



A. S. P. VALLONI MARECCHIA

Azienda di Servizi alla Persona

ASSEMBLEA DEI SOCI

DELIBERAZIONE N. 3 DEL 18 DICEMBRE 2023

OGGETTO: Vendita al Comune di Rimini della proprietà dell'area sulla quale insiste il compendio immobiliare denominato Palazzo Valloni.

L'anno 2023 il giorno 18 del mese di Dicembre, alle ore 11.00, presso la sede del Laboratorio Aperto Tiberio in Rimini, Via dei Cavalieri n. 22, è stata convocata dal Presidente dell'Assemblea dei Soci dell'ASP Valloni Marecchia, previa osservanza di tutte le formalità previste dal vigente Statuto, l'Assemblea dei Soci dell'ASP medesima.

Sono presenti:

<i>SINDACI O DELEGATI</i>	<i>COMUNE SOCIO</i>	<i>QUOTA %</i>	<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
<i>Kristian Gianfreda Presidente Assemblea dei Soci ASP Valloni Marecchia</i>	<i>Comune di Rimini</i>	<i>76</i>	<i>X</i>	
<i>Flaviana Grillo Assessore del Comune di Bellaria</i>	<i>Comune di Bellaria</i>	<i>2</i>	<i>X</i>	
<i>Daniilo Rinaldi Per delega del Presidente Unione Comuni Valmarecchia</i>	<i>Unione Comuni Valmarecchia</i>	<i>22</i>	<i>X</i>	

Sono altresì presenti, presso la sede del Laboratorio Aperto Tiberio in Rimini in Via dei Cavalieri n. 22, il Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'ASP Valloni Marecchia, dott. Stefano Vitali, il Responsabile del Settore Finanziario dell'ASP, dott. Massimo Casadei e il responsabile della "Unità Operativa Organismi Partecipati" del socio Comune di Rimini, dott. Mattia Maracci.

Funge da Segretario verbalizzante la Dott.ssa Sofia Catania.

Il Presidente Kristian Gianfreda, constatato il numero legale per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta e passa all'esame del punto 1) avente ad oggetto: "Vendita al Comune di Rimini della proprietà dell'area sulla quale insiste il compendio immobiliare denominato Palazzo Valloni".

L'ASSEMBLEA DEI SOCI

Richiamato:

il contratto in data 29 marzo 2016, ai rogiti del notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini (Rep. n. 37448/17676), trascritto nei RR.II. in data 11/4/2016 all'art. 2961, con il quale il Comune di Rimini ha acquistato dall'ASP Valloni Marecchia la proprietà superficiaria dell'immobile sito in Rimini, C.so D'Augusto n. 160-162-164, denominato "Palazzo Valloni", per la realizzazione della "Casa del Cinema Federico Fellini", alle seguenti condizioni essenziali:

- obbligo dell'ASP Valloni Marecchia di realizzare a propria cura e spese le opere di ristrutturazione dell'immobile, da ultimare e collaudare;
- durata del diritto di superficie a favore del Comune di Rimini pari a 35 anni;
- prezzo di acquisto pari ad € 11.388.728,86 da corrispondere in rate annuali di importo variabile, in base al piano di pagamento allegato;
- diritto di opzione a favore del Comune di Rimini per l'acquisto della nuda proprietà dell'immobile, da esercitarsi entro la data di scadenza del diritto di superficie per il prezzo risultante dalla differenza tra il valore della piena proprietà dell'immobile (determinato in € 15.305.630,73) e l'ammontare delle rate di prezzo fino a quel momento pagate;

Considerato che l'ASP, per l'ottenimento di finanziamento per sostenere le spese di ristrutturazione dell'immobile, con atto in data 20/02/2012, a rogito del Notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani (Rep. N. 32073/14115), contraeva con la Banca CARIM s.p.a. (ora Crédit Agricole) un mutuo di € 7.000.000,00, garantito da ipoteca sul medesimo edificio, Palazzo Valloni, per l'importo di € 10.500.000,00, iscritta nei registri immobiliari in data 28/02/2012 all'art.466;

Precisato che:

- è stato aperto dall'ASP un conto corrente presso la Banca CARIM (ora Crédit Agricole), appositamente destinato al versamento delle rate di prezzo della costituzione di proprietà superficaria ed in concomitanza con la loro scadenza al pagamento delle rate del mutuo sopra citato, con obbligo dell'ASP di non distrarre da tale conto corrente la provvista necessaria al pagamento della rata di mutuo con scadenza immediatamente successiva al versamento da parte del Comune di Rimini;
- è sancito l'obbligo dell'ASP di provvedere all'estinzione anticipata del mutuo nel caso di esercizio del diritto di opzione all'acquisto della proprietà dell'area in data antecedente alla scadenza del diritto di superficie, da parte del Comune di Rimini, a tale scopo l'introito derivante dal pagamento del diritto di opzione è stato vincolato all'estinzione del mutuo;

Rilevato che il Comune di Rimini, nell'ambito del più ampio processo di ricucitura e valorizzazione paesaggistica, architettonica e ambientale del contesto del centro storico cittadino, ha riposto un preminente interesse alla conservazione nel proprio patrimonio delle sedi del Fellini Museum, fra cui Palazzo Valloni;

Rilevato che si è quindi aperta una fase di confronto fra il Comune di Rimini e l'ASP Valloni Marecchia per il conseguimento del pubblico interesse di valorizzazione del compendio immobiliare di Palazzo Valloni al fine di addivenire alla regolarizzazione dell'assetto patrimoniale del suddetto bene;

Richiamato l'art. 2), comma 2) del sopracitato contratto in data 29 marzo 2016 ai rogiti del notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini (Rep. n. 37448/17676) – OPZIONE – che sancisce in capo al Comune di Rimini il diritto di opzione per l'acquisto della proprietà del suolo, da esercitarsi entro il termine di scadenza del diritto di proprietà superficaria, per il prezzo risultante dalla differenza tra il valore della piena proprietà dell'immobile già concordemente determinato in € 15.305.630,73 e l'ammontare del prezzo della proprietà superficaria ceduta con la precisazione che al momento dell'esercizio del diritto di opzione dovrà essere corrisposto il saldo prezzo anche per la parte relativa alla proprietà superficaria ceduta; con obbligo dell'ASP Valloni Marecchia all'estinzione anticipata del finanziamento garantito dall'ipoteca iscritta a Rimini in data 28/2/2012 all'art. 466;

Verificato che, in esecuzione dell'art. 2) comma 2) sopracitato il Comune di Rimini deve erogare all'ASP Valloni Marecchia la somma complessiva di € 12.326.744,83, data dalla somma del debito residuo al 30/9/23 per corrispettivo del diritto di proprietà superficaria e del prezzo di acquisto determinato come sopra descritto;

Precisato che, ai fini della determinazione del valore in applicazione dell'art. 2, comma 2) del vigente contratto - più volte richiamato - si specifica quanto segue:

- il Comune di Rimini ha provveduto al pagamento delle rate in quota capitale previste nel piano di ammortamento fino alla rata del 30/9/23 con un esborso complessivo pari ad € 2.978.885,90, con riduzione del debito residuo alla data del 30/9/23 pari ad € 8.409.842,96 (saldo prezzo);
- la differenza tra il valore della piena proprietà dell'immobile già concordemente determinato in € 15.305.630,73 e l'ammontare del prezzo della proprietà superficaria ceduta (pari ad € 11.388.728,86) è pari a € 3.916.901,87 (prezzo acquisto proprietà dell'area con esercizio di opzione);

Considerato quindi che il Comune di Rimini intende acquistare la proprietà dell'area di Palazzo Valloni, nei modi, termini ed alle clausole indicate sopra e nell'atto pubblico da formalizzarsi presso lo studio notarile Bernardi Fabbrani, a spese del Comune di Rimini, in esecuzione dell'art. 2), comma 2) del sopracitato contratto a rogito dello stesso notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 29/3/2016 Rep. 37448/17676, trascritto a Rimini il 11/4/2016 all'art. 2961;

Accertato che:

- sia il Comune di Rimini che ASP hanno quindi interesse a definire i relativi rapporti patrimoniali e sono addivenute alla redazione di uno schema di atto di accordo che considera puntualmente i reciproci obblighi e le modalità procedurali conseguenti;
- a seguito dei confronti svolti e ponderati i rispettivi interessi, le parti di comune accordo hanno definito le modalità procedurali da sottoscrivere nell'atto di Accordo, il cui testo è già stato condiviso ed accettato dall'ASP Valloni Marecchia con deliberazione del CdA n.20 del 31.10.2023;
- successivamente alla sottoscrizione del suddetto Atto di Accordo procedurale, il Comune di Rimini e l'ASP Valloni Marecchia stipuleranno l'atto pubblico di acquisto della proprietà dell'area del medesimo compendio di Palazzo Valloni, a favore del Comune di Rimini;

