

A.S.P.
VALLONI MARECCHIA
Azienda di Servizi alla Persona

Adunanza del 25.11.2021
N. 24 del Registro

L'anno duemila ventuno (2021) nel mese di novembre il giorno giovedì 25 novembre 2021 - alle ore 12,30 - in Rimini, nella Sede dell'Ente.

A seguito di convocazione effettuata con lettera di invito Prot. n.0006343 del 24/11/2021, consegnata a tutti i componenti nei modi e termini prescritti, si è riunito il Consiglio di Amministrazione per l'esame degli oggetti posti all'ordine del giorno e risultanti dal relativo avviso.

Sono presenti i signori:

1. Giancarlo Ferri
2. Maurizio Pasolini

Presidente
Consigliere

Sono assenti i signori:

1. Alberto Pietrelli

Vice Presidente

Costatato legale il numero degli intervenuti, si dichiara aperta la seduta, alla quale partecipa il Responsabile del Settore AA.GG. e Patrimonio, Dott.ssa Sofia Catania, con funzioni di segretario verbalizzante.

Partecipa altresì alla seduta il Responsabile del Settore Finanziario, Dott. Massimo Casadei.

OGGETTO N. 1 VALLONI MARECCHIA

**ASP VALLONI MARECCHIA/SOCIETA' COOPERATIVA ELLEUNO S.C.S..
MEDIAZIONE OBBLIGATORIA. DETERMINAZIONI.**

ASP Valloni Marecchia. ASP Valloni Marecchia/Società Cooperativa Elleuno s.c.s.. Mediazione obbligatoria. Determinazioni.

In relazione alla opposizione a decreto ingiuntivo promossa dalla Società Cooperativa Elleuno s.c.s.;

Considerato che:

- Cooperativa Elleuno, non pagando le fatture relative ai canoni di locazione a partire da Aprile 2020 (affitto marzo 2020), non ha rispettato l'art.5 del Contratto di locazione che espressamente recita *"Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone di locazione"*;
- L'importo totale degli affitti non pagati dalla Cooperativa Elleuno da Aprile 2020 (affitto Marzo 2020) ad oggi (rata affitto Agosto 2021 scaduta al 07/11/2021) è pari a € 264.934,46;
- Gli interessi per il mancato pagamento dei canoni di locazione ammontano a € 14.781,82 (tasso di interesse 8% ai sensi del D. Lgs 231 del 09/10/2002);
- il totale a credito dell'ASP (affitti + interessi) ammonta a € 279.716,28;

Considerato che:

il Tribunale con il decreto di fissazione udienza ha disposto promuoversi mediaconciliazione, siccome condizione di procedibilità della nostra domanda di pagamento dei canoni;

occorre deliberare se ed in quali limiti pervenire ad una transazione nell'ambito del citato procedimento;

non risulta fondata la richiesta di ripetizione dei canoni versati per i contratti di locazione precedenti (fino al 2019) e la pretesa di scorporare l'iva dal canone, essendo il medesimo fuori campo i.v.a. ex art. 1 e 4 D.P.R. 633 del 1972,

Considerato che in relazione alla richiesta di riequilibrare il canone, per il periodo di crisi pandemica, avuto riguardo alla minore occupazione di posti letto patita dal conduttore, occorre distinguere:

- riguardo al Centro diurno, non è possibile riconoscere alcuno sconto, dato che l'intero canone sarà rimborsato dal Comune di Rimini ad Elleuno, come da comunicazione del Comune del 23/08/2021;
- riguardo alla Casa residenza per anziani, constatato che in effetti le restrizioni dovute alla pandemia hanno avuto incidenza sugli incassi del conduttore, che gli stessi provvedimenti di legge considerano incolpevole la morosità maturata in tale periodo e l'orientamento della giurisprudenza di merito che invita le parti a rinegoziare, si ritiene possibile concedere una diminuzione dell'affitto per il periodo Aprile 2020 – Febbraio 2021;

Dato atto che la Cooperativa Elleuno chiede di decurtare dalle fatture relative all'affitto della CRA Valloni 2 del periodo Aprile 2020 – Febbraio 2021 l'importo di € 40.334,93 a causa dei tassi di occupazione della Cra pari al 77% per il 2020 e al 83% per il periodo Gennaio 2021 – Febbraio 2021 (dati comunicati periodicamente da Elleuno all'Ufficio Modulo strutture del Comune di Rimini nell'ambito del regime di accreditamento);

