DELIBERAZIONE N. 102 DEL 09.11.2020

OGGETTO: Alienazione dell'immobile di proprietà camerale sito in Piazza Moro - Bari. Determinazioni.

Il Presidente relaziona sull'argomento ricordando che con la Deliberazione di Giunta n. 8 del 13.03.2017, alle cui motivazioni si rinvia, si è deciso di mettere in vendita l'immobile di proprietà camerale sito in Bari, alla piazza Aldo Moro n. 33. Con successivo provvedimento dirigenziale GFPP n. 235 del 26.07.2018 si è bandita la procedura aperta - ex artt. 37, 73 lett. c) e 76 commi 1 e 2 del R.D. n. 827 del 23.05.1924 - di vendita del suddetto immobile ponendo come base d'asta il valore di €. 486.733,33, valore ottenuto con perizia tecnico-amministrativa dell'11 maggio 2018 a firma dell'Assistente Tecnico di supporto al Rup dell'ente. Detta gara è andata deserta e, pertanto, con Determinazione dirigenziale GFPP n. 130 del 14.03.2019 è stato autorizzato lo svolgimento di altra procedura andata anch'essa deserta. Da ultimo, con Determinazione dirigenziale GFPP n. 492 del 04.12.2019 - a seguito di ennesima gara - si è affidato all'uopo il servizio di intermediazione immobiliare all'Agenzia Servizi immobiliari s.r.l. Remax Stella Polare per un periodo di 12 mesi, eventualmente prorogabile di altri sei.
A seguito di nota mail del Provveditore del 29 giugno 2020, in atti, il titolare della suddetta Agenzia ha relazionato - con nota prot. cam. 44299 del 30 giugno 2020 - sulle attività svolte riferendo di aver provveduto a quanto di seguito riportato:
1) Sopralluogo, con contestuale rilievo e servizio fotografico;
2) Stesura di scheda tecnica e descrizione immobile;
3)Inserimento dell'immobile sul sito Remax (letto in tutto il mondo e tradotto in automatico in 17 lingue differenti);
4) Invio di mail massiva a portafoglio richieste per tipologia presenti in Agenzia;
5)Inserimento, a pagamento, sui principali portali web: Immobiliare.it (che consente il riversamento automatico sui portali minori in modo da garantire la massima visibilità sul web); Casa.it; Subito; Idealista;
6) Condivisione del prodotto a tutti gli agenti dell'Agenzia (46 agenti che operano su Bari) per ricerca di potenziali acquirenti;
7) Condivisione con le altre 5 Agenzie Remax operanti in città (circa altri 80 Agenti);
8) Invio di news letter con descrizione immobile a circa 400 professionisti (commercialisti ed Avvocati) presenti nel ns. data base;
9) Attività di recall per coloro che abbiano dimostrato interesse all'immobile;
10)visibilità della scheda dell'immobile al link: https://www.remax.it/trova/immobile/Ufficio-In-Vendita-Bari_21260051-803.
Riferisce, inoltre, l'Agente in parola che ad oggi, vi sono state complessivamente circa 500 visualizzazioni sul web (suddivise fra i vari portali) 20 telefonate e 2 visite in loco e che, purtroppo vi è stata una interruzione di attenzione, da parte della clientela, dovuta al periodo delle festività natalizie e alla lunghissima chiusura dell'attività imposta dal Covid sino a maggio di quest'anno, rendendo effettivamente operativi poco meno di tre mesi.
Aggiunge, ancora, l'Agente che si deve considerare che il prezzo di messa in vendita è il valore di perizia "del maggio 2018" e che le quotazioni continuano irrevocabilmente a scendere da quasi 10 anni. Per di più, rimarca, che l'investimento di acquisto di un ufficio non rientra fra le priorità della maggior parte delle Aziende che, in periodo di crisi, preferiscono modificare la propria sede con soluzioni più duttili e meno impegnative come la localizzazione o l'esternalizzazione di alcuni sevizi. Da ultimo, l'Agente, suggerisce che si dovrà prendere in considerazione un adeguamento della richiesta economica per riportare l'offerta all'interno del Mercato attuale. Successivamente, lo stesso Agente - a seguito di richiesta di ulteriori delucidazioni, con nota prot. n. 65112 del 24 luglio 2020 - ha riferito,

