



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **21/03/2019** - delibera n. **17**

**OGGETTO:** VALORE CITTA' S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - CHIUSURA DELLA LIQUIDAZIONE - ASSEGNAZIONE IMMOBILE AL PATRIMONIO COMUNALE - ACCOLLO MUTUO.

L'anno (2019), il mese di **MARZO**, il giorno **VENTUNO**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **ANDREA PULLINI - Presidente Consiglio Comunale**  
Assiste il **Segretario Generale dr.ssa MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
<b>LUCCHI PAOLO</b>	<b>P</b>	<b>MOLARI CATERINA</b>	<b>P</b>
<b>BIGUZZI LEONARDO</b>	<b>P</b>	<b>MORETTI MARIA LAURA</b>	<b>P</b>
<b>BRACCI FEDERICO</b>	<b>P</b>	<b>PULLINI ANDREA</b>	<b>P</b>
<b>CAPPONCINI CLAUDIO</b>	<b>P</b>	<b>ROSSI ENRICO</b>	<b>P</b>
<b>CASALI MARCO</b>	<b>P</b>	<b>ROSSINI FILIPPO</b>	<b>P</b>
<b>CASTELLUCCI SEBASTIANO</b>	<b>P</b>	<b>ROSSO GIORGIO GUSTAVO</b>	<b>A</b>
<b>CECCARONI CLAUDIA</b>	<b>P</b>	<b>SANTERO CHIARA</b>	<b>P</b>
<b>CECCARONI DAVIDE</b>	<b>P</b>	<b>SPINELLI STEFANO</b>	<b>P</b>
<b>D'ALTRI SILVIA</b>	<b>P</b>	<b>SANTI VANIA</b>	<b>A</b>
<b>FORMICA DOMENICO</b>	<b>P</b>	<b>ZIGNANI SIMONE</b>	<b>P</b>
<b>GUIDUZZI NATASCIA</b>	<b>A</b>	<b>ZOFFOLI GILBERTO</b>	<b>P</b>
<b>MAGNANI LUCA</b>	<b>P</b>	<b>ZUCCATELLI GIUSEPPE</b>	<b>P</b>
<b>MAZZONI CRISTINA</b>	<b>P</b>		

Presenti: n. 22 - Assenti: n. 3

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

SEBASTIANO CASTELLUCCI  
FILIPPO ROSSINI  
DOMENICO FORMICA

Sono presenti gli Assessori:

CARLO BATTISTINI - SIMONA BENEDETTI - CHRISTIAN CASTORRI - FRANCESCA LUCCHI - MAURA MISEROCCHI - ORAZIO MORETTI - LORENZO ZAMMARCHI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- che con deliberazione consiliare n 107 del 10.07.2008 è stata approvata la costituzione di una Società per la cartolarizzazione di beni immobili del Comune di Cesena, avente come oggetto sociale la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare del Comune di Cesena, ai sensi dell'art. 84 della L. 27 dicembre 2002 n. 289 e delle disposizioni ivi richiamate, mediante l'assunzione di finanziamenti;
- che la società, denominata "Valore Città s.r.l." - società unipersonale, con unico socio il Comune di Cesena -, è stata costituita con atto a rogito Notaio Giunchi di Cesena in data 28.07.2008, Rep. 160368, registrato a Cesena il 31.07.2008 al n. 7712, mod. 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Forlì in data 01.08.2008 art. 9161 e con capitale sociale pari ad € 17.542.274,00 e beni immobili da cartolarizzare per un importo di €5.888.522,00;
- che a seguito della situazione macroeconomica e dei suoi riflessi sul mercato immobiliare, delle modifiche normative in materia di contabilità, nonché del mutato regime fiscale delle operazioni di cartolarizzazione e dell'esito delle aste realizzate, tale società non è risultata più idonea a perseguire il fine per cui venne costituita, nonostante la attività svolta per promuovere e valorizzare i beni immobili assegnati;
- che con deliberazione consiliare n. 31 del 26.03.2015 è stato deliberato l'avvio dell'iter per la dismissione, tra le altre, della società Valore Città s.r.l. in liquidazione, senza dipendenti, ritenendo la stessa non più idonea a perseguire il fine per cui era stata costituita;
- che con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 138 del 23.06.2015 sono stati determinati idonei indirizzi, al fine di avviare l'iter di liquidazione della suddetta società, affidando le relative operazioni ad un unico liquidatore, nominato successivamente con deliberazione dell'assemblea straordinaria, ed autorizzandolo:
  - ad assumere tutte le iniziative necessarie ed opportune, nessuna esclusa od eccettuata, al fine di realizzare l'attività ed estinguere le passività, atte al miglior soddisfacimento del ceto creditorio societario con facoltà di avvalersi, ove lo reputi opportuno, di soggetti dotati di adeguata professionalità che assistano la società al proficuo raggiungimento di detto scopo, valutando gli impatti finanziari e soprattutto fiscali sul bilancio della società e dell'Ente;
  - ad alienare gli immobili contenuti nell'allegato alla delibera sopracitata, secondo le priorità ivi indicate, ed a seguito di nuova valutazione peritale giurata in ottica liquidatoria;