Precisato che sono stabilite e meglio dettagliate nell'Atto di Accordo sopracitato le seguenti modalità procedurali:

- l'atto pubblico di acquisto della proprietà dell'area di Palazzo Valloni da parte del Comune di Rimini - già titolare della proprietà superficaria, con spese a carico del Comune di Rimini - sarà stipulato presso lo Studio Notarile Bernardi Fabbrani, già notaio rogante del contratto in data 29 marzo 2016 (Rep. n. 37448/17676), trascritto nei RR.II. in data 11/4/2016 all'art. 2961;
- il pagamento della somma complessivamente dovuta dal Comune di Rimini a titolo di saldo del corrispettivo per la costituzione del diritto di proprietà superficaria e di corrispettivo per l'acquisto della proprietà dell'area, pari ad € 12.326.744,83, avverrà nella modalità e per gli importi indicati di seguito:
 - € 1.951.362,75, I rata dovuta dal Comune di Rimini per corrispettivo del diritto di proprietà superficaria, che sarà versata contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di Accordo preliminare, comunque entro il 31/12/2023;

- € 3.916.901,87, corrispettivo per l'acquisto della proprietà dell'area da parte del Comune di Rimini sarà versato in sede di stipula notarile dell'atto pubblico di acquisto della proprietà dell'area di Palazzo Valloni, comunque entro il 31/12/2023;
- € 3.916.901,87, a titolo di II rata del corrispettivo del diritto di proprietà superficaria sarà versata entro il 31/12/2024;
- € 2.541.578,34, a titolo di III rata a saldo del corrispettivo del diritto di proprietà superficaria sarà versata entro il 31/12/2025;

Ritenuto di non richiedere garanzia per i pagamenti futuri vista la solvibilità del Comune di Rimini;

Ritenuto pertanto di vendere al Comune di Rimini la proprietà dell'area distinta al catasto terreni di detto Comune al Foglio 74, particella 1206 della superficie catastale di mq. 672, sulla quale insiste a titolo di proprietà superficaria lo stesso Palazzo Valloni, già spettante al Comune di Rimini, il quale ne diviene pieno ed esclusivo proprietario; la cessione avverrà nei modi, termini ed alle clausole indicate sopra e nell'atto pubblico da formalizzarsi presso lo studio notarile Bernardi Fabbrani, a spese del Comune di Rimini, in esecuzione dell'art. 2), comma 2) del contratto a rogito dello stesso notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 29/3/2016 Rep. 37448/17676, trascritto a Rimini il 11/4/2016 all'art. 2961;

Dato atto che la Conferenza Territoriale Sociale Sanitaria della Romagna nella seduta del 15.12.2023 ha espresso parere favorevole sulla alienazione dell'area di cui trattasi;

Ritenuto di provvedere contestualmente, ai sensi dell'art. 2) del sopra citato contratto del 29/03/2016 ai rogiti del notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani (Rep. n. 37448/17676), all'estinzione anticipata del mutuo acceso con atto del Notaio Dott. Pietro Fabbrani del 20/02/2012 (Rep. N. 32073) mediante versamento a Crédit Agricole del capitale residuo e rateo interessi per un totale di € 5.894.936,93;

Ritenuto di registrare l'importo totale, pari a € 12.326.744,83, derivante dalla cessione di fabbricato integralmente coperto da contributo in c/capitale iniziali, al conto 20030202 dello Stato Patrimoniale Passivo 2023 denominato "Altri contributi vincolati ad investimento da utilizzare" come incremento dei contributi in c/capitale da utilizzarsi per investimenti/migliorie future per € 10.062.912,98 e al conto 70200201 del Conto Economico attivo 2023 denominato "Plusvalenza straordinaria" per € 2.263.831,85 conformemente a quanto stabilito nel "Piano di rientro" approvato dal Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n.19 del 25.10.2023;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) Di vendere al "COMUNE DI RIMINI" la proprietà dell'area distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 74 (settantaquattro), particella 1206 (milleduecentosei), della superficie catastale di metri quadrati 672 (seicentoseventadue) (Ente Urbano), confinante con Corso d'Augusto, Vicolo Valloni, Piazzetta San Martino, Via Giuseppe Verdi, salvo altri, sulla quale area insiste a titolo di proprietà superficaria lo stesso "*Palazzo Valloni*", già spettante al "COMUNE DI RIMINI" il quale a seguito della presente cessione ne diviene pieno ed esclusivo proprietario;

