

Verbale del Consiglio di Amministrazione del 20 Giugno 2023

L'anno 2023, il giorno martedì 20 Giugno, alle ore 10.00, in un'aula del liceo "Marco Gerolamo Vida" presso il Seminario Vescovile, via Milano 5, Cremona, si è tenuto il Consiglio direttivo della Società di Mutuo Soccorso fra i Sacerdoti della Diocesi di Cremona, per discutere il seguente ordine del giorno:

1. Stato attuale e valore a bilancio e a mercato del patrimonio immobiliare.
2. Linee di indirizzo per l'eventuale compravendita tra Mutua del Clero e IDSC dell'immobile di via Natali 3
3. Linee di indirizzo per la conservazione e l'alienazione degli immobili
4. Varie ed eventuali.

Nell'ora e nel luogo indicati risultano presenti:

I Consiglieri: Don Daniele Piazzi, presidente
Don Luigi Mantia, vicepresidente
Don Gianni Cavagnoli
Don Marco Genzini
Mons. Carlo Rodolfi
Mons. Giansante Fusar Imperatore (collegato via skype)
Don Claudio Rasoli, segretario

Il Collegio sindacale: Dott. Alessandra Donelli
Dott. Emanuele Fazzi
Dott. Andrea Gamba (collegato via skype)

Il Commercialista: Dott. Marco Manini

Assenti giustificati: don Giampaolo Maccagni e don Marco D'Agostino

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio sottoscritto da tutti i partecipanti. Il foglio presenze sarà conservato agli atti della società.

Il Presidente, don Daniele Piazzi, constata e fa constatare la validità della riunione e passa allo svolgimento di quanto posto all'ordine del giorno.

1. STATO ATTUALE E VALORE A BILANCIO E A MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il Presidente, don Daniele Piazzi, attraverso due dettagliate tabelle illustra lo stato attuale e i valori a bilancio e a mercato del patrimonio immobiliare della Società di Mutuo Soccorso. Nella prima tabella sono indicati, di ogni unità immobiliare, i valori a bilancio 2022 e i valori delle polizze assicurative.

	VALORE A BILANCIO 2022	VALORE POLIZZA
BOMBICI 4 - 6 appartamenti + 6 box	1.010.094,51 €	810.000,00 €
BOMBICI 5 - 1 appartamento + 1 box	191.799,98 €	
NATALI 3 - 6 appartamenti + 6 box	633.960,43 €	578.500,00 €
NATALI 5 - 2 appartamenti	} 1.853.402,34 €	} 1.225.000,00 €
NATALI 7 - 6 appartamenti		
NATALI 11 - 6 appartamenti		
NATALI 13 - 2 appartamenti + 2 box	303.786,34 €	229.000,00 €
NATALI 15 - 6 box + cortile		
NATALI 5 - 6 box	181.264,21 €	103.000,00 €
VILLA FLAMINIA	869.103,14 €	1.983.710,00 €

Nella seconda tabella il Presidente ha indicati i singoli appartamenti e box di ogni unità immobiliare, le metrature e le condizioni attuali con l'aggiunta dei lavori urgenti da eseguire.

BOMBICI 4 - 6 appartamenti + 6 box	Mq 124+24	3 appartamenti da ristrutturare
BOMBICI 5 - 1 appartamento + 1 box	Mq 64+18	Nuovo 2021
NATALI 3 - 6 appartamenti + 6 box	Mq 90/77+14	5 appartamenti da ristrutturare
NATALI 5 - 2 appartamenti	Mq 71	Umidità a PT – cantina chiusa?
NATALI 7 - 6 appartamenti	Mq 74/101	Condizioni buone
NATALI 11 - 6 appartamenti	Mq 74/101	Condizioni buone
	Natali 7 e 11	Forse sostituzione 2 caldaie
NATALI 13 - 2 appartamenti + 2 box	Mq 108+19	Condizioni buone
		App. 1P Comodato a GEREVINI

Il Presidente sottolinea che, alla luce di quanto riportato, è opportuno verificare i valori di iscrizione a bilancio dei predetti immobili, anche al fine di procedere con un'eventuale svalutazione. Il Presidente rimarca, inoltre, che il condominio di via Natali 3 composto da 6 appartamenti e 6 box è l'immobile che più di altri ha bisogno di importanti lavori di ristrutturazione. Su 6 appartamenti, infatti, 5 hanno bisogno di interventi significativi: basti pensare che 3 caldaie devono essere sostituite così come in alcuni bagni è necessario cambiare la vasca con la doccia. Le prevedibili spese per questo immobile nei prossimi 5/6 anni si aggirano attorno ai 120.000 euro ai quali bisogna aggiungere la revisione dei balconi e della facciata quantificabile tra i 30.000 e 40.000 euro. Spese ingenti a fronte di canoni di locazioni davvero popolari e incapaci di coprire tali spese.

Terminata l'illustrazione dello stato del patrimonio immobiliare della Società il Consiglio all'unanimità

APPROVA

quanto illustrato dal Presidente circa lo stato e il valore dei beni patrimoniali della Società.