testualmente, che *"l'analisi sottoposta ha preso, come campione comparativo, la disponibilità di immobili- in vendita nella zona di riferimento, aventi destinazione abitativa. La scelta è determinata dalla quasi totale assenza di appartamenti, aventi destinazione ufficio, attualmente in vendita. L'attuale proposta soffre particolarmente del difficile periodo economico in corso. La scelta di professionisti ed imprese che intendano acquisire nuovi spazi di utilizzo generlamente cade su proposte di locazione. La locazione offre, infatti, la possibilità di mantenere la liquidità di impresa, elemento fondamentale in periodi di transizione...si riscontra, pertanto, una forte stasi della domanda di acquisto di appartamenti aventi destinazione ufficio. Infine, l'appartamento in esame è posto all'interno di un'area cieca della piazza, limitandone fortemente la visibilità, elemento essenziale per ogni genere di attività. L'analisi esposta suggerisce una valutazione degli immobili, aventi destinazione abitativa, con caratteristiche di rifinitura analoghe(da ristrutturare) nell'ordine dei 2000 € al mq. Detta valutazione, però, riferita ad un immobile ad uso ufficio deve necessariamente andare incontro al mercato per almeno un 15% per i motivi sin qui esposti, determinando una quotazione non superiore ad un valore complessivo € 325.000 che si ritiene essere quello massimo per avere possibilità di vendita nel mercato attuale."*

Si è ritenuto opportuno, inoltre, acquisire il parere dell' Assistente Tecnico del Rup, che ha redatto la precedente perizia tecnico amministrativa sull'immobile da porre in vendita, in data 11 maggio 2018.

Il suddetto professionista ha così risposto, con nota prot. cam. n. 66339 del 28 luglio 2020, proponendo in primis un piccolo excursus tra i pareri rilevati sulle specifiche riviste che testualmente recitano:

"PREZZI E CANONI IMMOBILIARI, PREVISIONI 2020-2025

Le reazioni alla pandemia da Covid/19 hanno comportato cambiamenti che hanno coinvolto drasticamente il settore immobiliare; sarà necessario ripensare al tipo di comunicazioni e agli spostamenti, ai luoghi di lavoro, alla scuola. Qualcosa nella percezione e nelle esigenze dell'immobiliare ad uso residenziale e terziario è definitivamente cambiato e se le tendenze verso il green, la sostenibilità o lo smart living/smart working erano già in corso e quindi proseguiranno rafforzate, il rapporto con lo spazio privato delle abitazioni, soprattutto delle loro dimensioni fisiche, si modificherà. Allo stesso tempo, per buona parte della popolazione, il minor reddito determinerà un irrigidimento della situazione abitativa in essere.

ANDAMENTO DEL SETTORE UFFICI, PREVISIONI 2020-2025

Per quanto riguarda il settore terziario/uffici, si aprirà un periodo di profonda riflessione sugli spazi individuali e lo smart working. L'esigenza di avere uno "spazio individuale di sicurezza" dovrebbe portare ad un futuro auspicabile aumento della domanda di superfici per uffici rispondenti alle esigenze dei lavoratori.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare italiano aveva iniziato una lenta risalita dalla crisi del 2010: la situazione creata dal Covid-19 ha però bloccato tutti i settori e le previsioni per la fine dell'anno indicano un calo del fatturato del 18% (diciotto per cento). È la stima elaborata da Scenari Immobiliari nel suo primo Outlook europeo 2020, secondo cui la fase di ripartenza sarà lenta.

"È difficile ipotizzare che negli ultimi quattro mesi dell'anno, si legge nello studio, si possano recuperare i volumi perduti. Più probabile un rimbalzo, più o meno intenso, nel corso del 2021"."