- 2) Di stabilire che la vendita di cui al punto che precede sarà formalizzato mediante stipula di atto pubblico presso lo Studio Notarile Bernardi Fabbrani, già notaio rogante del contratto in data 29 marzo 2016, con spese a carico del Comune di Rimini, nei modi, termini ed alle clausole indicati nello schema di Atto di Accordo, che qui si approva e si allega quale parte integrante del presente atto, All. A), da sottoscrivere previamente con l'ASP Valloni Marecchia, nella forma della scrittura privata, senza spese;
- 3) Di regolare il corrispettivo che il Comune deve all'ASP Valloni Marecchia, in esecuzione dell'art. 2), Comma 2) del contratto di costituzione del diritto di proprietà superficaria, pari alla somma complessiva di € 12.326.744,83, nella seguente modalità:
 - € 1.951.362,75, a titolo di rata dovuta dal Comune di Rimini per corrispettivo del diritto di proprietà superficaria (acquistato con il contratto a rogito notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 29/3/2016), sarà versato contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di accordo preliminare e comunque entro il 31/12/2023;
 - € 3.916.901,87, a titolo di corrispettivo per l'acquisto della proprietà dell'area mediante esercizio del diritto di opzione, sarà versato in sede di stipula notarile, entro il 31/12/2023, dell'atto pubblico di acquisto da parte del Comune di Rimini della proprietà dell'area di Palazzo Valloni;
 - € 3.916.901,87, a titolo di II rata del corrispettivo del diritto di proprietà superficaria mediante esercizio del diritto di opzione, sarà versato entro il 31/12/2024;
 - € 2.541.578,34, a titolo di III rata a saldo del corrispettivo del diritto di proprietà superficaria mediante esercizio del diritto di opzione, sarà versato entro il 31/12/2025;
- 4) Di procedere, ai sensi dell'art. 2) del sopra citato contratto del 29/03/2016 ai rogiti del notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani (Rep. n. 37448/17676), all'estinzione anticipata del mutuo acceso con atto del Notaio Dott. Pietro Fabbrani del 20/02/2012 (Rep. N. 32073) mediante versamento a Crédit Agricole del capitale residuo e rateo interessi per un totale di € 5.894.936,93;
- 5) Di autorizzare il legale rappresentate pro tempore dell'ASP alla formale sottoscrizione dell'atto di accordo di cui al punto 2) e conseguentemente dell'atto pubblico di vendita dell'area in attuazione del presente atto;
- 6) Di attribuire al legale rappresentante pro tempore dell'ASP la più ampia facoltà di apportare al testo degli atti da sottoscrivere presso il notaio incaricato, tutte le modifiche di natura formale e non sostanziale, che risultassero eventualmente necessarie e/o opportune, ivi compresa la facoltà di meglio identificare gli immobili con i loro esatti dati catastali, di variare quelli sopra riportati, nonché di apportare tutte le modificazioni, integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ai fini di una migliore individuazione del contenuto contrattuale;
- 7) Di autorizzare il legale rappresentante pro tempore dell'ASP all'estinzione del mutuo sopra indicato.
- 8) Di dare atto che l'importo totale, pari a € 12.326.744,83, derivante dalla cessione di fabbricato integralmente coperto da contributo in c/capitale iniziali, verrà registrato al

conto 20030202 dello Stato Patrimoniale Passivo 2023 denominato “Altri contributi vincolati ad investimento da utilizzare” come incremento dei contributi in c/capitale da utilizzarsi per investimenti/migliorie future per € 10.062.912,98 e al conto 70200201 del Conto Economico attivo 2023 denominato “Plusvalenza straordinaria” per € 2.263.831.85 conformemente a quanto stabilito nel “Piano di rientro” approvato dal Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n.19 del 25.10.2023.

- 9) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.
- 10) Di pubblicare la presente deliberazione per 15 giorni consecutivi all’Albo Pretorio dell’Azienda ASP “ Valloni Marecchia.

Il Segretario verbalizzante
Dott.ssa Sofia Catania

Il Presidente dell’Assemblea dei Soci
Kristian Gianfreda