Centro Residenziale Matteo Remaggi

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

PROVVEDIMENTO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 10/2026 **DEL 28/09/2026**

OGGETTO: Esito della trattativa diretta per la vendita degli immobili di proprietà sociale siti in Cenaia Via Zavagno, 99 (A) e Cenaia, Via Matteotti, 31 (B), rigetto delle offerte e indizione di un terzo esperimento di Asta Pubblica con aggiornamento dei prezzi base.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTO lo Statuto vigente dell'Ente/Società e, in particolare, le attribuzioni e i poteri conferiti al Presidente del Consiglio di Amministrazione relativi all'adozione di provvedimenti d'urgenza da sottoporre a ratifica del C.d.A.;

PREMESSO CHE:

1. Con precedente deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 15 del 02 dicembre 2024 si approvava l'alienazione di n. 2 cespiti immobiliari di proprietà dell'Ente, sulla base delle perizie peritali predisposte dal Tecnico Incaricato che ne determinavano i seguenti valori di stima commerciale:
   - **Immobile A:** Valore stimato di **€ 220.000,00**;
   - **Immobile B:** Valore stimato di **€ 110.000,00**.
2. **Esito delle prime due Aste Pubbliche:**
   - In data **31 gennaio 2025** veniva indetto il primo incanto pubblico al prezzo base di stima (rispettivamente € 220.000,00 ed € 110.000,00), andato **deserto** per mancanza di offerte.
   - In data **31 ottobre 2025** veniva indetto un secondo esperimento di gara con un ribasso del **10%** sui valori di stima originari (€ 198.000,00 per l'Immobile A ed € 99.000,00 per l'Immobile B), anch'esso andato **deserto**.

3. A seguito dei due tentativi ad evidenza pubblica andati deserti, veniva autorizzato il ricorso alla trattativa diretta con conferimento di mandato all'agenzia immobiliare Icona Casa al fine di sondare il mercato e sollecitare offerte d'acquisto mantenendo la possibilità di ricevere offerte anche da altri soggetti.
4. L'agenzia immobiliare e un soggetto privato hanno formalmente trasmesso rispettivamente le seguenti migliori offerte:
    - **Immobile A:** Offerta di **€ 120.000,00** e di **€ 105.000**(a fronte del prezzo di stima di € 220.000,00, con una svalutazione di circa il **45,5%**);
    - **Immobile B:** Offerta da parte dell'agenzia immobiliare di **€ 40.000,00** (a fronte del prezzo di stima di € 110.000,00, con una svalutazione di circa il **63,6%**).

RITENUTO E MOTIVATO CHE:

- Le APSP sono soggette al rispetto dei principi generali dell'azione amministrativa sanciti dall'Art. 97 della Costituzione (buon andamento, trasparenza e imparzialità) e dalle regole inderogabili in materia di gestione e dismissione del patrimonio pubblico.
- I contratti attivi di alienazione immobiliare degli enti pubblici devono svolgersi in via ordinaria mediante procedure ad evidenza pubblica (Asta Pubblica), come previsto dal R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 (Legge sulla Contabilità Generale dello Stato) e dal relativo Regolamento di esecuzione di cui al R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (in particolare gli artt. 3 e 37 e ss.).
- L'Art. 41, comma 1, n. 6 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 consente il ricorso alla trattativa privata a seguito di incanti andati deserti. Tuttavia, la costante giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato e TAR) e la prassi dell'ANAC evidenziano che la trattativa diretta costituisce una deroga eccezionale e non attribuisce all'Ente la facoltà di cedere i beni a prezzi palesemente incongrui o pregiudizievoli per l'interesse pubblico patrimoniale.
- Ai sensi dell'Art. 2392 c.c. (*Responsabilità degli amministratori*), applicabile alla gestione aziendale, gli amministratori sono tenuti alla conservazione dell'integrità dell'attivo aziendale con la diligenza professionale richiesta dalla natura dell'incarico.
- La svendita di un cespite pubblico con abbattimenti fino al 63,6% (come nel caso dell'Immobile B) configurerebbe un'alienazione dannosa per il patrimonio dell'Ente,

espandendo il rischio di censura per danno erariale dinanzi alla Corte dei Conti e violando il principio di massima valorizzazione dei beni pubblici.

- L'emersione di proposte di acquisto in trattativa diretta testimonia l'esistenza di un mercato potenziale che tuttavia rifiuta le iniziali quotazioni di stima.
- Fissare un nuovo incanto pubblico con prezzi base riallineati consente di:

    1. Garantire la trasparenza e la parità di trattamento attraverso un bando pubblico;
    2. Intercettare rilanci concorrenziali partendo dall'offerta migliore ricevuta per l'Immobile A (€ 120.000,00);
    3. Tutelare il valore minimo del patrimonio fissando per l'Immobile B un prezzo di gara di € 60.000,00 (evitando la cessione a € 40.000,00).

DISPONE

1. **Di non accettare e rigettare** formalmente le offerte d'acquisto pervenute tramite l'agenzia immobiliare **Icona Casa e da un privato** (€ 120.000,00 e 105.000 euro per l'Immobile A ed € 40.000,00 per l'Immobile B).
2. **Di dichiarare conclusa** la fase di trattativa diretta mediante agenzia immobiliare per la vendita dei due immobili.
3. **Di indire un Terzo Esperimento di Asta Pubblica** per l'alienazione dei beni immobili citati, fissando i seguenti prezzi a base di gara:
    - **Immobile A: € 120.000,00** *(Euro centoventimila/00)*;
    - **Immobile B: € 60.000,00** *(Euro sessantamila/00)*.
4. **Di dare mandato** al direttore per l'adozione di tutti gli atti consequenziali, compresa la stesura e pubblicazione del relativo bando/avviso di gara e la gestione delle relative procedure.
5. **Di sottoporre** la presente determina a ratifica del Consiglio di Amministrazione nella prima seduta utile.
6. **Di pubblicare** all'albo online dell'amministrazione trasparente

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Giuseppe Cecchi