arrotondati ad € 87.000,00, suddivisi rispettivamente in € 65.885,40 per il negozio ed in € 20.945,05 per il magazzino;

Avuto riguardo alle avvertenze del curatore del Fallimento "De Munari", il quale ha ricordato che, nell'ambito del procedimento n. 65/2016 R.G. FALL. Del 15/12/2016, è necessario attenersi ad alcuni aspetti fondamentali del procedimento stesso ed in particolare modo:

- Trattandosi di immobili da acquisire da procedura fallimentare, la via obbligata è costituita dalla partecipazione all'asta e non quindi possibile attivare una trattativa privata;
- A questo principio NON fa deroga la situazione che l'acquirente interessato è rappresentato da una P.A. in quanto il principio prevalente è quello della salvaguardia degli interessi della massa dei creditori;

- Se è intenzione da parte dell'Amministrazione Comunale offrire un prezzo per l'acquisto dei tre cespiti sopra meglio descritti, è necessario che una volta approvata in via definitiva la stima giurata predisposta dal tecnico incaricato dall'Ente, essa vada a costituire la base per la "offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa", che dovrà essere inviata all'indirizzo fornito dal curatore unitamente alla cauzione costituita da assegno circolare per una cifra pari al 10% del prezzo offerto (in alternativa: bonifico bancario);
- L'avvertenza di deliberare, oltre l'acquisto dei cespiti desiderati, un "range di prezzo" che tenga conto anche di:
  - Spese per i rilanci (in caso di attivazione della gara con rilanci in aumento);
  - Spese notarili;
  - Spese di registrazione (o IVA);
  - Spese di trascrizione e voltura;
  - Spese per la cancellazione dei gravami a seguito di assegnazione definitiva;
  - Spese per sanatorie/mancate conformità catastali;

Avuto riguardo alle indicazioni del Presidente del collegio dei Liquidatori di "Celsa Soc. Coop. in liquidazione" il quale per le vie brevi ha confermato per la propria azienda la medesima procedura da attivare per il Fallimento "De Munari";

Considerato altresì che l'offerta di acquisto formulata dal comune diverrà oggetto di procedura pubblica previa pubblicazione di apposito avviso e che, al termine dell'asta, l'assegnazione – a prescindere dal soggetto in favore di cui essa viene pronunciata – è "provvisoria" prevedendo la legge fallimentare la possibilità che un altro soggetto nei dieci gironi successivi possa presentare offerta migliorativa di almeno il 10%;

Visto il documento allegato alla presente che tiene conto di quanto descritto ai punti precedenti e ritenuto di approvarlo (All. D allegato e facente parte della presente ma non ostensibile al fine di evitare turbativa d'asta in caso di più concorrenti all'asta);

Visto il bilancio preventivo individuale sulle spese condominiali afferenti alla ditta De Munari relative agli immobili negozio al piano terra e magazzino al piano interrato, facenti parte del condominio (Allegato "E" alla presente), nonché l'arretrato pregresso non liquidato, il quale genera un debito ammontante ad € 13.911,48, di cui l'Amministrazione dovrà tenere conto in fase di acquisto;

Rilevato che l'edificio al grezzo, seppur facente parte del complesso, non risulta essere parte del condominio in quanto unità autonoma;

Rilevato pertanto che l'Amministrazione Comunale desidera effettuare l'acquisizione al patrimonio comunale delle tre unità immobiliari urbane sopradescritte e site in p.zza Galasso al fine di assolvere agli scopi dichiarati nell'ambito di partecipazione al bando PNRR "RECUPERO DI AREA URBANA CENTRALE AL FINE DI REALIZZARE PUNTI DI AGGREGAZIONE NELL'AMBITO DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO ANCHE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI PUBBLICI" - PUI31-CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA "PIU' SPRINT" , scopi sopra meglio descritti ed ampiamente descritti nell'ambito del capitolo **2.1.2.25 San Michele al Tagliamento** facente parte del D.M. 22 Aprile 2022;

Ritenuto proporre, per quanto sopra espresso, al Consiglio Comunale:

- 1) Di richiamare la premessa narrativa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) Di prendere atto rispettivamente:

2.1) dei contenuti della perizia estimativa di "Valutazione degli immobili di proprietà della Società C.E.L.S.A. – Soc. Coop. Con sede a Latisana – Via Rocca, 13" redatta dal geom. Marco Peresson con studio in Udine a Gennaio 2020 pervenuta al prot. com. n. 19161 del 20.07.2021 (Allegato "B" alla presente proposta anche se non materialmente allegata), che comprende – al cap. 4 – la valutazione dell'immobile censito come segue:

N.C.T. Comune San Michele al Tagliamento  
Fig. 24 mapp. 928 Ente Urbano are 04 ca 06;

N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento  
Fig. 24 mapp. 928 sub. 1, cat. C/2, Cl. 1, Cons. 466 mq, Sup. Cat. 546 mq, Rendita € 108,30;

e che attribuisce allo stesso il valore di liquidazione di € 35.000, pari ad € 17.500 per la quota di competenza di Celsa – Soc. Coop. nella misura di 1/2;

2.2) dei contenuti del “Rapporto di valutazione immobiliare di immobili siti in Comune di San Michele al Tagliamento di proprietà della Società De Munari Costruzioni s.r.l. Con sede a Cinto Caomaggiore – Via Zamper 12 – Lotto 001 – Lotto 002” redatta dall’ing. Carlo Segà con studio in Pordenone a Novembre 2018 (Allegato “C” alla presente proposta anche se non materialmente allegata), che comprende – a pag. 32 – la valutazione degli immobili censiti come segue:

Lotto 002 (Fabbricato in corso di costruzione):

N.C.T. Comune San Michele al Tagliamento  
Fig. 24 mapp. 928 Ente Urbano are 04 ca 06;

N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento  
Fig. 24 mapp. 928 sub. 1, cat. C/2, Cl. 1, Cons. 466 mq, Sup. Cat. 546 mq, Rendita € 108,30;

e che attribuisce allo stesso il valore di liquidazione di € 35.382,90 arrotondato ad € 35.000,00, pari ad € 17.500 per la quota di competenza di De Munari nella misura di 1/2;

Lotto 001 (Negozio e magazzino):

- N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento  
Fig. 24 mapp. 950 sub. 43, cat. C/1, Cons. 143 mq, Sup. Cat. /, Rendita € 2.466,70 – v.Canale P.T.;

e che attribuisce allo stesso il valore di liquidazione di € 65.885,40;

- N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento  
Fig. 24 mapp. 950 sub. 30, cat. C/2, Cons. 98 mq, Sup. Cat. 108, Rendita € 146,78 – v.Canale S1;

e che attribuisce allo stesso il valore di liquidazione di € 20.945,05 PER UN VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 001 DI € 86.830,45 ARROTONDATO AD € 87.000,00 (con la precisazione – pag. 11 - che le due unità immobiliari fanno parte di un complesso che si sviluppa su un lotto di mq 2426 (Ente Urbano) di cui il valore del sedime viene ricompreso nel valore delle unità immobiliari);

2.3) dei contenuti della “Relazione di stima sommaria” redatta dal geom. Luca Stefanuto con studio in Portogruaro in data 06 Giugno 2022 (Allegato “A” alla presente proposta anche se non materialmente allegata) giurata avanti il notaio dott. Paolo Pasqualis di Portogruaro, pervenuta al prot. n. 15321 del 06/06/2022 che comprende la valutazione degli immobili sopradescritti come segue:

- 1) € 19.000,00 - edificio di forma circolare al grezzo (foglio n. 24, mappale n. 928, sub. n. 1);
  - 2) € 70.500,00 - unità immobiliare sita al P.T. – cat. C/1 negozio (foglio n. 24, mappale n. 950, sub. n. 43);
  - 3) € 4.000,00 - unità immobiliare sita al S.1 – magazzino (foglio n. 24, mappale n. 950, sub. n. 30);
- 3) Di dare atto che il complesso di immobili citati al precedente punto 2) verrà acquisito nella consistenza indicata nella perizia di stima giurata del geom. Luca Stefanuto di Portogruaro, con la formula “visto e piaciuto” e con insussistenza di obblighi della curatela di sanare/sistemare/correggere eventuali difformità catastali o altre problematiche che si riscontrassero

successivamente , né in merito alle strutture né in merito agli impianti, aspetti di cui peraltro la perizia giurata ha espressamente tenuto conto (v. pag. 15: ..... (omissis) al fine di giungere al valore effettivo di vendita nel mercato attuale di ciascun cespite, il quale terrà anche conto del contesto economico finanziario corrente, oltre che dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale degli stessi, ovvero per il ripristino dello stato legittimo);

