Direzione Generale

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 102/22 DEL 27/04/2022

(CdR 00.00.01.01)

Oggetto: Alienazione immobili viale Adua 2/c, già sede uffici AGRIS ed ex Consorzio Provinciale Frutticoltura di Sassari – Adeguamento valore base proponibile dall'Agenzia immobiliare Studio Impresa S.r.l.

VISTA la L.R. 13 novembre 1998, n. 31, avente ad oggetto "Disciplina del personale regionale e dell'organizzazione degli uffici della Regione" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la L.R. 8 agosto 2006, n. 13, avente ad oggetto "Riforma degli enti agricoli e riordino delle funzioni in agricoltura. Istituzione delle Agenzie AGRIS Sardegna, LAORE Sardegna e ARGEA Sardegna";

VISTO lo Statuto dell'Agenzia per la Ricerca in Agricoltura AGRIS Sardegna approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 25/37 del 3.07.2007 così come modificato con deliberazioni della Giunta regionale n. 58/13 del 28.10.2008 e n. 21/44 del 3.06.2010;

VISTA la L.R. 25 novembre 2014 n. 24, avente ad oggetto "Disposizioni urgenti in materia di organizzazione della Regione";

VISTO il decreto del Presidente della Regione n. 8 del 4/01/2022 avente ad oggetto "Agenzia per la ricerca in agricoltura (AGRIS Sardegna). Proroga gestione commissariale e conferma del commissario straordinario", con il quale è stata disposta la conferma del dott. Francesco Baule quale Commissario straordinario dell'Agenzia;

VISTA la L.R. 25 febbraio 2021, n. 4, avente ad oggetto "Legge di stabilità 2021";

VISTA la propria deliberazione n. 183/21 del 30.06.2021 avente ad oggetto "Approvazione Bilancio di previsione 2021-2023 e relativi allegati tecnici", resa esecutiva con DGR n. 27/20 del 9/07/2021;

VISTA la propria deliberazione n. 362/21 del 17/12/2021 avente ad oggetto: "Autorizzazione all'esercizio provvisorio del bilancio dell'Agenzia Agris per l'anno 2022" che, con parere favorevole espresso dall'Assessorato della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del territorio (prot. n. 467 del 12.01.2022), è stata approvata per decorrenza dei termini normativamente previsti

VISTO il R.D. 23 maggio 1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";

PREMESSO che:

- L'Agenzia non dispone di un regolamento interno inerente all'alienazione dei beni immobili e per tale ragione il riferimento normativo è costituito dalla Legge regionale 5 dicembre 1995, n. 35 "Alienazione dei beni patrimoniali", che all'articolo 1 comma 1 prevede che i beni immobili di proprietà della Regione e degli enti strumentali che non siano funzionalmente utilizzabili per i servizi regionali o degli enti strumentali, o che non siano destinabili agli enti locali territoriali, ovvero che non rivestano interesse ambientale e culturale, debbano di norma essere alienati;

- Il comma 5 del suindicato articolo prevede che la vendita debba avvenire di norma mediante pubblico incanto secondo quanto stabilito dall'articolo 73, lettera c), del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato), mentre nel comma 6 dello stesso articolo viene previsto che in caso di asta deserta si debba procedere a nuovo incanto fissando un prezzo base inferiore a quello precedente, nella misura stabilita dall'articolo 591, comma 2, del Codice di procedura civile, ovvero fissando un prezzo base inferiore di un quinto a quello precedente;

DATO ATTO che:

- l'Agenzia nel bilancio 2021 ha previsto la vendita di n. 3 unità immobiliari di proprietà posti in viale Adua a Sassari avendo fatto valutare, precedentemente, il più probabile valore di vendita da parte dell'Agenzia delle Entrate
- con determinazione del Direttore del Servizio Bilancio e contabilità n. 1507 del 03/11/2021 si è affidato il servizio di intermediazione immobiliare per la vendita delle n. 3 unità immobiliari citate alla Ditta Studio Impresa S.r.l. affiliato Tecnocasa di Sassari – P.I. 02463320909
- l'agenzia incaricata, in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, ha proposto un ribasso dei valori individuati nella stima predisposta dall'Agenzia delle entrate
- con propria deliberazione n. 371 del 29 dicembre 2021 si è individuato un valore base da proporre per la vendita, per mezzo dei servizi della ditta Studio Impresa S.r.l., degli immobili siti in viale Adua 2/c già sede amministrativa dell'Agenzia:
  a) Foglio 108, mappale 2518 subalterno 19 – appartamento "a" uso ufficio 1° piano mq 278: € 300.000,00;
  b) Foglio 108, mappale 2518 subalterno 18 – appartamento "b" uso ufficio 2° piano mq 113: € 150.000,00;
  c) Foglio 108, mappale 2518 subalterno 45 – garage doppio mq 24: € 21.000,00;
- in considerazione delle attuali situazioni del mercato immobiliare, qualora non si fosse addivenuti all'alienazione dei beni in oggetto, si riteneva possibile l'adeguamento dei valori dopo un periodo di tre mesi, ovvero dopo il 29 marzo 2022;
- con il medesimo atto è stato disposto di pubblicare un avviso di alienazione degli immobili in oggetto sul sito istituzionale dell'Agenzia, nel quale siano riportati recapiti, indirizzi e link dell'agenzia immobiliare delegata a trattare con i potenziali acquirenti;

CONSTATATO che

- la ditta Studio Impresa S.r.l., in considerazione delle difficoltà incontrate nel proporre la vendita al valore suggerito nella deliberazione 371/21, richiede l'adeguamento dei valori di base per la trattativa con ogni possibile acquirente;
- nei tre mesi appena trascorsi si è concretizzata una sola proposta per € 21.000 relativa all'acquisto dei garage, giudicata controproducente da Agris perché di ostacolo nelle successive trattative per la cessione degli appartamenti (meno appetibili senza garage);
- il costo delle relative quote condominiali per l'Agenzia è stato di circa 5.000,00 € / anno nell'ultimo quinquennio;
- il compenso per la ditta Studio Impresa S.r.l. (individuato nella provvigione dell'1,5% sul valore della compravendita) possa garantire l'effettivo interesse dell'intermediario ad assolvere con reciproco vantaggio il mandato attribuitogli;

RITENUTO che

- per la migliore riuscita della vendita di cui sopra, l'intermediario Studio Impresa S.r.l. debba impiegare un valore più prossimo alle reali condizioni del mercato immobiliare sulla piazza di Sassari per una trattativa dai tempi limitati;
- al fine di proporre un valore più basso di quello precedentemente indicato e, nel rispetto di quanto indicato dalla L.R. 35/1995 ed in particolare del comma 6 dell'art. 1, per i due appartamenti si assume un valore ribassato di un quarto rispetto a quello più basso indicato dalla valutazione dell'Agenzia delle Entrate, che qui di seguito vengono indicati:

Valutazioni immobili viale Adua				
	Valutazione Agenzia entrate	con riduzione del 10%	con riduzione del 25%	
1° piano	422.600,00	380.340,00	285.255,00	
2° piano	179.700,00	161.730,00	121.297,50	
Garage	21.000,00	21.000,00*	21.000,00*	
Totale	623.300,00	563.070,00	427.552,50	con sconto del 25% tranne su garage

*senza riduzione in quanto esiste una offerta per quel prezzo

- si debba proporre la vendita indicando i nuovi valori espressi qui sopra per un periodo di almeno 90 giorni;

- si debba procedere rapidamente all'alienazione dei beni immobili in oggetto, ormai non più funzionali alle attività dell'Agenzia, possibilmente in blocco ad un unico acquirente;

DELIBERA

1. di confermare il mandato alla Studio Impresa S.r.l. a proporre la vendita degli immobili siti in viale Adua 2c Sassari, distinti in Catasto al foglio 108, mappale 2518 subalterni 19, 18 e 45 (rispettivamente a, b e c);

2. di approvare un nuovo valore base da proporre per la vendita dei citati immobili, confidando nel miglior esito possibile della trattativa, per € 285.255.000 (appartamento a), € 121.297,50 (appartamento b) e € 21.000 (garage c);

3. di dare mandato, al Servizio Bilancio e contabilità, di pubblicare un estratto della presente deliberazione contenente i nuovi valori sulla GURI;

4. di pubblicare la presente deliberazione sul sito intranet dell'Agenzia.

Il Commissario Straordinario
Dott. Francesco Baule
Firmato digitalmente