



Verbale di Deliberazione del Consiglio d'Amministrazione

Deliberazione n.05-03
Del 22 marzo 2024

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Oggetto: acquisto con riscatto dal Leasing stipulato con ICCREA del secondo e del terzo piano dell'Immobile "Bidoli"

L'anno duemilaventiquattro addì 22 del mese di febbraio alle ore 18.00, in Conegliano nella sede dell'Ente, regolarmente convocato a norma delle disposizioni vigenti, si è riunito il Consiglio di Amministrazione con l'intervento dei sigg.ri.:

Cognome nome	Ruolo	Presente nella sede dell'Ente	Presente in videoconferenza
Zambon Karim	Presidente	SI	
Toso Sandra	Consigliere	SI	
Tomasi Giovanni	Consigliere	SI	
Peruch Raffaella	Consigliere	SI	
Corrocher Alberto	Consigliere	SI	


Sono presenti il Segretario – Direttore dott. Paolo Piazza e il Revisore unico del Conto Dott. Luigi De Martin.

Assume la Presidenza l'arch. Karim Zambon il quale, constatata la legalità della seduta, la dichiara aperta invitando il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopra distinto.

IL CONSIGLIO


RICHIAMATE

- la deliberazione n. 01-01 del 29.11.2023, con la quale veniva insediato il nuovo CDA su mandato del Sindaco della Città di Conegliano;
- La Delibera del Consiglio d'Amministrazione n. 02-02 del 13 dicembre 2023 con la quale è stata formalizzata l'assunzione del dott. Paolo Piazza, in qualità di Segretario Direttore - Dirigente a tempo pieno e determinato, con decorrenza 1 febbraio 2024.

<p>Centro Servizi "Francesco Fenzi"</p> 	<p>Verbale di Deliberazione del Consiglio d'Amministrazione</p>	<p>Deliberazione n.05-03 Del 22 marzo 2024</p>
--	---	--

PREMESSO CHE


- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1832 del 23 dicembre 2021 la Regione Veneto ha approvato l'Avviso pubblico per l'individuazione delle Aree Urbane del programma Regionale FESR 2021-2027 della Regione Veneto nell'ambito dello Sviluppo urbano sostenibile (SUS);
- il comune di Conegliano in qualità di Autorità urbana candidata ha presentato una manifestazione di interesse alla Regione Veneto per l'area Urbana del Coneglianese-Vittoriese;
- con decreto del Direttore della programmazione Urbana n. 86 del 11 luglio 2022 la Regione Veneto ha selezionato le aree urbane tra le quali l'area Urbana del Coneglianese-Vittoriese;
- con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1469 del 18 novembre 2022 la Regione Veneto ha assegnato all'Area Urbana del Coneglianese Vittoriese una dotazione complessiva di risorse di euro 12.587.224,13 definendo lo schema di strategia integrata di sviluppo urbano sostenibile;
- con Deliberazione del Consiglio d'Amministrazione dell'IPAB "F.Fenzi" n. 07-02 è stato approvato il protocollo di intesa Area Urbana Coneglianese Vittoriese per l'elaborazione della strategia integrata di sviluppo urbano sostenibile;
- lo schema di strategia integrata di sviluppo urbano sostenibile delle aree urbane del programma Regionale PR Veneto FESR 2021-2027 Regolamento UE 2021/1060 art. 29 prevede nell'Ambito degli interventi dell'Azione 4.3.2 Cohousing l'obiettivo specifico 4.3 "Promuovere l'inclusione socioeconomica delle comunità emarginate delle famiglie a basso reddito e dei gruppi svantaggiati, incluse le persone con bisogni speciali, mediante azioni integrate, compresi gli alloggi e i servizi sociali (FESR)"
- l'azione 2 riferita all'obiettivo 4.3 prevede un intervento dal titolo "Inclusione abitativa tramite recupero di edifici pubblici esistenti per Co-housing residenzialità leggera e recupero edilizio di alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica (cohousing), nell'area Coneglianese e Vittoriese";
- tale intervento prevede la ristrutturazione edilizia (art. DPR 380/2001) volta alla riqualificazione dell'immobile esistente denominato "Bidoli" con recupero del piano 2 e del piano 3 proprietà del Centro di Servizi "F. Fenzi" di Conegliano, finiti al grezzo internamente. La riqualificazione è finalizzata a realizzare alloggi dotati di spazi privati e spazi destinati all'uso comune per utenti anziani e/o disabili;

