Direzione Generale

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 371/21 DEL 29/12/2021

(CdR 00.00.01.01)

Oggetto: Alienazione immobili viale Adua 2/c, già sede uffici AGRIS ed ex Consorzio Provinciale Frutticoltura di Sassari.

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. 79 del 5.11.2021 avente ad oggetto "Agenzia per la ricerca in agricoltura (AGRIS Sardegna). Proroga gestione commissariale e proroga del commissario straordinario", con il quale è stata disposta la proroga 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;

VISTO il R.D. 23 maggio 1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" ed in particolare l'articolo 66;

VISTO il Decreto legislativo 18.04.2016 n. 50 – "Codice dei contratti pubblici", così come implementato e coordinato con il Decreto legislativo 19 aprile 2017 n. 56 e modificato con la legge n. 55 del 14.06.2019;

VISTA la Legge 11 settembre 2020, n. 120 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni);

PREMESSO che:

- in data 17 maggio 2019, con verbale di consegna di cui al prot. n. 8070, l'Agenzia ha acquisito, nella consistenza del proprio patrimonio, dalla Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica e in comodato d'uso a titolo gratuito per un periodo di 30 anni, l'immobile sito nel Comune di Sassari via Carbonazzi 10, già sede degli uffici dell'ERSU Sassari;
- dal 1 maggio 2021 gli uffici amministrativi della sede di Sassari sono trasferiti dall'ex sede AGRIS e del Consorzio Provinciale Frutticoltura presso viale Adua 2/C alla nuova sede di via Carbonazzi 10;
- la ricognizione delle esigenze in termini di spazi per uffici ha sancito che, l'Agenzia, per la migliore efficienza dei servizi amministrativi, non necessiti di ulteriori immobili presso la città di Sassari;

- il contributo ordinario RAS all'Agenzia, da anni, non prevede più alcuno stanziamento per spese in conto capitale destinate a investimenti (tipologia nella quale ricadono le manutenzioni straordinarie agli immobili che costituiscono l'imponente patrimonio regionale affidato all'AGRIS);
- il reperimento di fondi extra rispetto al contributo ordinario RAS, ricavati dall'alienazione degli immobili in oggetto, può alleviare le gravi carenze della dotazione finanziaria per investimenti manutentivi presso altre strutture AGRIS;
- si è pertanto stabilito di procedere alla alienazione delle unità immobiliari siti in viale Adua 2/c i cui dati catastali sono i seguenti:
  a) Foglio 108, mappale 2518 subalterno 19 – appartamento uso ufficio 1° piano mq 278;
  b) Foglio 108, mappale 2518 subalterno 18 – appartamento uso ufficio 2° piano mq 113;
  c) Foglio 108, mappale 2518 subalterno 45 – garage doppio mq 24;
- a tal fine, su incarico del Servizio Bilancio e Contabilità, l'Agenzia delle Entrate DP Sassari UP Territorio aveva predisposto, in data 24 gennaio 2020, la "Relazione di stima di tre unità immobiliari urbane ubicate in viale Adua n° 2/C in abitato del comune di Sassari (SS)", individuando in € 422.600, € 179.700 e € 21.000 rispettivamente il valore degli immobili di cui al punto a, b e c sopra riportato;
- verificata l'impossibilità, per gli uffici tecnico e amministrativi dell'Agenzia, di seguire in modo adeguato le dinamiche del mercato immobiliare, la proposta di vendita degli immobili e le successive fasi di contrattazione, e al fine di affidare il servizio di intermediazione immobiliare relativo alla vendita delle suindicate unità, è stata avviata una indagine di mercato rivolta a n. 6 agenzie locali specializzate nel settore (Gabetti Franchising Agency – Sardegna Nord, Tecnocasa Studio Sassari s.r.l., Eurocasa S.r.l., Re/Max Abacus n. 2, Italbeni S.r.l., Key Estate s.a.s.);
- in seguito alla suddetta operazione hanno presentato offerta le agenzie Re/Max Abacus e Studio Impresa S.r.l. affiliato Tecnocasa di Sassari, di cui l'offerta più conveniente sotto il profilo economico, come risulta dalla documentazione allegata agli atti d'ufficio, è quella proposta dalla ditta Studio Impresa S.r.l. che propone per la vendita degli immobili di cui sopra la provvigione del 1,5% + IVA al 22% sul prezzo che verrà realmente pattuito con la parte acquirente, per un importo complessivo presunto pari a € 9.349,50 + IVA, qualora il prezzo di vendita corrispondesse esattamente a quello indicato dall'Agenzia delle Entrate nella relazione sopracitata;
- con DDS n. 1507 del 3 novembre 2021 il Direttore del Servizio Bilancio e Contabilità ha formalizzato l'affidamento del servizio di intermediazione immobiliare con l'agenzia Studio Impresa S.r.l. - affiliato Tecnocasa - di Sassari;