- 4) Di approvare il documento allegato alla presente che tiene conto di quanto descritto nelle premesse circa il “range di prezzo” (All. D allegato e facente parte della presente ma non ostensibile al fine di evitare turbativa d’asta in caso di più concorrenti all’asta) e di destinare alle operazioni di acquisto dei cespiti la somma massima ivi indicata;
- 5) Di autorizzare l’acquisizione al patrimonio comunale del gruppo di immobili individuati come sopra:
  - 5.1) N.C.T. Comune San Michele al Tagliamento  
Fg. 24 mapp. 928 Ente Urbano are 04 ca 06;  
  
N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento  
Fg. 24 mapp. 928 sub. 1, cat. C/2, Cl. 1, Cons. 466 mq, Sup. Cat. 546 mq, Rendita € 108,30;
  - 5.2) N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento  
Fg. 24 mapp. 950 sub. 43, cat. C/1, Cons. 143 mq, Sup. Cat. /, Rendita € 2.466,70 – v.Canale P.T.;
  - 5.3) N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento  
Fg. 24 mapp. 950 sub. 30, cat. C/2, Cons. 98 mq, Sup. Cat. 108, Rendita € 146,78 – v.Canale S1;

immobili da adibire agli scopi dichiarati nel progetto per il quale è stato assentito dal Ministero il contributo (in ambito PNRR) di € 1.292.085,18 e meglio descritti nel capitolo riferito all’intervento comunale **2.1.2.25 San Michele al Tagliamento** giusto allegato al D.M. interministeriale 22 Aprile 2022 (previa adeguata variante urbanistica – se necessaria - da predisporre al momento opportuno);

- 6) Di autorizzare il Sindaco, in qualità di Legale Rappresentante dell’Ente, a presentare “offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa”, tanto nell’ambito della procedura fallimentare tanto in quella di concordato, offerta che dovrà essere inviata secondo indicazioni del curatore fallimentare e del Presidente del Collegio dei Liquidatori unitamente alla cauzione costituita da assegno circolare per una cifra pari al 10% del prezzo offerto (in alternativa: bonifico bancario) e nei limiti di cui al precedente punto 4);
- 7) Di dare atto che l’importo per l’acquisto degli immobili è previsto all’interno del Quadro Economico complessivo di spesa dell’opera “Recupero di area urbana centrale al fine di realizzare punti di aggregazione nell’ambito di San Michele al Tagliamento anche mediante ristrutturazione di edifici pubblici” – CUP : H 88I22000130001. – Acquisizione e ristrutturazione, con finalità socio-assistenziale, di n. 3 unità immobiliari e manutenzione piazza su cui aggettano – PUI 31 – Città metropolitana di Venezia – Più Sprint -” come segue:
  - € 1.274.521,30 al Capitolo 1410/1 voce “FONDI PNRR A MEZZO ERARIO - MIGL. QUALITA' DECORO URBANO E TESSUTO SOCIALE E AMBIENTALE - POTENZIAMENTO SERVIZI SOCIALI IN PIAZZA GALASSO (E CAP. 270/1)” finanziata da D.M. Interministeriale 22 Aprile 2022 in collaborazione con la Città Metropolitana di Venezia;
  - € 225.478,70 al Capitolo 1410/3 voce “A INTEGR. FONDI PNRR - MIGL. QUALITA' DECORO URB. E TESSUTO SOCIALE E AMBIENTALE - POTENZ. SERVIZI SOCIALI IN PIAZZA GALASSO (FIN. E 0/4 AV. DESTIN.)” da finanziare con fondi comunali;
- 8) Di dare atto che il Sindaco resta incaricato della presentazione dell’offerta irrevocabile di acquisto e di partecipazione alle procedure di vendita conseguenti secondo l’”Avviso” che verrà pubblicato mentre il Dirigente del Settore LL.PP. e Gestione del Territorio unitamente al Dirigente del Settore Economico Finanziario restano incaricati dell’adozione degli atti necessari e propedeutici;
- 9) Di prendere atto del bilancio preventivo individuale sulle spese condominiali afferenti alla ditta De Munari relative agli immobili negozio al piano terra e magazzino al piano interrato, facenti parte del

condominio (Allegato “E” alla presente), nonché l’arretrato pregresso non liquidato, il quale genera un debito ammontante ad € 13.911,48, di cui l’Amministrazione dovrà tenere conto in fase di acquisto e farsi carico in fase post-acquisto,

Dato atto che in capo al responsabile del procedimento competente ad adottare i pareri non sussiste conflitto di interessi, neppure potenziale;

Acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica ad alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione resi dal Dirigente del Settore LL.PP. e Gestione del Territorio e dal Dirigente del Settore Economico Finanziario espressi in ottemperanza all’art. 49 del TUEL, così come novellato dall’art. 3 del D.L. n°174/2012;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto l’art. 42 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Viste le vigenti disposizioni in materia di numero legale per la validità, rispettivamente, delle sedute e delle deliberazioni;

Atteso che il presente provvedimento è stato esaminato dalla competente commissione consiliare nella seduta del 7 luglio 2022;

Il Presidente del Consiglio comunale nell’illustrare il punto informa che su questo argomento viene proposto un emendamento di cui dà lettura come di seguito riportato:

“al punto 10, al rigo 18, dopo le parole: **“dedicata anche a fascia d’età più alta...”**, aggiungere la seguente frase riportata al primo capoverso di pag. 11 del PROGETTO DI FATTIBILITA’ TECNICO ED ECONOMICA (approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 127 del 21.06.2022) **“prevedendo anche attività di tipo riabilitativo o sport per disabili, favorendo l’inclusione sociale anche di persone disabili o con ridotte capacità motorie”** (Allegato Sub. A);

Il Presidente del Consiglio comunale mette ai voti l’emendamento sopra riportato,

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano dai n. 14 Consiglieri comunali presenti e votanti l’emendamento viene approvato;

Il Presidente del Consiglio comunale mette quindi ai voti la presente proposta di deliberazione,

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano dai n. 14 Consiglieri comunali presenti e votanti,

## DELIBERA

1) Di richiamare la premessa narrativa così come emendata a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) Di prendere atto rispettivamente:

2.1) dei contenuti della perizia estimativa di “Valutazione degli immobili di proprietà della Società C.E.L.S.A. – Soc. Coop. Con sede a Latisana – Via Rocca, 13” redatta dal geom. Marco Peresson con studio in Udine a Gennaio 2020 pervenuta al prot. com. n. 19161 del 20.07.2021 (Allegato “B” alla presente proposta anche se non materialmente allegata), che comprende – al cap. 4 – la valutazione dell’immobile censito come segue:

N.C.T. Comune San Michele al Tagliamento  
Fg. 24 mapp. 928 Ente Urbano are 04 ca 06;

N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento

Fg. 24 mapp. 928 sub. 1, cat. C/2, Cl. 1, Cons. 466 mq, Sup. Cat. 546 mq, Rendita € 108,30;

e che attribuisce allo stesso il valore di liquidazione di € 35.000, pari ad € 17.500 per la quota di competenza di Celsa – Soc. Coop. nella misura di 1/2;

2.2) dei contenuti del “Rapporto di valutazione immobiliare di immobili siti in Comune di San Michele al Tagliamento di proprietà della Società De Munari Costruzioni s.r.l. Con sede a Cinto Caomaggiore – Via Zamper 12 – Lotto 001 – Lotto 002” redatta dall’ing. Carlo Sega con studio in Pordenone a Novembre 2018 (Allegato “C” alla presente proposta anche se non materialmente allegata), che comprende – a pag. 32 – la valutazione degli immobili censiti come segue:

Lotto 002 (Fabbricato in corso di costruzione):

N.C.T. Comune San Michele al Tagliamento

Fg. 24 mapp. 928 Ente Urbano are 04 ca 06;

N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento

Fg. 24 mapp. 928 sub. 1, cat. C/2, Cl. 1, Cons. 466 mq, Sup. Cat. 546 mq, Rendita € 108,30;

e che attribuisce allo stesso il valore di liquidazione di € 35.382,90 arrotondato ad € 35.000,00, pari ad € 17.500 per la quota di competenza di De Munari nella misura di 1/2;

Lotto 001 (Negozio e magazzino):

- N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento

Fg. 24 mapp. 950 sub. 43, cat. C/1, Cons. 143 mq, Sup. Cat. /, Rendita € 2.466,70 – v.Canale P.T.;

e che attribuisce allo stesso il valore di liquidazione di € 65.885,40;

- N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento

Fg. 24 mapp. 950 sub. 30, cat. C/2, Cons. 98 mq, Sup. Cat. 108, Rendita € 146,78 – v.Canale S1;

e che attribuisce allo stesso il valore di liquidazione di € 20.945,05 PER UN VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 001 DI € 86.830,45 ARROTONDATO AD € 87.000,00 (con la precisazione – pag. 11 - che le due unità immobiliari fanno parte di un complesso che si sviluppa su un lotto di mq 2426 (Ente Urbano) di cui il valore del sedime viene ricompreso nel valore delle unità immobiliari);

