

CONSORZIO ASI DI CALTANISSETTA IN LIQUIDAZIONE – GESTIONE SEPARATA IRSAP

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 112/L del 07 MAR 2016

OGGETTO: Esame ricorso gerarchico Ditta Rizzo Angelo.

IL DIRETTORE GENERALE

VISTI:

- la L.R. n. 8 del 12 gennaio 2012;
- la Circolare dell'Assessorato Regionale Attività Produttive n.1576 del 28/03/2012 (G.U.R.S. 20 aprile 2012, parte I, n.16), con la quale sono stati dati i primi indirizzi interpretativi riguardanti la citata L.R. n.8/2012;
- lo Statuto dell'IRSAP;
- la Deliberazione del CDA n.2 del 22.01.2015 con cui il dr Ferdinando Scillia, Dirigente di seconda fascia in servizio presso l'IRSAP, è stato nominato Vice Direttore Generale dell'IRSAP;
- la nota n.13430 del 26/10/2015 con cui è stato disposto che, in caso di assenza e/o impedimento del Vice Direttore Generale, l'Ing. Carmelo Viavattene, svolga le funzioni vicarie e provveda all'adozione degli atti amministrativi gestionali in genere, nel caso di sua assenza o impedimento, fattispecie nella quale si ricade;

PREMESSO che:

- con nota del 22.12.2015 la Ditta Rizzo Angelo, affittuaria di un rustico di proprietà del Consorzio Asi in liquidazione di Caltanissetta, ha trasmesso all'IRSAP istanza per l'acquisto del predetto capannone sito nella Zona Industriale di Caltanissetta C.da Calderaro;
- la suddetta nota, nonostante fosse stata erroneamente inviata all'indirizzo caltanissetta@pec.irsapsicilia.it, non è stata mai trasmessa all'Irsap;
- in fattispecie analoghe (di note trasmesse alla pec dell'ufficio di Caltanissetta), il predetto ufficio le ha sempre trasmesse all'indirizzo info@pec.irsapsicilia.it;
- con nota Irsap, Ufficio Periferico di Caltanissetta, prot. n. 1583 del 25.1.2016, il Dirigente Responsabile dott. Giuseppe Sutura Sardo comunicava alla ditta Rizzo Angelo che l'istanza di acquisto dell'immobile non poteva essere accolta;

VISTO il ricorso gerarchico presentato con nota del 26.2.2016, assunta al prot. dell'Ente al n.6200 in pari data, con il quale la ditta Rizzo Angelo ha chiesto di riformare, con qualsiasi statuizione, la decisione di cui alla nota prot. 1583 del 25.1.2016, autorizzando l'acquisito del capannone industriale sito a Caltanissetta nella Zona Industriale, Via dell'Innovazione n.3;



CONSIDERATO che:

- in capo al Dirigente Responsabile dell'Ufficio periferico Irsap di Caltanissetta, Dott. Giuseppe Sutura Sardo, non esiste alcun diritto di rappresentanza dell'Ente;
- conseguentemente, la nota n. 1583 del 25.1.2016 va integralmente disapplicata poiché adottata da soggetto nell'esercizio di un potere del tutto estraneo alle sue attribuzioni, causando conseguentemente una invasione illegittima nella sfera di attribuzioni proprie in capo al Direttore Generale dell'Irsap;
- il Direttore Generale dell'Irsap ai sensi dell'art.19 comma 8 2° capoverso della legge regionale n.8/2012, è anche amministratore dei soppressi Consorzi Asi della Sicilia fra i quali vi rientra, appunto, quello di Caltanissetta attuale proprietario dell'immobile de qua;

VISTO il contratto di locazione stipulato con la ditta Rizzo Angelo in data 3 maggio 1999 che all'art.4 dispone: *"Su richiesta della ditta locataria, e dietro autorizzazione del Consorzio, il prezzo di locazione sarà considerato come prezzo di anticipazione nell'eventualità di una successiva cessione definitiva del capannone, anche sotto forma di leasing."*;

CONSIDERATO che l'ex Consorzio Asi di Caltanissetta ha già effettuato diverse vendite di rustici ubicate nella zona industriale di Caltanissetta ed autorizzate con i seguenti provvedimenti:

