



“REGINA ELENA” AZIENDA SPECIALE

VIA DON MINZONI, 2 - 54033 – CARRARA (MS)
TEL. 058571460 - FAX 058570736 - P.I. E C.F. 01320110453
SITO WEB: WWW.CASADIRIPOSOCARRARA.IT
CASADIRIPOSOCARRARA@POSTACE.IT

DELIBERAZIONE CDA REGINA ELENA n.

6 del 06/05/2022

L'anno **duemilaventidue** questo giorno sei maggio alle ore 16,00 legalmente convocato d'urgenza via web su richiesta del Presidente si è riunito il Consiglio di Amministrazione

| | PRESENTI | ASSENTI |
|------------------------------------|-------------|-----------|
| PROFILI GIUSEPPE SIMONE Presidente | -----X--- | --- ----- |
| ABENIACAR FRANCESCA Consigliera | -----X---- | -- ----- |
| DEL NERO ENZA – Consigliera | ----- ----- | -----X--- |
| CORDIVIOLA ANTONELLA – Direttrice | -----X--- | --- ----- |

Svolge le funzioni di Segretario il consigliere Francesca Abeniacar.

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza e dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio di Amministrazione a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno, che:

PREMESSO CHE:

- Con due separate lettere testamentarie, il sig. Carlo Baracchini, deceduto il 19.12.2016 ha disposto di lasciare la nuda proprietà dei propri beni mobili e immobili (che verranno di seguito dettagliati) a “un ente che aiuti le persone anziane nel Comune di Carrara” e l’usufrutto degli stessi rispettivamente al fratello Alfio (poi premorto) e alla propria convivente Mariella Bruzzi per quanto attiene i beni immobili di cui era quotista con il primo, alla sola Mariella Bruzzi i beni immobili di sua proprietà esclusiva, nonché i mobili e il danaro, eccezion fatta per il suo appartamento in Carrara, via Covetta 88 ter, che ha lasciato alla medesima in usufrutto congiunto con il di lei fratello Roberto Bruzzi, nonché i fondi “giacenti nel conto corrente presso Cassa di Risparmio di Carrara”, che lasciava anch’essi, questa volta in piena proprietà, al predetto Roberto Bruzzi;

- nelle medesime lettere venivano nominati due esecutori testamentari, nelle persone dell’Avv. Alberto Pincione e del Dott. Daniele Berretti;

- l’ente destinatario della disposizione, che sarebbe stato onorato della nuda proprietà sui vari beni, veniva individuato nel Comune di Carrara, che accettava il lascito con beneficio d’inventario con la delibera consiliare n. 101 del 29.11.2017;

- successivamente, in adempimento alla volontà del testatore, con delibera consiliare n. 52 del 29.07.2021, il Comune di Carrara deliberava quanto segue:

“1. Di trasferire l'intero asse ereditario pervenuto al Comune di Carrara per successione testamentaria del Sig. Baracchini Carlo, comprensivo di beni mobili ed immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compresi eventuali diritti, oneri, obblighi e pendenze, alla R.S.A. “Regina Elena”, Azienda Speciale (ex-art. 114 TUEL) del Comune di Carrara, assegnando altresì all'Azienda stessa ogni eventuale ed ulteriore onere economico ed amministrativo, necessario al perfezionamento di detto trasferimento;

2. Di procedere, all'esito dell'accettazione da parte della R.S.A. “Regina Elena”, alla cancellazione di detti beni dall'inventario comunale;

3. Di incaricare il dirigente del settore OOPP/Patrimonio di procedere, con propri atti, all'attuazione di quanto deliberato”;

- nella medesima delibera si specificava altresì che essa “...costituisce anche preventiva autorizzazione per l'acquisto di beni immobili ex art. 4.1 dello Statuto dell'Azienda Speciale Regina Elena.”;

- per effetto di quanto sopra la sig.ra Mariella Bruzzi è oggi titolare di diritto di usufrutto sui seguenti immobili del lascito secondo le quote di seguito indicate:

a) quota di usufrutto per 4/6 su casa di civile abitazione sita in Carrara (MS), via Lucca, 10 con terreni di pertinenza, censiti a catasto del Comune di Carrara così come segue:

1) NCEU, fg. 79, part. 374, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, cons. vani 6,5, rend. € 621,04;

2) NCT, fg. 79, part. 135, qual. Vigneto, cl. 3, sup. cat. Mq 1230, r.d. € 7,24;

3) NCT, fg. 79, part. 162, dest. Fabbricato rurale, sup. cat. Mq 3;

b) usufrutto per 1/1 su appartamento di civile abitazione posto al piano primo di fabbricato sito in Carrara, via Covetta 88 ter, in cui l'usufruttuaria risiede, censito al catasto del Comune di Carrara così come segue:

4) NCEU, fg. 79, part. 263, sub. 4, z.c. 1, cat. A/2, cl. 5, cons. 6 vani, rend. € 852,15

c) quota di usufrutto per 1/3 su appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di fabbricato sito in Carrara, via Covetta 88 ter, censito al catasto del Comune di Carrara così come segue:

5) NCEU, fg. 79, part. 263, sub. 5, z.c. 1, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani, rend. € 781,14;

d) quota di usufrutto per 4/6 su appezzamento di terreno sito in Carrara lungo via Lucca della superficie di ca. mq 7.250 censito al catasto del Comune di Carrara così come segue:

6) NCT, fg. 79, part. 187, qual. Sem. irr. Arb., cl. 4, sup. cat. Mq 7250, r.d. € 22,09;

e) quota di usufrutto per 2/3 su appezzamento di terreno sito in Carrara lungo via Lucca della superficie di ca. mq 1.600 censito al catasto del Comune di Carrara così come segue:

7) NCT, fg. 79, part. 247, qual. Sem. Arb., cl. 4, sup. cat. Mq 1600, r.d. € 2,56;

- alle quote di usufrutto spettanti in capo alla sig.ra Bruzzi su tutti i beni anzidetti corrisponde una quota di nuda proprietà di pari misura in capo al Comune di Carrara, oggetto di trasferimento all'Azienda Speciale Regina Elena in forza della delibera Consiliare n. 52 del 29.07.2021;

- il lascito Baracchini, oltre i beni immobili di cui sopra, comprende altresì una somma di danaro dell'importo di € 481.411,40 calcolato al 19.4.2022, ad oggi depositata presso il conto n. 00001006700148497 acceso su Banca Fideuram intestato agli esecutori testamentari, su cui Mariella Bruzzi vanta diritto di usufrutto e il Comune di Carrara e per esso l'Azienda Speciale Regina Elena in forza della delibera Consiliare n. 52 del 29.07.2021, la nuda proprietà, entrambi per l'intero;

- non essendo state fornite dall'usufruttuaria le garanzie previste dalla normativa vigente per l'apprensione dei beni del lascito, essi sono oggi ancora inutilizzati;

- l'usufruttuaria ha manifestato interesse a commutare i propri diritti di usufrutto sulla giacenza bancaria e sugli immobili, eccezion fatta unicamente per quello gravante sulla casa di propria abitazione (fg. 79, part. 263, sub. 4), in disponibilità liquida, richiedendo all'Azienda Speciale Regina Elena la propria disponibilità ad acquistarli per la somma di € 90.000,00;

- l'offerta non veniva considerata congrua dall'Azienda, che la rifiutava;

- considerando comunque confacente con gli interessi dell'azienda l'ipotesi di acquisto dei diritti di usufrutto sui beni del lascito, che avrebbe permesso di dare immediato impiego a fondi e immobili per le finalità istituzionali, senza attendere la naturale estinzione dell'usufrutto, veniva disposto di effettuare la stima dei beni e diritti, tramite tecnico abilitato, ai fini di una contro offerta;

- vagliati alcuni preventivi e veniva conferito incarico in tal senso al geom. Fabio Poletti, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Massa Carrara, con studio in Carrara, il quale consegnava il proprio elaborato – che si allega in copia giurata al presente verbale – in data 04/04/2022;

- in detta perizia il valore dei beni immobili componenti il compendio, veniva individuato come segue :

| Immobile | Piena proprietà | Quota | Val. piena prop. per quota | Nuda prop. | Usufrutto |
|----------|-----------------|-------|----------------------------|--------------|-------------|
| 1 | € 150.000,00 | 2/3 | € 100.000,00 | € 80.000,00 | € 20.000,00 |
| 2 | € 130.000,00 | 1/1 | € 130.000,00 | € 104.000,00 | € 26.000,00 |
| 3 | € 146.000,00 | 1/3 | € 48.666,67 | € 38.933,33 | € 9.733,67 |
| 4 | € 58.000,00 | 2/3 | € 38.666,67 | € 30.933,33 | € 7.733,34 |
| 5 | € 16.000,00 | 2/3 | € 10.666,67 | € 8.533,00 | € 2.133,67 |
| | | | | TOTALE | € 65.600,67 |

