

DELIBERA N. 27 assunta nella seduta del 25 luglio 2017

Conferimento mandato al Ministero dell'economia e delle finanze per la vendita straordinaria di cui all'art. 11 – quinquies D.L. 203/2005

Il Consiglio di Amministrazione

VISTO che ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 2, lett. f) 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";

VISTO il decreto del Commissario Straordinario n. 57 del 6/04/2017 con il quale sono stati istituiti, a decorrere dal 1° maggio 2017, i dodici Centri di ricerca come previsti dal sopra citato Piano;

VISTA la Convenzione quadro e le relative Convenzioni attuative sottoscritte in data 19 marzo 2015 tra l'Agenzia del Demanio e questo Consiglio per una più efficiente gestione del proprio patrimonio immobiliare;

PRESO ATTO che questo Consiglio è proprietario degli immobili di seguito indicati siti in Roma, Via Cassia n. 176, e Via Onofrio Panvinio n. 11 e precisamente:

1. compendio immobiliare sito in Roma, Via Cassia n. 176, costituito da 3 fabbricati di cui due realizzati intorno all'anno 1930, esteso per una superficie lorda di circa mq 4.000 e relativa area di pertinenza, quest'ultima in parte adibita a giardino e in parte a parcheggio. Gli edifici consistono in un fabbricato principale in muratura portante, adibito ad uffici e laboratori, costituito da 2 piani fuori terra, 2 piani ammezzati di modeste dimensioni ed un piano seminterrato; un fabbricato sempre adibito ad uffici e laboratori ad 1 piano fuori terra e 1 piano seminterrato; 4 unità immobiliari (2 abitazioni, 1 ufficio ed 1 autorimessa) dislocate in un fabbricato composto da 2 piani fuori terra.

Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati di Roma come segue: fg. 233 p.lle 51, 52 (sub. 1, 2, 3, 501), 72 e 582 ed al Catasto Terreni di Roma Sez. A, fg. 233 p.la 51, 52, 53, 72, 582.

2. compendio immobiliare sito in Roma, Via Onofrio Panvinio 11, costituito da un edificio a quattro piani fuori terra, realizzato tra gli anni Venti e Trenta, da un'autorimessa e area di pertinenza adibita a giardino. L'immobile è attualmente detenuto dall'Istituto Paritario Gabriele D'Annunzio con contratto di locazione ad uso non abitativo, con decorrenza dalla data del 27/02/2014 e prima scadenza alla data del 26/02/2020, sottoscritto ai sensi della L. 392/1978 e registrato in data 24/03/2014 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma Trastevere al n. 7082 Serie 3.

Individuato al Catasto Fabbricati di Roma come segue: fg. 582 p.lla 64 sub. 501, p.lla 216 sub. 501 ed al Catasto Terreni di Roma Sez. A, fg. 582 p.lle 64, 65, 67 e 216;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 38 della L. 392/1978 l'Istituto Paritario Gabriele D'Annunzio, in qualità di conduttore, può esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, trasmessa con nota CREA prot. 19575 del 5/5/2017;

CONSIDERATO che il conduttore non ha esercitato il suddetto diritto nei termini di legge;

CONSIDERATO che i sopra citati immobili sono stati inseriti nel patrimonio disponibile dell'Ente con Decreto commissariale n. 87 del 9/11/2015, in quanto non strumentali ai fini istituzionali;

CONSIDERATO che gli stessi sono stati inseriti nel Piano triennale di investimento 2016-2018 di questo Consiglio, approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 20 luglio 2016;

PRESO ATTO che gli immobili in questione sono ad uso non prevalentemente abitativo e che l'autorizzazione, ove dovuta, rilasciata ai sensi dell'art. 55 e 56 del D.LGS. 42/2004 si riferisce a tutti i vincoli esistenti sugli stessi;

CONSIDERATO che gli stessi non sono pervenuti all'Ente da negozi giuridici modali e non sono necessari allo svolgimento dei fini statutari e dei compiti istituzionali e che, pertanto, può procedersi alla loro alienazione;