Per quanto esposto per il tecnico de quo la considerazione più ovvia è di attendere che il mercato immobiliare cittadino si "stabilizzi" con una prevedibile "riattivazione" della domanda/offerta valutandosi negativamente l'attuale condizione del mercato immobiliare.

Conclude, il prefato Tecnico che "volendo comunque proporre una forbice di valori della valutazione del cespite si ritiene che il massimo sia indicato dalla valutazione della società REMAX, ossia € **380.000,00**, che si ritiene congruo, mentre il minimo non dovrebbe essere inferiore alla valutazione rinveniente dalla rendita catastale, al così detto "Valore Fiscale", ossia pari ad € **368.967,06.** determinato dal prodotto della rendita catastale pari ad € 5.856,62 ed il coefficiente 63 specifico degli immobili accatastati in categoria A10.

Il Presidente invita, quindi, l'Organo collegiale ad esprimersi in merito.

LA GIUNTA

Sentita la relazione del Presidente;

Vista la Legge n. 580/1993 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto della Camera di Commercio di Bari;

Visto il vigente Regolamento della Giunta camerale;

Vista la Deliberazione della Giunta camerale n. 118 del 25.10.2019 con la quale è confermata l'attribuzione delle funzioni di Segretario Generale dell'Ente al Vice Segretario Generale Vicario, Avv. Vincenzo Pignataro, fino al venir meno delle condizioni che ne hanno determinato l'assegnazione avvenuta con deliberazione di Giunta n. 45 del 17.06.2019;

Visto il *D.P.R. 2.11.2005, n. 254 "Regolamento per la disciplina della gestione patrimoniale e finanziaria delle Camere di Commercio"*;

Richiamate la *Deliberazione* della *Giunta camerale n. 8 del 13.03.2017 e le Determinazioni dirigenziali GFPP n. 235 del 26.07.2018, n. 130 del 14.03.2019 e n. 492 del 04.12.2019;*

Visti i contenuti delle succitate note - prot. camerale n. 44299 del 30 giugno 2020 e prot. n. 65112 del 24 luglio 2020- a firma dell'Agente immobiliare incaricato della alienazione di che trattasi;

Visto, inoltre, il suesposto parere dell'Assistente Tecnico del Rup, di cui alla nota prot. cam. n. 66339 del 28 luglio 2020;

Preso atto di quanto rappresentato dal Presidente e condividendo le argomentazioni esposte dai professionisti relativamente alle oscillazioni delle quotazioni di mercato dell'immobile da alienare con particolare riguardo alla situazione emergenziale creatasi a causa della pandemia da Covid-19;

Ritenuto opportuno, pertanto, attendere -ai fini della migliore alienazione dell'immobile di che trattasi- un segnale di ripresa del mercato immobiliare fino alla cessazione dello stato di emergenza dovuto al Covid 19;

Visto il parere favorevole dell'avv. Celestina Barile, Titolare ad interim della P.O. "Provveditorato", che attesta la legittimità dell'istruttoria e di tutti gli adempimenti procedurali;

Visto il parere favorevole della Dott.ssa Maria Teresa Monopoli, Titolare P.O. "Staff di Presidenza e di Direzione", che attesta la ricorrenza dei presupposti di fatto e di diritto per l'adozione del provvedimento;

Visto il parere favorevole del Segretario Generale f.f. in merito alla legittimità del provvedimento;

A voti unanimi, espressi ai sensi di legge, in modalità telematica dai Componenti di Giunta presenti all'adunanza in videoconferenza;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate e confermate:

1)di rinviare l'attuazione delle procedure di alienazione dell'immobile sito in Bari, alla piazza Aldo Moro n. 33, fino alla cessazione definitiva dello stato di emergenza dovuta al Covid-19;
2)di dare mandato al Servizio Provveditorato dell'Ente per l'espletamento degli adempimenti procedurali conseguenziali.

IL SEGRETARIO GENERALE f.f.
(Avv. Vincenzo Pignataro)

IL PRESIDENTE
(Dr. Alessandro Ambrosi)