CONSIDERATO che:

- l'agenzia immobiliare Studio Impresa S.r.l., alla luce degli esiti del sovralluogo presso l'immobile, ha fornito per le vie brevi, una propria rivalutazione degli immobili, basata sull'approfondita conoscenza del mercato immobiliare a Sassari, chiedendo che la formalizzazione dell'incarico possa tener presente le condizioni attuali del bene;
- tale rivalutazione, marcatamente inferiore rispetto alla stima dell'Agenzia delle Entrate, può giustificarsi sulla base dei seguenti elementi, non tutti pienamente rilevabili al gennaio 2020:
  1) notevole deprezzamento intervenuto sul mercato Immobiliare di Sassari a seguito della pandemia COVID19;
  2) indisponibilità dell'accesso ai disabili al primo piano (benchè sia possibile il ripristino della fermata ascensore);
  3) necessità di importanti manutenzioni straordinarie agli impianti idrico, elettrico e telematico;
  4) logorio delle pavimentazioni e dei placcaggi e stato attuale di porte, infissi e tapparelle (originali anni '80);
  5) necessità di interventi sulle facciate e sulle superfici condominiali;
- per contro, nel corso delle recenti assemblee condominiali, è stato conferito l'incarico esplorativo per l'impiego del cosiddetto Superbonus 110% che, se attribuito, potrebbe alleviare le criticità ai punti 4 e 5 sopra citati;
- 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. possa impiegare un valore, inferiore alla stima dell'Agenzia delle Entrate, tale da riflettere le reali condizioni del mercato immobiliare sulla piazza di Sassari ed una trattativa dai tempi limitati;
- si debba proporre la vendita ai valori espressi nel dispositivo sottostante per almeno 90 giorni;

- si debba procedere all'alienazione dei beni immobili in oggetto, ormai non più funzionali alle attività dell'Agenzia;
- le unità immobiliari di cui al Foglio 108, mappale 2518 subalterno 19 e Foglio 108, mappale 2518 subalterno 45, ovvero appartamento al 1° piano e garage doppio, possano essere proposte alla vendita anche frazionate, purché gli acquirenti si assumano *in toto* gli oneri derivanti dalla suddivisione del cespite;
- per obbligo derivante dall'applicazione dell'art. 66 del RD 827/1924 l'avviso sintetico sarà pubblicato sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana;
- per dovere di trasparenza e pubblicità sia utile pubblicare un avviso di alienazione degli immobili in oggetto sul sito istituzionale, nel quale siano riportati recapiti, indirizzi e link dell'agenzia immobiliare delegata a trattare con i potenziali acquirenti

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 il valore base da proporre per la vendita dei citati immobili, confidando nel miglior esito possibile della trattativa, per **€ 300.000** (appartamento a), **€ 150.000** (appartamento b) e **€ 21.000** (garage c);

3. di pubblicare l'avviso relativo alla presente alienazione, completo di recapiti, indirizzi e link dell'agenzia immobiliare Studio Impresa S.r.l. di Sassari, delegata a trattare con i potenziali acquirenti;

4. di pubblicare un avviso sintetico sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana;

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

Il Commissario Straordinario
Dott. Francesco Baule
Firmato digitalmente