- che l'assemblea straordinaria della Società ha deliberato, in data 25.06.2015, lo scioglimento anticipato della medesima, la nomina del liquidatore e l'assunzione di tutte le iniziative conformemente agli indirizzi contenuti nella deliberazione di Giunta Comunale n 138 del 23.06.2015 e alla alienazione degli immobili, così come sopra riportato;
- che con delibera consiliare n. 69 del 28/09/2017 avente ad oggetto " Revisione straordinaria delle partecipazioni societarie ai sensi dell'art. 24 D.Lgs 175/2016. Ricognizione e individuazione operazioni di razionalizzazione" veniva confermata la dismissione della società Valore Città s.r.l. già posta in liquidazione;

**PRESO ATTO** pertanto che:

- Valore Città S.r.l. in liquidazione verrà sciolta tramite assegnazione dei beni immobili nella propria disponibilità al socio unico Comune di Cesena, per un importo complessivo pari ad € 14.939.725,01, così come da prospetto allegato alla lettera A) della presente deliberazione;
- tutti i beni verranno assegnati ai sensi del comma 568-bis lettera a) dell'art.1 della Legge 147 del 27/12/2013, in esenzione da tutte le imposte sul reddito, e con imposte di registro, ipotecarie e catastali fisse.
- per quanto riguarda l'IVA, in applicazione dell'articolo 2, comma 2, numeri 5 e 6 del d.P.R. n. 633/1972 in tema di assegnazione beni ai soci si seguiranno due distinti comportamenti:
  - regime IVA se all'atto di acquisto è stata effettuata la detrazione ai sensi dell'articolo 19 del d.P.R. n. 633/1972; nel nostro caso, per l'Impianto frigorifero Mercato Ortofrutticolo e il Circolo Tennis Via Veneto si procederà con la retrocessione applicando le regole ordinarie con applicazione dell'articolo 10, punti 8bis e 8ter, del d.P.R. n. 633/1972 (regime ordinario di esenzione IVA);
  - per tutti gli altri beni, conferiti/acquistati senza IVA, la retrocessione avviene fuori campo IVA, in quanto conferiti/acquistati a/da Valore Città ai sensi del comma 275 dell'art.1 della L.311 del 2004 che recita: "*..... sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto*";

**CONSIDERATO** che tutti i beni, costituiti sia da fabbricati che da terreni, di cui all'allegato alla lettera A), verranno assegnati, con atto notarile, ai sensi del comma 568-bis lettera a) dell'art.1 della Legge 147 del 27.12.2013, e cioè in esenzione da tutte le imposte sul reddito e con imposte di registro, ipotecarie e catastali fisse, ad eccezione dell'IVA che segue le proprie regole; le spese relative all'atto notarile sono già state impegnate al cap. 21050/33 imp. 1615 del bilancio 2019;

**VISTA** l'ipotesi di bilancio finale di liquidazione, trasmessa dal liquidatore della società Valore Città s.r.l. in liquidazione, allegata al presente atto alla lettera B);