2.3) dei contenuti della “Relazione di stima sommaria” redatta dal geom. Luca Stefanuto con studio in Portogruaro in data 06 Giugno 2022 (Allegato “A” alla presente proposta anche se non materialmente allegata) giurata avanti il notaio dott. Paolo Pasqualis di Portogruaro, pervenuta al prot. n. 15321 del 06/06/2022 che comprende la valutazione degli immobili sopradescritti come segue:

- a) € 19.000,00 - edificio di forma circolare al grezzo (foglio n. 24, mappale n. 928, sub. n. 1);
- b) € 70.500,00 - unità immobiliare sita al P.T. – cat. C/1 negozio (foglio n. 24, mappale n. 950, sub. n. 43);
- c) € 4.000,00 - unità immobiliare sita al S.1 – magazzino (foglio n. 24, mappale n. 950, sub. n. 30);

- 3) Di dare atto che il complesso di immobili citati al precedente punto 2) verrà acquisito nella consistenza indicata nella perizia di stima giurata del geom. Luca Stefanuto di Portogruaro, con la formula “visto e piaciuto” e con insussistenza di obblighi della curatela di sanare/sistemare/correggere eventuali difformità catastali o altre problematiche che si riscontrassero successivamente, né in merito alle strutture né in merito agli impianti, aspetti di cui peraltro la perizia giurata ha espressamente tenuto conto (v. pag. 15: ..... (omissis) al fine di giungere al valore effettivo di vendita nel mercato attuale di ciascun cespite, il quale terrà anche conto del contesto economico finanziario corrente, oltre che dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale degli stessi, ovvero per il ripristino dello stato legittimo);

- 4) Di approvare il documento allegato alla presente che tiene conto di quanto descritto nelle premesse circa il “range di prezzo” (All. D allegato e facente parte della presente ma non ostensibile al fine di evitare turbativa d’asta in caso di più concorrenti all’asta) e di destinare alle operazioni di acquisto dei cespiti la somma massima ivi indicata;
- 5) Di dare atto che, in riferimento all’allegato “E” alla presente proposta anche se non materialmente allegato, gli insoluti condominiali riferiti alle unità negozio al piano terra e magazzino al piano interrato della ditta De Munari ammontano ad € 13.911,48 dovranno essere tenuti in considerazione in fase di acquisto degli immobili;
- 6) Di autorizzare l’acquisizione al patrimonio comunale del gruppo di immobili individuati come sopra:
  - 6.1) N.C.T. Comune San Michele al Tagliamento  
Fg. 24 mapp. 928 Ente Urbano are 04 ca 06;  
  
N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento  
Fg. 24 mapp. 928 sub. 1, cat. C/2, Cl. 1, Cons. 466 mq, Sup. Cat. 546 mq, Rendita € 108,30;
  - 6.2) N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento  
Fg. 24 mapp. 950 sub. 43, cat. C/1, Cons. 143 mq, Sup. Cat. /, Rendita € 2.466,70 – v.Canale P.T.;
  - 6.3) N.C.E.U. Comune San Michele al Tagliamento  
Fg. 24 mapp. 950 sub. 30, cat. C/2, Cons. 98 mq, Sup. Cat. 108, Rendita € 146,78 – v.Canale S1;

immobili da adibire agli scopi dichiarati nel progetto per il quale è stato assentito dal Ministero il contributo (in ambito PNRR) di € 1.292.085,18 e meglio descritti nel capitolo riferito all’intervento comunale **2.1.2.25 San Michele al Tagliamento** giusto allegato al D.M. interministeriale 22 Aprile 2022 (previa adeguata variante urbanistica – se necessaria - da predisporre al momento opportuno);

