

Delibera n. 25 del 10 febbraio 2023

OGGETTO: atto d'indirizzo e mandato al PRESIDENTE,

- a) acquisto immobile per centralizzazione Uffici e sede dell'Ordine nel capoluogo regionale;**
- b) acquisto spazio open space multiuso in Pescara;**
- c) vendita degli immobili di proprietà.**

L'anno 2023 il giorno 10 del mese di febbraio alle ore 15:44 presso la Sede Istituzionale dell'Ordine, Sala A. Conte, sita in via G. Carducci n. 11 in L'Aquila, il Consiglio Regionale dell'Ordine degli Psicologi si riunisce con la presenza dei Consiglieri:

COGNOME	NOME	CARICA	PRESENTE	ASSENTE
Perilli	Enrico	Presidente	X	
Cecilia	Maria Rosita	Vicepresidente	X	
Cerratti	Paola	Tesoriere	X	
Perazzini	Matteo	Segretario	X	
Pendenza	Giovanni	Consigliere	X	
Petrocco	Clementina	Consigliere	X	
Sangiuliano	Alessio	Consigliere	X	
Marchetti	Daniela	Consigliere		X
Barnabei	Maria Cristina	Consigliere	X	
Mancini	Marco	Consigliere	X	
Di Rocco	Gloria	Consigliere	X	
Ciabattoni	Claudia	Consigliere		X
Di Girolamo	Francesca	Consigliere	X	
Di Fiore	Teresa	Consigliere	X	
Ciccocioppo	Maurizia	Consigliere	X	

Presenti n. 13 Assenti n. 2

Il Consiglio

PREMESSO CHE:

- l'Ordine degli Psicologi della Regione Abruzzo per le proprie attività istituzionali è proprietario di due unità immobiliari/appartamenti di cui una ubicata in L'Aquila e l'altra nel Comune di Pescara;

- il decentramento immobiliare/istituzionale, così com'è, oltre a determinare un aggravio di costi per il bilancio dell'Ente (duplicazione spese condominiali, tributarie ed energetiche) compromette le stesse attività amministrative, con una scarsa funzionalità delle poche risorse umane presenti in organico (due unità di ruolo a TI, di cui una operativa su Pescara e una operativa su L'Aquila, oltre a due unità a TD distribuite con lo stesso criterio);
- l'accorpamento e la centralizzazione degli Uffici in unica sede operativa, a servizio degli iscritti e degli Organi deliberanti, di contro, darebbe maggior impulso alle attività istituzionali, potendo contare su una gestione/organizzazione più prossima e corale e, perciò stesso, più efficiente ed efficace;

PRESO ATTO CHE le due unità immobiliari mal si addicono alla funzionalità dell'Ordine, in quanto gli stessi vani/locali che le compongono son più idonei ad essere destinati a civile abitazione, piuttosto che a Uffici e servizi dell'Ente (mancano, infatti, spazi attrezzati per l'utenza, come mancano stanze autonome e indipendenti per tutti gli Organi dell'Ente, per organizzarvi convegni, convegni o la formazione agli iscritti);

VALUTATO, perciò, l'utilità/convenienza di procedere alla vendita di entrambe le unità immobiliari di proprietà dell'Ordine per acquistare, con il ricavato, una superficie immobiliare più adeguata e centrale, anche più prestigiosa, nel capoluogo regionale, intercettando i vantaggi della copiosa offerta immobiliare che si è venuta a determinare a seguito della ricostruzione post sisma, così come, è conveniente acquistare un locale in Pescara da destinare a sala didattica per la formazione degli iscritti, per tenervi convegni e conferenze;

PRECISATO

CHE l'unità immobiliare sita in Pescara è ubicata alla via Lungaterno Sud, 86, giusto rogito di acquisto (per € 190.000,00 – centonovantamila/00) in data 18 Luglio 2013, identificata al catasto nel F. 27, p.lla n. 1 sub 188;

