

Delibera del C.d.A n. 11 del 08.11.2017

AD OGGETTO: RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE REGIONALE ALL'ACQUISTO APPARTAMENTO A VIGONOVO IN VIA ISONZO N. 12 int.6 DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE.

IL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE

- **Richiamato** l'art. 5 – MEZZI - del vigente Statuto dell'Opera Pia Legato barone Alpi Gaetano che prevede "L'Istituzione trae mezzi per il suo funzionamento da:

a) rendite da patrimonio;

b) contributi ed elargizioni straordinarie di privati ed enti pubblici, donazioni, liberalità, lasciti testamentari che non abbiano specifica destinazione a patrimonio;

- **Tenuto conto** che L'Opera Pia Legato barone Alpi Gaetano trae sostentamento esclusivamente dai canoni di locazione percepiti dagli immobili, fabbricati e terreni, locati e che le somme introitate sono destinate ad attività di carattere sociale ed assistenziale, oltre al pagamento delle tasse, oneri e spese derivanti dal funzionamento dell'Ente;

- **Richiamata** la nota prot. 25 del 20.05.2017 con la quale è stata richiesta l'autorizzazione alla Regione Veneto – Commissione IPAB – per l'acquisto dell'immobile in argomento, ai sensi del comma 9, art. 8 della l.r. 23 Novembre 2012 n. 43, corredata del parere positivo del Revisore;

- **Preso atto** che la Commissione Tecnica per le Alienazioni Patrimonio delle II.PP.A.B., con nota del 07.06.2017, acquisita il 09.06.2017 ns. prot. 35/2017, ha espresso parere sospensivo per acquisire i seguenti chiarimenti ed elementi suppletivi all'istruttoria:

1. l'autorizzazione all'acquisto è subordinata all'individuazione dapprima dell'immobile, con relativa perizia asseverata e alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Opera Pia;
2. specificare le modalità attraverso cui "l'acquisizione dell'immobile destinato alla locazione consente di incrementare le entrate dell'ente da destinare a patrimonio disponibile, la redditività e la resa economica, ai fini di un miglioramento economico-gestionale dello stesso ente", anche con riferimento a possibili alternative di investimento;

- **Visto** che entro il termine di scadenza dell'avviso pubblico per manifestazioni di interesse, approvato con la determinazione del Segretario/Direttore n. 9 del 03.07.2017, pubblicato per gg. 20, all'Albo Pretorio dell'Opera Pia e all'Albo del Comune di Vigonovo, dal 06.07.2017 al 25.07.2017, non sono pervenute offerte, rendendo possibile eseguire un'indagine di mercato per la ricerca dell'immobile, nel territorio del Comune di Vigonovo;

- **Richiamata** la deliberazione del CdA n. 8 del 17.07.2017 di nomina della Commissione per la valutazione delle offerte di acquisto dell'appartamento;

- **Constatato** che dalla successiva indagine di mercato presso le Agenzie immobiliari e sui siti specializzati, sono state presentate quattro offerte di immobili ricadenti nel territorio comunale con caratteristiche confacenti alla finalità indicata;

- **Tenuto conto che** la Commissione, in corso di procedimento, ha richiesto la redazione di due perizie di stima asseverate (in data 23.08.2017), relative a due immobili con garage, che in termini di qualità/prezzo, sono risultate le migliori proposte, per accertare la conformità tecnico-urbanistica e dare riscontro al prezzo di vendita proposto;

- **Viste** le perizie asseverate acquisite in data 22.09.2017, n. prot. 55 del tecnico incaricato geom. Tosato Fabio, sui due alloggi;

- **Richiamata** la determinazione del Segretario/Direttore n. 16 del 28.09.2017 di approvazione dei verbali della Commissione di valutazione, a conclusione del procedimento, con la quale si approvava l'individuazione del sottoindicato appartamento:

	Indirizzo	anno costruzione	superficie	accessori	classe energetica
1	Via Isonzo n. 12	2005	78 mq	autorimessa	C

al prezzo di € 93.000,00, con validità della proposta di vendita per giorni 90 dalla data di acquisizione dell'autorizzazione regionale all'acquisto;

- **Dato atto** che in corso di procedimento è stato precisato che, qualora l'offerta non venga approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente o qualora approvata, nei successivi 90 giorni non pervenga l'autorizzazione regionale, nulla è dovuto da parte dell'Opera Pia Legato barone Alpi Gaetano alla proprietà, fatta salva la possibilità di concordare un nuovo termine di scadenza dell'offerta di acquisto tra le parti, purchè sia comunque acquisita la necessaria autorizzazione regionale;

- **Vista** la comunicazione del proprietario n. 79 del 08.11.2017, agli atti del presente procedimento, ove dichiara di aver presentato sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 5, del D.P.R. 380/2001 ed aver pagato la relativa sanzione per quanto concerne l'autorimessa proposta in vendita contestualmente all'appartamento;

