



Anno 2023

*Deliberazione del Consiglio di Amministrazione
N° 001/2023 del 22.02.2023
Adunanza N° I*

Oggetto: ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI TERRENI DI PROPRIETA' DELL'ENTE EX DELIBERAZIONE N. 003 DEL 27/04/2022 – AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA DITTA "MORELLO NICOLA - IMPRESA INDIVIDUALE AGRICOLA" – AUTORIZZAZIONE AL PRESIDENTE A SOTTOSCRIVERE CONTRATTO DI COMPRAVENDITA.

L'anno duemilaventitre oggi giorno 22 febbraio alle ore 17:45 nella sala ove suole adunarsi il Consiglio di Amministrazione della Casa di Riposo posta in Piazza Mazzini n. 15. Convocato il Consiglio stesso mediante inviti per iscritto indicanti l'oggetto a trattarsi, di cui in seguito, firmati dal Presidente e trasmessi a domicilio dei singoli Amministratori in tempo utile, sono intervenuti i Signori:

*Manferto Gianna
Pavese Maria Luisa
Degrandi Roberto
Mandrino Pier Giuseppe
Vitellini Carmelo Rocco*

*Presidente
Vice Presidente
Consigliere
"
"*

costituenti un numero valido per deliberare, mancando i Consiglieri Sigg.

con assistenza ed opera del sottoscritto Direttore /Segretario

dott. Alberto Cottini

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO CHE

- con deliberazione n. 003 del 27/04/2022, *“Approvazione perizia asseverata di stima del valore dei terreni di proprietà dell’Ente siti in Regione Ranza – Avvio procedura di alienazione - destinazione dei relativi proventi ai sensi della DGR 14 aprile 2022 n. 09-4883 – Annullamento delibera n. 027 del 21/12/2021”* che qui si richiama integralmente, il Consiglio di Amministrazione dell’Ente ha approvato la perizia di stima asseverata dal tecnico incaricato, Ing. Massimo Viazzo di Vercelli, relativa ai terreni siti in Regione Ranza Vercelli individuati puntualmente nel documento di stima da cui si evince un valore complessivo di tutti i terreni pari a euro 887.000.00, deliberando nel contempo di procedere all’alienazione in un unico lotto dei medesimi terreni e dando incarico la Direttore dell’Ente di attivare la procedura di vendita mediante asta pubblica da esperirsi con le modalità previste dall’art. 73 lett. c) del R. D. 23/03/1924 n. 827 mediante la presentazione di offerte segrete in aumento sull’importo a base d’asta.
- con determinazione del Direttore n. 085 del 25/05/2022, che qui si richiama integralmente è stato approvato il bando di asta pubblica avente per oggetto i terreni sopra individuati e i documenti allegati ed è stata bandita la gara;
- con determinazione del Direttore n. 093 del 04/07/2022 che qui si richiama integralmente è stata nominata la Commissione di gara per l’asta pubblica;
- il bando fissava la scadenza per la presentazione delle istanze il giorno 01 luglio 2022 alle ore 12,00;
- il bando fissava per il giorno 05 luglio 2022 alle ore 09,30 lo svolgimento dell’asta pubblica;
- con deliberazione n. 009 del 12/07/2022 , *“Asta pubblica per l’alienazione terreni agricoli di proprietà dell’Ente – Approvazione verbale e aggiudicazione provvisoria”* che si richiama integralmente, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto del verbale n. 01 del 05/07/2022 redatto e sottoscritto dalla Commissione nominata e individuato a tutti gli effetti quale “acquirente” la ditta “MORELLO Nicola - Impresa individuale agricola” con sede legale in Cascina Bischizia Oltre Sesia 64 13100 Vercelli provvedendo all’aggiudicazione provvisoria dell’asta alla medesima Ditta per la somma di euro 900.000,00 proposta in sede di gara;
- l’efficacia della richiamata deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 009 del 12/07/2022, come espressamente indicato nella stessa, è subordinata all’esito della procedura di eventuale esercizio del diritto di prelazione dell’attuale affittuario;
- in data 18/07/2022 mediante PEC prot. 0000870 l’attuale affittuario Sig. Eugenio MASOERO è stato reso edotto circa l’esito dell’asta pubblica, del prezzo di aggiudicazione e dei termini entro i quali far valere eventualmente il diritto di prelazione spettante, fissati nelle ore 23:59 del 17/08/2022 trentesimo giorno dal ricevimento dell’informativa prot. 0000870;