- Deliberazione del Comitato Direttivo n.27 del 9.12.2005 titolata *"Presa d'atto valutazione rustici delle ditte Sidercem srl e Leto srl e autorizzazione al Presidente alla stipula degli atti di trasferimento"*;
- Deliberazione del Commissario Straordinario n.19 del 9.7.2008 titolata *"Determinazione a contrarre la vendita del rustico in atto locato alla ditta Paruzzo Tipolitografia di Paruzzo Mario & C snc. Autorizzazione al Direttore Generale alla stipula dell'atto di vendita"*;

ACCERTATO che con le superiori autorizzazioni alla vendita è stato deliberato di detrarre, così come previsto dall'art.4 del contratto di locazione, dal prezzo di vendita determinato l'importo dei canoni di locazione corrisposti dal promittente acquirente sino al momento della stipula dell'atto di compravendita;

VISTI:

- il parere dell'Ufficio Legislativo e Legale della Presidenza della Regione Siciliana trasmesso con nota assessoriale prot. n.33139 del 10.6.2014 e richiesto con nota n.16248 del 20.3.2014 dall'Assessorato Regionale delle Attività Produttive dal quale si riportano i seguenti passaggi: *"...si evidenzia che l'ipotesi di calcolo dei canoni locativi come acconto del prezzo di una futura vendita costituisce elemento tipico dei contratti di locazione con patto di riscatto o futura vendita. In entrambe le ipotesi il locatario è titolare di un diritto potestativo di chiedere la vendita del bene. Nella fattispecie rappresentata la vendita con computo in conto prezzo dei canoni versati deve essere autorizzata dal Consorzio"*;
- la nota a firma del Direttore Generale del 20 giugno 2014 n. di prot. 1389 che, in merito alla richiesta di acquisto del rustico da parte del Rizzo Angelo, nel richiamare il predetto parere espresso dall'Ufficio Legale e Legislativo, ha disposto all'ultimo capoverso: *"Pertanto, per quanto concerne il passato, appare evidente che le gestioni consortili che hanno proceduto alla cessione dei rustici mediante il riconoscimento dei canoni di*



locazione fino ad allora versati dai conduttori che hanno proceduto all'acquisto dei medesimi, ha esercitato, all'epoca, un potere rientrante nella propria discrezionalità amministrativa", nulla aggiungendo in merito alla richiesta autorizzazione di acquisto alle condizioni previste dal contratto di locazione;

CONSIDERATO che:

- la discrezionalità amministrativa del Consorzio di Caltanissetta si è manifestata nel tempo sin dall'adozione dello schema tipo del contratto di locazione approvato con deliberazione n.141/1991;
- all'epoca dei fatti con la richiesta di addivenire alla stipula dell'atto di compravendita, comunicata alla ditta Rizzo Angelo con nota consortile n. 699/76 del 22 marzo 2006 nella quale si consentiva di avvalersi della facoltà prevista nell'art.4 del contratto di locazione (computo in conto prezzo dei canoni versati) si è giunti alla definitiva espressione di volontà manifestata dalla ditta di pervenire alla stipula dell'atto di compravendita applicando l'art. 4 del contratto di locazione;
- nessuna nuova norma o determinazione è intervenuta a modificare e/o sostituire quanto riconosciuto dall'art. 4 del contratto di locazione di che trattasi, ed anzi l'art.19, comma 2 lett. e) della L.R. n.8/2012 nel disporre *"acquisite le valutazioni di cui alla lettera b), con specifico riferimento ai rustici... cede gli stessi in prelazione ai privati assegnatari all'importo rilevato ai sensi della lettera b), fatte salve le pattuizioni contenute negli atti di assegnazione stipulati entro il 31.12.2010..."* di fatto ha cristallizzato i patti contenuti negli atti di assegnazione stipulati entro la suddetta data, come quello, appunto, della fattispecie di che trattasi;

RITENUTO che:

- con la superiore previsione legislativa, si possa procedere all'autorizzazione alla vendita del rustico in favore della ditta Rizzo Angelo, attuale affittuario dell'immobile, alle condizioni previste dall'art. 4 del contratto di locazione e cioè operando la decurtazione dal prezzo di vendita stimato dei canoni di locazione ad oggi corrisposti;
- con la nota n. 4400 del 30./06.2010 l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta ha trasmesso la valutazione dell'immobile stimandolo in € 282.000,00, importo meritevole di approvazione;