- 7) Di autorizzare il Sindaco, in qualità di Legale Rappresentante dell’Ente, a presentare “offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa”, tanto nell’ambito della procedura fallimentare tanto in quella di concordato, offerta che dovrà essere inviata secondo indicazioni del curatore fallimentare e del Presidente del Collegio dei Liquidatori unitamente alla cauzione costituita da assegno circolare per una cifra pari al 10% del prezzo offerto (in alternativa: bonifico bancario) e nei limiti di cui al precedente punto 4);
- 8) Di dare atto che l’importo per l’acquisto degli immobili è previsto all’interno del Quadro Economico complessivo di spesa dell’opera “Recupero di area urbana centrale al fine di realizzare punti di aggregazione nell’ambito di San Michele al Tagliamento anche mediante ristrutturazione di edifici pubblici” – CUP: H 88I22000130001. – Acquisizione e ristrutturazione, con finalità socio-assistenziale, di n. 3 unità immobiliari e manutenzione piazza su cui aggettano – PUI 31 – Città metropolitana di Venezia – Più Sprint -” come segue:
  - € 1.274.521,30 al Capitolo 1410/1 voce “FONDI PNRR A MEZZO ERARIO - MIGL. QUALITA' DECORO URBANO E TESSUTO SOCIALE E AMBIENTALE - POTENZIAMENTO SERVIZI SOCIALI IN PIAZZA GALASSO (E CAP. 270/1)” finanziata da eventuale finanziamento dalla Città Metropolitana di Venezia;
  - € 225.478,70 al Capitolo 1410/3 voce “A INTEGR. FONDI PNRR - MIGL. QUALITA' DECORO URB. E TESSUTO SOCIALE E AMBIENTALE - POTENZ. SERVIZI SOCIALI IN PIAZZA GALASSO (FIN. E 0/4 AV. DESTIN.)” da finanziare con fondi comunali;
- 9) Di dare atto che il Sindaco resta incaricato della presentazione dell’offerta irrevocabile di acquisto e di partecipazione alle procedure di vendita conseguenti secondo l’“Avviso” che

verrà pubblicato mentre il Dirigente del Settore LL.PP. e Gestione del Territorio unitamente al Dirigente del Settore Economico Finanziario restano incaricati dell'adozione degli atti necessari e propedeutici;

- 10) Di prendere atto del bilancio preventivo individuale sulle spese condominiali afferenti alla ditta De Munari relative agli immobili negozio al piano terra e magazzino al piano interrato, facenti parte del condominio (Allegato "E" alla presente), nonché l'arretrato pregresso non liquidato, il quale genera un debito ammontante ad € 13.911,48, di cui l'Amministrazione dovrà tenere conto in fase di acquisto e farsi carico in fase post-acquisto,
- 11) Di dare atto che l'oggetto della presente deliberazione rientra nella competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Con successiva votazione, con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano dai n. 14 Consiglieri comunali presenti e votanti, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, u.c., del D.Lgs. n. 267/2000.

**Servizio Lavori Pubblici**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: RECUPERO DI AREA URBANA CENTRALE AL FINE DI REALIZZARE PUNTI DI AGGREGAZIONE NELL'AMBITO DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO ANCHE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI PUBBLICI - CUP: H88I22000130001. PUI31-CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA "PIU' SPRINT". ACQUISIZIONE DI N. 3 IMMOBILI SITI IN PIAZZA GALASSO**

---

---

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., si esprime parere favorevole alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Comune di San Michele al Tagliamento, li  
20/06/2022

Il Dirigente del Settore  
ARCH. BARBARA GENTILINI

---

---

**Servizio Lavori Pubblici**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: RECUPERO DI AREA URBANA CENTRALE AL FINE DI REALIZZARE PUNTI DI AGGREGAZIONE NELL'AMBITO DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO ANCHE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI PUBBLICI - CUP: H88I22000130001. PUI31-CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA "PIU' SPRINT". ACQUISIZIONE DI N. 3 IMMOBILI SITI IN PIAZZA GALASSO**

---

---

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000, si esprime parere favorevole alla regolarità contabile ed alla copertura finanziaria della proposta di deliberazione.

Comune di San Michele al Tagliamento, li  
27/06/2022

Il Dirigente del Settore Economico Finanziario  
dott. Luca Villotta

Il presente verbale di deliberazione in data 12/07/2022 n. 69 viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

Sergio Bornancin

Il Segretario Reggente

Dott.ssa Maria Teresa Miori

---

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: BORNANCIN SERGIO

CODICE FISCALE: TINIT-BRNSRG52C02I040E

DATA FIRMA: 26/07/2022 18:48:30

IMPRONTA: 33376564343634653532316336386538656234376632636136643334613939376266373931636334

NOME: MIORI MARIA TERESA

CODICE FISCALE: TINIT-MRIMTR56E61I7540

DATA FIRMA: 26/07/2022 18:38:52

IMPRONTA: 31653833383332333532376362613135373733386136383234663931643539343065643764643761