**TENUTO CONTO:**

- che al fine di rendere definitiva l'ipotesi di bilancio finale di liquidazione della società si rende necessario acquisire al patrimonio del comune gli immobili di cui all'allegato A) valutati complessivamente € 14.939.725,01 come da perizie giurate effettuate nel corso degli anni per aggiornare i valori degli immobili a quelli venali in comune commercio e provvedere all'accollo dell'indebitamento della società Valore Città s.r.l in liquidazione in essere presso la banca Credit Agricole previa trasformazione in mutuo chirografario e successivo accollo al Comune di Cesena per un valore presunto massimo finale al momento dell'accollo di € 2.990.000,00 con ammortamento dal 1/7/2019 per 15 anni e rata semestrale, i cui oneri finanziari di rimborso sono previsti nel bilancio di previsione 2019-2021;
- che è necessario inoltre procedere all'estinzione del debito della società Valore Città s.r.l in liquidazione nei confronti del Comune di Cesena di € 626.676,00 oltre interessi già maturati al 31/12/2018 per € 14.477,86 derivante dalle operazioni di cessioni di beni immobili da cartolarizzare effettuate negli anni passati già accertati a residuo nel bilancio comunale e per i quali il Comune ha già effettuato gli opportuni accantonamenti in sede di avanzo di amministrazione;
- che è necessario inoltre procedere all'estinzione del credito della società Valore Città s.r.l in liquidazione nei confronti del Comune di Cesena di € 8.829,94 derivante da depositi cauzionali versati da Valore Città in liquidazione in riferimento a lavori svolti su terreni edificabili compresi in comparti già impegnati a residuo nel bilancio comunale;
- che è necessario che il Comune di Cesena subentri quale debitore del deposito cauzionale di € 10.500,00 versato dall'affittuario del podere Martorano 5, che sarà da restituire al termine del contratto di locazione previsto per il 04/01/2020, da accertare nel bilancio comunale;
- che, è necessario infine procedere alla rilevazione del saldo del patrimonio netto come da allegato B) nelle entrate da riduzioni finanziarie del Titolo V del bilancio, in ossequio al principio contabile 4/2 in merito alla rilevazione delle transazioni non monetarie con rilevazione della correlata plusvalenza rispetto ai valori patrimoniali in essere;

**VERIFICATO:**

- con riferimento all'accollo del predetto mutuo il rispetto dell'art. 203 del D.Lgs 267/2000 il quale prevede che è possibile ricorrere all'indebitamento se è stato approvato il rendiconto del penultimo anno precedente quello in cui si intende assumere l'indebitamento e che il bilancio di previsione dell'anno in corso sia stato approvato con l'iscrizione della relativa previsione di assunzione del mutuo con relativi oneri di rimborso;
- il rispetto dell'art. 204 del D. Lgs 267/2000 che prevede che l'Ente può assumere nuovo indebitamento se l'importo annuale degli interessi, sommato a quello dei prestiti già assunti e delle garanzie prestate non supera il 10% delle entrate correnti del penultimo anno precedente quello di assunzione del mutuo;
- che nella nota di aggiornamento al Dup 2019-2021 approvata con delibera consiliare n. 56 del 20/12/2018 è prevista la chiusura della liquidazione della società Valore Città in liquidazione;

- che nel bilancio di previsione 2019-2021 del Comune approvato con delibera consiliare n. 57 del 20/12/2018 è prevista tale operazione di dismissione della società Valore Città s.r.l in liquidazione con riacquisizione degli immobili e accollo dell'indebitamento per i valori che risulteranno dal bilancio finale di liquidazione;

**RITENUTO** infine di subentrare in ogni altra eventuale posizione o rapporto giuridico così come determinata dal bilancio finale di liquidazione definitivo della società;

