



CITTÀ di VENTIMIGLIA

Prot. 92125/2015

Ventimiglia, 16.07.2015

Gent.mi Sigg.ri Capigruppo Consiglio comunale

E p.c. Al Sig. Sindaco
Al Sig. Presidente del Consiglio comunale
Al Dirigente 4° Ripartizione
All'Assessore al bilancio
Al Liquidatore Società Civitas M. Fruschelli

Oggetto: Trasmissione verbale n. 18 Collegio dei revisori.

Unitamente alla presente si trasmette copia della nota del Collegio dei revisori e relativo verbale allegato, pervenuti in data 14.07.2015 ed acquisiti al Prot. N. 21802, aventi ad oggetto la vendita di immobili società in house "Civitas S.r.l.".

Distinti saluti

Il Segretario generale
Simona Dott.ssa D'Urbano



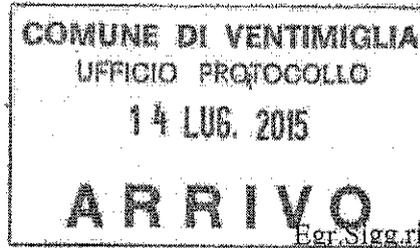
COLLEGIO DEI REVISORI

del Comune di Ventimiglia

Componenti :

Rag. Zunino Paolo – Presidente

Dott.ssa Monica Scibilia – Componente



Capigruppo del
Consiglio Comunale
Comune di Ventimiglia

p.c. Preg.mo Segretario Generale
Comune di Ventimiglia

Oggetto : Trasmissione copia originale verbale n.18 del Collegio Sindacale del Comune di Ventimiglia.

Vendita immobili società in house "CIVITAS S.r.l."

Si trasmette in allegato, in qualità di membri del Collegio dei Revisori dei Conti del Comune di Ventimiglia, verbale numero 18 redatto dal collegio medesimo con riferimento all'alienazione dell'immobile ex Enaip effettuata dalla società partecipata "Civitas S.r.l".

Con la massima osservanza.

Ventimiglia, 14 luglio 2015

I Componenti del Collegio dei Revisori

Il Presidente

(Rag. Paolo Zunino)

Il Componente

(Dott.ssa Monica Scibilia)

Si allega: verbale del Collegio Sindacale n. 18 del 14 luglio 2015

CITTÀ DI VENTIMIGLIA

Provincia di Imperia

Il Collegio dei Revisori dei Conti incaricato per il triennio 29/11/2012 – 28/11/2015

Verbale n.18/2015

	PRESENTE	ASSENTE
PRESIDENTE:		
Rag. Paolo ZuninoX.....
COMPONENTI:		
Dott.ssa Monica ScibiliaX.....
Dott. Fabio FinamoreX.....

Oggetto: Osservazioni del Collegio Sindacale in merito all'operazione di vendita dell'immobile c.d. ex Enaip da parte di "Civitas Srl in Liquidazione".

L'anno duemilaquindici addì quattordici del mese di luglio alle nove e minuti trenta (09h30) a seguito di regolare convocazione, si è riunito il Collegio Sindacale del Comune di Ventimiglia presso lo studio della Dott. Fabio Finamore (Componente del Collegio Sindacale in argomento) in Sanremo (IM), Via Carli n. 4, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. osservazioni / considerazioni del Collegio Sindacale in merito all'operazione di vendita dell'immobile di "Civitas Srl in liquidazione";
2. deliberazioni conseguenti;
3. varie ed eventuali.

Sono presenti il Presidente, Rag. Paolo Zunino ed il Componente, Dott.ssa Monica Scibilia; risulta assente il Componente, Dott. Fabio Finamore.

Presiede la seduta il Rag. Paolo Zunino, il quale incarica la Dott.ssa Monica Scibilia, che accetta, di svolgere le funzioni di Segretario e, constatata la presenza di numero due Componenti del Collegio Sindacale su tre (di cui uno rappresentato dal Presidente), dichiara il Collegio Sindacale validamente costituito ed atto a deliberare; si prende altresì atto che tutti i componenti del Collegio Sindacale sono stati regolarmente convocati e sono stati quindi portati a conoscenza degli argomenti all'ordine del giorno.

In merito al primo punto all'ordine del giorno il Presidente informa che è stato necessario convocare senza indugio il Collegio Sindacale per discutere dell'operazione di vendita dell'immobile c.d. ex Enaip da parte della società "Civitas Srl in liquidazione", società a totale partecipazione comunale, pertanto soggetta al controllo analogo da parte del Comune di Ventimiglia.

In data 17/04/2015 il Collegio Sindacale, venuto a conoscenza dagli organi di informazione della vendita da parte della meglio identificata società "Civitas Srl in liquidazione" di un immobile c.d. ex Enaip ha presentato formale richiesta al Signor Sindaco del Comune di Ventimiglia (protocollo n.0010929) di "tutta la documentazione inerente e conseguente alla pratica in questione. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si è richiesto: perizie di stima (eventualmente giurate), bandi,

F. Zunino

offerte di acquisto, eventuali trattative private, regolamento comunale, criteri, nonché condizioni particolari utilizzate dalla società partecipata al fine di addivenire alla compravendita in oggetto mediante trattativa privata".

Il Collegio Sindacale non avendo ricevuto alcunché, ha sollecitato in data 10/06/2015 la documentazione già richiesta, fissando un termine di giorni dieci per la trasmissione; soltanto in data 25/06/2015 è stata trasmessa parte della documentazione richiesta (a titolo esemplificativo non sono stati trasmessi: la seconda perizia, l'offerta di acquisto, la documentazione riguardante la trattativa privata).