DETERMINA

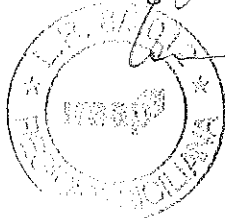
1. Per quanto in premessa, disapplicare la nota n. 1583 del 25.1.2016 a firma del Dirigente Responsabile dell'Ufficio Periferico di Caltanissetta;
2. Autorizzare la vendita alla Ditta Rizzo Angelo dell'immobile iscritto al catasto al foglio di mappa n.172 part.743 sub 5 ubicato nella zona industriale di Caltanissetta, secondo quanto previsto dall'art.4 del contratto di locazione stipulato il 3 maggio 1999;
3. Prendere atto della nota dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta prot.4400 del 30.6.2010 relativa a detto immobile, che ha quantificato il valore di mercato del capannone con annessa pertinenza esterna in € 282.000,00;



4. Dare atto che il prezzo di vendita, sarà determinato detraendo dal valore indicato al precedente punto 3) attualizzato con la rivalutazione secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo, l'importo dei canoni di locazione pagati dalla ditta anch'essi rivalutati secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo sino alla data di stipula de contratto di compravendita, cosi come previsto dall'art. 4 del contratto di locazione.

Il Vice Direttore Generale F.F.

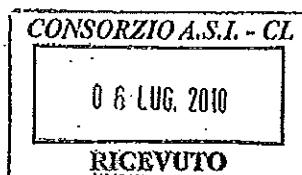
Ing. Carmelo Viavattene



Di Rocco



Ufficio provinciale di Caltanissetta
Reparto Servizi Tecnici



Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale
della provincia di Caltanissetta

prot n° 0002359
del 06/07/2010

/282

Caltanissetta, 30 giugno 2010

Prot. n° 4400

Allegati: 1

Rif. nota del 26/04/2010

Prot. n° 1289

Al Consorzio per l'Area di Sviluppo
Industriale della provincia di
Caltanissetta
via Peralta, 1
93100 Caltanissetta

Oggetto: Convenzione per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica - Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di porzione dei capannoni industriali concessi in locazione alle ditte Torneria Vinti s.n.c., Neon Amato s.a.s., Lussografica s.n.c., La China Ortofrutticola s.a.s., Rizzo Angelo, New Sistem Tenda s.n.c.

Premesso che:

1. Il Consorzio in indirizzo, a seguito di osservazioni presentate per tramite dei legali delle ditte in oggetto indicate, con lettera prot. n. 444 del 15/02/2010, ha richiesto allo scrivente Ufficio una rivisitazione delle stime redatte in data 11/09/2006 da effettuare anche in contraddittorio con le parti;
2. A tal fine quest'Ufficio, con lettera prot. n. 1082 del 10/03/2010, ha chiesto al Consorzio conferma delle osservazioni fatte pervenire dalle ditte interessate all'acquisto dei capannoni;
3. Il Consorzio, con nota prot. n. 1288 del 26/04/2010, forniva con ogni dettaglio i chiarimenti richiesti.

Tutto quanto sopra premesso

In considerazione delle osservazioni proposte dalle ditte e dei chiarimenti resi dal Consorzio, quest'Ufficio non ritiene che ricorrano i presupposti per redigere una relazione di stima ex novo; bensì, mantenendo invariato il confronto con i "Rustici 3", le cui stime sono state redatte nello stesso periodo ed hanno tutti i requisiti dell'attendibilità perché presi a base per i successivi trasferimenti, si ritiene sufficiente quantificare al 2006 gli "svantaggi" evidenziati per i "Rustici 1" rispetto ai "Rustici 3".

Il più probabile valore unitario di mercato (divenuto prezzo per effetto dei successivi trasferimenti) determinato per i "Rustici 3" al 2006 è stato di 404,40 €/mq per superficie ragguagliata.

Questo valore/prezzo unitario sarà preso a base per le riduzioni da apportare per effetto degli "svantaggi" evidenziati con l'introduzione di appositi coefficienti di riduzione.