- quanto ai fondi liquidi, ammontanti, a circa € 480.000,00, venivano interpellati alcuni analisti, che individuavano il valore di riscatto dell'usufrutto avendo a base una ipotesi di investimento a capitale garantito con durata quinquennale da parte di una principale banca di affari, con anticipazione totale dei frutti alla controparte, con criterio di calcolo lineare senza alcuna attualizzazione dei flussi, secondo la proiezione che segue:

| Capitale | Tasso | Interessi |
|--------------|--------|-------------|
| € 480.000,00 | 1,00% | € 4.800,00 |
| € 480.000,00 | 1,00% | € 4.800,00 |
| € 480.000,00 | 1,00% | € 4.800,00 |
| € 480.000,00 | 1,00% | € 4.800,00 |
| € 480.000,00 | 1,00% | € 4.800,00 |
| | TOTALE | € 24.000,00 |

- secondo dette stime il controvalore liquidabile rispetto l'ipotesi di trasferimento diritti formulata da controparte poteva essere ragionevolmente individuato nella somma di € 40.000,00 per i diritti immobiliari ed € 24.000,00 per i diritti sul capitale e così per complessivi € 64.000,00;

- considerato il valore dei beni, l'entità dell'esborso e il vantaggio per la struttura di avere l'immediata disponibilità dei beni e dei fondi del lascito, ai fini di un profittevole uso, l'Azienda, nella comparazione di costi e benefici, ha valutato vantaggioso proporre controfferta a controparte per l'acquisizione dei diritti di usufrutto sulla somma di danaro e sui beni immobili tutti, eccezion fatta per la particella catastalmente censita a fg. 79, part. 263, sub. 4, contro il pagamento della somma complessiva di € 64.000,00, di cui € 40.000,00 per i diritti sugli immobili ed € 24.000,00 per i diritti sulla somma di danaro;

- tale offerta veniva esposta a controparte tramite legale con missiva datata 8.4.2022;

- seguiva accettazione di controparte con richiesta di arrotondamento della somma da € 64.000,00 ad € 65.000,00, che veniva avallata dall'azienda;

- veniva di seguito redatto lo schema di CONTRATTO PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI USUFRUTTO SU BENI MOBILI E PRELIMINARE DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI DI USUFRUTTO SU IMMOBILI, che si allega a formare parte integrante del presente verbale.

Ciò premesso

VISTO lo Statuto aziendale;

VISTA l'autorizzazione del Consiglio Comunale a procedere all'acquisto di beni immobili pertinenti il lascito Baracchini di cui alla delibera Cons. Comune di Carrara n. 52 del 29.07.2021 ai sensi dell'art. 4 dello statuto aziendale;

RITENUTO che sussista interesse all'acquisto dei diritti di usufrutto in capo alla sig.ra Mariella Bruzzi gravanti i beni del lascito Baracchini secondo lo schema in premesse descritto;

DELIBERA

- di approvare l'allegato schema di CONTRATTO PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI USUFRUTTO SU BENI MOBILI E PRELIMINARE DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI DI USUFRUTTO SU IMMOBILI e procedere all'acquisto dei diritti di usufrutto esistenti in capo alla sig.ra Mariella Bruzzi gravanti i beni del lascito Baracchini, secondo le condizioni, le eccezioni e i limiti in esso riportati;

- di procedere alla prima data utile alla firma del predetto contratto, autorizzando il Direttore e il Presidente pro tempore a tale adempimento;

- di provvedere, contestualmente alla firma del predetto CONTRATTO PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI USUFRUTTO SU BENI MOBILI E PRELIMINARE DI TRASFERIMENTO DI DIRITTI DI USUFRUTTO SU IMMOBILI, al versamento in favore della Sig.ra Mariella Bruzzi della somma di € 10.000,00 a titolo di anticipo e caparra confirmatoria con bonifico bancario su conto ad essa intestato rispondente alle coordinate da essa fornite;

- di procedere successivamente e alla prima data utile alla stipula di rogito definitivo relativo al trasferimento dei diritti immobiliari di cui allo schema di contratto allegato, presso il Notaio Tommaso De Luca in Massa, autorizzando il Direttore e il Presidente pro tempore a tale adempimento;

- di procedere in tal sede al pagamento in favore della sig.ra Mariella Bruzzi della residua somma di € 55.000,00 prevista dallo schema di contratto allegato, secondo le modalità richieste dal Notaio rogante;

- di procedere a tutte le attività collaterali necessarie ed utili ad adempiere a quanto qui deliberato autorizzando il Direttore e il Presidente pro tempore a tali adempimenti.

Con separata votazione unanime, palesemente espressa

DELIBERA

- 1) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 – D. Lgs. 18/8/2000 n. 267.
- 2) Si dà atto che sulla presente Deliberazione sono stati espressi i pareri istruttori di regolarità tecnica e contabile da parte della Direttrice.

LA DIRETTRICE

D.ssa Antonella Cordiviola

IL SEGRETARIO

Avv. Abeniacar Francesca

IL PRESIDENTE

Dott. Profili Giuseppe Simone