



SERVIZIO: Programmazione Sociale e Sistema Integrato Sociosanitario

UFFICIO: Sviluppo dell'Economia Sociale. Servizio Civile. Governance Asp

GIUNTA REGIONALE

Seduta del ... 25 MAG. 2017

Deliberazione N. 278

L'anno il giorno del mese di 25 MAG. 2017

negli uffici della Regione Abruzzo, si è riunita la Giunta Regionale presieduta dal Sig. Presidente Dott. Luciano D'ALFONSO

con l'intervento dei componenti:

	P	A
1. LOLLI Giovanni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2. DI MATTEO Donato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. GEROSOLIMO Andrea	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4. PAOLUCCI Silvio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. PEPE Dino	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. SCLOCCO Marinella	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Svolge le funzioni di Segretario Daniela Valenza

OGGETTO

Fondazione "Casa Accoglienza F.lli Alfonso e Luigi Genova Rulli" di Vasto – Autorizzazione all'alienazione di beni immobili – Art. 4 comma 4 lettera d) L.R. 17/2011.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la Legge 8 novembre 2000, n. 328 che all'art. 10 introduce la previsione di trasformazione della forma giuridica delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB);

VISTO il D.Lgs. 4 maggio 2001, n. 207 che dispone, in materia di riordino del sistema delle IPAB, la trasformazione degli istituti in aziende pubbliche di servizi alla persona oppure in persone giuridiche di diritto privato;

VISTA la L.R. 24 giugno 2011, n. 17 attuativa delle disposizioni di riordino delle IPAB di cui sopra;

PRESO ATTO dell'avvenuta trasformazione della personalità giuridica dell'ex IPAB "Orfanotrofio Femminile F.lli Alfonso e Luigi Genova Rulli" in fondazione privata senza fine di lucro denominata "Casa Accoglienza F.lli Alfonso e Luigi Genova Rulli" con sede in Vasto, riconosciuta con DPGR n. 113 del 27.07.2006;

VISTE le note prot. 793 del 06.10.2016 e 980 del 06.12.2016 della Fondazione in oggetto che rimettono al Servizio Programmazione Sociale e Sistema Integrato Sociosanitario le richieste di autorizzazione all'alienazione di beni immobili, ai sensi dell'art. 4 comma 4 lettera d) L.R. 17/2011, deliberate dal C.d.A. della Fondazione con i verbali n. 29 del 27.09.2016 e n. 30 del 27.10.2016;

DATO ATTO che dai verbali di cui sopra risulta che il C.d.A. della Fondazione ha deliberato di procedere alla dismissione dei seguenti immobili di proprietà:

L'Estensore

Alberto Rossi
(firma)

Il Responsabile dell'Ufficio

Katiuccia Manuela Di Meo
(firma)

La Dirigente del Servizio

Tamara Agostini
(firma)

Il Direttore Regionale

Angelo Mitraglia
(firma)

La Componente la Giunta

Marinella Sclocco
(firma)

Approvato e sottoscritto:

Il Segretario della Giunta

F.to Avv. Daniela Valenza
(firma)

Il Presidente della Giunta

F.to Dott. Luciano D'Alfonso
(firma)

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

L'Aquila, li _____

Il Dirigente del Servizio Affari della Giunta

(firma)

- fabbricato rurale denominato “ex Provvidenza” sito in Vasto alla via S.S. 16 Nord (censito nel C.U. di Vasto al foglio 16 particella 254) e adiacente porzione di terreno di sbocco sulla strada (frazione del foglio 16 particella 4077);
- fabbricato urbano sito in Vasto alla via Corso Palizzi 37 (identificato al C.U. di Vasto al foglio 37 particella 617 sub 10 e 11);
- porzione di terreno incolto sito in Vasto in via del Porto località San Rocco (identificato al C.U. di Vasto al foglio 21 particella 380);

VISTA la nota prot. RA/85561/16 del 04.11.2016 con la quale il Servizio Programmazione Sociale e Sistema Integrato Sociosanitario, precisando che la L.R. 17/2011 all’art. 4 comma 4 lettera d) vincola il patrimonio delle Istituzioni trasformate in Fondazioni al “*divieto di procedere, senza espressa autorizzazione della Giunta regionale, ad alienazioni di beni immobili*”, chiede alla Fondazione in oggetto di presentare gli atti amministrativi e contabili in grado di dimostrare l’esistenza del requisito delle “*effettive esigenze di reperimento delle risorse finanziarie occorrenti per il mantenimento, miglioramento del patrimonio indisponibile e potenziamento delle attività istituzionali*”, specificando comunque che questo è un aspetto rimesso alla valutazione di chi agisce assumendosene tutte le responsabilità che da esso derivano;

VISTA la nota prot. 917 del 18.11.2016 rimessa dalla presidente della Fondazione in oggetto che riscontra la citata nota prot. RA/85561/16 del 04.11.2016;

CONSIDERATO che dalla citata nota prot. 917 del 18.11.2016 della Presidente e dai citati verbali del CdA si evince quanto segue:

- la richiesta di dismissione di immobili che fanno parte della dotazione patrimoniale originaria della Fondazione è ritenuta necessaria dal CdA in ossequio all’opera di risanamento e ristrutturazione del patrimonio dell’ente, in quanto la loro natura, ubicazione, stato di conservazione e tassazione costituiscono ostacolo e rallentamento al raggiungimento degli scopi previsti dallo statuto della Fondazione di gestione efficiente, prudente, trasparente ed economica;
- le dismissioni risultano necessarie per fare fronte al pagamento di tributi e oneri immobiliari non pagati dalle pregresse amministrazioni della Fondazione, al fine di evitare azioni esecutive sugli altri beni di proprietà funzionali alle attività istituzionali;

DATO ATTO che alle citate richieste di autorizzazione sono allegati le relazioni di perizia di stima immobiliare redatte dall’ing. Francesca Cordisco che indicano il probabile valore minimo dei beni di cui si tratta;