VISTA la nota dell'Agenzia del Demanio, prot. n. 2016/8559 del 20/05/2016, con la quale è stata trasmessa la perizia estimativa degli immobili in questione, per un valore di Euro 9.690.000,00 (novemilioneisecentonovantamila/00) per l'immobile di Via Cassia n. 176, e di Euro 3.670.000,00 (tremilioneisecentosestantamila/00) per l'immobile di Via Onofrio Panvinio n. 11;

PRESO ATTO che le procedure ad evidenza pubblica relative ai sopra citati compendi immobiliari, con i suddetti importi a base d'asta, svolte in data 11 luglio 2016 e 6 dicembre 2016, sono andate deserte;

VISTA la nota prot. 3920 del 22/12/2016 con la quale la CDP Investimenti Sgr S.p.A. ha formulato offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile sito in Via Cassia n. 176 al prezzo di compravendita di Euro 7.700.000,00 (settemilioneisettecentomila/00) e per l'immobile sito in Via Onofrio Panvinio n. 11 al prezzo di compravendita di Euro 3.500.000,00 (tremilioneicinquacentomila/00);

VISTA la nota n. 4499/2017 del 29 marzo 2017, con la quale l'Agenzia del Demanio ha espresso il proprio parere di congruità sulla predetta offerta, ritenendo che quella relativa all'immobile ubicato in Via Panvinio n. 11 possa ritenersi accettabile, in quanto ricompresa nell'alea di tolleranza estimale del +/-10% del valore di € 3.670.000,00 mentre con riferimento all'immobile di Via Cassia n. 176 ha suggerito di adoperare il prezzo offerto quale base d'asta per una nuova procedura di vendita, al fine di valutare eventuali offerte economiche più vantaggiose;

VISTO l'avviso pubblico prot. n. 10936 del 23/3/2017, pubblicato in pari data sul sito istituzionale www.crea.gov.it, sezione "Amministrazione", link "gare/appalti" e sull'Albo Pretorio on line del Comune di Roma, nonché sulla Gazzetta Aste

e Appalti in data 30/3/2017, con il quale è stata data diffusione della disponibilità dell'Ente all'alienazione degli immobili sopra descritti attraverso la presentazione di manifestazione d'interesse all'acquisto;

CONSIDERATO che la Commissione nominata con decreto DG f.f. n. 424 del 28.04.2017 ha rilevato che le offerte economiche pervenute sono inferiori all'offerta presentata da CDP Investimenti Sgr S.p.A.;

CONSIDERATA la perdurante crisi del mercato immobiliare che, oltre ad incidere sul valore degli immobili, ha anche significativamente prolungato i tempi di vendita degli immobili stessi, determinando una fase di sostanziale stagnazione del mercato immobiliare, come confermato dalle predette aste immobiliari;

RITENUTO pertanto di accettare l'offerta vincolante presentata da CDP Investimenti Sgr S.p.A.;

VISTO il decreto del Commissario straordinario n. 90 del 28/04/2017 con il quale è stata autorizzata l'alienazione degli immobili di che trattasi alla CDP Investimenti Sgr S.p.A. per gli importi formulati con la sopra citata offerta;

CONSIDERATO che l'Ente rientra tra le Amministrazioni pubbliche ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.Lgs 30 marzo 2001 n. 165;

RITENUTO di procedere alla dismissione degli immobili sopra indicati ai sensi dell'art. 11-quinquies, comma 1, del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella Legge 2 dicembre 2005, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni;

CONSIDERATO che ai sensi dell'articolo 11 - quinquies del D.L. 203/2005, l'Ente in sede di assunzione dell'atto deliberativo di autorizzazione all'alienazione dei beni immobili, deve conferire mandato al Ministero dell'Economia e delle Finanze ai fini dell'inserimento degli immobili da esso individuati e oggetto di alienazione nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero, onde addivenire all'autorizzazione dell'operazione di dismissione dei predetti immobili;