CHE l'unità immobiliare di proprietà dell'Ordine sita in L'Aquila è ubicata alla via Giosuè Carducci, 11, giusto rogito di acquisto (per € 180.000,00 – centottantamila/00) in data 9 Gennaio 2014, identificata al catasto nel F. 68, p.lle 361 sub 7 e n. 361sub 18

RITENUTO di poter dare mandato al Presidente, affinché assuma tutti gli atti a termini di legge, sia per l'alienazione delle due unità immobiliari di proprietà, sia PER L'ACQUISTO di nuovi immobili, di cui uno da destinare a Uffici in zona più centrale di L'Aquila e un locale open space multiuso in Pescara da destinare a sala didattica per la formazione degli iscritti, sala convegni, sala per attività ricreative e culturali in genere;

PRECISATO, in quanto ALL'ALIENAZIONE dei beni:

CHE il valore dei beni da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima orientata a determinare il valore di mercato attuale del bene sulla base della ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale, nonché di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi. È fatta salva, all'esito della perizia, ogni valutazione in ordine alla convenienza economica dell'alienazione dei beni

CHE trattandosi di beni immobili che hanno una appetibilità commerciale riconducibile ad un mercato ristretto a rilevanza locale, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile, alla sua natura, alla sua utilizzazione, possono essere alienati mediante TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA, anche senza un previo esperimento di asta pubblica. L'Ente

procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte in aumento rispetto al prezzo posto nell'avviso, dove verrà richiesto, a coloro che saranno interessati, di rispondere con una domanda di partecipazione alla procedura di vendita. In seguito l'Ente invierà una lettera di invito a coloro che hanno presentato domanda di partecipazione indicante il prezzo base del bene, il criterio di aggiudicazione, il termine per la presentazione dell'offerta, il deposito cauzionale o fideiussione bancaria o assicurativa pari al 10% del valore del bene e le modalità secondo cui presentare le offerte di acquisto. Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice a cui seguirà la delibera definitiva di vendita da parte del Consiglio. In ogni caso l'Ente si riserva la facoltà, a sua discrezione, di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere;

CHE l'acquirente dovrà pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della procedura e saranno a suo carico le spese tecniche sostenute o da sostenere (aggiornamenti catastali, perizie di stima se affidate esternamente), le spese di pubblicità sostenute dall'Ente per poter procedere alla cessione del bene, le spese per il rogito notarile e la successiva trascrizione dell'atto di compravendita, nonché ogni altro onere previsto dalla legge;

CHE il prezzo e le eventuali spese dovranno essere pagati interamente prima della stipula del contratto di compravendita;

CHE in quanto alla pubblicità della trattativa privata previa gara ufficiosa si provvede mediante (i) pubblicazione sul sito internet istituzionale dell'Ente; (ii) pubblicazione su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Potranno essere comunque utilizzati a discrezione dell'Ente altri mezzi di pubblicità ritenuti idonei a tal fine. Le pubblicazioni devono avvenire almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la presentazione della domanda e parimenti per la presentazione dell'offerta.

CHE le offerte di acquisto presentate verranno valutate dalla Commissione giudicatrice designata dal Presidente;

CHE in quanto alle garanzie e fideiussioni Garanzie:

L'Ordine assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto (rogito notarile), fatte salve particolari esigenze dell'Ente da indicare in sede di gara nel bando. Nessun offerente può partecipare all'incanto o alla trattativa privata se non comprovi di aver prestato la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara, mediante versamento presso l'Istituto di credito indicato dall'Ente o mediante rilascio di fideiussione bancaria o assicurativa a favore dell'Ordine degli Psicologi dell'Abruzzo, nei modi e tempi stabiliti dall'invito. Il deposito cauzionale prodotto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto. Il deposito cauzionale sarà ritenuto a favore dell'Ente, a titolo di penale, nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto all'invito, salvo il diritto al maggior danno. A titolo esemplificativo e non esaustivo, il deposito cauzionale sarà ritenuto in favore dell'Ente:

- qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;

- nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità comunicategli.

