



**Consiglio di Amministrazione
Verbale n. 330**

Il giorno 30 agosto 2023 alle ore 15.00, si riunisce presso la sede legale della Società, z.i. Blocco Palma I Stradale Vincenzo Lancia, 57 Catania ed in video collegamento, il Consiglio di Amministrazione del Parco Scientifico e Tecnologico della Sicilia S.c.p.a., giusta convocazione urgente prot. n. 212 del 01/08/2023, per discutere e deliberare sui seguenti punti all'ordine del giorno:

1. Progetto "La filiera bufalina da carne: Sviluppo di sistemi innovativi di processo e di prodotto per un sistema tecnologico di qualità" - Sottoscrizione ATS – G.O. denominato INNOVAMEET - Ratifiche e determinazioni
2. Proprietà immobiliare PSTS in Via Filippo Marini n. 14 Palermo – Richiesta società Esenterprice srl - Determinazioni

Sono presenti per il Consiglio di Amministrazione, il Presidente Rosario Minasola, i Consiglieri Fabio Cantarella e Rossana Turzi (tutti in video collegamento).

Sono presenti per il Collegio Sindacale, il Presidente Domenico La Porta e la Sindaca Francesca Barbara Ventimiglia (entrambi in video collegamento).

Presiede la seduta il Presidente Rosario Minasola, assistito nella funzione di segretaria verbalizzante da Letizia Staropoli. Partecipa il responsabile amministrativo, Sebastiano Di Stefano

Sul punto 1 all'ordine del giorno "Progetto - La filiera bufalina da carne: Sviluppo di sistemi innovativi di processo e di prodotto per un sistema tecnologico di qualità - Sottoscrizione ATS – G.O. denominato INNOVAMEET - Ratifiche e determinazioni"

Il Presidente Minasola, invita a prendere visione dei documenti trasmessi descrittivi del progetto dal titolo "La filiera bufalina da carne: Sviluppo di sistemi innovativi di processo e di prodotto per un sistema tecnologico di qualità". Il progetto è stato presentato in data 19/12/2022, per il tramite del Capofila "MASSERIE DEL SOLE", nell'ambito del bando pubblico relativo alla Sottomisura 16.1 del PSR Sicilia 2014-2022 ed è stato approvato dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura, con il D.R.A n. 3115/2023 (decreto di approvazione della graduatoria finale per il finanziamento dei progetti presentati sulla Misura 16.1 del Programma di Sviluppo Rurale), dovè è risultato utilmente collocato al posto n. 15 per un importo complessivo di Euro 500.000,00.

Segue poi l'intervento del responsabile amministrativo, Sebastiano Di Stefano che relaziona brevemente sull'attività di ricerca del progetto, principalmente volta allo studio ed al miglioramento delle performance produttive ed al recupero dei sottoprodotti industriali, a fini mangimistici per l'alimentazione animale, anche con l'impiego di sostanze nutraceutiche.

Il progetto, le attività, le risorse previste sono riportate in dettaglio nei documenti inviati ed acquisiti agli atti.

In particolare si segnala che il contributo di finanziamento per il PSTS è da intendersi al 100%, ovvero senza alcuna contribuzione, per un totale di euro 117.000,00.

Infine, si segnala che per le attività previste in capo al PSTS, la Società si avvarrà della collaborazione scientifica dell'Università degli Studi di Messina, Dipartimento di Scienze Veterinarie che opera nel settore zootecnico ed agroalimentare, indicando/incaricando quale responsabile scientifico il prof. Luigi Liotta.

Segue poi la breve lettura del testo di ATS, la cui stipula è prevista il prossimo 1 settembre.

Al termine della lettura, il Presidente Minasola, invita il Consiglio a ratifica la partecipazione al progetto, deliberata il 29/11/2022, che impegna il PSTS ad assumere tutti gli adempimenti necessari e gli impegni di spesa per la realizzazione delle attività progettuali, di autorizzare la sottoscrizione dell'Associazione Temporanea di Scopo e la stipula dell'incarico di collaborazione scientifica con l'Università degli Studi di Messina, Dipartimento di Scienze Veterinarie, per lo sviluppo delle attività di ricerca, nonché delegare il procuratore speciale alla gestione del progetto.

Il Consiglio, avendo acquisito le informazioni necessarie, delibera all'unanimità di ratificare la partecipazione al progetto dal titolo "La filiera bufalina da carne: Sviluppo di sistemi innovativi di processo e di prodotto per un sistema tecnologico di qualità", autorizzando la conseguente assunzione di tutti gli impegni di spesa per la realizzazione delle attività progettuali, di autorizzare il

Presidente Rosario Minasola e/o il Procuratore Sebastiano Di Stefano alla sottoscrizione dell'Associazione Temporanea di Scopo, di autorizzare la stipula dell'incarico di collaborazione scientifica con l'Università degli Studi di Messina, Dipartimento di Scienze Veterinarie, per lo sviluppo delle attività di ricerca prevista dal progetto, di delegare alla gestione del progetto il Procuratore Sebastiano Di Stefano.