**RILEVATO** che l'ipotesi di bilancio di liquidazione di cui all'allegato B) è stata trasmessa dal liquidatore e che a seguito della presente deliberazione la società Valore Città s.r.l. in liquidazione ed il Comune di Cesena potranno in essere tutti gli atti necessari finalizzati alla chiusura della liquidazione e al conseguente riparto delle risultanze finali dai quali potranno riscontrarsi valori anche difforni da quelli ipotizzati all'allegato B);

Su conforme proposta del Settore Servizi Amministrativi e Patrimonio e del Settore Entrate Tributarie e Servizi Economico Finanziari;

Visto il D.Lgs 267/2000;

Acquisito il parere dei revisori dei conti dell'Ente, in atti;

Acquisiti i pareri ai sensi e per gli effetti dell'art.49 D.Lgs. n.267/2000;

Esaminata in 1<sup>a</sup> Commissione in data 19.3.2019, come da copia del verbale in atti;

Udita la discussione, come da copia in atti; nel corso della stessa esce il cons. Biguzzi, entra Santi, entra Biguzzi, per cui risultano 23 presenti;

La votazione registra il seguente esito:

consiglieri presenti: 23            votanti: 22

astenuti: 1 (Zoffoli/GRUPPO MISTO)

contrari: 6 (MOV. 5 STELLE CESENA - LIBERA CESENA – CESENA SIAMO NOI)

favorevoli: 16 (PD – CESENA CITTA' APERTA)

## **DELIBERA**

1. **DI ACQUISIRE**, per le motivazioni di cui in premessa che espressamente si richiamano, al patrimonio dell'Ente dal liquidatore della Società Valore Città srl in liquidazione, per i motivi di cui in premessa che espressamente si richiamano, i beni immobili di cui all'allegato alla lettera A) della presente deliberazione, per un valore previsto pari ad €14.939.725,01 con il regime fiscale descritto nelle premesse;

2. **DI APPROVARE** l'ipotesi di bilancio finale di liquidazione trasmesso dal liquidatore della società Valore Città s.r.l in liquidazione di cui all'allegato B) alla presente deliberazione;
3. **DI PROCEDERE** con l'accollo del mutuo acceso dalla società Valore Città s.r.l in liquidazione presso la Banca Credit Agricole del valore residuo presunto massimo di €2.990.000,00, i cui oneri di rimborso sono previsti nel bilancio di previsione 2019-2021;
4. **DI ESTINGUERE** il debito della società Valore Città s.r.l. in liquidazione nei confronti dell'Ente di € 626.676,00 oltre agli interessi maturati per un totale di € 641.153,86, derivanti dalle operazioni di cessioni di beni immobili da cartolarizzare effettuate negli anni passati;
5. **DI ESTINGUERE il** credito della società Valore Città s.r.l in liquidazione nei confronti del Comune di Cesena di € 8.829,94 derivante da depositi cauzionali versati dalla stessa Società;
6. **DI PROCEDERE** alla regolarizzazione contabile del patrimonio netto finale di liquidazione, come descritto nelle premesse;
7. **DI SUBENTRARE** quale debitore del deposito cauzionale di € 10.500,00 versato dall'affittuario del podere Martorano 5;
8. **DI SUBENTRARE** in ogni altra eventuale posizione o rapporto giuridico così come determinata dal bilancio finale di liquidazione definitivo e/o dalla situazione dei contratti in cui Valore Città in liquidazione è parte;
9. **DI STABILIRE** che l'ipotesi di bilancio di liquidazione è stata trasmessa dal liquidatore e che a seguito della presente deliberazione la società Valore Città s.r.l. in liquidazione ed il Comune di Cesena potranno in essere tutti gli atti necessari finalizzati alla chiusura della liquidazione e conseguente riparto delle risultanze finali, dai quali potranno risultare valori anche difformi da quelli ipotizzati;
10. **DI DARE ATTO** che la previsione di spesa relativa alla acquisizione dei beni immobili di cui all'allegato A) per l'importo di € 14.939.725,01 è presente nel titolo II al cap. 21200/00 del bilancio di previsione 2019 e la previsione di spesa di € 8.829,94 relativa alle cauzioni prestate dalla società a favore del comune è già impegnata a residuo al cap. 400004/00 imp. 2507/13, 1996/14 e 3343/14 del bilancio comunale; la previsione di entrata relativa all'accollo del mutuo della società con Credit Agricole per l'importo massimo di € 2.990.000,00 è presente nel titolo VI al cap. 51100/00 del bilancio 2019 e quella relativa al debito della società verso il comune di € 641.153,86 è prevista nel titolo VI al cap. 51060/00, già accertata a residuo per € 626.676,00 acc. 841/2016 e per € 14.477,86 al cap.30670 del titolo III già accertata a residuo acc. 1450/17 e 1430/18 ; il rimborso dalla società del deposito cauzionale per il podere