L'Ufficio e/o tesoriere provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

CHE costituiscono causa di esclusione dalla procedura:

1. Le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
2. Le offerte espresse in modo condizionato;
3. Le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
4. La mancata costituzione della cauzione e la mancata presentazione del documento comprovante l'avvenuta costituzione;
5. Le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
6. Il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta

PRECISATO, inoltre, IN QUANTO ALL'ACQUISTO:

CHE, giusto il parere del consiglio di Stato, comm. spec., 10 maggio 2018, n. 1241, sulla disciplina dei contratti esclusi (acquisto o locazione di immobili), quali che siano le relative modalità finanziarie" vanno rispettati i principi "di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica";

CHE, per quanto applicabili, si rimanda alle precisazioni previste per la vendita;

DATO ATTO CHE per gli acquisti di cui si è detto infra, il Presidente, provvederà con il ricavato delle vendite e, se necessario, attingendo sull'avanzo degli anni precedenti, significando che, nelle more della vendita degli immobili di proprietà e in presenza di accertate disponibilità finanziarie in avanzo, da subito, il Presidente, può attivare le procedure di acquisto di una nuova sede regionale, più decorosa, funzionale e adeguata, in sostituzione dell'attuale sede;

ACQUISITO sul presente atto il parere favorevole del Revisore dei conti prot. n. 648/2023 del 02.02.2023

ACQUISITO, inoltre, il parere favorevole del Tesoriere dell'Ordine;

VISTA la Legge 18 febbraio 1989, n. 56,

VISTO il il Regolamento di contabilità dell'Ente,

VISTO il Regolamento per il funzionamento del Consiglio,

RITENUTO di poter provvedere in merito al presente atto, dando pieno mandato al Presidente;

ATTESO l'esito della votazione;

DELIBERA

LA PREMESSA si ha qui integralmente riportata e trascritta a REGOLAMENTAZIONE delle successive fasi procedurali e a motivazione del presente provvedimento.

di centralizzare gli Uffici di Pescara e L'Aquila e la stessa sede degli Organi dell'Ordine degli Psicologi dell'Abruzzo in L'Aquila, MEDIANTE L'ACQUISTO di una unità immobiliare più baricentrica rispetto a quella attuale, più decorosa, adeguata e funzionale agli scopi interni/esterni;

di acquistare un locale open space multiuso in Pescara da destinare a sala didattica per la formazione degli iscritti, sala convegni, sala per attività ricreative e culturali in genere;

di dare ampio mandato al Presidente, sia per la vendita che per gli acquisti di cui si è detto infra, secondo le precisazioni procedurali riportate in motivazione e che qui si hanno come trascritte;

di dare atto che per gli acquisti, il Presidente, provvederà con il ricavato delle vendite e, se necessario, attingendo sull'avanzo degli anni precedenti, significando che, nelle more della vendita degli immobili di proprietà e in presenza di accertate disponibilità finanziarie in avanzo, da subito, il Presidente, può attivare le procedure di acquisto di una nuova sede regionale in L'Aquila, più decorosa, funzionale e adeguata agli scopi interni e dell'utenza; idem per un open space su Pescara.

Approvato nella seduta consiliare del 10.02.2023

Votazione: presenti n. 13

Favorevoli: 8 (Perilli, Cecilia, Cerratti, Perazzini, Sangiuliano, Mancini, Di Rocco, Ciccocioppo)

Contrari: 5 (Pendenza, Petrocco, Barnabei, Di Girolamo, Di Fiore)

Astenuti: nessuno

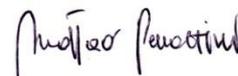
Il Presidente

Prof. Enrico Perilli



Il Segretario

Dott. Matteo Perazzini



La Tesoriera

Dott.ssa Paola Cerratti

