



FONDAZIONE F.N.P.A.I.A.
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA PER GLI
ADDETTI E PER GLI IMPIEGATI IN AGRICOLTURA

Delibera n. 61/15

Consiglio di Amministrazione

Seduta del 4 novembre 2015

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

VISTA la delibera del Consiglio di Amministrazione in data 20 luglio 2015 che ha approvato un piano di parziale dismissione del patrimonio della Fondazione avente ad oggetto interi stabili in Roma da attuarsi nell'arco di un triennio 2015-2017, con richiesta di valutazione dei valori di vendita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio;

VISTA la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 11/08/2015 Prot. n. 20727, che ha indicato il valore complessivo del complesso immobiliare in Roma, Via Enrico Viarisio n. 21 in Euro 6.551.711,84 (seimilioni cinquecentocinquantunomilasettecentoundici virgola ottantaquattro) arrotondato ad Euro 6.552.000,00 (seimilioni cinquecentocinquantaduemila virgola zero zero);

RAVVISTATA l'opportunità di regolamentare in modo omnicomprensivo e riepilogativo - con la presente delibera - la procedura di vendita relativamente a detto immobile in Roma, Enrico Viarisio n. 21;

delibera

- a)-di procedere alla vendita delle singole unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare sito in Roma, Via Enrico Viarisio n. 21;
- b)-di prendere atto che il valore dell'intero complesso immobiliare è stato determinato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma -



FONDAZIONE ENPA
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA PER GLI
AZZETISTI E PER GLI IMPIEGATI IN AGRICOLTURA

Territorio complessivamente in Euro 6.551.711,84
(seimilionicinquecentocinquantomilasettecentoundici
ottantaquattro) arrotondato ad Euro 6.552.000,00
(seimilionicinquecentocinquantaduemila virgola zero zero) e altresì ripartito

dall'Agenzia delle Entrate per le singole unità immobiliari;

c) di attribuire al Presidente tenuto conto della predetta valutazione della Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio:

(i) il potere di determinare il prezzo-base (in appresso “prezzo-base”) di vendita delle singole unità immobiliari da alienare facendo riferimento ai valori indicati dalla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio e ripartendo pro-quota il valore delle parti condominiali;

(ii) il potere di stabilire, nei casi appresso indicati, su tale “prezzo-base” la percentuale effettiva di riduzione del prezzo di vendita in misura comunque non superiore al 30% (trenta per cento);

d)-di stabilire che le unità immobiliari, unitamente alle relative pertinenze, verranno previamente offerte in prelazione ai conduttori delle stesse con la riduzione del prezzo di vendita del 30% (trenta per cento), con facoltà altresì per i conduttori medesimi, in caso di loro rinuncia all'acquisto espressa per iscritto, di indicare quale acquirente un proprio parente in linea retta entro il secondo grado (in appresso “familiari”);

e) di precisare che detta percentuale di riduzione del “prezzo-base” di vendita spetti a seguito dell'impegno scritto all'acquisto da parte dei singoli conduttori (o dei “familiari” degli stessi a seguito della procedura di cui sopra) - a fronte della espressa proposta di vendita formulata dalla Fondazione - purché sia raggiunto almeno il 90% (novanta per cento) dei conduttori (o “familiari”) degli stessi (calcolato al netto delle unità libere, di quelle occupate abusivamente e delle eventuali posizioni amministrative non regolarizzate o non regolarizzabili);



FONDAZIONE ENPIA
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA PER GLI
ADDETTI E PER GLI IMPIEGATI IN AGRICOLTURA

V.

f)-di stabilire - per le unità immobiliari occupate in base a contratti di locazione scaduti, e non rinnovati da parte dei conduttori, oppure in base a contratti risolti giudizialmente - che sia consentito l'esercizio della prelazione da parte di tali occupanti (già conduttori), con applicazione della medesima percentuale di riduzione del "prezzo-base" di vendita del 30% (trenta per cento), sempre purché sia raggiunta la manifestazione formale dell'intenzione di acquisto da parte di almeno il 90% (novanta per cento) dei conduttori (o "familiare") calcolata come sopra e a condizione altresì che previamente:

- siano corrisposte dagli stessi alla Fondazione tutte le spese legali riferite alle cause in corso;

- vi sia rinuncia degli stessi all'eventuale contenzioso in essere con la Fondazione;

- vengano cancellate, a totale cura e spese degli stessi, eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli presso la competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio (già Conservatoria dei Registri Immobiliari);

- sia pagata dagli stessi ogni e qualsiasi somma dovuta a titolo di integrazione dell'indennità di occupazione dalla data di scadenza del contratto fino alla data della stipula;

g)-di stabilire altresì che - in caso di mancato esercizio della prelazione di cui ai precedenti punti sopra d), e) e f) - il prezzo di vendita a terzi delle unità immobiliari locate potrà essere determinato con una percentuale di riduzione del "prezzo-base" direttamente proporzionale alla durata del contratto di locazione in essere alla data di alienazione, e comunque con una riduzione del "prezzo-base" non superiore al 30% (trenta per cento) rispetto al valore dell'unità immobiliare come sopra determinato Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio;



FONDAZIONE ENPAA
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA PER GLI
ADDETTI E PER GLI IMPIEGATI IN AGRICOLTURA

h)-di stabilire infine che il prezzo di vendita delle unità immobiliari che non rientrino nelle fattispecie sopra indicate di riduzione dovrà essere almeno pari al "prezzo-base" come sopra determinato;

i)-di dare atto che l'individuazione dell'acquirente e dei requisiti dello stesso per l'acquisto, nonché la determinazione del prezzo di vendita di ciascuna unità immobiliare di cui sopra, con le eventuali riduzioni, determinati dal rappresentante della Fondazione partecipante agli atti di vendita, è impegnativa per la Fondazione alienante con esonero da ogni ingerenza da parte di chicchessia.

A tale effetto vengono conferiti al Presidente, tutti i più ampi poteri e facoltà per dare esecuzione a tutto quanto sopra, anche a mezzo di procuratori disgiuntamente nominati, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo quelli di individuare gli acquirenti, stipulare gli atti di compravendita delle unità immobiliari per i rispettivi prezzi determinati come sopra indicato, incassare i prezzi, stabilendone le modalità di pagamento, con la precisazione che gli stessi o parte degli stessi potrà essere corrisposta attraverso il ricorso a mutui da parte degli acquirenti, rilasciare quietanza, rinunciare all'ipoteca legale esonerando il competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da responsabilità, descrivere le unità immobiliari oggetto di vendita con tutte le indicazioni occorrenti, precisare confini, consistenza e dati catastali delle stesse, inserire negli atti, patti, clausole, termini e condizioni (anche di efficacia), intervenire, ove del caso, negli atti di mutuo quali terzi datori di ipoteca, consentire trascrizioni, volture e frazionamenti firmando i documenti relativi, redigere e depositare il Regolamento di Condominio con le relative tabelle millesimali, costituire, modificare, estinguere servitù ed altri diritti reali parziari, garantire la buona e piena titolarità delle unità immobiliari oggetto di vendita, dare l'immissione in possesso, fare e sottoscrivere dichiarazioni di ogni genere anche con riferimento a quanto



FONDAZIONE ENPALEA
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA PER GLI
ADDETTI E PER GLI IMPIEGATI IN AGRICOLTURA

previsto dalle leggi urbanistiche e fiscali, dalla normativa in materia catastale e in materia di prestazione energetica, nonché da ogni altra normativa, fare insomma quanto altro necessario, opportuno e/o del caso per le vendite in oggetto, venendo a tale effetto loro conferita ogni più ampio potere e facoltà all'uopo necessaria, nulla escluso e/o eccettuato, il tutto anche eventualmente ad integrazione e/o in rettifica di quanto riportato nella presente delibera ovvero nella documentazione della procedura predisposta dalla Fondazione, senza che mai si possa loro eccepire difetto o indeterminatezza di poteri.