Martorano 5 di € 10.500,00 è previsto in entrata al cap. 30860 del bilancio 2019 ed infine l'entrata per la rilevazione del patrimonio netto di liquidazione per € 11.306.901,09 per la dismissione della partecipazione è prevista nel titolo V al cap 43410 del bilancio 2019;

11. **DI INCARICARE** il Dirigente del Settore Servizi Amministrativi e Patrimonio, alla stipula del contratto di acquisizione al patrimonio dell'Ente degli immobili di cui all'allegato lettera A) ed alla predisposizione di tutti gli atti amministrativi necessari alla suddetta stipula, attribuendogli altresì ogni più ampia ed occorrente facoltà, comprese quelle di meglio descrivere gli immobili, di approvare lo schema di contratto, apportando anche eventuali rettifiche, integrazioni o variazioni se ritenute necessarie, anche per una più esatta identificazione dei beni retrocessi, apportare in genere le correzioni meramente materiali a quanto altro potrebbe rendersi necessario per l'esecuzione della presente deliberazione, fermo restando il contenuto sostanziale della manifestazione di volontà dell'Ente;
12. **DI INCARICARE** il Dirigente del Settore Entrate Tributarie e Servizi Economico Finanziari ad intervenire nell'atto di acquisizione al patrimonio dell'Ente degli immobili di cui all'allegato lettera A) al fine dell'accollo del mutuo acceso da Valore Città srl in liquidazione con la banca Credit Agricole ed a porre in essere gli atti necessari a darvi esecuzione;
13. **DI DARE MANDATO** al Sindaco o suo delegato a partecipare alla assemblea della società Valore Città s.r.l. In liquidazione di approvazione del bilancio finale di liquidazione e del conseguente piano di riparto rinunciando sin d'ora a proporre reclamo di cui all'art. 2492, comma 3, del codice civile al fine di procedere più velocemente alla cancellazione della società medesima;

Inoltre,

### **IL CONSIGLIO**

Attesa l'urgenza di provvedere;

Con la seguente votazione:

consiglieri presenti: 23          votanti: 22

astenuti: 1 (Zoffoli/GRUPPO MISTO)

contrari: 6 (MOV. 5 STELLE CESENA - LIBERA CESENA – CESENA SIAMO NOI)

favorevoli: 16 (PD – CESENA CITTA' APERTA)

### **D E L I B E R A**

- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

**PARERI***(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)*PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE **GUALDI GABRIELE**PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE **SEVERI STEFANO**PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE **SEVERI STEFANO**

Op.	Esercizio	Cap.	Art.	Importo	Prenotazione
S	2019	021200	00	14.939.725,01	1624
					Acc.ti
E	2019	051100	00	2.990.000,00	296
E	2019	030860	00	10.500,00	297
E	2019	043410	00	11.306.901,09	298
					Imp.già assunti
S	2013	400004	00	3.771,76	2507
S	2014	400004	00	4.478,52	1996
S	2014	400004	00	579,66	3343
					Acc.ti già assunti
E	2016	051060	00	626.676,00	841
E	2017	030670	00	12.507,77	1450
E	2018	030670	00	1.970,09	1430

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

**ANDREA PULLINI**

IL SEGRETARIO GENERALE

**MANUELA LUCIA MEI****REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 2 APRILE 2019 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 2/4/2019

IL FUNZIONARIO INCARICATO

**LUCIA BOLOGNESI****CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 21/03/2019.