

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

A.S.P. PERGOLA

61045 PERGOLA (PU)
Provincia di Pesaro e Urbino

Copia di Deliberazione del Consiglio di Amministrazione

in data 23-05-2018

OGGETTO N. 18

PRESA D'ATTO ESITO PROCEDURA RELATIVA ALL'ACQUISTO DI TERRENI - DETERMINAZIONI.

L'anno *duemiladiciotto* il giorno *ventitre* del mese di *maggio* alle ore *18:30*

in Pergola nella sede dell'A.S.P. PERGOLA.

Regolarmente convocato si è riunito il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori:

LANFRANCO GUIDARELLI	PRESIDENTE	Presente
RITALDO ABBONDANZIERI	CONSIGLIERE	Presente
GIUSEPPE BONAPOSTA	CONSIGLIERE	Presente

Riconosciuto il numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta.

Verbalizza il Direttore Sig. MORASCHINI RENZO.

***AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
A.S.P. PERGOLA***

61045 PERGOLA (PU)
Provincia di Pesaro e Urbino

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTA la sotto riportata proposta di deliberazione del Presidente datata 22/05/2018, all'oggetto "PRESA D'ATTO ESITO PROCEDURA RELTIVA ALL'ACQUISTO DI TERRENI - DETERMINAZIONI";

VISTO il parere di regolarità tecnico-contabile favorevole apposto dal Direttore sulla succitata proposta di deliberazione;

All'unanimità;

DELIBERA

- 1) di approvare l'allegata proposta di deliberazione.

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

A.S.P. PERGOLA

61045 PERGOLA (PU)
Provincia di Pesaro e Urbino

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: PRESA D'ATTO ESITO PROCEDURA RELATIVA ALL'ACQUISTO DI TERRENI - DETERMINAZIONI.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Su proposta del Presidente;

VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione di quest'Azienda n. 9 del 02.02.2017, all'oggetto "*Approvazione Piano di Gestione e valorizzazione del patrimonio esercizio 2017*", nella quale è stato previsto di valutare la possibilità di effettuare eventuali investimenti, anche di carattere immobiliare, al fine di impiegare il capitale disponibile in modo più remunerativo, con particolare riferimento all'utilizzo, anche parziale, dell'avanzo di amministrazione per l'acquisto di terreni agricoli;

DATO ATTO:

- che all'uopo con avviso di manifestazione di interesse datato 09.02.2017, è stata resa nota l'intenzione di questa Azienda di addivenire all'individuazione di potenziali interessati alla vendita dell'intera proprietà di terreni agricoli mediante indagine di mercato conoscitiva;
- che con il predetto avviso venivano individuate le caratteristiche preferenziali degli immobili;
- che entro il termine previsto nell'avviso di cui trattasi, ore 12:00 del giorno 11.03.2017, sono pervenute n. 3 manifestazioni di interesse-;

VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di quest'Azienda n. 15 del 28/04/2017 con la quale, a seguito delle risultanze della citata manifestazione di interesse, è stato disposto di avviare una trattativa privata con il Sig. Bigonzi Mario residente in Pergola (PU), volta all'acquisto del terreno dallo stesso offerto in vendita, previa acquisizione di apposita analitica perizia estimativa giurata del terreno in questione demandando al Direttore dell'A.S.P. gli adempimenti conseguenti l'acquisizione di detta perizia;

VISTA la stima datata 26.07.2017 ed asseverata in data 28.07.2017, prodotta dallo Studio Associato Buda, nella persona del Dott. Agr. Buda Oscar, all'uopo incaricato da questa Azienda, dalla quale risulta un valore di Euro 323.000,00 per il compendio immobiliare in questione della superficie complessiva di Ha. 56.34.44;

VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di quest'Azienda n. 27 del 12/08/2017, tra l'altro, si decideva di offrire al Sig. Bigonzi Mario la somma di Euro 323.000,00 per l'acquisto del terreno oggetto della trattativa stabilendo le ulteriori condizioni di acquisto;

VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di quest'Azienda n. 28 del 23/10/2017, con la quale veniva disposto di accettare la richiesta presentata dal Sig. Bigonzi

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

A.S.P. PERGOLA

61045 PERGOLA (PU)
Provincia di Pesaro e Urbino

Mario, con nota datata 18/10/2017, di Euro 350.000,00 quale corrispettivo per l'acquisto dei terreni dallo stesso offerti in vendita, ritenendo tale corrispettivo, per le motivazioni indicate nell'atto medesimo, conveniente e compatibile con la perizia redatta dal tecnico incaricato da questa Amministrazione, fermo restando che l'accettazione è condizionata dall'assenza sull'immobile di vizi o vincoli urbanistici, amministrativi ecc., che possano in qualche modo diminuire il valore del bene o esporre questa Azienda a spese straordinarie;