Sul punto 2 all'ordine del giorno"Proprietà immobiliare PSTS in Via Filippo Marini n. 14 Palermo – Richiesta società Esenterprice srl - Determinazioni"

Il Presidente Minasola, invita a prendere visione dei documenti trasmessi, in particolare la nota di invito alla stipula dell'atto in data 07/09/2023 (prot. n. 471 del 07/08/2023), presso lo studio notarile di loro riferimento.

Rammenta poi che nella seduta di Consiglio del 13 luglio 2023 la questione era stata affrontata, disponendo che, per poter adempiere all'impegno assunto dal precedente Consiglio di Amministrazione, per la stipula del contratto rent to buy con la Società Esenterprice srl, sarebbe stato necessario acquisire l'autorizzazione del socio di maggioranza, la Regione Siciliana, che è organo di direzione, coordinamento e controllo del PSTSicilia.

Si apre la discussione di approfondimento. Interviene il Responsabile amministrativo, Sebastiano Di Stefano per relazionare sulla procedura seguita finora nella trattativa per l'immobile. Segue breve riepilogo.

In premessa si evidenzia che la Società non ha mai avuto la possibilità economica di ristrutturare l'immobile (capannone industriale in disuso dagli anni 70 ed acquisito dal PSTS nel 2006), per renderlo funzionale all'uso, e il precedente Consiglio di Amministrazione nel 2020 ha deliberato di valutare la possibilità di dismettere la proprietà al fine di non sostenere più i costi connessi alla proprietà stessa (IMU e contenziosi con i condomini adiacenti, nonché per smobilizzare parte del capitale sociale, immobilizzato in modo improduttivo), avendo preliminarmente verificato il mancato interesse all'acquisto da parte dei proprietari dei capannoni che insistono all'interno dello stesso complesso industriale, ovvero l'Università di Palermo ed ISMETT. Il Pstsicilia in data 18/03/2021 ha pubblicato quindi la "Sollecitazione di manifestazione di interesse per acquisto unità immobiliare", relativa al fabbricato di sua piena ed esclusiva proprietà composto da un ampio locale ed accessori a piano terra, iscritto al Catasto di Palermo al foglio 60, particella 670, sub 6, z.c. 2^, categoria D7, RD €. 8.400,00, ubicato all'interno di un complesso immobiliare sito in Palermo, via Filippo Marini n.14, fabbricato pervenuto giusto atto pubblico di divisione del 24.10.2016 in Notaio Gabriele Zammiti da Palermo, rep.13953, racc. 6117, registrato a Palermo il 7.11.2016 al n.12808, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Palermo, il giorno 8.11.2016 ai nn.42171/32593.

Anteriormente a detto atto di divisione, il diritto di proprietà su tale immobile era pervenuto al PSTSicilia, unitamente alla comproprietaria Università degli Studi di Palermo, giusta verbale di vendita n.979/06 del 27.01.2006 e successivo decreto di trasferimento del 5.5.2006, entrambi emessi dal Tribunale di Palermo, Sezione Fallimentare, Giudice Delegato dr.ssa C. Turco, in seno al fallimento n.137/96 relativo alla società "Macchine Agricole Sicilia s.r.l.", decreto di trasferimento registrato a Palermo il 22.05.2006 al n.9641 e trascritto a Palermo il 16.05.2006 ai nn.30766/15627 e, in seguito, anche in comproprietà con l'Istituto Mediterraneo per i Trapianti e Terapie ad Alta Specializzazione s.r.l. (di seguito, Ismett) giusta successivo atto del 9.04.2009 in Notaio Antonio Marsala da Palermo, rep.40083, registrato a Palermo il 6.05.2009 al n.3713 e trascritto a Palermo il 7.05.2009 ai nn.40636/28940. Inoltre, il PST è comproprietario per il 35,57% - unitamente all'Università degli Studi di Palermo per il 56% ed all'Ismett per l'8,43% - delle aree di terreno di pertinenza del predetto fabbricato.

Con nota del 6.04.2021, la società Esenterprice srl ha manifestato interesse all'acquisto del diritto del PSTSicilia di proprietà dell'immobile e di comproprietà delle aree di terreno di pertinenza del fabbricato, mediante la stipula di un contratto avente le caratteristiche di cui all'art.23 D.L. 12 settembre 2014 n.133 convertito con Legge 11 novembre 2014 n.164, c.d. rent to buy, ossia mediante la stipula di un contratto che preveda la immediata concessione del godimento dell'Immobile al Conduttore, a fronte del pagamento di un canone a favore del Concedente, e con diritto del Conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto. Da evidenziare che il contratto prevede una ristrutturazione dell'immobile, che oggi è inagibile, a carico del Conduttore/Acquirente.