CONSIDERATO che detti immobili sono individuati, ai fini della loro alienazione a norma del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410 e ss.mm.ii., in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, dall'Agenzia del Demanio con decreti dirigenziali ai sensi dell'articolo 1 del predetto D.L. 351/2001 e che detti decreti hanno effetto dichiarativo della proprietà dell'Ente, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto;

PRESO ATTO che sono state rispettate da parte dell'Ente tutte le procedure previste, dalla normativa per l'alienazione dei predetti beni;

CONSIDERATA, per le motivazioni su esposte, l'intenzione dell'Ente di procedere all'alienazione della proprietà degli immobili in questione, avvalendosi del procedimento indicato dall'art. 11-quinquies D.L. 203/2005 ss.mm.ii., dando mandato al Ministero dell'Economia e delle Finanze affinché siano inseriti nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero, anche in ragione della maggiore certezza e celerità che tale procedimento garantisce per il raggiungimento dell'obiettivo di dismissione;

PRESO ATTO che, nell'ambito del suddetto procedimento di alienazione, gli immobili in oggetto saranno acquisiti al prezzo di Euro 7.700.000,00 per l'immobile in Roma, Via Cassia n. 176, di Euro 3.500.000,00 per l'immobile in Roma, Via Onofrio Panvinio n. 11, in ragione delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano e delle potenzialità urbanistico-edilizie sviluppabili;

CONSIDERATO che l'immobile sito in Roma, Via Cassia n. 176 riveste interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., come da nota del MIBACT - Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma n. 276E/34.07.26 del 27/7/2016 e ne è stata autorizzata l'alienazione con nota prot. n. 5605 del 1/6/2016 del MIBACT - Segretariato Regionale per il Lazio;

CONSIDERATO che l'immobile sito in Roma, Via Onofrio Panvinio, n. 11 non riveste interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., come da nota MIBACT - Segretariato Regionale per il Lazio n. 157 del 7/1/2016;

CONSIDERATO che le certificazioni ipocatastali notarili relative alla situazione di diritto dei predetti immobili sono agli atti di questo Ente e attestano la proprietà dei beni e la loro libertà da trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi e vincoli così come risultante dai registri immobiliari;

RITENUTO, pertanto, opportuno:

- procedere all'alienazione dei sopra indicati immobili ad un Fondo Immobiliare di tipo chiuso di diritto italiano gestito dalla "CDP Investimenti Società di gestione del risparmio S.p.A." (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa depositi e prestiti società per azioni), con sede in Roma, fermo restando che i prezzi dovranno essere corrisposti per intero con valuta di pari data a quella della stipula dell'atto di compravendita e, comunque, entro e non oltre il 31 dicembre 2017;
- avvalersi, nell'ambito delle operazioni di dismissione di beni immobili pubblici, del procedimento indicato dall'art. 11-quinquies D.L. 203/2005 e sue modifiche ed integrazioni;
- richiedere a norma del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche ed integrazioni, in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, all'Agenzia del Demanio di individuare gli immobili da alienare con decreti dirigenziali ai sensi dell'articolo 1 del predetto D.L. 351/2001;
- dare mandato al Ministero dell'Economia e delle Finanze affinché detti immobili siano inseriti nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero;

Presenti e votanti: n. 3, maggioranza assoluta: n. 3. Con voto unanime dei presenti espresso nelle forme di legge dal Presidente e dai Consiglieri: Gentile e Pisante;

Per le motivazioni espresse in premessa:

DELIBERA

Art. 1) E' autorizzata la vendita, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11-quinquies del D.L. 203/2005 e ss.mm.ii., degli immobili di proprietà del "Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria" (ad uso prevalentemente non abitativo) ubicati in Roma, Via Cassia n. 176 e Via Onofrio Panvinio n. 11, al prezzo di Euro 7.700.000,00 (settemilionisettecentomila/00) per l'immobile in Roma, Via Cassia n. 176 e di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila/00) per l'immobile in Roma, Via Onofrio Panvinio n. 11, ad un Fondo Immobiliare di tipo chiuso, di diritto italiano gestito dalla "CDP Investimenti Società di gestione del risparmio S.p.A.", società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa depositi e prestiti società per azioni, con sede in Roma, la quale SGR interviene in atto in qualità di società di gestione del predetto Fondo e precisamente:

1. compendio immobiliare sito in Roma, Via Cassia n. 176, costituito da 3 fabbricati di cui due realizzati intorno al 1930 della superficie lorda di circa mq 4.000 e area di pertinenza, quest'ultima in parte adibita a giardino e in parte a parcheggio. Gli edifici consistono in un fabbricato principale in muratura portante adibito ad uffici e laboratori costituito da 2 piani fuori terra, 2 piani ammezzati di modeste dimensioni ed un piano seminterrato; un fabbricato sempre adibito ad uffici e laboratori ad 1 piano fuori terra e 1 seminterrato; 4 unità immobiliari (2 abitazioni, 1 ufficio ed 1 autorimessa) dislocate in un fabbricato a 2 piani fuori terra.

Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati di Roma come segue: fg. 233 p.lle 51, 52 (sub. 1, 2, 3, 501), 72 e 582 ed al Catasto Terreni di Roma Sez. A, fg. 233 p.la 51, 52, 53, 72 e 582.

2. compendio immobiliare sito in Roma, Via Onofrio Panvinio 11, costituito da un edificio a quattro piani fuori terra, realizzato tra gli anni Venti e Trenta, da un'autorimessa e area di pertinenza adibita a giardino. L'immobile è attualmente in uso all'Istituto Paritario Gabriele D'Annunzio con contratto di locazione stipulato con decorrenza dal 27/02/2014 e prima scadenza al 26/02/2020.

Individuato al Catasto Fabbricati di Roma come segue: fg. 582 p.la 64 sub. 501, p.la 216 sub. 501 ed al Catasto Terreni di Roma Sez. A, fg. 582 p.lle 64, 65, 67 e 216.

Art. 2) Tale alienazione verrà attuata nell'ambito delle operazioni di dismissione di beni immobili pubblici di cui all'art. 11-quinquies del D.L. 30 settembre 2005 n. 203 convertito nella legge 2 dicembre 2005 n. 248.

Art. 3) E' dato atto che a norma del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche ed integrazioni, in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, l'Agenzia del Demanio individua i predetti immobili da alienare con decreti dirigenziali ai sensi dell'articolo 1 del predetto D.L. 351/2001.

Art. 4) E' conferito mandato al Ministero dell'Economia e delle Finanze affinché proceda all'inclusione degli immobili sopra individuati nel decreto

dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero ai fini dell'autorizzazione dell'operazione di dismissione, ai sensi del comma 1, secondo periodo, dell'articolo 11 – quinquies del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella Legge 2 dicembre 2005, n. 248.

- Art. 5) Le spese, anche fiscali e conseguenti, per gli atti di vendita nonché gli atti dichiarativi di esercizio o mancato esercizio del diritto di prelazione ex D.Lgs. n. 42/2004 con tutti i poteri relativi di cui alla presente delibera, sono a carico del soggetto acquirente.**
- Art. 6) I confini, la consistenza e i dati catastali degli immobili suddetti, potranno essere meglio precisati e descritti, con tutte le indicazioni occorrenti, anche eventualmente in rettifica a quanto riportato, garantendo la buona e piena proprietà degli immobili oggetto di vendita e la loro libera disponibilità.**
- Art. 7) E' dato mandato al Presidente di sottoscrivere l'atto di compravendita e tutti gli ulteriori atti riguardanti la procedura che interessa.**
- Art. 8) La presente delibera è dichiarata immediatamente eseguibile al fine di dare corso alla formalizzazione degli atti sopra citati.**

Letto, approvato e sottoscritto. 25.07.2017

**Il Segretario
(Dott.ssa Maria Grazia Piazza)**

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