Il Collegio Sindacale, sulla base della documentazione visionata ed elaborata in sessione, ritiene all'unanimità dei presenti che non sia stato correttamente applicato il regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Ventimiglia, in particolare l'art. 9 riguardante la vendita dell'immobile in argomento a trattativa privata diretta, articolo che prevede alcune specifiche condizioni che devono essere necessariamente rispettate affinché si possa correttamente espletare la trattativa privata diretta.

In particolare, a parere dello scrivente Collegio, non sono state rispettate due condizioni:

1. che la trattativa privata si svolga con più soggetti (in altre parole gli offerenti devono essere almeno due) – al contrario il Liquidatore nella propria missiva del 27/03/2015, agli atti del Collegio, menziona un'unica offerta;
2. che le offerte presentate dai privati non si discostino più del 20% rispetto al valore di perizia indicato negli avvisi di asta pubblica: nella fattispecie, essendo il prezzo di riferimento pari ad € 1.080.000, potevano essere validamente accettate soltanto offerte non inferiori ad € 864.000.

Proprio in merito al rispetto di quest'ultima condizione, al contrario il Liquidatore, nella propria comunicazione del 27/03/2015 (indirizzata al Dirigente della Ripartizione Finanziaria, al Segretario Generale, al Sindaco, al Vice Sindaco ed al Responsabile del Patrimonio), afferma che fin dal dicembre 2014 (e quindi ancora prima della presentazione dell'(unica) offerta da lui ricevuta poi un mese più tardi) aveva valutato durante un incontro svoltosi alla presenza dell'Amministrazione Comunale che *"il prezzo che avrebbero (?) proposto sarebbe comunque rientrato nella possibilità di un'ulteriore diminuzione del 20% possibile a seguito dell'inizio della fase di trattativa privata, infatti partendo da un valore del bene di € 680.000, se togliamo il 20% raggiungiamo una cifra di € 544.000 che porta l'offerta ampiamente dentro i limiti previsti dal regolamento"*.

A parere dello scrivente Collegio, il Liquidatore non ha applicato correttamente l'art. 9 del regolamento comunale in argomento nel momento in cui ha deciso di "togliere" il 20% partendo, non dal valore di riferimento utilizzato nelle due aste pubbliche che erano andate deserte (€ 1.080.000), ma da un valore di perizia (€ 680.000) arbitrariamente inserito nella trattativa privata, privo di alcuna legittimazione in virtù dell'applicazione del regolamento comunale. In altre parole la riduzione del 20% prevista dall'art. 9 del regolamento comunale poteva essere applicata (soltanto) al valore di € 1.080.000 e pertanto qualsiasi offerta proveniente da privati di ammontare inferiore ad € 864.000 non aveva alcun titolo per essere degna di considerazione da parte del Liquidatore. Il quale, al contrario - come dallo stesso dichiarato sempre nella propria comunicazione del 27/03/2015 - non solo a dicembre 2014 ha valutato positivamente un'offerta intorno ad € 544.000 (680.000 meno il relativo 20%), ma successivamente, in data 02/02/2015, ha addirittura accettato un'offerta di acquisto di un privato di € 550.000: il Collegio Sindacale ritiene all'unanimità dei presenti che il Liquidatore, nel rispetto del regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare, non aveva titolo per rispondere positivamente a

quell'offerta di € 550.000 pervenuta dal privato, atteso che il regolamento comunale, all'art. 9 ammette la trattativa privata diretta solo se il prezzo offerto non scende al di sotto del 20 per cento del prezzo indicato nella perizia di stima (fermo restando il rispetto delle altre condizioni richieste dal medesimo articolo 9: che la trattativa sia con più soggetti, quindi con più offerenti, e che l'asta pubblica sia andata deserta per almeno due volte).

Ebbene l'unica perizia di stima validamente utilizzabile era quella a cui il Liquidatore ha fatto riferimento negli avvisi di asta pubblica, che per l'immobile oggetto del presente verbale (lotto n.9 ex locali Enaip di Via Hanbury) aveva un prezzo base di asta di € 1.080.000.

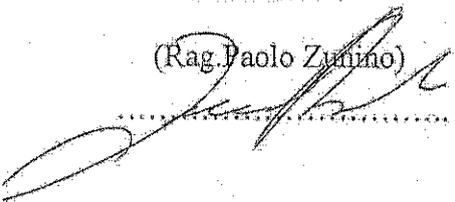
Passando poi alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente preso atto del controllo analogo, delle conseguenze sul bilancio comunale in merito alla voce "Partecipazione in società controllate", nelle more di importante documentazione tecnica ancora ad oggi non pervenuta, propone al Collegio di portare a conoscenza del Consiglio Comunale della Città di Ventimiglia, nelle persone dei Capi Gruppo del Consiglio Comunale, le osservazioni di cui al precedente punto 1 relative alla parziale violazione del regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Ventimiglia, in particolare dell'art.9 "trattativa privata diretta".

Dopo esauriente discussione il Collegio, all'unanimità dei presenti, delibera di trasmettere copia in originale del presente verbale ai Capigruppo del Consiglio Comunale, al fine di portarli a conoscenza delle precedenti osservazioni relative alla parziale violazione del regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Ventimiglia, in particolare dell'art.9 "trattativa privata diretta".

Non essendovi null'altro da deliberare e nessuno dei presenti chiedendo la parola il Presidente dichiara chiusa la riunione alle ore dieci e minuti quindici (10h15) previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Il Presidente

(Rag. Paolo Zunino)



Il Segretario

(Dott.ssa Monica Scibilia)