ATTESO che con la predetta deliberazione n. 28 del 23/10/2018, si prendeva atto che l'accettazione dell'offerta resta subordinata all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi titolo, nonché prorogato al 15.02.2018 il termine di cui al punto 6) della parte dispositiva di cui alla succitata deliberazione n. 27 del 12.08.2017;

VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di quest'Azienda n. 33 del 15.11.2017, con la quale veniva destinato parte dell'avanzo di amministrazione dell'esercizio finanziario 2016, per un importo di Euro 410.000,00, al finanziamento dell'acquisto dei terreni in questione e delle connesse spese notarili e fiscali;

VISTA la nota datata 05.12.2017 con la quale la parte venditrice Sig. Bigonzi Mario ha comunicato che *“a seguito di un errore di lavorazione catastale dei fabbricati rurali presenti nella proprietà, adiacenti ai terreni in vendita, è stato eseguito il frazionamento di una particella oggetto di vendita (foglio di mappa 89 mappale 19, della superficie complessiva di ha 2.31.10). Con tale frazionamento sono state create e successivamente accatastate al catasto Urbano n. 2 particelle, la numero 254 sub 4 e la numero 254 sub. 5, della superficie complessiva di 684,00 mq. Una volta accertato l'errore, si è provveduto ad iniziare le procedure catastali per ricondurre tali particelle a catasto terreni in modo che le 3 particelle (mappale 255 di ha 2.24.26, mappale 254/4 di ha 0.04.03 e mappale 254/5 di ha 0.02.81) ritornassero alla superficie originale del mappale 19 (frazionato) di ha 2.31.10 e pertanto le nuove particelle verranno inserite nella vendita. Le due particelle create hanno la medesima conformazione che avevano in origine all'interno del mappale 19. La suddetta operazione implica una tempistica di circa 30 giorni per portarla a termine”*;

DATO ATTO che con la nota succitata il Sig. Mario Bigonzi, nel chiedere la definizione della trattativa, si è impegnato a riportare a catasto terreni le particelle che a seguito erroneo frazionamento sono state accatastate all'urbano (particelle n. 254 sub. 4 e n. 254 sub. 5);

VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di questa Azienda n. 36 del 09.12.2017, con la quale si prendeva atto della succitata nota datata 05/12/2017 e si disponeva di rinviare, a seguito decesso del Sig. Bigonzi Mario avvenuto il 08/12/2017, ogni decisione in merito dopo aver acquisito la volontà degli Eredi del medesimo;

VISTA la nota datata 12/12/2017, con la quale i Sig.ri Giorgi Luciana, residente in Pergola, Bigonzi Giuseppe, residente a Torino e Bigonzi Ilaria, residente a Trecastelli, in qualità di eredi legittimi del Sig. Bigonzi Mario, hanno palesato la volontà di concludere la vendita dei beni in questione alle medesime condizioni già concordate;

VISTA la successiva nota datata 26/01/2018, con la quale i predetti Sig.ri Giorgi Luciana,

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

A.S.P. PERGOLA

61045 PERGOLA (PU)
Provincia di Pesaro e Urbino

Bigonzi Giuseppe e Bigonzi Ilaria, hanno comunicato che a seguito successione ereditaria presentata all'Agenzia delle Entrate di Fano in data 25/01/2018, numero 32, volume 9990, i sottoscritti risultano formalmente proprietari dei terreni oggetto della compravendita e di aver altresì provveduto, con nuovo frazionamento e relativa istanza all'Agenzia delle Entrate di Pesaro, a riportare le particelle distinte a catasto urbano, foglio n. 89 mappali n. 254 sub. 3-4, a catasto terreni assumendo, rispettivamente, i numeri 258 (ha 0.02.81) e 259 (ha 0.04.03) che unitamente alla particella n. 255 (ha 2.24.26) vanno a ricostituire la superficie originaria dell'ex mappale n. 19 (ha 2.31.10);

VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di questa Azienda n. 6 del 30.01.2018 con la quale si prevedeva atto delle note di cui sopra stabilendo di concludere l'operazione patrimoniale con i soggetti sopra indicati, prorogando altresì al 31.05.2018 il termine per la stipula dell'atto di compravendita;