Considerato che:

- in caso di posti vuoti, ai sensi della normativa sull'accreditamento, gli enti gestori non incassano né le rette degli ospiti, né gli oneri a rilievo sanitario da parte del FRNA;
- la Regione Emilia Romagna è intervenuta con Delibera di Giunta n. 1662 del 16/11/2020 ad oggetto "Misure straordinarie per emergenza COVID-19 nei servizi socio-sanitari e indicazioni su durata dei provvedimenti di accreditamento socio sanitario" stabilendo, a partire dal 20/03/2020, la remunerazione per ogni posto non occupato pari alla quota (FRNA) per giornata di accoglienza per il livello A (livello massimo);

Visto che la Cooperativa Elleuno non ha incassato le rette da parte degli utenti per i posti non occupati ma, a seguito dell' intervento straordinario da parte della Regione Emilia Romagna a sostegno di tutti gli enti gestori, ha riscosso gli oneri del FRNA e quindi ha percepito circa la metà dei propri incassi normali e che a fronte di un numero minore di assistiti ha avuto una diminuzione di costi variabili;

Ritenuto, per i motivi sopra citati, di valutare la disponibilità a riconoscere, in sede di conciliazione, una decurtazione degli affitti non di € 40.334,93 come richiesto dalla Cooperativa Elleuno ma di un importo forfettario pari a € 15.000,00.

Ritenuto altresì di valutare la disponibilità a riconoscere alla Cooperativa Elleuno, in sede di conciliazione, una riduzione degli interessi maturati (pari a € 14.781,82) di un importo forfettario pari a € 5.000,00;

Sentito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto;

Ritenuto di dover provvedere in merito;

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

all'unanimità

DELIBERA

- 1) Di dare atto che il credito totale (affitti + interessi), alla data odierna, ammonta a € 279.716,28.
- 2) Di ritenere infondata la richiesta della Cooperativa Elleuno di ripetizione dei canoni versati per i contratti di locazione precedenti (fino al 2019) e la pretesa di scorporare l'iva dal canone, essendo il medesimo fuori campo i.v.a. ex art. 1 e 4 D.P.R. 633 del 1972.
- 3) Di non riconoscere alcuno sconto riguardo al Centro diurno, dato che l'intero canone sarà rimborsato dal Comune di Rimini ad Elleuno, come da comunicazione del Comune del 23/08/2021.
- 4) Di riconoscere, per i motivi citati in premessa, alla Cooperativa Elleuno, in sede di conciliazione, una decurtazione sugli affitti del periodo Marzo 2020 – Febbraio 2021 non di € 40.334,93 come da loro richiesta, ma di un importo forfettario pari a € 15.000,00 e di riconoscere una decurtazione sugli interessi indicati in premessa di un importo forfettario di € 5.000,00.
- 5) Fermo restando il puntuale pagamento dei canoni di affitto successivi al mese di Agosto 2021 alle relative scadenze, qualora venga richiesta dalla Cooperativa Elleuno il

pagamento rateale del credito oggetto di conciliazione, verrà consentito il pagamento di tale credito nella seguente modalità:

- 50 % entro 15 giorni dalla data del verbale di conciliazione;
 - La restante parte in 3 rate mensili a partire da Gennaio 2022 senza applicazioni di ulteriori interessi.
- 6) Di dare mandato al presidente di definire la conciliazione nei termini sopra citati.
 - 7) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
 - 8) Di pubblicare la presente deliberazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio dell'Azienda ASP " Valloni Marecchia".

Il presente verbale, previa lettura e conferma, viene firmato come appresso:

Il Presidente
Giancarlo Ferri

I Membri: F.to
Maurizio Pasolini

Il Responsabile AA.GG. E Patrimonio
Dott.ssa Sofia Catania

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto attesta che per copia della presente deliberazione è stata disposta la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni dal giorno 30 novembre 2021.

Rimini, 30.11.2021

Il Responsabile AA.GG. e Patrimonio
Dott.ssa Sofia Catania