

ESTRATTO DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI TAINO N. 18 IN DATA 20.4.2009 AVENTE PER OGGETTO: TAINO S.T.U. S.P.A. - BANDO DI SELEZIONE SOCIO PRIVATO. INDIRIZZI. APPROVAZIONE -.

Il Consiglio Comunale

PREMESSO CHE, il Comune di Taino e la Provincia di Varese hanno costituito in data 10.12.2002 con atto a rogito del Notaio Dr.ssa Bellorini rep. 53923 , registrato a Varese il 19.12.2002 al n. 6394 a seguito della Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 12.4.2002, una società per azioni di trasformazione urbana, ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 120, denominata "TAINO S.T.U. S.P.A." avente per oggetto sociale "la progettazione e realizzazione di interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, in funzione dei quali può provvedere alla preventiva acquisizione delle aree interessate dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione delle stesse";
e con un capitale sociale interamente pubblico versato dal Comune di Taino per € 100.000,00 diviso in n.100 azioni del valore nominale di Euro 1.000,00 e dalla Provincia di Varese per € 10.000,00 diviso in n. 10 azioni del valore nominale di Euro 1.000,00.

DATO ATTO CHE il Comune di Taino con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.3.2003, esecutiva ai sensi di legge, ha individuato il complesso immobiliare ex-polveriera montedison acquistata in precedenza quale area interessata all'intervento di trasformazione urbana ex- art. 120 comma 3 - del d.Lgs. 267/2000 da effettuare tramite la società di cui al punto precedente;

CONSIDERATO, INOLTRE, CHE tra gli enti locali azionisti(Comune di Taino e Provincia di Varese) e la società TAINO STU S.P.A. è stata sottoscritta in data 10.09.2003 una convenzione ai sensi dell'art. 120 - comma 4 - del D. Lgs.n.267 del 18.08.2000, regolante i rapporti ed i reciproci impegni;

RICHIAMATA, altresì, la propria precedente deliberazione n. 32 del 28.6.2007, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il consiglio Comunale di Taino approvava, la relazione presentata dalla TAINO STU SPA ai sensi dell'art. 2, punto 3, della convenzione sopra richiamata, contenente le ipotesi di riqualificazione dell'area ex-montedison, evidenziante, tra l'altro, le diverse modalità operativo-gestionali e il piano economico di massima dell'intervento;

ATTESO CHE, la relazione della società TAINO STU SPA allegata alla predetta deliberazione prevedeva, tra l'altro, l'ipotesi di allargamento della base sociale, mediante la selezione di un socio privato da affiancare agli azionisti pubblici fondatori;

RITENUTO, pertanto, di procedere allo sviluppo del predetto percorso economico-finanziario provvedendo alla definizione degli indirizzi per la individuazione dei criteri per la selezione, da attivarsi dalla stessa S.T.U., con procedura di evidenza pubblica, per la scelta del socio privato ed all'ingresso del predetto nella compagine

sociale mediante successive operazioni di aumento del capitale, nonchè mediante cessione di ulteriori azioni ad esso riservate;

CONSIDERATO CHE, il comma 2 dell'art. 120 del D.Lgs. 267 del 2000 prevede che "Le Società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione degli immobili interessati dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione degli stessi", e che di conseguenza, il primo obiettivo da conseguire da parte della STU per l'attuazione del suo oggetto sociale è la "acquisizione degli immobili interessati dall'intervento" e che, pertanto, in relazione innanzitutto a tale obiettivo si deve configurare il bando di selezione del socio privato;

RILEVATO, peraltro, che con la sottoscrizione della convenzione citata in premessa, il Comune di Taino si è impegnato formalmente a conferire alla società TAINO STU SPA a titolo di aumento del capitale sociale da liberare in natura, tutte le aree di sua proprietà ricomprese nell'ambito ex-polveriera Montedison;

RITENUTO pertanto opportuno, per consentire l'ingresso del privato nel capitale sociale della STU, procedere attraverso un aumento di capitale ad esso riservato(da affiancare all'aumento di capitale in natura riservato al Comune di Taino di cui al punto precedente) che consenta alla Società TAINO STU di dotarsi di adeguate risorse, per conseguire al meglio il suddetto obiettivo e, inoltre, dotando la S.T.U. di idonee risorse finanziarie congrue per il concreto avvio della sua attività;

RICHIAMATA, inoltre, la propria precedente deliberazione n. 45 del 4.12.2008, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L.25.6.2008, n. 112 una variazione delle destinazioni d'uso degli immobili di cui trattasi per consentire una migliore valorizzazione, nonché l'introduzione di nuove destinazioni ad alto valore economico e sociale e di interesse generale.

