

VERBALE DI RIUNIONE DEL COMITATO DIRETTIVO E DEL CONSIGLIO GENERALE DEL 20 FEBBRAIO 2020

Il giorno 20 Febbraio dell'anno 2020, alle h.17.15 si sono riuniti congiuntamente, presso la sede del Consorzio Tassano e della Fondazione stessa in Via De Gasperi 48/D a Casarza Ligure, il Comitato Direttivo ed il consiglio Generale della Fondazione Regionale Investimenti Sociali, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Analisi della struttura finanziaria ed economica
2. Esposizione dettagliata da parte dei membri del Collegio Peritale della perizia giurata elaborata per la valutazione dell'immobile
3. Delibera in merito agli elementi essenziali della manifestazione di interesse per la vendita dell'immobile

A norma di legge e di statuto assume la presidenza il Dr. Alessandro Repetto che chiama a fungere da segretario il Dr. Federico Squeri.

Viene quindi aperta la seduta con la presenza dei signori consiglieri:

- | | |
|--------------------------|---|
| - Dr. Alessandro Repetto | Presidente Fondazione |
| - Dr. Mascia Mario David | per Regione Liguria |
| - Dr. Giovanni Collorado | per il Comune di Castiglione Chiavarese |
| - Dr. Fiammetta Maggio | per il Comune di Chiavari (dalle 17.30) |
| - Dr. Luigi Rollandi | per il Comune di Moneglia |
| - Dr. Pietro Gianelli | per il Comune di Sestri Levante |
| | |
| - Dr. Ambrogio Novelli | Revisore dei conti |
| - Dr. Federico Squeri | Dottore Commercialista |

E' presente inoltre alla riunione l'Ing. Cristiano Riccamboni.

Assenti giustificati Beverini Giovanni e Bellomo Sara (Regione Liguria), Avv. Antonio Oppicelli (Città Metropolitana di Genova).

Il Presidente dichiara la seduta regolarmente costituita e idonea a deliberare sugli argomenti posti al sopracitato ordine del giorno.

Il Presidente chiede ai presenti di anticipare il secondo punto dell'ordine del giorno per poter poi liberare l'ing. Riccamboni e poter discutere diffusamente degli altri punti, chiede inoltre al segretario dott. Cantamessa Maurizio di astenersi dal partecipare all'Assemblea chiedendo al dott. Squeri Federico di svolgere le funzioni da segretario.

I presenti condividono, l'Ing. Riccamboni prende la parola e in modo dettagliato evidenzia i contenuti della perizia giurata e della successiva integrazione; in particolare: partendo dal valore di mercato secondo i criteri di uso comune che indica in euro 3.410.000,00 il valore dell'immobile, portando poi l'attenzione sul capitolo 3.3 nel quale viene introdotto "il valore del fabbricato vincolato" ovvero "il valore sociale attuale" descrivendo il principio con cui è possibile in modo matematico e oggettivo definire una curva che, nel tendere all'infinito, analizza la riduzione del valore dell'immobile all'aumentare degli anni a cui l'immobile è assoggettato al vincolo di destinazione, in considerazione del mancato reddito che il proprietario subisce.

L'avvocato Mascia Mario David chiede se l'integrazione è stata oggetto di giuramento; l'Ing. Riccamboni evidenzia che la perizia redatta dal Collegio Peritale è stata giurata presso il Tribunale di Genova mentre per l'integrazione, che costituisce il dettaglio del criterio già enunciato nella perizia e che riporta gli stessi importi e le stesse conclusioni, non si è ritenuto di giurare.

Il dott. Rollandi Luigi chiede se nella perizia sia già previsto un criterio che tenga conto del futuro deperimento dell'immobile qualora fosse oggetto di vendita tra tre o cinque anni; l'Ing. Riccamboni risponde che il criterio di deperimento dell'immobile è già stato introdotto ed utilizzato nella valutazione alla data della perizia, ma non è prevista una tabella di adeguamento agli anni successivi; anche se le variazioni dovute al deperimento nel corso di tre o cinque anni resterebbero all'interno di valori marginali, qualora non si verificassero eventi eccezionali.

Il dott. Repetto Alessandro chiede se la presenza di molte aree destinate ad ufficio ha influenzato il valore di mercato; l'Ing. Riccamboni conferma che la presenza di molti mq destinati ad ufficio, ancorché non utilizzati, influenzano il prezzo di mercato verso importi più alti rispetto al caso in cui fossero più rilevanti i mq destinati alla produzione industriale.

Il dott. Gianelli Pietro chiede conferma della corretta lettura della tabella 2 allegato D in cui il valore del compendio con vincolo per 25 anni al tasso di attualizzazione del 4% l'importo del valore scenderebbe a euro 572.403,53; l'Ing. Riccamboni conferma la corretta lettura dei valori riepilogativi riportati in perizia.