<p>Centro Servizi "Francesco Fenzi"</p> 	<p>Verbale di Deliberazione del Consiglio d'Amministrazione</p>	<p>Deliberazione n.05-03 Del 22 marzo 2024</p>
--	---	--

- il progetto risponde all'obiettivo prioritario di accelerare il processo di deistituzionalizzazione delle persone con disabilità e delle persone anziane al fine di migliorare la loro autonomia e offrire opportunità di accesso nel mondo del lavoro, anche attraverso la tecnologia informatica, coerentemente con le linee di indirizzo per la vita indipendente previsto nella L. 112/2016. Il progetto ha come obiettivi specifici: l'autonomia abitativa, l'inserimento lavorativo, la socializzazione e integrazione nel contesto urbano in cui gli immobili sono collocati per la piena autonomia delle persone con disabilità e delle persone anziane.
- con nota del 19 settembre 2023 n. 4185 con oggetto: Programma Regionale FESR 2021-2027 della Regione Veneto – Sviluppo Urbano Sostenibile. Invio Planimetrie, l'IPAB "F. Fenzi" su richiesta del comune di Conegliano ha inviato n. 2 planimetrie per la realizzazione di 7 alloggi di CO-housing per ciascun piano 2° e 3°;
- l'allegato A al DDR n. 158 del 10 novembre 2023 "Linee guida per la programmazione e coprogettazione delle Strategie integrate di sviluppo Urbano Sostenibile "SISUS) versione novembre 2023 al paragrafo 3.1.2 Progetti strategici prevede che venga realizzato uno studio di fattibilità tecnico economica finalizzato all'avvio e progettazione preliminare.

PRESO ATTO CHE

- in data 10 febbraio 2011 con atto notarile l'allora Consiglio di amministrazione ha stipulato un Contratto di locazione finanziaria (Leasing) per un importo di euro 1.094.550,00 a tasso variabile di durata ventennale;
- con il medesimo atto è stato inoltre recepito il contributo regionale di euro 1.605.450,00 finalizzato alla ristrutturazione del "Bidoli" confluito poi nel contratto di locazione finanziaria come maxicanone iniziale;
- in data 15 aprile 2020 con PEC l'IPAB F. Fenzi chiedeva al Gruppo Bancario Cooperativa ICCREA la sospensione del pagamento della quota capitale delle rate relative al 2020 stante la situazione emergenziale COVID 19;
- in data 14 maggio 2020 lo stesso Gruppo Bancario Cooperativa ICCREA concedeva la sospensione del pagamento inviando un nuovo Piano di ammortamento finanziario (PAF) con termine/ultima rata al 1 dicembre 2034;

<p>Centro Servizi "Francesco Fenzi"</p> 	<p>Verbale di Deliberazione del Consiglio d'Amministrazione</p>	<p>Deliberazione n.05-03 Del 22 marzo 2024</p>
--	---	--

- con Perizia di Stima elaborata dall'ing. Fiorenzo Carniel in data 98 maggio 2023 veniva definito il valore attualizzato dell'intero immobile in euro 4.187.500,00 e per i piani secondo e terzo il valore di euro 386.500,00 ciascuno;

EVIDENZIATO CHE

- il valore dei piani secondo e terzo come da documento di stima sopra riportato è pari al 18,46% dell'intero immobile;
- la citata perizia è stata inoltrata al Gruppo Bancario ICCREA che ha accettato la percentuale del 18,46% come coefficiente utile per calcolare il valore di riscatto del 2 e del 3 piano.