CONSIDERATO CHE, sulla base della stima(allegata al presente atto e a firma dell'Ufficio Tecnico Comunale) del valore di mercato delle aree da conferire da parte del Comune di Taino, al netto delle correlate passività, ricomprese e non nel perimetro del ex-PPE2 art.57 bis N.T.A. richiamato al punto precedente, risulta congruo ipotizzare un aumento del capitale sociale di complessivi € 14.570.000,00 suddiviso in 14.570 azioni di nuova emissione del valore nominale di € 1.000,00 cadauna, così composto:

- n. 9.400 azioni riservate al Comune di Taino da liberare mediante conferimento in natura del complesso immobiliare ex-polveriera Montedison, con esclusione del diritto di opzione;
- n. 4.700 azioni riservate in sottoscrizione in denaro al Comune di Taino;
- n. 470 azioni riservate in sottoscrizione in denaro alla Provincia di Varese.

Il Comune di Taino rinuncia sin d'ora, all'esercizio del diritto di opzione per la sottoscrizione di n. 4.700 azioni ad esso spettanti per quanto riguarda l'aumento di capitale a pagamento, riservandone la sottoscrizione al socio privato.

La quota di azioni che verrà sottoscritta dalla Provincia di Varese potrà variare in relazione all'effettivo esercizio o meno del diritto di opzione ad essa spettante, che

potrà essere manifestato sino alla riunione dell'assemblea straordinaria dei soci che sarà indetta per la modifica del capitale sociale.

RITENUTO, INOLTRE, CHE, una volta avvenuto il conferimento del complesso immobiliare alla società TAINO STU SPA, il Comune di Taino non debba necessariamente detenere la maggioranza del capitale azionario e che si possa pertanto prevedere, sin d'ora, a favore del socio privato un diritto di acquisto di azioni di proprietà del Comune fino ad un massimo di azioni che consenta al Comune stesso di restare, in ogni caso, proprietario del 10% del totale delle precedenti proprie azioni, ferma restando, tuttavia la necessaria previsione di regole di governance della Società che consentano al Comune di Taino e alla Provincia di Varese di avere un proprio rappresentante nell'indirizzo e nel controllo della attività sociali(Componenti cda e sindaco);

ATTESO, PERTANTO, CHE, nel Bando per la selezione del socio privato dovranno essere contenuti i seguenti elementi:

A) Il rapporto tra i soci è regolato dall'atto costitutivo e dallo statuto del 10.12.2002 con atto a rogito del Notaio Dr.ssa Bellorini rep. 53923, registrato a Varese il 19.12.2002 al n. 6394, di cui sopra con riguardo alla disciplina societaria;

B) Il rapporto tra la Società e il Comune di Taino e Provincia di Varese è regolato da apposita convenzione, prevista dal 4° comma dell'art. 120 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, sottoscritta in data 10.09.2003;

C) La selezione del socio privato ha lo scopo di:

- apportare al processo di trasformazione urbana capitale privato, oltre a quello già sottoscritto in sede di costituzione,
 - favorire la disponibilità delle ottimali condizioni di finanziamento dell'intervento;
 - realizzare il processo di trasformazione urbana d'intesa, ove possibile per legge, con le imprese e gli enti interessati ad utilizzare l'area e/o in generale allo sviluppo economico del territorio;
 - ricercare ogni forma di snellimento degli strumenti attuativi della trasformazione urbana.

D) Il bando dovrà prevedere la possibilità di essere soci della STU anche a fondazioni bancarie, istituti di credito e società finanziarie; imprenditori e/o imprese, operanti nel settore dell'edilizia, delle costruzioni ed immobiliare, nonché nei settori turistico, alberghiero, sociale, sportivo e sanitario.

Dovrà essere, inoltre, prevista la costituzione da parte del soggetto aggiudicatario della gara di apposite e congrue cauzioni a garanzia della sottoscrizione e versamento in denaro dell'aumento di capitale.

E) L'aumento di capitale ammonterà a complessivi € 14.570.000,00 suddiviso in 14.570 azioni di nuova emissione del valore nominale di € 1.000,00 (mille/00) cadauna, così composto:

- n. 9.400 azioni riservate al Comune di Taino da liberare mediante conferimento in natura del complesso immobiliare ex-polveriera montedison;
- n. 4.700 azioni offerte e riservate in sottoscrizione in denaro al socio privato;

- n. 470 azioni riservate per diritto di opzione in sottoscrizione in denaro alla Provincia di Varese.