2. LINEE DI INDIRIZZO PER L'EVENTUALE COMPRAVENDITA TRA MUTUA DEL CLERO E IDSC DELL'IMMOBILE DI VIA NATALI 3

Il Presidente, don Daniele Piazzi, alla luce di quanto illustrato al punto 1 circa l'immobile di via Natali 3 propone la sua vendita all'Istituto diocesano per il Sostentamento del Clero. L'IDSC è pronto all'acquisto ed è disposto ad offrire € 400.000,00, con la condizione che il trasferimento di proprietà dell'immobile venga frazionato in due o tre lotti in rapporto alle disponibilità liquide dell'acquirente ed alla completezza della documentazione urbanistica e catastale che accompagneranno le singole compravendite, accollandosi

pertanto tutte le spese di certificazione urbanistica e di definizione catastale delle aree comuni. Don Piazza sottolinea che il valore in bilancio dello stabile, pari a 633.960,43 potrebbe non corrispondere al reale valore di mercato: in tale senso è ragionevole attendersi una svalutazione rispetto al dato a bilancio del 25%, portando quindi il valore a 475.470,00 euro. Don Piazza ha informato il Consiglio di aver chiesto 420.000 euro più tutte le spese accessorie, ma l'Istituto ha ribadito la sua prima offerta.

Il Presidente, sentito anche il commercialista, dottor Marco Manini, propone di far fare una perizia ad un architetto sul reale valore dell'immobile così da ripararsi da eventuali contestazioni in ordine alla discrepanza tra il costo dell'immobile a bilancio e l'offerta che viene fatta dall'IDSC. Terminata la discussione il Consiglio all'unanimità

APPROVA

la vendita dello stabile di via Natali 3 all'Istituto diocesano sostentamento del Clero per l'importo di 400.00 euro, con richiesta alla controparte di accollarsi le spese di certificazione urbanistica e di definizione catastale delle aree comuni ed il costo della perizia dell'architetto per la valutazione reale dell'immobile in oggetto. Il consiglio all'unanimità, dà mandato al Presidente di intavolare con l'IDSC la trattativa per la vendita di tale immobile alle condizioni sopra indicate.

3. LINEE DI INDIRIZZO PER LA CONSERVAZIONE E L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Presidente, don Daniele Piazza, propone che il ricavato della futura vendita dell'immobile sito in via Natale 3 sia utilizzato per la conservazione degli altri immobili di proprietà della Società di Mutuo Soccorso. In via Bombici 4, infatti, su 6 appartamenti ben 3 sono da ristrutturare, in via Natali 5 ci sono problemi di umidità al piano terra e occorre operare per un risanamento, è necessario poi sostituire due caldaie in via Natali 11. Don Piazza, poi, informa che l'Istituto Diocesano Sostentamento del Clero chiede, in conseguenza dell'acquisto dello stabile di via Natali 3, una prelazione in caso di eventuale vendita di altri immobili della Società, così che tali beni, ricevuti per l'assistenza del Clero, mantengano una destinazione simile. Don Piazza, inoltre, non nasconde che la gestione di tale patrimonio è assai impegnativa e che, probabilmente, in un prossimo futuro sarà più redditizio e agevole gestire un patrimonio di beni mobili rispetto a beni immobili. Terminata la relazione e dopo breve discussione il Consiglio all'unanimità

APPROVA

quanto esposto dal Presidente concedendo all'IDSC la prelazione in caso di ulteriori e future vendite di immobili di proprietà della Società.

4. VARIE ED EVENTUALI

a) Il Presidente, don Daniele Piazza, riferisce della richiesta dei confinanti la proprietà di Villa Flaminia, i signori Gatti Verino e Lambi Luisa, di acquistare un'ulteriore porzione di parcheggio della villa oltre quella già acquistata precedentemente. Si tratta di un terreno che comprende 6/7 grandi piante e che non depaupera la capienza del parcheggio, molto utilizzato dai residenti della Villa. Per questo motivo Don Piazza, propone di vendere la porzione di terreno di mq 256 a € 10,00 invece di € 20,00 al mq – come nella vendita del 2022 – per € 2.560,00, cifra alla quale vanno aggiunte le spese di misurazione e pratiche catastali (€ 750,00).

Inoltre don Piazza riferisce di una richiesta di un altro vicino, l'avvocato Corrà. Anch'esso desidera un pezzo di terreno pari a mq 362, che fa parte del parcheggio e include 5 piante. Il Presidente ha segnalato al Corrà che dovrà allineare il confine con il terreno aggiuntivo che l'ing. Gatti sta per acquistare. All'avvocato Corrà, saranno richiesti 20 euro al mq – come richiesto agli altri vicini per vendite simili - più le spese legate all'estimo e alle pratiche di frazionamento catastale (€ 750,00). Terminata la relazione del Presidente il Consiglio all'unanimità

AUTORIZZA

il Presidente, don Daniele Piazza alle vendite dei terreni all'ingegnere Gatti e all'avvocato Corrà secondo quanto stabilito.

b) Il Presidente pone alla attenzione del Consiglio la richiesta di sussidi straordinari avanzata dai soci Corbani don Claudio, Zanaboni don Umberto, Maggi don Enrico, Vespertini don Riccardo, Zucchelli mons. Ruggero per un totale di € 3.686,00. Il Consiglio all'unanimità

APPROVA

L'erogazione dei sussidi straordinari.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo la parola, la riunione è tolta alle ore 11.00, previa stesura, lettura e sottoscrizione del presente verbale che viene approvato all'unanimità.

Il Segretario
don Claudio Rasoli

Il Presidente
don Daniele Piazzi