- **Valutate** spese presunte di acquisto, notarili e fiscali per un importo di euro 5.000 circa;

- **Preso atto** che la Commissione Tecnica per le Alienazioni Patrimonio delle II.PP.A.B., con la nota succitata, ha chiesto altresì di specificare le modalità attraverso cui "l'acquisizione dell'immobile destinato alla locazione consente di incrementare le entrate dell'ente da destinare a patrimonio disponibile, la redditività e la resa economica, ai fini di un miglioramento economico-gestionale dello stesso ente", anche con riferimento a possibili alternative di investimento;

- **Tenuto conto** che lo Statuto dell'Opera Pia prevede i seguenti scopi:

- 1) l'assistenza ai minori e agli anziani bisognosi;
- 2) l'assistenza ai minori handicappati e agli inabili in età lavorativa.

Gli interventi dell'Opera Pia nel settore assistenziale sono adottati in maniera autonoma e distinta rispetto ai servizi erogati dal Comune, in base alle vigenti leggi statali e regionali;

- **Ritenuto che** l'immobile oggetto di acquisto, che verrà destinato a locazione, consentirà di incrementare la redditività dell'ente, in quanto i ricavi stimati prodotti dall'immobile, espressi nella misura del canone di locazione, saranno superiori rispetto ai relativi costi, intesi come imposte di registrazione del contratto e imposte comunali sugli immobili, come risulta dal seguente prospetto:

	RICAVI PER LOCAZIONE	IMPOSTA DI REGISTRO	IRES	REDDITIVITA' NETTA
ANNUALE	4.800,00	96,00	????? 648,00	?????4.644,00
INTERO PERIODO DI LOCAZIONE	,00	768,00	?????5.184,00	?????37.152,00

- **Considerato** il non stabile periodo che coinvolge il sistema bancario ed espone a rischi di perdite di capitale, tali da far desistere il CdA da tali forme di investimento;
- **Richiamata** la perizia asseverata resa per l'immobile Fg mappale agli atti della presente;
- **Richiamato** il parere favorevole del Revisore del Conto, prot. n. 78 del 8.11.2017;
- **Visto** il Bilancio Economico di Previsione anno 2017 approvato con deliberazione del C.d.A. n. 13/2016;
- **Tenuto conto** del sistema applicato di contabilità economico/patrimoniale e dato atto che la spesa complessiva pari ad euro 93.000,00 per l'acquisto dell'immobile ed euro presunte 5.000,00 per spese di registrazione, imposte e notarili verranno liquidate nel conto fabbricati non strumentali, ai sensi di legge;
- **Vista** la Legge fondamentale per le I.P.A.B. L. 17.07.1890 n. 6972 e successive modificazioni ed integrazioni;
- **Visto** il D.Lgs. 04.05.2001 n 207 "Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche d'assistenza e beneficenza a norma dell'art. 10 della Legge 08 novembre 2000, n. 328";
- **Visto** il D.Lgs. 267 del 18.08.2000 Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;
- **Visto** lo Statuto dell'Ente;
- **Acquisiti** i pareri favorevoli, in ordine alla regolarità tecnica ed in ordine alla regolarità contabile espresso dal Segretario, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, 1^ comma, del T.U.E.L., sulla presente deliberazione;
- Con votazione palese ed unanime, espressa nei modi di legge;

DELIBERA

Per le motivazioni in premessa citate:

- 1) acquistare dal sig. Ficchi Christian, nato a Padova il 12.10.1972 c.f. FCCCRS72R12G224Z l'immobile sito in Comune di Vigonovo Via Isonzo n. 12 int 6 contraddistinto al Nuovo Catasto Terreni foglio 8 mappale 967 e Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Vigonovo:
 - Foglio 8 particella 967 sub. 68 cat A/2 cl. 3 const. 4 vani 74/70 mq. sup. catastale rendita catastale € 268,56 Via Isonzo piano 1°;
 - Foglio 8 particella 967 sub. 12 cat C/6 cl. 9 const. 16 mq. 18 mq. sup. catastale rendita catastale € 30,57 Via Isonzo piano S1;dopo avere acquisito l'autorizzazione regionale resa dalla Commissione Tecnica alienazioni patrimonio delle II.PP.A.B., al prezzo di acquisto di euro 93.000,00 oltre alle spese e imposte accessorie dovute dalla parte acquirente, che si quantificano in via presuntiva in euro 5.000,00;
- 2) di chiedere l'autorizzazione regionale per l'acquisto di cui al punto precedente;
- 3) di imputare la spesa di euro 98.000,00 comprendente spese accessorie presunte per imposte, registrazione e notarili, nel conto fabbricati non strumentali del corrente esercizio;

4) di autorizzare il Segretario/Direttore all'acquisto dell'immobile mediante atto pubblico notarile;

5) di demandare alla competenza provvedimentale del Segretario/Direttore gli adempimenti conseguenti.

Successivamente:

IL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE

Ritenuta l'urgenza di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nei modi di legge,

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto.