



28 OTT. 2014

Nell'anno duemilaquattordici, addì **28 ottobre** alle ore **15.50**, presso il **Salone di rappresentanza**, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con note rettorali prot. n. 0060826 del 23.10.2014 e prot. n. 0061695 del 28.10.2014, per l'esame e la discussione degli argomenti iscritti al seguente ordine del giorno:

..... **OMISSIS** .....

**Sono presenti:** il **rettore**, prof. Luigi Frati; il **prorettore**, prof. Antonello Biagini; i consiglieri: prof.ssa Antonella Polimeni, prof. Maurizio Barbieri, prof. Bartolomeo Azzaro, dott.ssa Francesca Pasinelli, prof. Michel Gras, sig. Domenico Di Simone, dott.ssa Angelina Chiaranza, sig. Luca Lucchetti, sig.ra Federica Di Pietro; il **direttore generale**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

**Assiste per il Collegio dei Revisori dei Conti:** dott. Massimiliano Atelli.

Il **presidente**, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara l'adunanza validamente costituita e apre la seduta.

..... **OMISSIS** .....

DELIBERA  
255/14

AFF. PATR.

6.3



Consiglio di  
Amministrazione

Area Patrimonio e Servizi Ecogmail  
Il Direttore

Seduta del  
OTT. 2014

Dott. Andrea Boncompagni

*Handwritten signature: Andrea Boncompagni*

Area Patrimonio Immobiliare

*Handwritten signature: [Illegible]*

**Immobile in Cormons (GO): ratifica decreto rettorale di autorizzazione alla vendita**

Il Presidente ricorda che con delibera n°22 del 10 febbraio 2009, il Consiglio di Amministrazione ha accettato il legato del Sig. Secondo Galliussi in favore dell'Università e consistente in un appartamento ubicato in Cormons (GO) alla Via del Pozzetto 3/C autorizzandone la vendita a mezzo asta pubblica, affinché il ricavato fosse utilizzato ai fini della ricerca per le cure dei linfomi e mielomi presso il Dipartimento di Biotecnologie cellulari ed Ematologia di questa Università.

Ricorda che, allo scopo di dare corso a quanto disposto dal Consiglio di Amministrazione in ossequio al legato testamentario, sono stati esperiti due tentativi d'asta, il primo in data 11.12.2012, e il secondo il 14.11.2013, entrambi andati deserti, e in considerazione di ciò il Consiglio, con delibera 303/13 del 19.12.2013, ha autorizzato l'Area Patrimonio a procedere alla vendita mediante trattativa privata.

Il Presidente ricorda anche che l'operazione di vendita è stata inserita all'interno del Piano triennale degli investimenti (inclusa per l'anno 2014 tra le operazioni che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica, al prezzo presunto di € 156.500,00), e che detto Piano è stato autorizzato dal Ministero delle Finanze con decreto del 30.6.2014.

L'Area Patrimonio ha ritenuto opportuno avvalersi di un operatore immobiliare del luogo, scelto fra le agenzie di maggiore rilevanza nel territorio di Gorizia e disponibile a svolgere l'incarico senza vincolo di esclusività e senza oneri a carico dell'Università.

L'Agenzia immobiliare incaricata ha formulato il 27.5.2014 una nuova valutazione del prezzo di vendita, sulla base delle attuali quotazioni del mercato, stimandone il valore in € 143.000,00 circa. A partire da tale valutazione, è pervenuta il 28.7.2014 una prima proposta di acquisto al prezzo di €135.000,00.

In esito alla trattativa svolta, la proponente ha riformulato la propria offerta in €140.000,00 il 15.9.2014 per il tramite dell'Agenzia, che ha comunicato di ritenere tale importo il "massimo valore possibile" realizzabile nell'attuale contesto.

L'Area Patrimonio ha valutato la congruità di tale offerta con apposita relazione, nella quale sono stati presi in esame ulteriori indicatori utili reperiti negli studi di settore effettuati dall'Agenzia del Territorio e dalla Banca d'Italia (Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" n.42 - Luglio 2014), e in particolare, la Tab.6 - "RAPPORTO TRA PREZZO PAGATO ALL'ACQUISTO E PREZZO INIZIALMENTE RICHIESTO DAL VENDITORE", che riporta l'indice del 16,4% quale valore medio di ribasso, per le città del Nord-est.

Alla luce di tale elementi, l'offerta si può ritenere congrua, considerato che la proposta di acquisto al prezzo di € 140.000,00 comporta un ribasso pari al 10,54% rispetto alla stima del valore originariamente congruito di €156.500,00, e un ribasso pari al solo 2,33% rispetto alla stima di



Consiglio di  
Amministrazione  
Area Patrimonio e Servizi Economici  
Il Direttore  
Dott. Andrea Boffano  
28 OTT. 2014

€143.334,00 formulata dall'Agenzia Immobiliare, valori ampiamente al di sotto del parametro medio sopra menzionato.

Valutata pertanto la convenienza a concludere al più presto la vendita, anche in considerazione del tempo già trascorso, allo scopo di dare attuazione all'onere connesso al legato testamentario e di scongiurare la progressiva erosione della potenziale rendita, determinata dagli oneri fiscali/tributari sempre maggiori che gravano sulle proprietà immobiliari, e considerata l'urgenza di concludere la trattativa mediante formale accettazione, il Rettore ha autorizzato in via d'urgenza la vendita al prezzo ritenuto congruo di € 140.000,00 con proprio Decreto n. 2507/2014 del 10.10.2014, che si sottopone alla ratifica di questo Consiglio.

Il Presidente invita il Consiglio a deliberare.

Allegato parte integrante:

Decreto Rettorale n. 2507/2014 del 10.10.2014

All.ti in visione:

- delibera C.d.A. n°303/13 del 19.12.2013;
- Relazione Area Patrimonio del 2.10.2014;

Consiglio di Amministrazione  
Area Patrimonio e Servizi Economici  
Dott. Andrea Boffano

*Andrea Boffano*

*AW*

Consiglio di Amministrazione  
Area Patrimonio e Servizi Economici  
Dott. Andrea Boffano

*Andrea Boffano*



..... OMISSIS .....

Consiglio di  
Amministrazione

**DELIBERAZIONE N. 255/14**

Seduta del

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**28 OTT. 2014**

- **Letta la relazione istruttoria;**
- **Visto lo Statuto dell'Università La Sapienza;**
- **Vista la delibera del Consiglio di Amministrazione n° 303/13 del 19.12.2013 con la quale era stata autorizzata la vendita mediante trattativa privata;**
- **Vista la proposta di acquisto sottoposta all'Università dall'Agenzia incaricata, al prezzo di €140.000,00;**
- **Vista la relazione sulla congruità dell'importo proposto, redatta dall'Area Patrimonio;**
- **Considerata l'urgenza di procedere alla vendita dell'immobile in Commons (GO) per dare compiuta attuazione alle volontà testamentarie;**
- **Visto il Decreto Rettorale n. 2507/2014 del 10.10.2014 che ha autorizzato in via d'urgenza la vendita dell'immobile in argomento, al prezzo congruito di € 140.000,00;**
- **Presenti n. 11, votanti n. 9: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal rettore e dai consiglieri: Polimeni, Barbieri, Azzaro, Gras, Di Simone, Chiaranza, Lucchetti e Di Pietro**

**DELIBERA**

**di ratificare il Decreto Rettorale n. 2507/2014 del 10.10.2014 che ha autorizzato in via d'urgenza la vendita dell'immobile in Commons (GO), in via del Pozzetto 3/C, al prezzo congruito di € 140.000,00.**

**Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.**

**IL SEGRETARIO**  
**Carlo Musto D'Amore**

**IL PRESIDENTE**  
**Luigi Frati**

..... OMISSIS .....

6.3



**Il Rettore**

- Vista** la legge n. 168 del 09.05.1989, istitutiva del Ministero dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica e, in particolare, l'art. 6 della stessa, sull'autonomia didattica scientifica, organizzativa, finanziaria e contabile;
- Visto** il D. Lgs. 30.3.2001, n. 165 che recepisce la disciplina delle funzioni dirigenziali;
- Visto** lo Statuto dell'Università di Roma "La Sapienza" emanato con decreto rettorale n. 3689 del 29.10.2012 e pubblicato sulla G.U. - Serie generale n.261 dell'8.11.2012;
- Visto** l'art. 45 del Regolamento per l'amministrazione, la finanza e la contabilità di Ateneo emanato con D.R. del 23/07/2002, e s.m.i.;
- Vista** la delibera consiliare n. 22/09 del 10 febbraio 2009 che ha disposto: - l'accettazione del legato avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile sito in Commons (GO) alla Via del Pozzetto n. 3/c, primo piano e sottotetto, con pertinenziali cantina e posto auto al seminterrato; - l'autorizzazione alla vendita affinché il ricavato, in esecuzione dell'obbligo connesso al legato, venga utilizzato ai fini della ricerca per le cure dei linfomi e dei mielomi presso il Dipartimento di Biotecnologie cellulari ed Ematologia di questa Università;
- Considerato** che, al fine di dare esecuzione alla suddetta delibera consiliare e procedere alla vendita mediante asta pubblica, l'Amministrazione ha acquisito in via preliminare la perizia di valore dell'immobile, stimato in € 184.000,00 alla data del 31/05/2012;
- Vista** la disposizione direttoriale n° 2343 del 16/07/2012 con la quale è stato conferito l'incarico al Notaio Dr. Saverio Angelilli per lo svolgimento dell'attività di preparazione e cura della procedura finalizzata alla vendita a mezzo asta pubblica dell'immobile in argomento, con prezzo a base d'asta pari a € 184.000,00 come dalla citata perizia;
- Visto** il verbale redatto dal suddetto Notaio in data 11/12/2012 con il quale si dà atto che la vendita all'incanto dell'immobile in premessa descritto è andata deserta per mancanza di offerenti;
- Vista** la delibera n°61/13 del 19/03/2013 con la quale il Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo, tra l'altro, ha autorizzato il Settore gestione Patrimonio immobiliare al compimento di tutti gli atti necessari per lo svolgimento di un secondo tentativo di vendita dell'immobile suddetto, a mezzo asta pubblica, dando mandato all'Area Gestione Edilizia di procedere ad una nuova valutazione dell'immobile, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del tempo trascorso dalla precedente stima;
- Vista** la nuova perizia che ha stimato il valore dell'immobile in € 156.500,00 attualizzato a maggio 2013;
- Visto** l'esperimento di un secondo tentativo di vendita mediante asta pubblica in data 14.11.2013 ed il relativo verbale redatto dal Notaio incaricato, con il quale si dà atto che la vendita dell'immobile all'incanto, con prezzo a base d'asta pari a € 156.500,00 come da stima citata, è andata nuovamente deserta per mancanza di offerenti;
- Vista** la delibera n.303/13 del 19.12.2013 con la quale il Consiglio di Amministrazione, nel prendere atto dell'esito negativo delle aste pubbliche esperite, ha autorizzato l'Area Patrimonio al compimento di quanto necessario per procedere alla vendita mediante trattativa privata;

10/10/2014  
ATA  
45

- Visto** il decreto del Ministero delle Finanze del 30.6.2014 che ha autorizzato il Piano triennale degli investimenti 2014-2016 predisposto da Sapienza, nel quale la vendita dell'immobile in oggetto è stata prevista per l'anno 2014, e inclusa tra le operazioni che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica, al prezzo presunto di € 156.500,00;
- Considerata** l'opportunità di avvalersi di un operatore immobiliare del luogo, scelto fra le agenzie di maggiore rilevanza nel territorio di Gorizia e disponibile a svolgere l'incarico senza vincolo di esclusività e senza oneri a carico dell'Università;
- Vista** la nuova valutazione del prezzo di vendita formulata dall'Agenzia Immobiliare Zanon di Gorizia in data 27 maggio 2014, sulla base delle attuali quotazioni del mercato, pari ad € 143.000,00;
- Vista** la proposta di acquisto presentata per il tramite della citata Agenzia immobiliare il 28.7.2014, al prezzo di € 135.000,00;
- Vista** la susseguente trattativa, in esito alla quale la proponente ha riformulato in data 15.9.2014 la propria offerta in € 140.000,00;
- Considerata** la valutazione fornita dall'Agenzia immobiliare in merito a tale proposta, da ritenere come "massimo valore possibile" rispetto al mercato attuale;
- Considerata** la relazione circa la congruità dell'offerta redatta dall'Area Patrimonio, alla luce dell'analisi degli ulteriori indicatori utili reperiti negli studi di settore effettuati dall'Agenzia del Territorio e dalla Banca d'Italia (Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" n.42 - Luglio 2014);
- Considerata** in particolare, la Tab. 6 - "RAPPORTO TRA PREZZO PAGATO ALL'ACQUISTO E PREZZO INIZIALMENTE RICHIESTO DAL VENDITORE", che riporta l'indice del 16,4% quale valore medio di ribasso, per le città del Nord-est;
- Considerato** che l'offerta di acquisto al prezzo di € 140.000,00 comporta un ribasso pari al 10,54% rispetto alla stima del valore originariamente congruito di € 156.500,00, e un ribasso pari al solo 2,33% rispetto alla stima di € 143.334,00 formulata dall'Agenzia Immobiliare, valori ampiamente al di sotto del parametro medio sopra menzionato;
- Valutata** la convenienza a concludere al più presto la vendita, anche in considerazione del tempo già trascorso, allo scopo di dare attuazione all'onere connesso al legato testamentario, e di scongiurare la progressiva erosione della potenziale rendita, determinata dagli oneri fiscali/tributari sempre maggiori che gravano sulle proprietà immobiliari;
- Ritenuta** pertanto congrua la proposta di acquisto al prezzo di € 140.000,00;
- Considerata** la necessità e l'urgenza di procedere alla vendita dell'immobile;
- Rilevata** l'opportunità che l'Università provveda in via d'urgenza con decreto rettorale, da sottoporre a ratifica alla prossima seduta utile del Consiglio di Amministrazione, a chiudere la trattativa per la vendita dell'immobile mediante formale accettazione della proposta di acquisto al prezzo di € 140.000,00
- Sentito** il Direttore Generale

**DECRETA**

di autorizzare la vendita dell'immobile sito in Cormons (GO) alla Via del Pozzetto n. 3/c al prezzo ritenuto congruo di € 140.000,00.

Il presente decreto sarà sottoposto al Consiglio di Amministrazione, per la ratifica, nella prima seduta utile.

IL RETTORE

*Luigi Frati*

*[Handwritten signature]*