RILEVATO CHE

- secondo il PAF inviato nel 2020, il valore residuo del debito (senza quota interessi) al 1 dicembre 2023 dell'intero immobile è di euro 632.175,54 e la quota interessi relativa è euro 7.424,60;
- in data 8 marzo 2024 l'Istituto ICCREA ha inviato su richiesta dell'ente l'ipotesi di nuovo PAF con decorrenza 1 giugno 2024 identificando in euro 130.987,00 (comprensivo di interessi attualizzati per euro 13.680,33) oltre imposte quale valore del riscatto del secondo e del terzo piano del "Bidoli";

EVIDENZIATO CHE

- come da comunicazioni intercorse per le vie brevi con lo stesso Gruppo Bancario, è stato rilevato un errore nell'imputazione delle rate del leasing fino ad oggi pagate, dal momento che il finanziamento è stato considerato a tasso fisso con Euribor a 0,23 punti e non invece a tasso variabile come da stipula originaria;
- tale errore porta ad una sopravvenienza attiva di circa 25.000 euro per il periodo 2011-2023, valore che verrà confermato formalmente dal Gruppo ICCREA entro il mese di aprile 2024;
- tale errore porta tuttavia a rettificare le rate future del leasing con il tasso Euribor rilevato il 28 novembre 2023 pari a 4,01 punti e di conseguenza quasi nessuna riduzione se non legata alla variazione dei tassi alla data attuale non prevedibile;

VERIFICATO

- dal prospetto inviato dallo Studio "Streliotto" commercialista dell'IPAB "F. Fenzi"
 - o il costo stimato dell'operazione è di euro 179.875,00 così composti:



**Verbale di Deliberazione
del Consiglio
d'Amministrazione**

Deliberazione n.05-03
Del 22 marzo 2024

- costo del riscatto (comprensivo di interessi attualizzati): euro 130.987,00
- IVA al 10%: euro 13.098
- Stima costo atto notarile: euro 10.000
- Differenza tra riscatto attivo e riscatto passivo: € 16.790,00
- L'ammortamento annuo (3% del costo totale) è pari ad euro 5.126,25
- Le voci di ricavo sono le seguenti:
 - Sopravvenienza attiva relativa alla modifica dell'errore sul tasso Euribor periodo "2013-2023": euro 25.000 (da confermare da parte del gruppo Bancario ICCREA)
 - Riduzione del costo del canone: 3.101,14 euro/anno

VERIFICATA

- la disponibilità finanziaria dell'Ente e la liquidità di cassa

EVIDENZIATO CHE

- Il Gruppo Bancario ICCREA nella persona del dott. Carlo Napoleoni si è reso disponibile a valutare eventuali facilitazioni e agevolazioni per la positiva riuscita dell'operazione;

TUTTO ciò premesso;

VISTO il vigente regolamento di amministrazione;

PRESO ATTO dei pareri favorevoli in ordine:

alla regolarità Tecnico Amministrativa: parere favorevole.	alla regolarità Contabile: parere favorevole.

Ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge



**Verbale di Deliberazione
del Consiglio
d'Amministrazione**

Deliberazione n.05-03
Del 22 marzo 2024

DELIBERA

1. di dare mandato al Segretario Direttore di procedere alle pratiche e alla stipula del riscatto del secondo e del terzo piano del "Bidoli" così come da offerta e da PAF prodotto da ICCREA in data 8 marzo 2024 e da prospetto dei costi riportati nella presente delibera pari ad euro 179.875,00;
2. di dare mandato al Segretario Direttore di contattare l'Istituto ICCREA per valutare possibili facilitazioni e/o agevolazioni di accesso a finanziamenti per sostenere la ristrutturazione dell'Area "Bidoli".
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva;
4. di dare atto che il presente atto verrà pubblicato all'Albo on-line ai sensi dei D. Lgs. 33/2013 e 267/2000.



**Verbale di Deliberazione
del Consiglio
d'Amministrazione**

Deliberazione n.05-03
Del 22 marzo 2024

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che previa lettura e conferma è sottoscritto:

IL PRESIDENTE

**Karim Zambon
(Firmato)**

Il Segretario-Direttore
Paolo Piazza
(Firmato)

Cognome nome	Firmato
Toso Sandra	Firmato
Tomasi Giovanni	Firmato
Peruch Raffaella	Firmato
Corrocher Alberto	Firmato

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario-Direttore certifica che copia della presente deliberazione è, a norma di Legge, pubblicata all'Albo Pretorio On-Line sul sito Internet dell'Ente per 15 giorni consecutivi a partire dal 29/04/2024.

Il Segretario-Direttore
Paolo Piazza
(Firmato)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, non soggetta al controllo di legittimità, è esecutiva dal 22/03/2024.

Il Segretario-Direttore
Paolo Piazza
(Firmato)