Con successiva nota del 03/11/2021 l'Università degli Studi di Palermo ha manifestato interesse all'immobile per destinarlo alla realizzazione di un Progetto dal titolo EURISTICO, in funzione del quale il Consiglio di Amministrazione ha inteso rinunciare alla prosecuzione delle trattative con la Società Esenterprice srl, che frattanto aveva tergiversato nell'accettare le condizioni proposte dal PST Sicilia.

Poiché il suddetto Progetto dal titolo EURISTICO non ha poi superato la fase di valutazione, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la ripresa delle trattative con la Società Esenterprice srl, anche al fine di evitare eventuali richieste di risarcimento danni, che di fatto erano già state attivate, con una procedura di mediazione per un valore indicato di controversia pari ad euro 750.000,00.

Tra le controparti è stato raggiunto un accordo sul contenuto del contratto di Rent to buy, con l'ausilio dei legali incaricati dalle parti, e sono state pattuite le seguenti clausole, di seguito rappresentate in maniera non esaustiva, come si evince dal contratto di rent to buy:

- riparazioni straordinarie a carico del Conduttore per i primi 12 dei 24 mesi del termine fissato per l'esercizio del diritto di acquisto (art.2);
- termine di 24 mesi dalla stipula del contratto di rent to buy per l'esercizio del diritto di acquisto (art.4);
- prezzo di acquisto convenuto in €1.567.000,00, oltre IVA se dovuta (art.5.4);
- canone mensile pattuito in €700,00, oltre IVA se dovuta, per i primi 12 mesi, in ragione del quale è stato pattuito che le riparazioni straordinarie saranno a carico del Conduttore sempre per i primi 12 mesi, ed in €2.500,00, oltre IVA se dovuta, per i successivi 12 mesi (art.5.1);
- del canone di €700,00 mensile, l'importo di €350,00 sarà imputato a titolo di locazione e la restante parte di €350,00 sarà imputata in conto prezzo (art.5.2);
- del canone di €2.500,00 mensile, l'importo di €750,00 sarà imputato a titolo di locazione e la restante parte di €1.750,00 sarà imputata in conto prezzo (art.5.2);
- in ragione della riduzione del canone di locazione accordata dal Concedente per i primi 12 mesi del rapporto locatizio, gli oneri per la realizzazione degli interventi nascenti dalla conciliazione giudiziale stipulata con i Condomini di via Crisafulli e di via Marini saranno a carico della Esenterprice srl (art.6.1).

La Società Esenterprice srl a partire da aprile 2023 ha invitato il PST Sicilia alla stipula del contratto Rent to buy, pena l'azione di risarcimento danni.

Dalle informazioni assunte, rispetto alla procedura condotta dal precedente Consiglio di Amministrazione ed alla luce dello stato in cui sono giunte le trattative in corso con la Esenterprice srl, un'eventuale mancata stipula dell'atto di rent to buy potrebbe avere conseguenze non positive per la Società.

Il Presidente del Collegio Sindacale, Domenico La Porta, ribadisce che l'impegno assunto dal PSTS alla stipula dell'atto è palese, il che rende, a suo parere, molto probabile la soccombenza in caso di contenzioso.

I Consiglieri Turzi e Cantarella chiedono quali sia la corrispondenza intercorsa con il socio Regione Siciliana, circa la proposta di stipula dell'atto rent to buy.

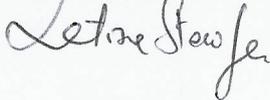
Dalla discussione che segue emerge la necessità d'inviare a stretto giro la formale comunicazione al socio Regione Siciliana circa l'incombente data per la firma dell'atto, al fine di adempiere agli impegni assunti dal precedente Consiglio di amministrazione, per evitare il rischio di una richiesta risarcimento danni.

Il Presidente Minasola propone, pertanto, l'invio della suddetta comunicazione agli uffici competenti, nonché alla Presidenza della Regione Siciliana, e per Esenterprice srl la richiesta motivata di un rinvio della data di stipula del contratto ret to buy.

Il Consiglio accogliendo la proposta del Presidente, unanime delibera che sia trasmessa la comunicazione al socio Regione Siciliana, allegando la documentazione pertinente, e ponendo un termine per il riscontro, tale da consentire alla Società di evitare l'avvio di un contenzioso per la richiesta di risarcimento danni paventata dalla società Esenterprice srl.

Non essendovi altri argomenti da trattare, il Presidente Minasola dichiara chiusa la seduta di Consiglio alle ore 15.45, previa lettura ed approvazione del presente verbale.

La Segretaria
Letizia Staropoli



Il Presidente
Rosario Minasola