L'aumento di capitale, sia per la parte in natura che in denaro, verrà eseguito immediatamente dopo l'approvazione definitiva da parte del Comune di Taino del primo Piano Attuativo (generale o del 1° lotto), relativo alla medesima area ex Polveriera Montedison, salva l'ipotesi di conferimento anticipato del complesso immobiliare da parte del Comune di Taino alla Soc. Taino STU spa che dovrà essere effettuato, in ogni caso, entro il termine di 18 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di aggiudicazione della selezione di cui trattasi.

Il valore di conferimento, che sarà attribuito ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile al complesso immobiliare di cui al punto precedente, determinerà definitivamente il numero di azioni sottoscritte e liberate dal Comune di Taino.

L'eventuale importo di perizia degli immobili da conferire ex-art. 2343 del C.C. superiore al valore di stima odierna rivalutato dell'Indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo, verrà conferito dal Comune di Taino alla Soc. Taino STU SPA quale fondo sovrapprezzo azioni.

F) Le modalità di versamento dell'aumento di capitale a pagamento da parte del socio privato dovranno essere previste in modo tale da consentire alla società TAINO STU SPA di sopperire alle esigenze finanziarie necessarie per lo sviluppo delle attività sociali.

G) Il socio privato potrà esercitare entro e non oltre 6 mesi dal conferimento del complesso immobiliare da parte del Comune alla Taino STU S.p.A. il diritto di acquisto di azioni di proprietà del Comune di Taino, fino ad un massimo di azioni tale che consenta al Comune di restare, in ogni caso, proprietario del 10 per cento del totale del numero delle azioni proprie, così come risultante a seguito del conferimento.

Dovrà essere prevista l'incapacità a terzi del predetto diritto d'acquisto.

Il prezzo di acquisto delle ulteriori azioni del Comune di Taino dovrà essere previsto in modo tale che, la cessione teorica del 90 % della partecipazione del Comune di Taino al socio privato, consenta al Comune stesso di ottenere, in ogni caso, una somma non inferiore al 90% di € 9.400.000,00 pari al valore netto di mercato odierno degli immobili da conferire.

H) Anche nel caso in cui il Comune di Taino non avesse più la quota di partecipazione maggioritaria nella società, spetterà comunque al Sindaco del Comune di Taino la nomina, ai sensi dell'art. 2449 del cod.civ., di almeno un membro del C.d.A., nonché di un membro del Collegio dei Sindaci e al Presidente della Provincia di Varese, la nomina, ai sensi dell'art. 2449 del cod.civ., di almeno un membro del C.d.A. La presente disposizione dovrà essere inserita in apposito Patto Parasociale della Società Taino STU SPA da allegare al bando di gara.

I) Qualora venga deliberato di procedere al conferimento del complesso immobiliare, senza che sia avvenuta nel frattempo l'approvazione da parte del Comune di Taino del primo Piano Attuativo, dovrà essere previsto a favore del socio privato la facoltà di rinuncia unilaterale al proseguo dell'operazione di acquisizione della qualifica di socio azionista della TAINO STU SPA, con diritto o alla restituzione delle somme già versate o alla limitazione della sottoscrizione del

capitale sino al concorso delle somme versate, o con la possibilità di scelta tra le due soluzioni prospettate.

L) Potrà essere prevista la stipula di apposito Patto Parasociale, il cui testo dovrà essere allegato al bando di gara, secondo il quale i soci fondatori e il socio privato si impegnino affinché l'assemblea dei azionisti della TAINO STU SPA deliberi di nominare e conservare in carica un Consiglio di amministrazione composto anche da un membro designato dal socio privato e che nel periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione del contratto di aggiudicazione e la data in cui l'aggiudicatario sottoscriverà l'aumento di capitale sociale, il consiglio di amministrazione della Soc. TAINO STU SPA non attribuisca alcun poter al predetto nominato Consigliere, nè alcun diritto di voto ma solo ed esclusivamente un diritto consultivo.

M) L'aggiudicazione dovrà avvenire con il criterio dell'offerta economicamente più alta ed a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta, al rialzo, rispetto al prezzo posto a base di gara. La Società avrà facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in caso di unico offerente.

N) La scelta del socio privato avverrà con deliberazione dell'organo di amministrazione della Società, sulla base di una proposta motivata, tenendo conto dei criterio sopra esposto, formulata da parte di una apposita Commissione tecnico-amministrativa, nel cui interno dovrà essere presente almeno un membro di nomina comunale.

O) Considerato che il Comune di Taino interviene nel presente bando di selezione del socio privato in qualità di promittente la cessione di quota parte delle proprie azioni della stessa TAINO STU SPA, è necessaria l'approvazione da parte della Giunta Comunale della versione definitiva del bando di gara di selezione del socio privato, prima che questo venga pubblicato.