- in data 11/08/2022 è pervenuta all'Ente PEC mediante la quale il Sig. Eugenio MASOERO manifestava l'intenzione di esercitare il diritto di prelazione ad esso spettante ai sensi dell'art. 7 della 817/71 e s.m.i. e di essere pronto nei termini di legge alla stipula del contratto definitivo di compravendita.
- con deliberazione n. 013 del 20/09/2022, "*Asta pubblica per l'alienazione di terreni di proprietà dell'Ente ex deliberazione n. 003 del 27/04/2022 – presa atto esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario sig. Masoero Eugenio*" che si richiama integralmente il Consiglio di Amministrazione prendeva atto della volontà espressa dall'affittuario e autorizzava il Presidente pro tempore / Legale Rappresentante a termini di Statuto a sottoscrivere tutti gli atti ed adempiere a tutte le formalità conseguenti e necessarie alla stessa deliberazione;

PRESO ATTO della comunicazione PEC protocollo in entrata 00254 del 08/02/2023, che si richiama integralmente, a mezzo della quale il Sig. Masoero Eugenio ha comunicato la "*rinuncia al proprio diritto di prelazione in merito ai beni venduti all'asta pubblica del 5 luglio 2022*";

PRESO ATTO che in realtà trattasi di una comunicazione inerente l'impossibilità di portare a termine la compravendita;

PRESO ATTO della nota n. 00313 consegnata al protocollo in entrata il 15/02/2023, che si richiama integralmente a mezzo della quale il rappresentante della ditta "MORELLO Nicola - Impresa individuale agricola - con sede legale in Cascina Bischizia Oltre Sesia 64 13100 Vercelli" conferma la volontà di procedere all'acquisto dei terreni in forza dell'aggiudicazione a suo tempo intervenuta;

RAVVISATA pertanto la necessità di identificare come aggiudicatario e acquirente definitivo dell'asta pubblica di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 003 del 27/04/2022 la ditta "MORELLO Nicola - Impresa individuale agricola - con sede legale in Cascina Bischizia Oltre Sesia 64 13100 Vercelli" al prezzo di euro 900.000,00 comprensivo di euro di euro 88.702,00 già versati in acconto a titolo di deposito cauzionale in sede di gara e nel contempo di autorizzare il Presidente pro-tempore/Legale Rappresentante a sottoscrivere con il soggetto aggiudicatario individuato sopra tutti gli atti conseguenti.

PER TUTTO quanto sopra:

Visto il parere espresso preventivamente ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 dal Direttore dell'Ente:

"Parere favorevole in merito alla regolarità tecnica"

Il Direttore

Il Consiglio di Amministrazione, dopo ampia discussione, all'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge.

DELIBERA

- 1) DI RICHIAMARE E APPROVARE tutto quanto in preambolo;
- 2) DI PRENDERE ATTO della comunicazione PEC 08/02/2023 protocollo in entrata n. 00254 a mezzo della quale l'affittuario dei terreni oggetto dell'asta pubblica di cui in premessa, Sig. Eugenio Masoero, ha espresso l'intenzione di non portare a compimento l'esercizio del diritto di prelazione a suo tempo comunicato nei termini di legge a mezzo PEC 11/08/2022.
- 3) DI PRENDERE atto della comunicazione ns. protocollo in entrata 00313 fdel 15/02/2023 con cui la ditta MORELLO Nicola - Impresa individuale agricola - con sede legale in Cascina Bischizia Oltre Sesia 64 13100 Vercelli conferma la volontà di procedere all'acquisto dei terreni in forza dell'aggiudicazione dell'asta pubblica a suo tempo intervenuta.
- 4) DI PROCEDERE pertanto alla vendita dei terreni oggetto dell'asta pubblica del 05 luglio 2022 alla ditta MORELLO Nicola - Impresa individuale agricola - con sede legale in Cascina Bischizia Oltre Sesia 64 13100 Vercelli al prezzo offerto di euro 900.000,00 comprensivo di euro di euro 88.702,00 già versati in acconto a titolo di deposito cauzionale in sede di gara.
- 5) DI PRENDERE ATTO che per la stipula del rogito di compravendita è stato indicato e incaricato dall'acquirente il Notaio Dott.ssa Grazia TUSCANO Via Dante 66 Vercelli, di dare atto che nulla osta in merito e di accettare quindi la scelta proposta dall'acquirente;
- 6) DI AUTORIZZARE il Presidente pro tempore / Legale Rappresentante a termini di Statuto a sottoscrivere tutti gli atti ed adempiere a tutte le formalità conseguenti e necessarie a perfezionare l'atto di compravendita dei terreni in oggetto;
- 7) DI ACCERTARE la somma complessiva di euro 900.000,00 comprensiva di euro di euro 88.702,00 già versati in acconto a titolo di deposito cauzionale relativa all'alienazione di beni facenti parte del patrimonio disponibile dell'Ente al **Titolo 4** Entrate in Conto Capitale **Tipologia 400 Categoria 0100 Cap. 10 Art. 11** del Bilancio 2023 – 2025 esercizio 2023.
- 8) DI DARE ATTO che ai sensi della DGR 14 aprile 2020 n. 09-4883 la somma di euro 378.687,16 sarà vincolata al ripiano del disavanzo di amministrazione presunto al 31/12/2022, le cui cause sono riconducibili all'emergenza sanitaria ancora in essere, che ha comportato una netta contrazione dell'accesso degli Ospiti sia in regime convenzionato che privatistico, a cui si deve aggiungere la difficoltà a reperire (nonostante 2 concorsi a tempo indeterminato banditi nell'ultimo anno), il personale infermieristico necessario per aumentare in modo stabile il numero di Ospiti garantendo loro, nel contempo, l'erogazione dei LEA previsti dalla corrente normativa. Inoltre occorre rimarcare il consistente aumento del tutto imprevisto e imprevedibile delle tariffe delle utenze che si è cominciato a registrare a partire dal mese di ottobre 2021, ben prima dell'invasione dell'Ucraina da parte della Russia. A tale contrazione delle entrate e contemporaneo

aumento delle spese non si è riusciti a porre rimedio nonostante un'attenta e razionale gestione delle uscite che ha comportato un drastico taglio delle spese negli esercizi 2021 e 2022. Parte della somma rimanente (euro 100.000,00) verrà destinata alla ristrutturazione delle ultime quattro camere di degenza poste all'interno del "nucleo 3" al primo piano della struttura ancora prive di servizi interni in modo da adeguarle ai parametri regionali. Euro 180.000,00 verranno destinati alla sostituzione delle caldaie (fatta salva la possibilità di esplorare altre vie di finanziamento ed erogazione del servizio alternative alla sostituzione degli impianti esistenti da parte dell'Ente che dovessero risultare economicamente e finanziariamente più vantaggiose). La cifra rimanente verrà accertata a bilancio in un fondo vincolato al miglioramento del patrimonio indisponibile e investita in una delle operazioni generalmente individuate dalla giurisprudenza come "ammissibili" quali la sottoscrizione in titoli di Stato e/o pronti contro termine (Corte dei Conti Piemonte deliberazione n. 388 depositata in data 19/11/2013) purché naturalmente tali operazioni offrano la garanzia di un vantaggio economico superiore a quello ricavabile dal deposito presso il Tesoriere.

- 9) DI TRASMETTERE copia del presente provvedimento alla ditta MORELLO Nicola - Impresa individuale agricola - con sede legale in Cascina Bischizia Oltre Sesia 64 13100 Vercelli;
- 10) DI DARE ATTO, infine, che avverso il presente provvedimento amministrativo è ammesso il ricorso giurisdizionale al TAR Piemonte entro 60 giorni dal ricevimento o il ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dal ricevimento stesso.

Letto, confermato e sottoscritto

In originale firmato:

Il Presidente: Manferto Gianna

Il Vice Presidente: Pavese Maria Luisa

I Consiglieri:

Pavese Maria Luisa

Degrandi Roberto

Mandrino Pier Giuseppe

Vitellini Carmelo Rocco

Il Segretario: Dott. Cottini Alberto

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio online sul sito della Casa di Riposo di Vercelli per 10 (dieci) giorni consecutivi dal **23/02/2023** al **05/03/2023**

al numero di repertorio: **28/2023**

Vercelli **23/02/2023**

IL DIRETTORE
(In originale F.to)
Dott. Cottini Alberto

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è diventata esecutiva in data **22/02/2023** ai sensi dell'articolo 22 della Legge Regionale 12 del **02/08/2017**, senza opposizioni e reclami.

Vercelli li **23/02/2023**

IL DIRETTORE
(In originale F.to)
Dott. Cottini Alberto

