



Delibera n° 56/15  
Consiglio di Amministrazione  
Seduta del 20 luglio 2015

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**VISTO** l'art. 8 comma 2 lettera s) dello Statuto;

**PRESO ATTO** della documentazione sottoposta all'attenzione del C.d.A. contenente i principali elementi conoscitivi del patrimonio immobiliare ad uso abitativo, comprensiva dell'allegato schema riepilogativo ;

**CONSIDERATI** in particolare per gli interi edifici: la redditività lorda e al netto degli oneri fiscali, la vetustà, l'incidenza economica degli interventi di manutenzione straordinaria previsti dai competenti uffici, le azioni legali in essere, il probabile valore di mercato e la relativa plusvalenza traibile in caso di dismissione dei compendi cielo-terra ;

**PRESO ATTO** dell'opportunità di dare seguito alla parziale dismissione del patrimonio ad uso residenziale, riducendo pertanto la percentuale d'incidenza di tale componente immobiliare rispetto al patrimonio ad uso diverso, di proprietà dell'Ente ;

**RITENUTO** quindi di dover adottare un organico piano di dismissioni di interi stabili (cielo - terra) da attuarsi nell'arco temporale di tre anni ;

**CONSIDERATA** la necessità, ai fini della dismissione, di individuare dei criteri oggettivi per il vaglio dei cespiti da dismettere;

**RITENUTO** di dover identificare detti criteri tra quelli già adottati dalla Fondazione nel corso delle precedenti dismissioni : maggiore vetustà, costo interventi manutentivi, minore redditività stabili, nonché di dovere integrare detti criteri con l'intervenuta problematica inerente i mancati rinnovi dei contratti di locazione da parte di numerosi conduttori ;

**VALUTATA** l'opportunità di armonizzare l'attività di dismissione degli stabili alle previsioni di Bilancio della Fondazione ;

**RAVVISATA** la convenienza di non alienare gli immobili di maggior pregio della Fondazione nonché i compendi per i quali non si perverrebbe ad alcuna plusvalenza;

**RITENUTO** pertanto d'individuare, in linea con i citati criteri, i seguenti cespiti :

Via E. Viarisio n.21, via A. Di Bonaiuto nn.39-41, via P. Camera n.21, via G. Righelli nn.53-59,  
via Pian Di Scò nn.72-92, via Descro di Gobi nn. 13-19, via Pian di Scò n.23.





**CONFERMATATA** la volontà di applicare, ai fini della vendita, i valori ritenuti congrui dall'Agenzia delle Entrate che saranno espressi per gli interi stabili, e che saranno richiesti in prossimità delle date di alienazione degli immobili;

**RITENUTO** utile, al fine di incentivare una più efficace e rapida dismissione degli stabili, riconoscere ai conduttori aventi regolare titolo, riuniti nelle forme collettive giuridicamente previste, un diritto di prelazione collettivo concedendo pertanto un abbattimento pari al 30%, rispetto al valore di mercato libero come sopra individuato, da applicarsi unicamente in caso di acquisto in blocco dell'intero stabile (cielo - terra);

**RAVVISATA** la necessità di regolamentare le casistiche locative riferite ai contratti scaduti e non rinnovati da parte dei conduttori o risolti giudizialmente e di richiedere, per tali fattispecie, in relazione alle quali sarà comunque riconosciuto il previsto abbattimento del 30% in caso di acquisto in blocco degli interi compendi (cielo - terra), l'integrale corresponsione di tutte le spese legali riferite alle cause in corso, nonché il pagamento di ogni e qualsiasi somma dovuta a titolo di integrazione dell'indennità di occupazione dalla data di scadenza del contratto fino alla data del rogito;

**RITENUTO** inoltre che, per quanto attiene alle unità inopiate non oggetto d'interesse all'acquisto dai parte conduttori aventi regolare titolo, le stesse potranno essere compravendute da terzi con una percentuale di abbattimento, direttamente proporzionale alla durata del contratto locativo in essere alla data della dismissione e comunque non superiore al 30% rispetto al valore d'immobile libero;

**PRESO ATTO** dell'impegno della Fondazione a valutare richieste di locazione per altri stabili non interessati dalle dismissioni, da parte di eventuali conduttori aventi regolare titolo non interessati all'acquisto, nonché di accertare la sussistenza di eventuali "fasce deboli" cui proporre, in alternativa all'acquisto e ai valori previsti, altre unità immobiliari in locazione;

**CONSIDERATO** l'impegno di fornire alle OO.SS. dei conduttori già sottoscrittrici degli accordi con la Fondazione tempestiva informazione circa le dismissioni in oggetto, nonché ai rappresentanti sindacali dei portieri al fine di prevedere la salvaguardia del rapporto lavorativo presso gli stabili oggetto di dismissione, comunque nel rispetto dei contratti di categoria;

**RITENUTO** di verificare, con rappresentanti di primari Istituti Bancari, la possibilità di accedere da parte dei promissari acquirenti, a mutui agevolati a condizioni di miglior favore (es. mutuo possibilmente a totale copertura del prezzo dell'immobile, tassi di interessi agevolati, durata massima delle obbligazione e semplificazione delle garanzie a tutela del credito), al fine di favorire l'accesso al credito da parte dei promissari acquirenti;

**VISTA** la proposta della Direzione Generale e tenuto conto delle valutazioni della Commissione Investimenti:



## DELIBERA

a) di procedere, nell'arco temporale del triennio 2015-2017 alla dismissione, con modalità di vendita in blocco (cielo - terra), dei sotto riportati compendi immobiliari individuati sulla base dei criteri indicati in premessa:

2015 Via E. Viarigio n.21;

2016 Vja A.Di Bonaluto 39/41, Via P. Camera 21, Via G. Righelli 53/59;

2017 Via Pian di Sco' 72/92, Via Deserto di Gobi 13/19, Via Pian di Sco' 23.

b) di applicare i valori di vendita individuati dall'Agenzia del Territorio ;

c) di riconoscere, ai conduttori aventi regolare titolo, un diritto di prelazione collettivo con abbattimento pari al 30%, rispetto al valore di mercato libero, per l'acquisto in blocco degli interi compendi (cielo - terra) ;

d) di riconoscere, relativamente ai contratti scaduti e non rinnovati da parte dei conduttori, o risolti giudizialmente, un diritto di prelazione collettivo con abbattimento pari al 30%, rispetto al valore di mercato libero, per l'acquisto in blocco degli interi compendi (cielo - terra), alle seguenti condizioni :

- e) - integrale corresponsione di tutte le spese legali riferite alle cause in corso;
- rinuncia dell'eventuale contenzioso in essere con la Fondazione;
  - cancellazione di eventuali iscrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sugli atti di proprietà;
  - pagamento di ogni e qualsiasi somma dovuta a titolo di integrazione dell'indennità di occupazione dalla data di scadenza del contratto fino alla data del rogito;

f) di riconoscere altresì, rispetto al valore libero, e in relazione alle varie casistiche locative :

- l) un abbattimento direttamente proporzionale alla durata dei contratti di locazione, comunque non superiore al 30%, relativamente alle unità non oggetto d'interesse all'acquisto dai parte conduttori aventi regolare titolo, qualora alienate a terzi;
- g) di proporre in locazione, compatibilmente con le disponibilità dell'Ente, altre unità immobiliari ai conduttori non interessati all'acquisto;
- h) di proporre in locazione, alle medesime condizioni economiche e compatibilmente con le disponibilità dell'ente, altre unità immobiliari ai conduttori appartenenti ad accertate "fasce deboli", individuate con specifica delibera del Consiglio di amministrazione o di procedere alla vendita della nuda proprietà;
- i) di effettuare apposita informativa afferente le dismissioni, alle OO.SS. degli inquilini già sottoscrittrici gli accordi con la Fondazione, nonché quelle rappresentative dei portieri degli stabili in relazione alla salvaguardia dei rapporti di lavoro;
- j) di dare mandato alla Direzione Generale di verificare, con rappresentanti di primari Istituti Bancari, la possibilità di accedere da parte dei promissari acquirenti, a mutui agevolati a condizioni di miglior favore, al fine di favorire l'accesso al credito da parte dei promissari acquirenti;
- k) di dare mandato al Presidente ed al Direttore Generale al fine di porre in essere tutti gli adempimenti conseguenti la presente delibera.