RITENUTO CHE la società TAINO STU SPA, ferme le previsioni di cui alle lettere che precedono, potrà definire gli ulteriori contenuti del bando che al meglio tutelino il perseguimento delle indicate finalità;

ATTESA la propria competenza ai sensi dell'art.42, D.L.vo n.267/2000;

VISTO i pareri favorevoli di cui all'art. 49, D.Lgs n.267/2000 dei Responsabili riportati in allegato;

.....omissis.....

Con voti 11 favorevoli e uno contrario,

.

DELIBERA

1. **di avviare**, per le motivazioni indicate in premessa, la procedura di evidenza pubblica per la scelta del socio privato della società di trasformazione urbana

"TAINO STU SPA ", con sede in Taino in Piazza Paietta, 5 , cod.fisc.;

2. **di approvare** i sottoelencati indirizzi per la individuazione dei criteri per la selezione che sarà attivata dalla stessa S.T.U. per la scelta del socio privato ed il suo ingresso nella compagine sociale mediante successive operazioni di aumento del capitale sociale, nonché mediante cessione di ulteriori azioni ad esso riservate;

A) **di prevedere** un aumento del capitale sociale della società di trasformazione urbana denominata "TAINO STU S.P.A" di complessivi €14.570.000,00 suddiviso in 14.570 azioni di nuova emissione del valore nominale di € 1.000,00 (mille/00) ciascuna, così composto:

- n. 9.400 azioni riservate al Comune di Taino da liberare mediante conferimento in natura del complesso immobiliare ex-polveriera montedison;
- n. 4.700 azioni offerte e riservate in sottoscrizione in denaro al socio privato;
- n. 470 azioni riservate per diritto di opzione in sottoscrizione in denaro alla Provincia di Varese.

L'aumento di capitale, sia per la parte in natura che in denaro, verrà eseguito immediatamente dopo l'approvazione definitiva da parte del Comune di Taino del primo Piano Attuativo(generale o del 1° lotto), relativo alla medesima area ex Polveriera Montedison, salva l'ipotesi di conferimento anticipato del complesso immobiliare da parte del Comune di Taino alla Soc.Taino STU da effettuarsi, in ogni caso, entro il termine di 18 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di aggiudicazione della presente selezione.

Il valore di conferimento, che sarà attribuito ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile al complesso immobiliare di cui al punto precedente, determinerà definitivamente il numero di azioni sottoscritte e liberate dal Comune di Taino.

L'eventuale importo di perizia degli immobili da conferire ex-art.2343 del C.C. superiore al valore di stima odierna rivalutato dell'Indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo,verrà conferito dal Comune di Taino alla Soc. Taino STU SPA quale fondo sovrapprezzo azioni.

B) **di dare** atto che le modalità di versamento dell'aumento di capitale a pagamento da parte del socio privato dovranno essere previste in modo tale da consentire alla società TAINO STU SPA di sopperire alle esigenze finanziarie necessarie per lo sviluppo delle attività sociali.

C) **di precisare** che il rapporto tra i soci è regolato dall'atto costitutivo e dallo statuto del 10.12.2002 con atto a rogito del Notaio Dr.ssa Bellorini rep. 53923, registrato a Varese il 19.12.2002 al n. 6394, di cui sopra con riguardo alla disciplina societaria;

D) **di precisare** che il rapporto tra la Società e il Comune di Taino e Provincia di Varese è regolato da apposita convenzione, prevista dal 4° comma dell'art. 120 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, sottoscritta in data 10.09.2003 e successive modificazioni;

E) **di dare** atto che la selezione del socio privato ha lo scopo di:

- apportare al processo di trasformazione urbana capitale privato, oltre a quello già sottoscritto in sede di costituzione,
 - favorire la disponibilità delle ottimali condizioni di finanziamento dell'intervento;
 - realizzare il processo di trasformazione urbana d'intesa, ove possibile per legge, con le imprese e gli enti interessati ad utilizzare l'area e/o in generale allo sviluppo economico del territorio;
 - ricercare ogni forma di snellimento degli strumenti attuativi della trasformazione urbana.

F) **Di prevedere** la possibilità di essere soci della STU anche a fondazioni bancarie, istituti di credito e società finanziarie; imprenditori e/o imprese, operanti nel settore dell'edilizia, delle costruzioni ed immobiliare, nonché nei settori turistico, alberghiero, sociale, sportivo e sanitario.

Dovrà essere, inoltre, prevista la costituzione da parte del soggetto aggiudicatario della gara di apposite e congrue cauzioni a garanzia della sottoscrizione e versamento in denaro dell'aumento di capitale.

G) **di prevedere** che il socio privato possa esercitare entro e non oltre 6 mesi dal conferimento del complesso immobiliare da parte del Comune alla Taino STU S.p.A. il diritto di acquisto di azioni di proprietà del Comune di Taino, fino ad un massimo di azioni tale che consenta al Comune di restare, in ogni caso, proprietario del 10 per cento del totale del numero delle azioni proprie, così come risultante a seguito del conferimento.

Dovrà essere prevista l'incandidabilità a terzi del predetto diritto d'acquisto.

Il prezzo di acquisto delle ulteriori azioni del Comune di Taino dovrà essere previsto in modo tale che, la cessione teorica del 90 % della partecipazione del Comune di Taino al socio privato, consenta al Comune stesso di ottenere, in ogni caso, una somma non inferiore al 90% di € 9.400.000,00 pari al valore netto di mercato odierno degli immobili da conferire.

H) Anche nel caso in cui il Comune di Taino non avesse più la quota di partecipazione maggioritaria nella società, spetterà comunque al Sindaco del Comune di Taino la nomina, ai sensi dell'art. 2449 cod.civ., di almeno un membro del C.d.A., nonché di un membro del Collegio dei Sindaci. La presente disposizione dovrà essere inserita in appositi Patti Parasociali della Società Taino STU SPA da allegare al bando di gara.

I) Qualora venga deliberato di procedere al conferimento del complesso immobiliare, senza che sia avvenuta nel frattempo l'approvazione da parte del Comune di Taino del primo Piano Attuativo, dovrà essere previsto a favore del socio la facoltà di rinuncia unilaterale al proseguo dell'operazione di acquisizione della qualifica di socio azionista della TAINO STU, con diritto o alla restituzione delle somme già versate o alla limitazione della sottoscrizione del capitale sino al concorso delle somme versate, o con la possibilità di scelta tra le due soluzioni prospettate.

L) **di dare** atto della possibilità di stipula di apposito Patto Parasociale, il cui testo dovrà essere allegato al bando di gara, secondo il quale i soci fondatori e il socio privato si impegnino affinché l'assemblea dei azionisti della TAINO STU SPA

deliberi di nominare e conservare in carica un Consiglio di amministrazione composto anche da un membro designato dal socio privato e che nel periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione del contratto di aggiudicazione e la data in cui l'aggiudicatario sottoscriverà l'aumento di capitale sociale, il consiglio di amministrazione della Soc. TAINO STU SPA non attribuisca alcun poter al predetto nominato Consigliere, nè alcun diritto di voto ma solo ed esclusivamente un diritto consultivo.

M) L'aggiudicazione dovrà avvenire con il criterio dell'offerta economicamente più alta ed a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta, al rialzo, rispetto al prezzo posto a base di gara. La Società avrà facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in caso di unico offerente.

N) La scelta del socio privato avverrà con deliberazione dell'organo di amministrazione della Società, sulla base di una proposta motivata, tenendo conto dei criteri sopra esposti, formulata da parte di una apposita Commissione tecnico-amministrativa, nel cui interno dovrà essere presente almeno un membro di nomina comunale.

O) Considerato che il Comune di Taino interviene nel presente bando di selezione del socio privato in qualità di promittente la cessione di quota parte delle proprie azioni della stessa TAINO STU SPA, è necessaria l'approvazione da parte della Giunta Comunale della versione definitiva del bando di gara di selezione del socio privato, prima che questo venga pubblicato.

3) **di stabilire** sin d'ora che il Comune di Taino non eserciterà il diritto di opzione per la sottoscrizione di n. 4.700 azioni ad esso spettanti per quanto riguarda l'aumento di capitale a pagamento, riservandolo lo stesso alla sottoscrizione del socio privato.

4) **di approvare**, conseguentemente, l'atto di stima datato Aprile 2009 contenente la valutazione di tutti gli immobili acquistati con atto notarile in data 30.1.2002 e delle correlate passività, che si allega al presente atto sotto la lettera A);

5) **di dare** che con il successivo atto si provvederà alla modifica della convenzione stipulata in data 10.9.2003 tra il Comune di Taino, Provincia di Varese e la Soc.TAINO STU SPA onde rettificare e meglio precisare il complesso degli immobili da conferire;

6) **di rinviare** ad un successivo atto l'approvazione del nuovo testo dello statuto della TAINO STU SPA in conseguenza della variazione del capitale sociale derivante dall'ingresso del socio privato.

7) **di dichiarare** il presente atto, con voti undici favorevoli e uno contrario, di immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs n.267/2000.