VISTA la nota prot. 57388 del 07.03.2017 con la quale la segretaria della Giunta regionale Daniela Valenza, con riguardo alla proposta di deliberazione in oggetto già iscritta all’OdG della seduta del 28.02.2017, segnala che l’Organo politico ha ritenuto necessario un approfondimento istruttorio con verifica di congruità delle stime effettuate, mediante l’ausilio di professionalità competenti dell’amministrazione provinciale di Chieti;

VISTA la nota prot. 107/Segr. del 10.03.2017 della componente la Giunta regionale Marinella Sclocco che richiede alla Provincia di Chieti di verificare la congruità delle stime immobiliari dei beni di cui si tratta;

VISTA la nota prot. 7558 del 11.05.2017 che rimette, a cura del responsabile del Servizio Patrimonio immobiliare della Provincia di Chieti, le richieste verifiche di congruità delle stime immobiliari dei beni di cui si tratta;

VISTA la nota prot. RA/0129455/17 del vicepresidente della Fondazione, che dichiara di accettare tali verifiche di congruità impegnandosi ad adeguarvisi nelle autorizzande vendite in oggetto;

PRESO ATTO che dal presente atto non scaturiscono oneri a carico del bilancio regionale;

DATO ATTO che il Dirigente del Servizio Programmazione Sociale e Sistema Integrato Sociosanitario, competente nelle materie trattate nel presente provvedimento, ha espresso il proprio parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico amministrativa dello stesso, apponendovi la propria firma in calce;

DATO ATTO che il Direttore del Dipartimento per la Salute e il Welfare, apponendo la sua firma sul presente provvedimento, sulla base del parere favorevole del Dirigente del Servizio competente, attesta che lo stesso è conforme agli indirizzi, funzioni ed obiettivi assegnati al Dipartimento medesimo;

A VOTI UNANIMI espressi nelle forme di legge

DELIBERA

per le motivazioni rappresentate in narrativa, che si richiamano integralmente:

1. **di prendere atto** di quanto contenuto nei verbali del CdA della Fondazione “Casa Accoglienza F.lli Alfonso e Luigi Rulli” n. 29 del 27.09.2016 e n. 30 del 27.10.2016, che allegati alla presente ne formano parte integrante e sostanziale;
2. **di ritenere** che quanto descritto nei documenti allegati sia sufficiente a dimostrare l’esistenza del requisito delle “*effettive esigenze di reperimento delle risorse finanziarie occorrenti per il mantenimento, il miglioramento del patrimonio indisponibile e per il potenziamento delle attività istituzionali*” di cui all’art. 4 comma 4 lettera d) della L.R. 17/2011, precisando che chi agisce si assume tutte le responsabilità consequenziali che derivano dalla valutazione di tali effettive esigenze;
3. **di autorizzare**, ai sensi dell’art. 4, comma 4, lettera d) della L.R. 17/2011, la Fondazione “Casa Accoglienza F.lli Alfonso e Luigi Rulli” con sede in Vasto, alla alienazione dei seguenti immobili di proprietà alle condizioni e nei limiti delle verifiche di congruità rimesse dalla Provincia di Chieti con prot. 7558 del 11.05.2017, che allegati alla presente ne formano parte integrante e sostanziale:
 - fabbricato rurale denominato “ex Provvidenza” sito in Vasto alla via S.S. 16 Nord (censito nel C.U. di Vasto al foglio 16 particella 254) e adiacente porzione di terreno di sbocco sulla strada (frazione del foglio 16 particella 4077);
 - fabbricato urbano sito in Vasto alla via Corso Palizzi 37 (identificato al C.U. di Vasto al foglio 37 particella 617 sub 10 e 11);
 - porzione di terreno incolto sito in Vasto in via del Porto località San Rocco (identificato al C.U. di Vasto al foglio 21 particella 380);
4. **di precisare** che dal presente atto non scaturiscono oneri a carico del bilancio regionale;
5. **di incaricare** il competente Servizio Programmazione sociale e Sistema Integrato Sociosanitario degli adempimenti per le notifiche del presente provvedimento agli interessati.



Casa Accoglienza

F.lli Maria e Luigi Genova - Rulli

VASTO

SECRETARIA

N. 793 di protocollo

ALLEGATO come parte integrante alla dell-
berazione n. 278 del 25 MAG. 2017
IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
(Avv. Daniela Valenza)

ORIGINALE

Vasto, 06/10/2016

Via Incoronata, 254
Tel. (0873) 367269 - Fax (0873) 367269

Alla Regione Abruzzo

- Servizio per la Programmazione Sociale e
il Sistema integrato socio sanitario -
Dipartimento per la salute e il welfare
politichesociali@pec.regione.abruzzo.it

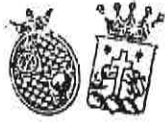
tamara.agostini@regione.abruzzo.it

In qualità di presidente della Fondazione "Casa Accoglienza F.lli A. e L. Genova Rulli", con sede in Vasto, faccio seguito e riferimento alla Relazione esplicativa trasmessa da questa Fondazione in data 2.05.2016, acquisita al Vs. protocollo RA/100236/DPF014 e da Voi inserita quale parte integrante della DGR 335/2016, nella quale, come da Voi riconosciuto nella detta Delibera, veniva data esposizione delle posizioni debitorie, venivano descritte le attività poste in essere dalla Casa Accoglienza per contenere i costi ed incrementare le entrate al fine di riportare il bilancio in equilibrio e si dava atto della ristrutturazione del debito nel suo complesso, per significarVi quanto segue.

L'attuale Consiglio di Amministrazione della predetta Fondazione, nella riunione del 27.09.2016, ha ritenuto opportuno dare seguito ad una proposta di acquisto ricevuta in merito ad un immobile costituito da fabbricato rurale in Vasto alla via S.S. 16 Nord, con adiacente una porzione di terreno, il tutto meglio identificato al catasto terreni del Comune di Vasto (CH) al foglio n. 16 part. 254, Qualità Fabbricato Rurale della superficie di 1.275,00 mq e annessa frazione della particella identificata al foglio 16 part. 4077, porz. AA, qualità uliveto, della consistenza di circa 3.600,00 mq, quest'ultima necessaria per lo sbocco sulla strada.

Come ben specificato nel verbale di detta riunione (verbale n.29, allegato alla presente), tale vendita si inquadra in una più ampia operazione di risanamento e ristrutturazione dell'Ente stesso e trova le sue radici nella decisione del CdA di dismettere alcuni beni che attualmente sono solo di ostacolo al raggiungimento dello scopo previsto dallo Statuto, perchè per la loro inutilizzazione da molti anni, per la loro natura, l'ubicazione lo stato di conservazione e la relativa tassazione costituiscono un rallentamento a quella gestione efficiente, prudente, trasparente ed economica prevista ed auspicata nello Statuto e dagli stessi fondatori. L'offerta ricevuta, di € 125.000,00, è





Casa Accoglienza

F.lli Alfonso e Luigi Genova - Rulli

VASTO

Vasto, _____

Via Incoronata, 254

Tel. (0873) 367269 - Fax (0873) 367269

stata ritenuta congrua, poichè è anche superiore a quella di € 115.000,00-120.000,00 stimata dall'Ing. Francesca Cordisco, tecnico incaricato dalla Fondazione per far periziare i beni individuati.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, nella mia qualità di Presidente della Fondazione "Casa Accoglienza F.lli A. e L. Genova Rulli", in ossequio a quanto deliberato dal CdA nella riunione del 27.09.2016, chiedo di autorizzare, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 17/2011, la Fondazione "Casa Accoglienza F.lli A. e Luigi Genova Rulli", con sede in Vasto, nella mia persona, alla stipula del predetto preliminare, che viene allegato alla presente, e il successivo atto pubblico di compravendita dell'immobile sopra descritto, alle condizioni contenute nel preliminare.

Allego Relazione di perizia dell'Ing Francesca Cordisco, stralcio del verbale del CdA Genova Rulli n. 27 del 19.04.2016 e bozza di contratto preliminare da ripassare con l'aspirante acquirente.

Confidando in un pronto e positivo esito, saluto distintamente.

LA PRESIDENTE



(A. Raffaella Valori)





Prot. n° 789
04/10/2016

Casa Accoglienza F.lli Alfonso e Luigi
GENOVA RULLI
- VASTO -

(eretto in Ente Morale con Decreti 31-3-1932 e 4-8-1932 n. 1226)

Verbale n. 29 del 27 Settembre 2016

L'anno 2016 addì 27 del mese di Settembre, in Vasto alla Via Incoronata n° 254, si è riunito il Consiglio d'Amministrazione della Casa Accoglienza "F.lli Alfonso e Luigi Genova Rulli" con l'intervento dei Signori:

Presidente:	Avv. RAFFAELLA VALORI	Presente
Membri:	Avv. EMIDIO GUASTADISEGNI	Presente
	Prof. MICHELE CASCAVILLA	Presente
	Rag. PIETRO FALCUCCI	Presente
	Dotl. NICOLA GIARROCCO	Presente
	Avv. ALESSIO MARIA MUCCI	Assente
	Sig. GIUSEPPE Di FABIO	Presente

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita gli adunati a discutere sui seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1.
- 2.
- 3.
4. OMISSIS
- 5.
- 6.
7. comunicazioni del Presidente ed eventuali ratifiche;
8. OMISSIS

Sul punto 1)

OMISSIS



OMISSIS

Sul punto 7)

- La Presidente espone alcuni problemi emersi nell'ultimo periodo; in particolare :
1. in merito alla questione dell'immobile "ex Provvidenza", la Presidente riferisce che, in ossequio all'opera di risanamento e ristrutturazione dell'assetto dell'Ente in atto fin dal momento dell'insediamento del presente Consiglio, sono state portate avanti le trattative con il sig. Di Tullio e con lui sono state definite tutte le questioni economiche relative alla compravendita del fabbricato rurale in Vasto alla via S.S. 16 Nord (identificato al catasto terreni del Comune di Vasto (Ch) al foglio n. 16 part. 254) e dell'adiacente porzione di terreno (frazione della particella identificata al foglio 16 part. 4077), quest'ultima necessaria per lo sbocco sulla strada. Avendo ritenuto, infatti, fin da subito necessario dismettere alcuni immobili (fabbricati e terreni) che fanno sì parte della dotazione originaria del patrimonio dell'Ente, ma che attualmente sono solo di ostacolo al raggiungimento dello scopo previsto dallo Statuto, perché per la loro natura, l'ubicazione lo stato di conservazione e la relativa tassazione costituiscono un rallentamento a quella gestione efficiente, prudente, trasparente, ed economica prevista ed auspicata nello Statuto e dagli stessi fondatori, ed avendo individuato alcuni beni con queste caratteristiche già nel verbale n. 19 del 4.06.2015; avendo poi dato incarico ad un tecnico (l'Ing. Francesca Cordisco, di Vasto) per le rispettive valutazioni ed essendo pervenuta, per l'immobile situato in Vasto sulla SS.16 Nord (come sopra identificato), una offerta di acquisto di € 125.000,00 (centoventicinquemila) ritenuta congrua dal CdA già nella seduta del 19.04.2016 in relazione alla predetta valutazione (nella quale l'Ing. Cordisco aveva stimato adeguata la somma di € 115.000,00-120.000,00); in tale ottica è stata è stata approntata una bozza di contratto preliminare che dovrà essere oggetto di autorizzazione da parte della Regione ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 17/2011;

Il Consiglio, dopo ampia discussione,

DELIBERA

1. di approvare la bozza di contratto preliminare allegata e di chiedere alla Regione Abruzzo, tramite il Servizio a ciò preposto, di autorizzare la Fondazione nella persona del Presidente alla stipula del predetto preliminare, che verrà all'uopo inviato, e il successivo atto pubblico di compravendita dell'immobile sopra descritto, alle condizioni contenute nel preliminare stesso; *la Presidente è incaricata di effettuare detta richiesta.*

OMISSIS





Casa Accoglienza

F.lli Alfonso e Luigi Genova - Rulli

VASTO

Vasto, li 06/12/2016

Via Incoronata, 254
Tel. (0873) 367269 - Fax (0873) 367269
e-mail : casagenovarulli@virgilio.it

N. 980 di protocollo

NS PROT. RA 0116722/16

Spett.le REGIONE ABRUZZO
Servizio per la Programmazione
Sociale e il Sistema integrato
socio sanitario.
Dipartimento per la salute e il
welfare

DPF014@pec.regione.abruzzo.it

angelo.muraglia@regione.abruzzo.it
marinella.sclocco@regione.abruzzo.it
tamara.agostini@regione.abruzzo.it
alberto.rossi@regione.abruzzo.it
conceffa.troilo@regione.abruzzo.it

OGGETTO: Richiesta di autorizzazione alla vendita

In qualità di Presidente della Fondazione "Casa Accoglienza F.lli A. e L. Genova Rulli", faccio seguito e riferimento alla nota del 18.11.2016 di risposta alla Vs. del 4.11.2016, inviando la preannunciata ulteriore richiesta di autorizzazione alla vendita riguardante il fabbricato e il piccolo appezzamento di terreno meglio specificati nella documentazione allegata. Tale documentazione consta di:

- 1) stralcio del verbale del CdA del 27.10.2016;
- 2) relazione di perizia di stima degli immobili interessati;
- 3) proposta di acquisto del fabbricato;
- 4) offerta di acquisto del terreno.

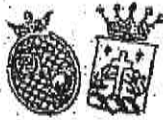
Pertanto, in ossequio a quanto deliberato dal CdA nella riunione del 27.10.2016, chiedo di autorizzare, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 17/2011, per tutte le motivazioni riportate nel verbale del 27.10.2016 e ampiamente esplicitate nella citata nota del 18.11.2016, la Fondazione "Casa Accoglienza F.lli A. e L. Genova Rulli", nella mia persona, alla stipula di entrambi gli atti pubblici di compravendita.

Confidando in un pronto e positivo esito, saluto distintamente.

Il Presidente

- Avv. Raffaella Valori -





**Casa Accoglienza F.lli Alfonso e Luigi
GENOVA RULLI**

- VASTO -

(eretto in Ente Morale con Decreti 31-3-1932 e 4-8-1932 n. 1226)

Verbale n. 30 del 27 Ottobre 2016

L'anno 2016 addì 27 del mese di Ottobre, in Vasto alla Via Incoronata n° 254, si è riunito il Consiglio d'Amministrazione della Casa Accoglienza "F.lli Alfonso e Luigi Genova Rulli" con l'intervento dei Signori:


Presidente:	Avv. RAFFAELLA VALORI	Presente
Membri:	Avv. EMIDIO GUASTADISEGNI	Presente
	Prof. MICHELE CASCAVILLA	Presente
	Rag. PIETRO FALCUCCI	Presente
	Dott. NICOLA GIARROCCO	Assente
	Avv. ALESSIO MARIA MUCCI	Presente
	Sig. GIUSEPPE Di FABIO	Presente

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita gli adunati a discutere sui seguenti punti all'ordine del giorno:

1. discussione e approvazione bilancio di previsione 2017;
2. valutazione offerte di acquisto relative a: fabbricato Via Porta Nuova, terreno Via del Porto e terreno zona Industriale Punta Penna;
3. contratti di lavoro in scadenza;
4. comunicazioni del Presidente ;
5. varie ed eventuali

.....
Sul punto 1)





OMISSIS

Sul punto 2)

- la Presidente aggiorna i consiglieri sulle azioni avviate per la dismissione di alcuni beni immobili (fabbricati e terreni) che non sono necessari all'esercizio delle attività istituzionali della Fondazione e sono in stato di degrado e deprezzamento e, per la loro natura, l'ubicazione, lo stato di conservazione e la relativa tassazione, costituiscono un rallentamento a quella gestione efficiente, prudente, trasparente ed economica prevista ed auspicata nello Statuto e dagli stessi fondatori. Tali dismissioni, come già ampiamente ritenuto da questo Consiglio anche nelle precedenti riunioni, risultano necessarie per far fronte innanzitutto al pagamento di tributi e oneri sugli immobili, non pagati dalle pregresse amministrazioni della Fondazione e accumulatisi negli anni, al fine di evitare azioni esecutive sui beni di proprietà della Fondazione ed un depauperamento del patrimonio della stessa (tramite ipoteche legali o eventuali pignoramenti immobiliari addirittura sulla Casa di Accoglienza).

Tra questi immobili figurano:


- I. un fabbricato urbano sito in Vasto alla Via Corso Palizzi, 37 (identificato al catasto urbano del Comune di Vasto (Ch) al foglio n. 37 part. 617 sub 10 e 11) che, su mandato dell'Ente, l'Agenzia Immobiliare Europa ha posto sul mercato; essa agenzia ha individuato un potenziale acquirente che ha presentato offerta d'acquisto scritta. A seguito della delibera del CdA n° 29 del 27.09.2016, è stata raggiunta, con l'interessato, l'intesa per procedere alla vendita.
- II. una porzione di terreno incolto sito in Vasto alla Località San Rocco (identificato al catasto terreni del Comune di Vasto (Ch) al foglio n. 21 part. 380 di superficie complessiva di 00.34.20 ha- allegato 1) su cui è stata presentata una offerta scritta di acquisto conveniente; in considerazione di quanto indicato nella perizia giurata fatta effettuare dalla Fondazione da un tecnico incaricato, è stata raggiunta, con l'interessato, l'intesa per procedere alla vendita.
- III. una porzione di terreno incolto sito in Vasto alla Località Zona Ind.le Punta Aderci (identificato al catasto terreni del Comune di Vasto (Ch) ai fogli n. 7 e 8 part. 51-4015-4016 / 165-170-189 di superficie complessiva di 00.35.20 ha - allegato 2) su cui è stata presentata una offerta scritta di acquisto; sono in corso trattative per la definizione, sulla base della risultanza della perizia giurata fatta effettuare dalla Fondazione da un tecnico incaricato e sulla base di considerazioni di merito, delle migliori condizioni economiche e generali per l'eventuale benessere alla vendita.

Al termine dell'approfondimento e della discussione di merito, il Consiglio, fatta eccezione del consigliere Falcucci, assentatosi temporaneamente,

DELIBERA

1. di procedere alla vendita dei beni di cui ai punti 2/I-II, ritenendo le cifre proposte e definite tra le parti congrue per la cessione degli immobili stessi rispetto alle valutazioni tecniche effettuate, e di predisporre la documentazione necessaria per la stipula dei rispettivi rogiti notarili, previa richiesta di autorizzazione alla Regione;
2. di rinviare alla prossima riunione la discussione sulla vendita del terreno di cui al punto 2/III, per definire e concordare con il richiedente le migliori condizioni economiche ritenute congrue rispetto alla valutazioni tecniche effettuate;



- 
3. di chiedere alla Regione Abruzzo, tramite il Servizio a ciò preposto, di autorizzare la Fondazione nella persona del Presidente alla stipula degli atti pubblici di compravendita degli immobili sopra descritti, alle condizioni di cui alle offerte che vengono all'uopo allegate al presente verbale e inviate unitamente alle perizie di stima; *la Presidente è incaricata di portare a termine quanto sopra deliberato e nell'ambito di tali limiti;*

Sul punto 3)

OMISSIS





Enza Aragoncini

F.lli Alfonso e Luigi Genova - Rulli

VASTO

SEGRETERIA

N. 917 di protocollo

Vasto, 18.11.2016

Via Incoronata, 254
Tel. (0873) 367269 - Fax (0873) 367269

Spett.le
Dipartimento per la Salute e il Welfare
Servizio per la programmazione sociale
e il sistema integrato socio-sanitario
DPF014@pec.regione.abruzzo.it

e p.c.

Dott. Angelo Muraglia
angelo.muraglia@regione.abruzzo.it

Dott.ssa Concetta Troilo
concetta.troilo@regione.abruzzo.it

Dott.ssa Tamara Agostini
tamara.agostini@regione.abruzzo.it

Assessore Politiche Sociali
Dott.ssa Marinella Sclocco
marinella.sclocco@regione.abruzzo.it

Con riferimento alla Vostra comunicazione del 04.11.2016, prot. n. RA/85561/16/DPF014, con la presente si osserva quanto segue.

L'art. 4 4° comma lett. d) della L.R. n.17 del 26.06.2011 sancisce espressamente il **“divieto di procedere, anche in forma parziale, senza espressa autorizzazione della Giunta regionale, ad alienazioni o trasformazioni di beni immobili o di titoli, ed alla costituzione di diritti reali sugli immobili, salvo che ciò risulti indispensabile per fronteggiare effettive esigenze di reperimento delle risorse finanziarie occorrenti per il mantenimento, il miglioramento del patrimonio indisponibile e per il potenziamento delle attività istituzionali, con esclusione di destinazione al finanziamento delle spese di parte corrente o alla copertura di eventuali disavanzi di bilancio”**.

A prescindere dalla considerazione che la citata disposizione di legge risulta intitolata **“Procedimento per la trasformazione”** e, pertanto, sembrerebbe applicarsi unicamente al limitato periodo di verifica dell'avvenuta trasformazione da IPAB in Fondazione di diritto privato, dall'esame dell'intera disposizione di legge sopracitata, si evince come la norma preveda due specifiche ed alternative ipotesi.



- la prima, prevista nella prima parte della citata norma, per la quale è prevista come necessaria l'autorizzazione della Giunta regionale, la quale dovrà verificare l'opportunità di procedere alla vendita di un bene immobile non necessario all'attività istituzionale della Fondazione ma magari necessario per reperire fondi per far fronte a debiti pregressi, al fine di evitare azioni esecutive, aggressioni e depauperamento del patrimonio della Fondazione;

- la seconda, prevista nella seconda parte della citata disposizione di legge ("*... salvo ... occorrenti per il mantenimento, miglioramento con esclusione di destinazione al finanziamento*"), per la quale non è prevista alcuna autorizzazione espressa della Giunta regionale, necessitando invece della sola attestazione da parte della Fondazione in ordine alla "*indispensabilità per fronteggiare effettive esigenze di reperimento delle risorse finanziarie occorrenti per il mantenimento, il miglioramento del patrimonio indisponibile e per il potenziamento delle attività istituzionali, con esclusione di destinazione al finanziamento delle spese di parte corrente o alla copertura di eventuali disavanzi di bilancio*"; ovviamente, in tale seconda ipotesi, ai sensi dell'art. 18 3° comma del D.Lgs. n. 126/2001, l'atto di alienazione andrà inviato alla Regione per la valutazione dell'eventuale contrasto della deliberazione con l'atto costitutivo o lo statuto per l'eventuale esercizio da parte del Pubblico Ministero dell'azione di cui all'art. 23 cod. civ..

Sotto tale profilo, appare evidente che la vendita per la quale è stata richiesta l'autorizzazione (a cui ne sta seguendo un'altra dello stesso tenore in queste ore), fa sicuramente riferimento a beni non necessari all'esercizio delle attività istituzionali della Fondazione e in stato di degrado e deprezzamento e, comunque, è stata richiesta per far fronte innanzitutto al pagamento di tributi e oneri sugli immobili, non pagati dalle pregresse amministrazioni della Fondazione e accumulatisi negli anni (come risulta chiaramente dal bilancio 2014 approvato dalla Regione), proprio al fine di evitare azioni esecutive sui beni di proprietà della Fondazione ed un depauperamento del patrimonio della stessa (tramite ipoteche legali o eventuali pignoramenti immobiliari addirittura sulla Casa di Accoglienza!).

A tutto concedere, pur volendo ritenere comunque necessaria l'autorizzazione della Regione anche nella seconda ipotesi sopra riportata, va rilevato che il vendere beni immobili marginali e non funzionali alle attività istituzionali della Fondazione al fine di far fronte a debiti contratti da precedenti amministrazioni ben può essere inquadrata come un'attività della Fondazione "*volta al mantenimento del patrimonio indisponibile*".

Laddove, infatti, il "*reperimento delle risorse finanziarie occorrenti per il mantenimento, il miglioramento del patrimonio indisponibile e per il potenziamento delle attività istituzionali*" venga interpretato nel senso di *reperimento delle risorse necessarie per far*

10/17



fronte: 1) al pagamento della ingente tassazione sugli immobili (IMU e altri tributi), degli oneri di bonifica e di irrigazione dei terreni agricoli (Consorzio di bonifica) e di quant'altro necessario per mantenere e migliorare il patrimonio (adeguamento per la sicurezza in primis) e 2) al pagamento degli stipendi (soprattutto a seguito della regolarizzazione dei contratti di assunzione del personale, ritenuta indispensabile per il buon funzionamento delle attività istituzionali soprattutto dopo l'abbandono del servizio nella Casa da parte delle Suore Figlie della Croce che prestavano la loro opera a titolo gratuito) e dei corsi di formazione del personale per migliorare la qualità e, quindi, potenziare le attività istituzionali, la richiesta (e anche la successiva in corso di presentazione) da parte della Fondazione volta ad ottenere l'autorizzazione ad alienare beni non necessari all'esercizio delle attività istituzionali della Fondazione e, comunque, in stato di degrado e deprezzamento, al fine di reperire i fondi necessari per pagare tasse, tributi, oneri e stipendi, non potrà che essere accolta con favore dalla Regione stessa.

L'obiezione che codesto spett.le Ufficio potrebbe a questo punto rivolgere alla Fondazione riguardante l'autorizzazione già concessa a stipulare un mutuo ipotecario per la somma di €700.000,00, richiesto per far fronte alla ingente situazione debitoria ereditata dalle precedenti amministrazioni, andrebbe sicuramente respinta spiegando che quella somma è stata utilizzata innanzitutto per ristrutturare le esposizioni debitorie con le Banche e poi per coprire alcune annualità di tributi sugli immobili e svariate mensilità di stipendi arretrati. E' evidente a tutti, infatti, che un patrimonio immobiliare così ingente (circa 300 ettari di terreno) e un'attività delicata e importante come quella dell'accoglienza dei minori con famiglie problematiche necessitano di continue attenzioni.

Le numerose operazioni messe in atto dal nuovo CdA per incrementare il flusso delle entrate (soprattutto con i contratti di affitto) e diminuire quello delle uscite (una severa spending review che ha coinvolto tutto l'Ente) sta dando i primi buoni frutti (come risulta chiaro dal confronto del bilancio di esercizio corrente rispetto a quello precedente), ma necessita ancora di un po' di tempo per poter funzionare a regime.

Per questo la scelta del CdA di dismettere qualche bene non indispensabile ai fini istituzionali e che anzi produce solo costi che appesantiscono la macchina operativa, ci sembra che possa essere ben condivisa da codesto spett.le Ufficio.

Confidando, quindi, nell'accoglimento della richiesta già presentata e dell'ulteriore in corso di presentazione, si resta a disposizione per qualsiasi altro chiarimento.

Distinti saluti.



Il Presidente
Avv. Raffaella Valori
aw. [Signature]

VERIFICA DI CONGRUITA'

OGGETTO: Verifica di congruità della valutazione di beni immobili di proprietà della Fondazione "Casa accoglienza F.lli Alfonso e Luigi Genova Rulli" – Fabbricato rurale e terreno siti in Vasto alla Via S.S. 16 Nord.

In riferimento alla nota regionale n. 107 del 10.03.2017 e alla conseguente nota provinciale n. 6201 del 07.04.2017, il sottoscritto Arch. Valerio A. Ursini, in qualità di Funzionario responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare della Provincia di Chieti, è stato indicato per la verifica di congruità delle stime dei beni immobili della Fondazione "Genova Rulli".

In particolare si procede alla verifica di congruità sui beni immobili ricadenti nel Comune di Vasto, lungo la Strada Statale 16 nord, in prossimità con l'incrocio con la S.S. 86, individuati catastalmente al foglio 16, particella 254 – fabbricato rurale, e al foglio 16 particella 4077 parte – uliveto.

La stima oggetto di verifica è stata elaborata dall'Ing. Francesca Cordisco, incaricata dalla citata Fondazione.

Occorre premettere che l'attuale congiuntura economica sia nazionale che internazionale, oltre alla perdurante crisi globale del sistema finanziario, hanno generato un esteso e preoccupante grado di incertezza nel mercato immobiliare. In tale situazione di scenario nazionale ed internazionale appare sempre più verosimile che i prezzi ed i valori di mercato possano perdurare nel periodo di estrema incertezza attuale, fin quando il mercato non sarà in grado di generare un'inversione di tendenza dell'andamento congiunturale.

Alla oggettiva riduzione della domanda immobiliare e alla persistente carenza di liquidità ne deriva di conseguenza una sempre più oggettiva difficoltà a chiudere transazioni di vendita nel breve periodo. Ragione questa per cui un potenziale acquirente può facilmente ottenere interessanti riduzioni di prezzo rispetto alle originarie richieste.

Ciò premesso, esaminata la documentazione fornita al riguardo, datata 27.07.2016, verificati gli atti catastali producendo nuove visure ed estratti di mappa, effettuate le opportune indagini e verifiche dei valori correnti di mercato attingendo informazioni specifiche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), dal Borsino Immobiliare, da agenti ed agenzie immobiliari operanti su Vasto, nonché da imprese e società immobiliari, operate le verifiche dei luoghi senza effettuare sopralluoghi ma con i mezzi informatici e le piattaforme web disponibili, si procede alla verifica utilizzando un criterio sintetico di tipo comparativo.

Il valore di mercato derivante dall'analisi delle fonti, relazionato alla zona di riferimento e per un'abitazione di tipo economico in buono stato, viene così di seguito rappresentato:

Fonte	periodo	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Osservatorio Mercato Immobiliare	2° sem. 2016	550	800
Borsino Immobiliare	Maggio 2017	579	846
Agenzie immobiliari (vendita)	Aprile 2017	600	850
Imprese Immobiliari (acquisto)	Aprile 2017	500	750



Il valore di mercato derivante dall'analisi delle fonti, relazionato alla zona di riferimento e per la parte di immobile destinata a magazzini, viene altresì di seguito riportato:

Fonte	periodo	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Osservatorio Mercato Immobiliare	2° sem. 2016	400	600
Borsino Immobiliare	Maggio 2017	312	623
Agenzie immobiliari (vendita)	Aprile 2017	450	600

Per il fabbricato rurale identificato al foglio 16 particella 254 – mq 1.275,00 la relazione di stima prodotta dall'Ing. Cordisco evidenzia i seguenti valori di riferimento:

Stima Ing. Cordisco	periodo	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Abitazione di tipo economico	29.02.2016	600	900
Magazzini	29.02.2016	400	600
Terreno pertinenziale	29.02.2016	8	8

Per l'immobile di cui trattasi quindi è stata proposta la seguente valutazione:

Stima Ing. Cordisco	Mq.	Valore €/mq	Totale
Abitazione di tipo economico 1°P.	104	600	62.400,00
Magazzini P.T.	124	400	49.600,00
Terreno pertinenziale	1133	8	9.064,00
TOTALE			121.064,00

Trattasi evidentemente di valori assolutamente congrui e in linea con i parametri desunti dalla valutazione dei correnti valori di mercato. Può tuttavia evidenziarsi un piccolo scostamento rispetto al parametro di riferimento O.M.I., e relativo alla porzione immobiliare abitativa, che indica un valore di riferimento più basso e pari a € 550 /mq, la cui applicazione comporterebbe una revisione al ribasso della stima del primo piano pari a € 57.200,00 in luogo degli stimati € 62.400,00, assolutamente compatibile con le oscillazioni di mercato e con la verifica dei bassi volumi di compravendita analizzati. Pertanto si può affermare che la valutazione del bene immobile di cui trattasi oscilla tra un valore totale di € 115.864,00 e € 121.064,00, evidenziando un ribasso pari a meno del 5%.

C'è inoltre da sottolineare come non sia stata prodotta una corretta stima per una porzione edificata di circa mq. 18 indicata quale piccola rimessa dalla semplice struttura edilizia. Tale rimessa è stata valutata utilizzando il valore indicato per il terreno pertinenziale pari a € 8/mq. Tuttavia appare evidente come la stessa possa rientrare nell'oscillazione del 5% sopra evidenziata, non alterando quindi l'ipotetico valore massimo stimato come congruo.

Per quanto attiene la valutazione effettuata per l'appezzamento di terreno da frazionare, identificato al foglio 16, particella 4077, per un'estensione stimata di circa mq. 3.600,00, coltivato ad uliveto non specializzato, la relazione di stima prodotta dall'Ing. Cordisco evidenzia il seguente valore di riferimento:

Stima Ing. Cordisco	Mq.	Valore €/mq	Totale
Terreno agricolo Uliveto	3600	1,96	7.056,00

L'analisi delle fonti disponibili, ed in particolare la Tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Chieti per l'annualità 2016, evidenzia tuttavia un valore di riferimento pari a € 20.700,00 per ettaro, leggermente superiore a quello della stima di parte, e probabilmente riferito ad annualità precedenti di Valori agricoli medi.

Pertanto si ritiene di poter ritenere congrua una valutazione effettuata con il parametro attualmente disponibile, pari a € 2,07/mq., la cui applicazione comporta la valutazione del terreno da frazionare (di circa mq. 3.600,00) pari a € 7.452,00, evidenziando un aumento pari a poco più del 5% rispetto alla stima di parte.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.



Il Funzionario
Arch. Valerio A. Ursini

Valerio A. Ursini

Settore N. 1
Servizio Patrimonio Immobiliare
Dirigente: Ing. Giancarlo Moca
P.O.: Arch. Valerio A. Ursini
Istruttore: Dott.ssa Giovanna Marino



Corso Marrucino n. 97 - 66100 CHIETI
Tel. 0871.4084869
www.provincia.chieti.it
g.moca@provincia.chieti.it
patrimonio.imm@pec.provincia.chieti.it

PATRIMONIO IMMOBILIARE





VERIFICA DI CONGRUITA'

OGGETTO: Verifica di congruità della valutazione di beni immobili di proprietà della Fondazione "Casa accoglienza F.lli Alfonso e Luigi Genova Rulli" – Immobile residenziale in centro storico Corso Palizzi in Vasto e terreno sito in Vasto alla Via Santa Lucia.

In riferimento alla nota regionale n. 107 del 10.03.2017 e alla conseguente nota provinciale n. 6201 del 07.04.2017, il sottoscritto Arch. Valerio A. Ursini, in qualità di Funzionario responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare della Provincia di Chieti, è stato indicato per la verifica di congruità delle stime dei beni immobili della Fondazione "Genova Rulli".

In particolare si procede alla verifica di congruità sui seguenti beni immobili ricadenti nel Comune di Vasto:

- Fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Corso Palizzi n. 35, identificato catastalmente al foglio 37, particella 617, sub 10 e 11;
- Terreno agricolo ubicato in Vasto erroneamente indicato alla Via Santa Lucia in luogo della corretta Via Del Porto, in prossimità con la confluenza con la SS.16, individuato catastalmente al foglio 21, particella 380 - seminativo.

La stima oggetto di verifica è stata elaborata dall'Ing. Francesca Cordisco, incaricata dalla citata Fondazione.

Occorre premettere che l'attuale congiuntura economica sia nazionale che internazionale, oltre alla perdurante crisi globale del sistema finanziario, hanno generato un esteso e preoccupante grado di incertezza nel mercato immobiliare. In tale situazione di scenario nazionale ed internazionale appare sempre più verosimile che i prezzi ed i valori di mercato possano perdurare nel periodo di estrema incertezza attuale, fin quando il mercato non sarà in grado di generare un'inversione di tendenza dell'andamento congiunturale.

Alla oggettiva riduzione della domanda immobiliare e alla persistente carenza di liquidità ne deriva di conseguenza una sempre più oggettiva difficoltà a chiudere transazioni di vendita nel breve periodo. Ragione questa per cui un potenziale acquirente può facilmente ottenere interessanti riduzioni di prezzo rispetto alle originarie richieste.

Ciò premesso, esaminata la documentazione fornita al riguardo, datata 03.10.2016, verificati gli atti catastali producendo nuove visure ed estratti di mappa, effettuate le opportune indagini e verifiche dei valori correnti di mercato attingendo informazioni specifiche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), dal Borsino Immobiliare, da agenti ed agenzie immobiliari operanti su Vasto, nonché da imprese e società immobiliari, operate le verifiche dei luoghi senza effettuare sopralluoghi ma con i mezzi informatici e le piattaforme web disponibili, si procede alla verifica utilizzando un criterio sintetico di tipo comparativo.

Il valore di mercato derivante dall'analisi delle fonti, relazionato al centro storico di Vasto e per un'abitazione in buono stato, viene così di seguito rappresentato:

Fonte	periodo	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Osservatorio Mercato Immobiliare	2° sem. 2016	1050	1550

Settore N. 1
Servizio Patrimonio Immobiliare
Dirigente: Ing. Giancarlo Moca
P.O.: Arch. Valerio A. Ursini
Istruttore: Dott.ssa Giovanna Marino



Corso Marrucino n. 97 - 66100 CHIETI
Tel. 0871.4084869
www.provincia.chieti.it
g.moca@provincia.chieti.it
patrimonio.imm@pec.provincia.chieti.it

PATRIMONIO IMMOBILIARE



PROVINCIA DI CHIETI

Borsino Immobiliare	Maggio 2017	1068	1603
Agenzie immobiliari (vendita)	Aprile 2017	1100	1500
Imprese Immobiliari (acquisto)	Aprile 2017	700	1000

Il valore di mercato derivante dall'analisi delle fonti, relazionato alla zona di riferimento e per la parte di immobile destinata a ufficio, viene altresì di seguito riportato:

Fonte	periodo	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Osservatorio Mercato Immobiliare	2° sem. 2016	1100	1650
Borsino Immobiliare	Maggio 2017	1157	1736
Agenzie immobiliari (vendita)	Aprile 2017	1200	1700

Per l'immobile di cui trattasi quindi è stata proposta la seguente valutazione, tenendo conto di una media ponderata di superficie a causa della struttura edilizia in muratura portante, nonché tenendo conto del deprezzamento derivante dagli alti costi di ristrutturazione stimati compresi tra € 800/mq. e €1.000/mq.:

Stima Ing. Cordisco	Mq.	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Unità abitativa	180	1400	1600
Ufficio P.T.	30	1400	1600

Stima Ing. Cordisco	Mq.	Valore €/mq	Totale
Unità abitativa	180	600	108.000,00
Ufficio P.T.	30	650	19.500,00
TOTALE			127.500,00

Trattasi evidentemente di valori tutto sommato congrui e in linea con i parametri desunti dalla valutazione dei correnti valori di mercato, tenendo conto però di due fattori che separatamente incidono in modo sensibile sulla valutazione, ma che valutati complessivamente portano praticamente allo stesso valore di stima.

In particolare si rappresenta come il valore di riferimento O.M.I. sia più basso rispetto alla valutazione effettuata dalla parte, con una differenza pari a € 200/mq. assumendo come valore medio O.M.I. un parametro di € 1.200/mq leggermente inferiore alla media aritmetica tra i valori minimo e massimo rappresentati.

Allo stesso modo occorre evidenziare come probabilmente i costi di ristrutturazione siano sovrastimati e come questi possano coincidere con un costo medio pari a circa €650/mq.

Ne derivano i seguenti valori:

	Valore base €/mq	Costi ristrutturazione €/Mq.	Valore finale €/mq	Mq	Totale
Unità abitativa	1200	650	550	180	99.000,00
Ufficio P.T.	1250	600	650	30	19.500,00
TOTALE					118.500,00

Tali valori coincidono con un ribasso percentuale pari a circa il 7%, assolutamente compatibili con le normali oscillazioni di mercato nel breve periodo.





PROVINCIA DI CHIETI

Per quanto attiene la valutazione effettuata per l'appezzamento di terreno, ubicato in Vasto ed erroneamente indicato alla Via Santa Lucia in luogo della corretta Via Del Porto, in prossimità con la confluenza con la SS.16, individuato catastalmente al foglio 21, particella 380 - seminativo, per un'estensione stimata di circa mq. 3.420,00, la relazione di stima prodotta dall'Ing. Cordisco evidenzia il seguente valore di riferimento:

Stima Ing. Cordisco	Mq.	Valore €/mq	Totale
Terreno agricolo Seminativo	3420	1,50	5.130,00

L'analisi delle fonti disponibili, ed in particolare la Tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Chieti per l'annualità 2016, evidenzia tuttavia un valore di riferimento pari a € 13.000,00 per ettaro, leggermente superiore a quello preso a riferimento nella stima di parte e indicato pari a € 1,22€/mq., probabilmente riferito ad annualità precedenti di Valori agricoli medi.

Tuttavia occorre evidenziare come tale piccolo appezzamento di terreno, benché con destinazione urbanistica di tipo agricolo, abbia caratteristiche di visibilità, orografiche (pianeggiante), e di accessibilità decisamente superiori ad un normale terreno agricolo. Infatti si tratta di un terreno urbanizzato e servito dalle reti, fronte strada Via del Porto, situato in prossimità dell'incrocio con la SS.16, a valle di una zona che negli ultimi anni ha subito un forte processo di urbanizzazione ed edificazione.

Tali caratteristiche denotano un potenziale di appetibilità alla localizzazione di attività compatibili con la destinazione agricola ma sicuramente portatrici di ben altri ed alti livelli di redditività.

Comunque ad oggi non è possibile prevedere o valutare possibili usi dell'area in relazione ad un mercato che non presenta segni di dinamicità.

Cautelativamente, ed anche in riferimento alla ridotta estensione del terreno, si può affermare come una congrua stima possa oscillare tra gli € 1,50 della valutazione di parte, ed € 5,00, probabilmente più consoni alle caratteristiche sopra descritte, il tutto in funzione di una domanda che ad oggi non risulta apprezzabile.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.



Il Funzionario
Arch. Valerio A. Ursini

Settore N. 1
Servizio Patrimonio Immobiliare
Dirigente: Ing. Giancarlo Moca
P.O.: Arch. Valerio A. Ursini
Istruttore: Dott.ssa Giovanna Marino



Corso Marrucino n. 97 - 66100 CHIETI
Tel. 0871.4084869
www.provincia.chieti.it
g.moca@provincia.chieti.it
patrimonio.lmm@pec.provincia.chieti.it

PATRIMONIO IMMOBILIARE