Si descrivono e si quantificano gli elementi di svantaggio:

- 1) I "Rustici 1" sono stati realizzati circa cinque anni prima rispetto ai "Rustici 3". A tale proposito, le ditte interessate, in occasione di alcuni chiarimenti resi per le vie brevi, sostengono che le strutture dei capannoni sono antecedenti al 1987 (così come riportato dai chiarimenti resi dal Consorzio) e risalirebbero al periodo 1982-84. Preso atto del dato comunicato dall'A.S.I. ed adottando i coefficienti di vetustà di cui alla L. R. 04/09/1995 n. 39, si quantifica questo svantaggio in una riduzione del 2% del valore unitario di riferimento. Coefficiente di riduzione $K_1 = (100 - 2)\% = 0,98$. **$K_1 = 0,98$.**
- 2) I "Rustici 3" sono stati consegnati agli affittuari completi di pavimentazione di tipo industriale con battuto di cemento al quarzo, mentre i capannoni dei "Rustici 1" con solo massetto cementizio. Consultate ditte specializzate nel settore, queste, per la realizzazione di una pavimentazione industriale dallo spessore di 10~15 cm circa con rete elettrosaldata, a quadri e giunti, il tutto a regola d'arte, hanno quantificato un costo attuale medio di 30,00 €/mq. Valore da sottrarre al netto della vetustà dei capannoni (2010 - 1988 = 22 anni): $30,00 \text{ €/mq} \times 0,84 = 25,20 \text{ €/mq}$. Incidenza percentuale sul valore di riferimento: $(25,20 : 403,40) \text{ €/mq} \times 100 = 6,25\%$. Coefficiente di riduzione $K_2 = (100 - 6,25)\% = 0,94$. **$K_2 = 0,94$.**
- 3) I "Rustici 3" sono stati consegnati agli affittuari completi di impianto elettrico e di illuminazione, sia nella zona uffici, sia nella zona lavorazione; invece, per i "Rustici 1", è stato realizzato l'impianto elettrico per i soli locali uffici. Consultate ditte specializzate nel settore, che hanno fornito documentazione inerente queste opere, si quantifica all'attualità il costo di un impianto di illuminazione per un capannone dalle dimensioni medie di 700 mq in circa 40.000,00 €; se ne deduce che, incidenza unitaria attuale di un impianto elettrico e di illuminazione per un capannone industriale dalle dimensioni medie di 700 mq è di 40.000,00 € : 700 mq = 57,00 €/mq circa. I dati raccolti se utili per la conoscenza degli attuali costi degli impianti elettrici e di illuminazione per i capannoni industriali, in effetti sono poco applicabili per la nostra analisi che consiste nella quantificazione di questo particolare "svantaggio"; infatti: l'attuale costo fa riferimento ad un nuovo impianto realizzato a norma, mentre gli impianti a cui si fa riferimento oltre ad essere vetusti non rispondono alle attuali normative in materia. In maniera forfettaria, si ritiene congruo ridurre l'attuale costo del 50% per la vetustà tecnologica ed ulteriore 50% per la non rispondenza alle attuali normative. In definitiva, il valore da sottrarre per l'assenza dell'impianto elettrico e di illuminazione sarà: $57,00 \text{ €/mq} \times 0,50 \times 0,50 = 14,25 \text{ €/mq}$. Incidenza percentuale sul valore di riferimento: $(14,25 : 403,40) \text{ €/mq} \times 100 = 3,53\%$. Coefficiente di riduzione $K_3 = (100 - 3,53)\% = 0,96$. **$K_3 = 0,96$.**

4) La tipologia costruttiva dei capannoni "Rustici 3" è a struttura isolata con pareti finestrate e con piazzali di pertinenza autonomi che circondano interamente i capannoni. I piazzali sono delimitati da recinzione sormontata da ringhiera metallica completa di cancello automatico. I "Rustici 1", invece, fanno parte di un unico complesso immobiliare che, per essere assegnato agli affittuari, è stato frazionato in più parti e, pertanto, hanno i piazzali di pertinenza solo da due fronti contrapposti (lato via Luigi Greco e lato via Empedocle) che, per alcune porzioni assegnate, sono di modeste dimensioni e non accessibili, per lo scarico/carico merci, da mezzi meccanici di medie-grandi dimensioni. In funzione delle porzioni ricavate, alcuni di questi "Rustici 1" sono finestrati solo sulla copertura, altri sono insufficientemente illuminati. Queste sono le principali differenze tipologiche tra i due diversi tipi di manufatti; infatti, i rustici "Rustici 3", a differenza dei "Rustici 1", oltre ad avere una buona illuminazione possono più proficuamente utilizzare gli spazi esterni per lo stoccaggio dei materiali e anche per lo svolgimento di alcune attività complementari.

Effettuata una attenta ricognizione degli insediamenti industriali è stato constatato che, la tipologia costruttiva più diffusa è quella descritta per i "Rustici 3", mentre la tipologia costruttiva dei "Rustici 1" è effettivamente la più penalizzata. A parità di epoca della stima e di rifiniture (il confronto è fatto con i "Rustici 3"), si ritiene equo quantificare questi svantaggi assumendo per i "Rustici 1" il minor valore previsto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), edito da questa Agenzia del Territorio, pubblicati per il periodo di riferimento della stima - 1° semestre 2006 - che è di 340 €/mq. Valore unitario da sottrarre a parità di vetustà e rifiniture: (403,40 - 340,00) €/mq = 63,40 €/mq. Incidenza percentuale sul valore di riferimento: (63,40: 403,40) €/mq x 100 = 15,72%. Coefficiente di riduzione $K_4 = (100 - 15,72)\% = 0,84$. $K_4 = 0,84$.

Preso atto di tutti gli svantaggi dei "Rustici 1" rispetto al "Rustici 3", si determina il più probabile valore di mercato unitario dei "Rustici 1", alla stessa data del 11/09/2006, come segue:

$$V_{u2006} = 403,40 \text{ €/mq} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 = 403,40 \text{ €/mq} \times 0,98 \times 0,94 \times 0,96 \times 0,84 = 300,00 \text{ €/mq circa.}$$

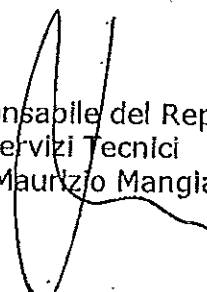
Si ritiene utile fornire il più probabile valore unitario aggiornato all'attualità ottenuto in funzione degli incrementi di valore registrato dalle quotazioni dell'OMI:

- Valore medio unitario OMI al mese di settembre del 2006: 400,00 €/mq
- Valore medio unitario OMI all'attualità: 415,00 €/mq;
- Incremento medio unitario registrato dall'OMI: (415,00 - 400,00) €/mq = 15,00 €/mq.
- Percentuale di incremento unitario: 3,75%;

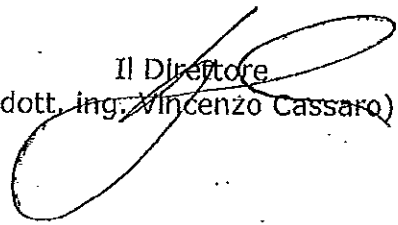
Più probabile valore unitario dei "Rustici 1" aggiornato all'attualità: $V_{u2010} = 300,00 \text{ €/mq} \times 1,0375 = 311,00 \text{ €/mq circa.}$

Nella tabella allegata sono stati calcolati più probabili valori di mercato per i "Rustici 1" nella ipotesi che le superfici a suo tempo rilevate e riportate nelle perizie di stima non abbiano subito variazioni (eventuali intervenute modifiche delle superfici assegnate in locazione).

Il Responsabile del Reparto
Servizi Tecnici
(dott. ing. Maurizio Mangiavillano)



Il Direttore
(dott. ing. Vincenzo Cassaro)



"Rustici 1" valori di mercato alla data del 11/09/2006

Ditta assegnataria	consistenza (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (Euro)	valore totale in c.t. (Euro)
Torneria Vinti s.n.c.	661,48	300,00	198.444,00	198.000,00
Neon Amato s.a.s.	1.095,36	300,00	328.608,00	329.000,00
Lussografica s.n.c.	1.029,53	300,00	308.859,00	309.000,00
La China Ortofrutticola s.a.s.	1.397,05	300,00	419.115,00	419.000,00
New Sistem Tenda s.n.c.	810,00	300,00	243.000,00	243.000,00
Rizzo Angelo	907,37	300,00	272.211,00	272.000,00

"Rustici 1" valori di mercato all'attualità

Ditta assegnataria	consistenza (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (Euro)	valore totale in c.t. (Euro)
Torneria Vinti s.n.c.	661,48	311,00	205.720,28	206.000,00
Neon Amato s.a.s.	1.095,36	311,00	340.656,96	341.000,00
Lussografica s.n.c.	1.029,53	311,00	320.183,83	320.000,00
La China Ortofrutticola s.a.s.	1.397,05	311,00	434.482,55	434.000,00
New Sistem Tenda s.n.c.	810,00	311,00	251.910,00	252.000,00
Rizzo Angelo	907,37	311,00	282.192,07	282.000,00

Il Responsabile del Reparto
Servizi Tecnici
dr. Ing. Maurizio Mangiavillano

Il Direttore
dott. Ing. Vincenzo Cassaro