Non essendoci ulteriori interventi l'Ing. Riccamboni si congeda lasciando la parola al dott. Squeri che descrive in modo dettagliate le tabelle relative al primo punto all'ordine del giorno:

- al "conto economico provvisorio al 31 dicembre 2019" che evidenzia una perdita ante imposte di euro 19.418;

- all'analisi dei flussi finanziari relativi all'anno 2020 che evidenzia un disavanzo finanziario strutturale, ovvero senza sanzioni per tardivi pagamenti, di euro 54.260,84;

- al dettaglio dei debiti tributari scaduti e non pagati che ammonta a euro 136.170,93

Il Presidente Repetto dà lettura alla nota di seguito riportato con cui prima della discussione del terzo punto dell'ordine del giorno fa il punto della stato dell'arte:

"Sigg. Consiglieri, Sigg. Sindaci o loro rappresentanti,

Innanzitutto ringrazio per la vostra presenza che reputo indispensabile in questo particolare momento per consentire l'assunzione collegiale delle rilevanti deliberazioni gestionali in ordine al proseguimento dell'attività della Fondazione.

Ho desiderato prioritariamente sottoporvi uno schema di conto economico provvisorio al 31 dicembre 2019 da cui si evince e si conferma che, nonostante il rientro di buona parte del credito vantato nei confronti del Consorzio Tassano, l'ente non risulta in grado di pervenire strutturalmente agli obiettivi di equilibrio di conto economico.

L'avvenuta riduzione del canone di locazione, deliberata dal precedente Consiglio di amministrazione, motivata da una restituzione di superfici da parte del Consorzio e la mancata disponibilità di altri soggetti a subentrare nell'utilizzo di tali aree, anche in considerazione della crisi che ha investito il mercato immobiliare degli edifici industriali, ha determinato uno sbilancio finanziario che rende impossibile la regolare gestione della Fondazione, producendo mancati o ritardati pagamenti di oneri finanziari e fiscali e conseguente erosione del capitale fondativo. Inoltre la permanente carenza di liquidità non ha consentito all'ente di uniformarsi organizzativamente alle procedure previste dalla normativa vigente specie per quanto attiene la costituzione di un sito web e l'obbligo di pubblicità di particolari atti amministrativi.

Ritengo utile evidenziare, al fine di una valutazione complessiva dei costi, che il Presidente, i Consiglieri e il Segretario Cantamessa non fruiscono di alcun compenso né rimborso spese e svolgono l'attività in totale gratuità.

Si rende pertanto necessario, a mio avviso, pervenire alla vendita dell'immobile di proprietà, assumendo procedure atte ad evidenziare termini di trasparenza e di pubblicità, anche a garanzia del Consiglio di Amministrazione, stante la natura giuridica dell'ente e dei soci fondatori.

Da colloqui intervenuti con Dirigenti della Città Metropolitana è emersa la disponibilità a predisporre il bando di manifestazione di interesse e la relativa pubblicazione.

Per tale motivo oggi siamo chiamati a deliberare sui contenuti del bando ed il conferimento al Presidente dimandato per stipulare con la Città Metropolitana apposita convenzione di incarico.

Appare necessario sottolineare che nel caso in cui non dovessero pervenire alla scadenza prefissata del bando offerte adeguate il Consiglio dovrà essere nuovamente convocato per valutare e deliberare provvedimenti conseguenti".

Si condivide e distribuisce il parere dello studio Magnani Marongiu con il quale si sono profilati gli aspetti fiscali sia in materia iva che di imposte sulla plusvalenza.

Dopo amplissima discussione a cui tutti i membri del consiglio partecipano attivamente il comitato a unanimità delibera:

- di procedere mediante evidenza pubblica alla vendita dell'immobile
- di chiedere supporto a città metropolitana
- di fissare il prezzo di vendita in euro 2.000.000,00
- di alienarlo con un vincolo di destinazione equivalente a quello previsto dallo statuto in capo alla Fondazione non inferiore ad anni 15
- di dare evidenza del contratto di locazione
- di darne pubblicità anche sul giornale di maggiore rilevanza locale "Il secolo XIX"

Il Consiglio da mandato al Presidente di provvedere agli adempimenti necessari e ad eventuali modifiche non sostanziali che dovessero rendersi necessarie nella stesura del bando.

Per quanto evidente si ricorda ai presenti la riservatezza degli argomenti e dei documenti consegnati, in particolare della perizia e della successive integrazioni che comunque dovranno essere di supporto ai membri del comitato nel rendicontare i sindaci.

Null'altro essendovi da deliberare, la seduta viene tolta alle ore 19.10.

Il Segretario
(Dr. Federico Squeri)



Il Presidente
(Dr. Alessandro Repetto)

