

Delibera n. 111/2018

Oggetto: Azioni giudiziarie nei confronti della DEA CAPITAL SGR SpA

Il Consiglio di Amministrazione

- VISTO** che ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 2, lett. e) dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione adotta gli indirizzi per la gestione del patrimonio immobiliare nel rispetto della normativa vigente;
- VISTO** il decreto del Ministro delle Politiche agricole, alimentari e forestali n. 19083 del 30/12/2016, registrato dalla Corte dei Conti in data 28/02/2017 al n. 161, prot. CREA n. 10230 del 14/03/2017, con il quale è stato approvato il "Piano degli interventi di incremento dell'efficienza organizzativa ed economica, finalizzati all'accorpamento, alla riduzione e alla razionalizzazione delle strutture del CREA";
- CONSIDERATO** che l'immobile sito in Roma Via Po, 14 destinato a sede dell'Amministrazione Centrale e del Centro di ricerca di politiche e bioeconomia è detenuto con contratto di godimento "Rent to buy", registrato a Roma il 6 agosto 2015 al n. 22217 Serie 1/T al costo annuo di € 3.000.000,00 (oltre IVA) di cui € 2.950.000, 00 a titolo di canone ed € 50.000,00 a titolo di acconto sul prezzo di vendita, secondo quanto previsto dall'art.2 punto 2.2;
- VISTO** l'art.3, punto 3.2, del suddetto contratto che prevede la possibilità per l'Ente di esercitare il diritto di opzione all'acquisto entro il termine ultimo del 31/03/2018, al prezzo convenuto di € 52.000.000,00 oltre IVA;
- CONSIDERATO** che detta opzione non è stata esercitata e l'Ente è tenuto al versamento alla Concedente esclusivamente gli importi dovuti a titolo di canone annuo pari ad € 2.950.000,00 oltre IVA;
- VISTO** il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato prot. n. 19065 del 28.04.2017 riguardante l'assoggettabilità del contratto di Rent to buy al D.L. n. 95 del 06 luglio 2012, convertito in Legge 7 agosto 2012 n. 135, poiché la struttura negoziale è stata ritenuta compatibile con la riduzione del 15% sul canone;
- CONSIDERATO** che in data 28.10.2017 la proprietà dell'immobile è stata trasferita alla DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.;
- CONSIDERATE** le problematiche relative alla presenza di gas radon, amianto, la irregolarità degli impianti, la mancanza di garanzia sulla regolarità e conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici ed alle prescrizioni di legge in materia edilizia e urbanistica;
- RITENUTO** che le problematiche dell'immobile ripetutamente eccepite e denunciate hanno comportato sia il parziale godimento dell'immobile che l'impossibilità per l'Ente di esercitare il diritto

- di opzione all'acquisto nei termini previsti per causa esclusivamente imputabile alla società concedente;
- TENUTO CONTO** che la società concessionaria non ha accettato l'abbattimento del 15% sul canone e nel corso del corrente anno ha inviato i giustificativi fiscali a cadenza trimestrale recanti l'intero importo contrattualmente stabilito;
- CONSIDERATO** che il CREA, al fine di non incorrere nella morosità ed in ulteriori spese ha saldato le fatture del I°, II° e III° trimestre 2018 con espressa riserva di recuperare il suddetto abbattimento del 15% sull'importo relativo al IV° trimestre 2018, investendo ancora l'Avvocatura Generale dello Stato con nota prot. n. 45986 del 22.10.2018, per il rilascio di apposito parere sulle modalità e sulla misura dell'importo da liquidare, prospettando tre opzioni;
- TENUTO CONTO** che il CREA in virtù di quanto stabilito dal decreto n. 946 del 31.07.2018 ed in attesa di ricevere il parere della difesa erariale ha interrotto in via cautelativa il pagamento dell'importo relativo al IV° trimestre del canone con il rifiuto della fattura n. V18-0000018 del 01.10.2018;
- TENUTO CONTO** che il CREA ha avviato l'iter presso l'UNEP della Corte d'Appello di Roma per il versamento del canone ridotto del 15% tramite l'istituto dell'offerta reale ex art. 1209 c.c. e ss.;
- VISTA** l'impossibilità per l'Amministrazione di procedere al perfezionamento dell'offerta solenne con la consegna di assegno circolare a causa del divieto stabilito dall'art. 12, comma 2 del D.L. n. 201 del 2011 conv. in L. n. 214 del 22.12.2011 e nota Mef prot. n. 3184/varie/814 del 15.1.2013;
- CONSIDERATO** che l'Avvocatura Generale dello Stato con nota prot. n. 47459 del 31.10.2018, ha mutato orientamento rispetto a quello espresso in precedenza e considerata la peculiarità del contratto ha paventato la possibilità che il giudice potrebbe ritenere non applicabile la riduzione del 15% tipica dei contratti di locazione;
- VISTA** la nota prot. n. 48437 del 07.11.2018 con la quale la DeA Capital ha formalmente diffidato il CREA al tempestivo ed integrale versamento del canone con espresso avvertimento che in difetto avrebbe adito le vie legali, procedendo altresì all'escussione della Garanzia;
- VISTA** la nota prot. n. 50245 del 19.11.2018 con la quale il CREA, in base al nuovo orientamento dell'Avvocatura, ha comunicato alla società concedente che ferme restando tutte le contestazioni e richieste avanzate avrebbe proceduto al pagamento con riserva di recuperare l'abbattimento del 15% del canone in via giudiziale;
- VISTA** la nota prot. n. 55177 del 17.12.2018 dell'Avvocatura Generale dello Stato, con la quale comunica che "pare doversi preferire" l'opzione b) del quesito posto dall'Ente con prot. n. 34364 del 17.07.2018 e relativo all'an et quantum debeatur;
- RITENUTO** necessario ed opportuno procedere in via giudiziale anche per la restituzione delle somme dovute per la riduzione del canone stesso

per mancato godimento di alcune porzioni immobiliari nei confronti della società concedente responsabile;

Presenti: n. 4, maggioranza assoluta: n. 3. Con voto favorevole del Presidente e dei Consiglieri: Gentile e Pisante, n. 1 astensione del Consigliere Perrone,

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa:

- Art. 1) di autorizzare il Direttore generale f.f. affinché ponga in essere e adotti tutti gli atti necessari ad evitare che l'Amministrazione sia esposta a sostenere un ulteriore aggravio di spesa sulla base delle indicazioni inoltrate dall'Avvocatura Generale dello Stato di cui alla nota prot. 55177 del 17.12.2018;**
- Art. 2) di procedere giudizialmente nei confronti della DeA Capital Real Estate SGR S.p.a. per la restituzione delle somme dovute per l'abbattimento del 15% del canone e per la quota del canone relativa al mancato utilizzo di parte dell'immobile;**
- Art. 3) di riservarsi di chiedere il risarcimento di tutti i danni patiti e patienti alla società concedente che sarà ritenuta responsabile dell'impossibilità di esercitare l'opzione di acquisto dell'immobile di Via Po n. 14 entro i termini contrattualmente previsti.**

Letto, confermato e sottoscritto il 19.12.2018.

**Il Segretario
(Dott.ssa Laura Damiano)**

**Il Presidente
(Dott. Salvatore Parlato)**