DATO ATTO:

- che con scrittura privata in data 20.02.2018, registrata ad Urbino il 06.03.2018 al n. 265 serie 3[^], veniva sottoscritto il preliminare di compravendita dei terreni in questione;

- che con nota datata 28.03.2018, pervenuta a questa Azienda in data 04.04.2018 (prot. n. 275), la parte venditrice ha comunicato che sui terreni di cui sopra è stato esercitato il diritto di prelazione da parte della confinante società "Sero S.a.s. di Marchetti Alessandro & C. Società Agricola", con sede in Pergola, Fraz. Mezzanotte n. 18, e che pertanto dovranno concludere la compravendita con la suddetta società;

-che con nota datata 10.04.2018 prot. n. 292, veniva richiesta alla parte venditrice documentazione e/o elementi integrativi a quanto già comunicato con la succitata nota del 28.03.2018, comprovanti il possesso da parte della citata Società Sero S.a.s. dei prescritti requisiti per l'esercizio del diritto di prelazione, come richiesti dalla normativa vigente, specificando, come disposto dall'art. 2 – comma 3 - del D. Lgs. 22.03.2004 n. 99 e s.m.i., che per quanto riguarda le società agricole di persone il diritto di prelazione spetta qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto come risultante dall'iscrizione nella sezione speciale del registro delle imprese di cui agli artt. 2188 e seguenti del codice civile;

-che con nota datata 19.04.2018 la parte venditrice, in risposta alla richiesta di cui sopra, trasmetteva documentazione relativa alla società Sero S.a.s. comprovante il possesso dei requisiti per l'esercizio del diritto di prelazione;

RILEVATO che dalla documentazione trasmessa non si evince il possesso, in capo alla società, del requisito previsto dall'art. 2 – comma 3- del D. Lgs. 22.03.2004 n. 99 e s.m.i., mentre risulta presente nota della società Sero S.a.s. nella quale la stessa evidenzia testualmente quanto segue: "*...in base alla novella legislativa apportata all'art. 7 della legge 817/1971 dalla Legge 18 luglio 2016, n. 154 è stato esteso il diritto di prelazione "all'imprenditore agricolo professionale iscritto alla previdenza agricola, proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita, purchè sugli stessi non sono insediati mezzadri,*

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

A.S.P. PERGOLA

61045 PERGOLA (PU)
Provincia di Pesaro e Urbino

coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti”. Si ritiene detto diritto esteso anche alla società IAP il cui soggetto qualificante, in questo caso il sottoscritto socio accomandatario, sia iscritto nella relativa previdenza agricola.”;

RITENUTO, dopo approfondito esame, in mancanza di giurisprudenza in merito, non condivisibile la tesi sopra prospettata dalla società Sero S.a.s., riportando, a supporto della posizione di questa Azienda, articoli rispettivamente del Notaio Paolo Tonalini e dell'Area Legale e reti di impresa di Confagricoltura, che sintetizzano la problematica nel modo seguente:

- Notaio Paolo Tonalini (pubblicato su www.tonalini.it/Testi/Testi/prel-agraria-IAP.htm):

“..... A una prima lettura della nuova norma, non appare chiaro se il diritto di prelazione agraria spetti anche alle società agricole, che come è noto hanno la qualifica di imprenditore agricolo professionale, in presenza dei requisiti previsti dalla legge.

Il riferimento generico all'imprenditore agricolo professionale sembra comprendere anche le società agricole, ma la legge richiede espressamente che l'imprenditore agricolo professionale sia “iscritto nella previdenza agricola”, e questa è una caratteristica specifica delle persone fisiche.

L'interpretazione letterale della nuova norma porterebbe dunque a concludere che le società, pur avendo la qualifica di imprenditore agricolo professionale, non possono beneficiare del diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi confinanti.

Si potrebbe però ritenere che il requisito dell'iscrizione previdenziale richiesto dalla legge sia soddisfatto dall'iscrizione personale del socio (o dell'amministratore) che apporta la qualifica alla società.

Rimane dunque il dubbio sulla corretta interpretazione della norma, sulla quale dovrà senz'altro pronunciarsi la giurisprudenza. ”

- Confagricoltura (pubblicato su www.confagricolturacosenza.it/wp-content/uploads/vademecum_prelazione_31gen17.pdf - Linee guida prelazione agraria):

“.... Successivamente l'art. 1 co. 3 del c.d. Collegato Agricolo (Legge n. 154 del 28 luglio 2016), nel modificare l'art. 7 della Legge 817/71, ha esteso il diritto di prelazione anche a favore dell'Imprenditore Agricolo Professionale persona fisica “iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti offerti in vendita, purchè sugli stessi non siano insediati mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti o enfiteuti coltivatori diretti”.

Sul punto occorre osservare che la norma, in assenza di giurisprudenza in argomento, non è chiara circa l'applicazione del diritto di prelazione del confinante IAP persona fisica anche alle società IAP.

C'è da dire però che se è pur vero che per il coltivatore diretto il diritto è stato esteso alle società attraverso una esplicita previsione di legge, è altrettanto vero che lo status di IAP è espressamente riconosciuto dalla normativa in materia anche alle società di persone, a

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

A.S.P. PERGOLA

61045 PERGOLA (PU)
Provincia di Pesaro e Urbino

quelle di capitali e cooperative, per cui non si vedono ragioni per escludere il diritto alla prelazione anche a tali società in possesso della certificazione amministrativa di riconoscimento dello status e dell'iscrizione previdenziale del socio o dell'amministratore come IAP. Vedremo sul punto come si evolverà la prassi applicativa. ”

DATO ATTO che il convincimento di questa Azienda sulla non estendibilità dei requisiti della persona fisica I.A.P. alla società I.A.P. di cui lo stesso fa parte è supportato dal fatto che qualora si ammettesse tale estendibilità sarebbe in contraddittorio con la richiamata norma di cui al citato art. 2 – comma 3 - del D. Lgs. 22.03.2004 n. 99 e s.m.i., che stabilisce, come già detto per quanto riguarda le società agricole di persone, che il diritto di prelazione spetta qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di coltivatore diretto;

RITENUTO, pur nella convinzione delle ragioni di questo Ente, di non adire un'azione legale stante comunque l'incertezza sull'esito della controversia nonché per i tempi ed i costi dell'azione medesima ed inoltre in considerazione che l'acquisto di terreni non rientra nei fini Istituzionali di questo Ente ma rappresenta un mero investimento di risorse disponibili;

VISTO l'art. 7, comma 1 lettera q) del vigente Statuto dell'Ente, approvato con deliberazione del C.d.A. n. 106 del 24.06.2011 e s.m.i., che demanda al Consiglio di Amministrazione la competenza in merito all'attivazione di vertenze giudiziarie e resistere in giudizio, definire transazioni e conciliazioni;

CONSIDERATA la necessità e l'opportunità di provvedere in merito;

PROPONE

- 1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di prendere atto dell'esito, come in premessa evidenziato, della procedura relativa all'acquisto dei terreni siti in Pergola, Loc. Montaiate di proprietà degli Eredi Bigonzi Mario, ritenendo definitivamente conclusa la procedura stessa;
- 3) di non adire azione legale per quanto concerne i palesati dubbi, in narrativa riportati, relativi al possesso dei requisiti necessari per l'esercizio del diritto di prelazione da parte della società “Sero S.a.s. di Marchetti Alessandro & C. Società Agricola”. corrente in Pergola;
- 4) di revocare la propria deliberazione n. 33 del 15.11.2017, con la quale veniva destinato parte dell'avanzo di amministrazione dell'esercizio finanziario 2016, per un importo di Euro 410.000,00, al finanziamento della spesa per l'operazione patrimoniale in questione.

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

A.S.P. PERGOLA

61045 PERGOLA (PU)
Provincia di Pesaro e Urbino

PERGOLA lì, 22-05-2018

IL PROPONENTE
F.to GUIDARELLI LANFRANCO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICO CONTABILE....FAVOREVOLE

PERGOLA lì, 22-05-2018

IL DIRETTORE
F.to RENZO MORASCHINI

**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
A.S.P. PERGOLA**

61045 PERGOLA (PU)
Provincia di Pesaro e Urbino

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to LANFRANCO GUIDARELLI

I Consiglieri
F.to RITALDO ABBONDANZIERI
F.to GIUSEPPE BONAPOSTA

Il Verbalizzante
F.to RENZO MORASCHINI

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Pergola, li 23-05-2018

IL DIRETTORE
RENZO MORASCHINI

Il sottoscritto Direttore dell'A.S.P. PERGOLA, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on – line dell'A.S.P. PERGOLA per quindici giorni consecutivi dal 23-05-2018 al 07-06-2018 (N. 116 REG.PUB.)

Pergola, li

Il Direttore
RENZO MORASCHINI