

Oggetto: COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA NICASTRO (EX AREA MMGG).  
DETERMINAZIONI

Il Segretario Generale ricorda che in data 25/02/2008 la Giunta della Camera di Commercio adottò la deliberazione n. 21/08 con cui fu deciso di procedere all'alienazione degli immobili facenti parte del complesso immobiliare dei Magazzini Generali, approvando contestualmente la perizia di stima redatta dal Dott. Francesco Toni.

La perizia indicava un valore di stima pari ad € 9.988.000,00=; tale importo fu preso a riferimento come prezzo a base d'asta per lo svolgimento delle procedure di alienazione del complesso immobiliare, per le quali fu da dato mandato al Segretario Generale di compiere tutti gli atti necessari per l'attuazione della delibera stessa.

A tal fine con propria determinazione n. 122/08 del 7.05.2008, il Segretario Generale stabilì l'avvio della procedura di alienazione, approvando l'avviso pubblico di alienazione pubblicato nelle forme di legge, e fissando la data del pubblico incanto per il giorno 30/06/2008, con prezzo a base d'asta di Euro 9.988.000,00.

A seguito dell'esito negativo del pubblico incanto, non essendo pervenute offerte alla data di scadenza, fu pubblicato, nelle forme di legge, un secondo avviso pubblico di alienazione, fissando la data del pubblico incanto per il giorno 29/09/2008, al medesimo prezzo a base d'asta.

Anche il secondo tentativo di pubblico incanto ebbe esito negativo, in quanto non pervennero offerte entro la scadenza prevista per la presentazione.

Successivamente la Giunta, considerato il tempo trascorso dalla prima perizia nonché i significativi mutamenti intercorsi nel quadro di riferimento normativo, nel contesto economico sociale, negli atti di governo del territorio e pertanto nell'assetto urbanistico della città, ha ritenuto opportuno procedere, con propria deliberazione n. 20/14 del 10/03/2014, ad una nuova perizia estimativa del compendio dei Magazzini Generali di proprietà dell'Ente, riservandosi di adottare, con successivo provvedimento, ogni valutazione sull'utilizzo del bene, compresa la prosecuzione della procedura di pubblico incanto, e dando contestualmente mandato al Segretario Generale per il compimento di tutti gli atti necessari per l'attuazione della delibera stessa.

In seguito, in data 14/07/2014 la Giunta della Camera di Commercio, in attesa della nuova perizia, con provvedimento n. 64/14 ha deliberato di procedere ad un terzo tentativo di pubblico incanto riducendo, ai sensi dell'art. 6 della Legge 24/12/1908 n. 783, il prezzo a base d'asta nel limite del decimo del valore risultante dalla perizia di stima, portandolo pertanto da € 9.988.000,00= a € 8.989.200,00=, dando mandato al Segretario per lo svolgimento delle procedure di alienazione del complesso immobiliare.

A tal fine con propria determinazione n. 125/14 del 16.07.2014 il Segretario Generale ha approvato l'avviso di pubblico incanto pubblicato nelle forme di legge, fissando la data del terzo tentativo di pubblico incanto per il giorno 24/09/2014, con prezzo a base d'asta di Euro 8.989.200,00.

Anche questo tentativo è stato infruttuoso, come comunicato dal Segretario Generale nel Verbale di Giunta Camerale del 6/10/2014, e pertanto la Giunta ha invitato a procedere con quanto necessario, partendo dalla nuova perizia del bene, al fine di alienare il cespite.

Tale nuova perizia del complesso immobiliare dei Magazzini Generali, redatta dal Geom. Domenico Bignami, è pervenuta alla Camera di Commercio di Prato in data 24/12/2014 (PG 23039/29.12.2014), e quantifica il valore del complesso in € 4.250.000,00.

Il Segretario Generale ricorda infine che con decreto 16/03/2012, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha disciplinato tempi e modalità di attuazione dell'articolo 12, comma 1 del D.L. 98/2011 convertito con modificazioni dalla legge n. 111/2011.

Tale disposizione ha previsto che a decorrere dal 1° gennaio 2012 le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle pubbliche amministrazioni (fra le quali le CCIAA) sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali





di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze.

Tuttavia, lo stesso Decreto dispone l'esclusione dall'ambito di applicazione delle disposizioni sopra citate, delle procedure in corso avviate in forza di previgenti norme o per effetto di delibere assunte dagli organi dei soggetti interessati entro il 31 dicembre 2011.

Poiché la procedura di alienazione degli immobili facenti parte del complesso immobiliare dei Magazzini Generali è stata avviata nel 2008, come sopra ricordato, l'esperimento di un nuovo tentativo di pubblico incanto non rientra nell'ambito di applicazione delle disposizioni di cui al Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16/03/2012.

Nella scorsa riunione la Giunta aveva richiesto di procedere agli opportuni approfondimenti per verificare se fosse possibile una relazione di congruità sui valori della perizia del Geom. Bignami, e in caso contrario di verificare tempi e costi di una nuova eventuale perizia da parte del Presidente del Collegio dei Geometri se ciò dovesse rendersi necessario.

A seguito di approfondimenti, si è verificato che l'Agenzia del Demanio non rilascia relazioni di tale genere. Tuttavia il Presidente del Collegio dei Geometri, interpellato, si è reso disponibile a procedere ad una verifica ed a rilasciare una propria relazione sulla congruità dei valori espressi dalla perizia del Geom. Bignami.

Se la Giunta ritenesse opportuna tale soluzione si potrebbe giungere con costi e soprattutto tempi molto più ridotti all'esperimento del nuovo tentativo d'asta.

Segue un breve scambio di opinioni, al termine del quale

#### LA GIUNTA

UDITO il relatore;

UDITI gli interventi dei membri di Giunta;

VISTA la Legge 29 dicembre 1993 n. 580 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il D. Lgs. n. 30 marzo 2001 n. 165 recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" ed in particolare l'articolo 4, concernente le funzioni di indirizzo politico amministrativo e le funzioni dirigenziali;

VISTO lo Statuto della Camera di Commercio di Prato;

VISTO il vigente Regolamento di Organizzazione della Camera di Commercio di Prato;

VISTO il D.P.R. 2 novembre 2005 n. 254 recante il Regolamento concernente la disciplina della gestione patrimoniale finanziaria delle camere di commercio;

ATTESO che la Camera di Commercio di Prato è proprietaria, a seguito di ripartizione patrimoniale con la Camera di Commercio di Firenze, degli immobili dei Magazzini Generali dal 13 ottobre 2000;

RICHIAMATA la precedente deliberazione di Giunta Camerale n. 21/08 del 25/02/2008 con cui la Camera di Commercio di Prato ha deciso di procedere all'alienazione dei Magazzini Generali, con prezzo a base d'asta di € 9.988.000,00, come da perizia di stima conservata agli atti, dando mandato al Segretario Generale di compiere tutti gli atti necessari per l'attuazione della delibera stessa;

RICHIAMATA la determinazione n. 122/2008 del 7.05.2008 con la quale il Segretario Generale ha dato l'avvio alla procedura di alienazione dei Magazzini Generali, mediante l'approvazione

dell'avviso di pubblico incanto, pubblicato nelle forme di legge, ai sensi del R.D. 827/1924, con prezzo a base d'asta di Euro 9.988.000,00;

ATTESO che i primi due tentativi di pubblico incanto per gli immobili facenti parte del complesso immobiliare dei Magazzini Generali, hanno avuto entrambi esito negativo, non essendo pervenute offerte entro la data di scadenza;

RICHIAMATA la precedente deliberazione di Giunta Camerale n. 20/14 del 10/03/2014, con cui la Camera di Commercio di Prato ha deciso di procedere con una nuova perizia estimativa del compendio dei Magazzini Generali di proprietà dell'Ente, riservandosi di adottare, con successivo provvedimento, ogni valutazione sull'utilizzo del bene, compresa la prosecuzione della procedura di pubblico incanto, e dando contestualmente mandato al Segretario Generale per il compimento di tutti gli atti necessari per l'attuazione della delibera stessa;

RICHIAMATA la precedente deliberazione di Giunta Camerale n. 64/14 del 14/07/2014 con cui la Camera di Commercio di Prato ha deciso di procedere, in attesa della nuova perizia, ad un terzo tentativo di pubblico incanto riducendo, ai sensi dell'art. 6 della Legge 24/12/1908 n. 783, il prezzo a base d'asta nel limite del decimo del valore risultante dalla perizia di stima, portandolo pertanto da € 9.988.000,00= a € 8.989.200,00=, dando mandato al Segretario per lo svolgimento delle procedure di alienazione del complesso immobiliare;

RICHIAMATA la determinazione n. 125/14 del 16.07.2014 con la quale il Segretario Generale ha approvato l'avviso di pubblico incanto pubblicato nelle forme di legge, fissando la data del terzo tentativo di pubblico incanto per il giorno 24/09/2014, con prezzo a base d'asta di Euro 8.989.200,00;

ATTESO che anche questo ulteriore tentativo di pubblico incanto per gli immobili facenti parte del complesso immobiliare dei Magazzini Generali, ha avuto esito negativo, non essendo pervenute offerte entro la data di scadenza;

CONFERMATA la volontà di procedere comunque alla alienazione dei Magazzini Generali;

VISTA la perizia di stima del complesso immobiliare dei Magazzini Generali redatta dal Geom. Domenico Bignami, che quantifica il valore del complesso in Euro 4.250.000,00, (PG. 23039/15 del 29/12/2014) conservato agli atti;

RICHIAMATA la comunicazione 1/2015 del 19/01/2015;

CONSIDERATO che dalla perizia redatta dal Geom. Domenico Bignami emerge una riduzione molto elevata del valore a base d'asta rispetto alla perizia precedente;

TENUTO CONTO che la diminuzione del valore dell'immobile risultante dalla nuova perizia risente del tempo trascorso dalla prima perizia, nonché dei significativi mutamenti intercorsi nel quadro di riferimento normativo, nel contesto economico sociale, negli atti di governo del territorio e nell'assetto urbanistico della città;

RITENUTO tuttavia opportuno procedere ad ulteriori verifiche prima di procedere ad una nuova procedura d'asta con il prezzo fissato dalla nuova perizia;

VISTA la Legge 24 dicembre 1908 n. 783 recante "Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato";

VISTO il R.D. 17-6-1909 n. 454 recante "Regolamento per l'esecuzione della L. 24 dicembre 1908, n. 783, sulla unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato";

VISTO il R.D. 23 maggio 1924 n. 827 recante "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e, in particolare, gli articoli 64 e seguenti relativi ai pubblici incanti;

VISTO il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 16 marzo 2012 pubblicato nella GURI n. 95 del 23.04.2012 recante "modalità di attuazione dell'articolo 12, comma 1 del D.L. 98/2011 convertito con modificazioni dalla legge 111/2011";

ATTESO che il sopra citato Decreto dispone l'esclusione dall'ambito di applicazione delle disposizioni, delle procedure in corso avviate in forza di previgenti norme o per effetto di delibere assunte dagli organi dei soggetti interessati entro il 31 dicembre 2011;

EVIDENZIATO l'interesse dell'Ente a giungere in tempi brevi e minimizzando i costi a un nuovo tentativo d'asta per recuperare risorse per il territorio, sgravando al contempo il bilancio camerale dei costi manutentivi e di messa in sicurezza del complesso immobiliare in oggetto;

CONDIVISA la soluzione prospettata dal Segretario Generale di procedere attraverso la richiesta di una relazione di congruità sui valori espressi dalla perizia del Geom. Bignami, al Presidente del Collegio dei Geometri.

All'unanimità

DELIBERA

- a) di procedere con l'acquisizione di una relazione di congruità sui valori espressi dalla perizia giurata del Geom. Bignami di cui in premessa, individuando nel Presidente del Collegio dei Geometri il soggetto più idoneo a cui affidare l'incarico
- b) di dare mandato al Segretario Generale di compiere tutti gli atti necessari per l'affidamento dell'incarico di cui al precedente punto in esecuzione della presente delibera, stabilendo a tal fine un budget massimo di € 5.000,00.

IL SEGRETARIO GENERALE

(Catia Baroncelli)



IL PRESIDENTE

(Luca Giusti)

