



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

RELAZIONE PROGETTUALE TECNICO ILLUSTRATIVA

GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA PER L'APPALTO DI SERVIZI FINANZIARI RELATIVI ALLA CONCESSIONE DI UN MUTUO A TASSO FISSO FINALIZZATO ALL'ESTINZIONE TOTALE DI UN MUTUO PRESENTE NEL PORTAFOGLIO DI DEBITO DELL'ASP VALLONI MARECCHIA CON SURROGAZIONE NELLA GARANZIA IPOTECARIA



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

Premessa	3
Natura giuridica dell' ASP Valloni Marecchia e servizi svolti	4
Mutuo attualmente presente nel portafoglio di debito dell'ASP Valloni Marecchia	6
La gara e la stima dell'importo dell'appalto	6



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

PREMESSA

Il presente documento si prefigge lo scopo di fornire alcune indicazioni ed informazioni di carattere tecnico e conoscitivo riguardo la gara per l'appalto di servizi finanziari relativi alla concessione di un mutuo a tasso fisso finalizzato all'estinzione totale di un mutuo presente nel portafoglio di debito dell'ASP Valloni Marecchia con surrogazione nella garanzia ipotecaria.

L'ASP Valloni Marecchia intende valutare l'opportunità e la convenienza a procedere al rifinanziamento di un mutuo attualmente in essere attraverso l'accensione di un nuovo mutuo, con delle condizioni migliorative, con il quale effettuare il rimborso.

Il documento fornisce altresì delle informazioni sulla natura giuridica dell'ASP Valloni Marecchia e sulle principali caratteristiche del mutuo attualmente in essere presso il portafoglio di debito dell'ASP.



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

Natura giuridica dell'ASP Valloni Marecchia e servizi svolti

L'Azienda pubblica di Servizi alla Persona ASP "Valloni Marecchia", con sede legale a Rimini in Via Di Mezzo n.1 nasce il 1° Aprile 2016 per volontà dei Comuni e Unioni di Comuni presenti nel Distretto Rimini Nord a seguito delle indicazioni della L.R. 12 del 2013 per l'individuazione di un gestore pubblico unico per i servizi sociali e socio-sanitari.

Con Deliberazione di Giunta regionale n.434/2016, la Regione ha disposto l'unificazione delle due ASP presenti nel Distretto Nord (ASP Casa Valloni e ASP Valle del Marecchia), istituendo la nuova Azienda di Servizi alla persona "ASP Valloni Marecchia" con decorrenza 01.04.2016.

L'Azienda è disciplinata dalla Legge regionale 12 marzo 2003 n.2, dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.624/04, dalla Deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 179 del 2008, dalla Legge Regionale n.12 del 2013 e dalle varie indicazioni regionali e dallo Statuto.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge della Regione Emilia Romagna n.12/2013, le Aziende pubbliche di servizi alla persona sono enti pubblici non economici locali disciplinati dall'ordinamento regionale e dei quali gli enti soci, gli enti locali, le Unioni di Comuni e le Aziende sanitarie si avvalgono per la gestione e l'erogazione dei servizi di cui all'articolo 1 della Legge 12/2013 sopra citata, nonché per altre funzioni ed attività previste dallo Statuto dell'ASP.

I servizi svolti nell'anno 2021 dall'ASP sono i seguenti:

A) SERVIZI SANITARI E ASSISTENZIALI

1. **CASA RESIDENZA (CRA) VALLONI 1** - struttura residenziale situata a Rimini in Via Di Mezzo 1, rivolta ad anziani non autosufficienti con un grado più o meno elevato di patologie cronico degenerative e forme di demenza, accreditata per 65 posti letto.
2. **CASA RESIDENZA (CRA) VERUCCHIO** - struttura residenziale situata a Verucchio in Via Monte Ugone 13, rivolta ad anziani non autosufficienti con un grado più o meno elevato di patologie cronico degenerative e forme di demenza, accreditata per 30 posti letto.
3. **GRUPPO APPARTAMENTO** - struttura residenziale per anziani autosufficienti situata a Rimini in Via Di Mezzo 1, posti letto complessivi n. 4 .
4. **ALLOGGI CON SERVIZI PER ANZIANI (I SERVIZI)** - appartamenti residenziali per anziani non autosufficiente in grado di adempiere autonomamente alle principali attività di vita quotidiana (ADL), situati a Rimini in Via M. D'Azeglio 13, per un totale di 13 unità immobiliari.
5. **ALLOGGI CON SERVIZI PER ANZIANI (SUOR ANGELA MOLARI)** - appartamenti residenziali per anziani non autosufficiente in grado di adempiere autonomamente alle principali attività di vita quotidiana (ADL) , situati a Santarcangelo di Romagna in Via Mazzini 6, per un totale di 7 unità immobiliari.

B) SERVIZI EDUCATIVI

1. **NIDO D'INFANZIA "CERCHIO MAGICO"** - autorizzato per 63 posti, che accoglie bambini dai 9 ai 36 mesi.
2. **NIDO D'INFANZIA "BRUCO VERDE"**- autorizzato per 37 posti, che accoglie bambini dai 9 ai 36 mesi.



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

3. **NIDO D'INFANZIA "AQUILOTTO"** – autorizzato per 20 posti, che accoglie bambini dai 9 ai 36 mesi.
4. **NIDO D'INFANZIA INTERAZIENDALE "BELNIDO"**- autorizzato per 45 posti, che accoglie bambini dai 10 ai 36 mesi.
5. **SCUOLA D'INFANZIA INTERAZIENDALE "LA GIOIA"** – autorizzato per 24 posti, che accoglie bambini dai 3 ai 6 anni.

C) SERVIZI SOCIALI

- 1 **ALLOGGI CON SERVIZI PER DISABILI ADULTI** – 8 appartamenti idonei ad accogliere persone adulte con disabilità psichica non grave situati a Rimini presso il Residence di Via Graf.

D) PROGETTI SOCIALI

Il Comitato di Distretto di Rimini ha approvato, per l'anno 2021, i progetti presentati dall'ASP di seguito indicati:

- 1) Progetti rivolti alle persone con difficoltà di memoria e demenza:
 - Amarcord Caffè, elaborazione locale (Rimini) di un'esperienza di Cafè Alzheimer;
 - Centro d'Incontro, elaborazione locale (Rimini) di un'esperienza di Meeting Center olandese;
 - La Rete della Memoria in Valmarecchia iniziative a favore di persone con difficoltà di memoria e loro familiari nei Comuni della Valmarecchia;
 - Amarcord Cafè - Ricordi d'Amare, elaborazione locale (Bellaria Igea Marina) di un'esperienza di Cafè alzheimer;
- 2) Casa Residenza Aperta al Territorio, interventi qualificati a sostegno della domiciliarità;
- 3) Monitoraggio Anziani e disabili non autosufficienti che vivono a domicilio;
- 4) Programma confort e sicurezza, interventi relativi alla CRA Valloni 1 sita a Rimini in Via Di Mezzo.

I Soci dell'ASP Valloni Marecchia sono i seguenti:

Enti soci	% di partecipazione
Comune di Rimini	76%
Unione di Comuni Valmarecchia	22%
Comune di Bellaria Igea Marina	2%
TOTALE	100%

Nel portafoglio di debito dell'ASP, oltre al mutuo indicato nel successivo paragrafo, sono presenti i mutui chirografari di seguito indicati:

Istituto concedente	Importo iniziale	Capitale residuo 15/06/2021	al Data sottoscrizione	Data scadenza
Banca Malatestiana	300.000,00	265.411,21	13/03/2020	13/03/2030
Banca di Ravenna	350.000,00	350.000,00	15/06/2021	30/06/2031



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

Mutuo attualmente presente nel portafoglio di debito dell'ASP Valloni Marecchia

L'ASP Casa Valloni (ora ASP Valloni Marecchia) aveva provveduto ad accendere un mutuo, in data 20 Febbraio 2012, con Cassa di Risparmio di Rimini (ora Credit Agricole) del valore di € 7.000.000,00 con scadenza in data 31/03/2043 per la ristrutturazione del Fabbricato urbano sito a Rimini in Corso d'Augusto denominato "Palazzo Valloni" sede del Cinema Fulgor.

Tale mutuo presenterà al 31.03.2022 un debito residuo pari a € 6.123.791,46; non è presente alcuna penalità per il rimborso anticipato parziale o totale.

L'ASP a garanzia del rimborso del capitale, del pagamento dei relativi interesse e di ogni onere e spese accessoria nonché a garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo sopra citato ha concesso a favore della Banca Ipoteca di primo grado, senza concorrenti pari grado, sul fabbricato urbano sito a Rimini in Corso d'Augusto denominato "Palazzo Valloni" sede del cinema Fulgor per l'importo di € 10.500.000,00 (diecimilionicinquecentomila).

Il pagamento delle rate del mutuo è altresì garantito dal versamento delle rate da parte del Comune di Rimini a favore di ASP Valloni Marecchia derivanti dal contratto di "Costituzione di proprietà superficaria a titolo oneroso" del Fabbricato denominato "Palazzo Valloni" oggetto del mutuo. Tale contratto fra ASP Casa Valloni (ora ASP Valloni Marecchia) e Comune di Rimini è stato stipulato con Atto Notarile del 29/03/2016. La durata della proprietà superficaria è stabilita in anni 35 ed il prezzo convenuto è pari a € 11.388.728,86 oltre interessi che dovrà essere pagato dalla parte acquirente secondo un prestabilito piano di pagamento.

Le rate relative alla "Costituzione di proprietà superficaria" sopra citata vengono versate dal Comune di Rimini su un conto corrente aperto dall'ASP Casa Valloni (ora ASP Valloni Marecchia) presso Cassa di Risparmio di Rimini (ora Credit Agricole) appositamente destinato al pagamento delle rate del mutuo di € 7.000.000,00 sopra citato ed in concomitanza con la loro scadenza, con obbligo dell'ASP di non distrarre da tale conto corrente la provvista necessaria al pagamento delle rate di mutuo con scadenza immediatamente successiva al versamento da parte del Comune di Rimini.

La gara e la stima dell'importo dell'appalto

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "ASP Valloni Marecchia" intende valutare l'opportunità e la convenienza di accendere un nuovo mutuo in sostituzione del mutuo sopra citato attualmente in essere con delle condizioni più vantaggiose e più adeguate alle attuali condizioni di mercato.

L'ASP Valloni Marecchia ha verificato l'impossibilità di procedere al rifinanziamento del mutuo in oggetto con Cassa Depositi e prestiti in quanto l'oggetto della richiesta non rientra nell'ambito oggettivo per l'accesso al credito della CDP S.p.A. da parte di Enti Pubblici, trattandosi di un rifinanziamento di passività. In particolare la Circolare di riferimento n. 1277/2010 – che regola l'accesso al credito di CDP S.p.A. da parte di Enti pubblici, tra cui rientra ASP Valloni Marecchia – al punto 2 ambito oggettivo prevede che: "Sono ammessi al finanziamento esclusivamente gli investimenti, individuati ai sensi dell'articolo 3, commi 18 e 19 della legge 24 dicembre 2003 n.350".

Vista l'impossibilità di accedere ai finanziamenti di Cassa Depositi e Prestiti, l'ASP intende attivare una procedura per l'appalto di servizi finanziari relativi alla concessione di un nuovo mutuo a tasso fisso finalizzato alla sostituzione del mutuo attualmente in essere.

Tale procedura riguarda un "appalto escluso", in quanto, ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera f) del D.Lgs 50/2016 le disposizioni del "Codice degli appalti" non si applicano agli appalti e alle concessioni di servizi "concernenti i prestiti, a prescindere dal fatto che siano correlati all'emissione, alla vendita, all'acquisto o al trasferimento di titoli o di altri strumenti finanziari".



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

A fronte dell'esclusione dalle disposizioni del Codice degli appalti per tutti i contratti "...*concernenti i prestiti...*" rimane tuttavia la necessità per le P.A., ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 50/2016, di garantire il rispetto dei principi di "*economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica*" senza tuttavia che siano indicate dalla norma le modalità per garantire il rispetto di tali principi.

L'ASP, visto quanto sopra indicato, procederà con una gara europea a procedura aperta. La procedura riguarderà un "appalto escluso" ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera f) del D.Lgs 50/2016, pertanto eventuali richiami al D.Lgs 50/2016 dovranno essere considerati "per analogia". In particolare, nell'ambito della procedura di gara, non troveranno alcuna applicazione l'art. 95 comma 10, l'art. 97 (offerte anormalmente basse) e l'art. 105 (subappalto) del D.Lgs 50/2015.

L'affidamento del servizio avverrà con gara ad evidenza pubblica sopra soglia in ambito UE, mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs 18 aprile 2016 n. 50, adottando, trattandosi di un servizio con caratteristiche standardizzate e condizioni definite dal mercato, il criterio di aggiudicazione del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 4 del D.Lgs 50/2016, individuato come spread (in punti percentuali) da aggiungere all'Interest Rate Swap (IRS).

L'importo del nuovo mutuo sarà pari al debito residuo dell'attuale mutuo acceso presso Credit Agricole al 31/03/2022 e pertanto € 6.123.791,46 ovvero il debito residuo dell'attuale mutuo da determinare tenuto conto della data effettiva di stipula del nuovo contratto di mutuo qualora essa intervenga in data successiva al 31/03/2022.

La durata sarà di anni 20.

Il costo globale applicabile all'operazione non potrà essere superiore a quello determinato ai sensi della Determina del Dipartimento del Tesoro – Direzione seconda del 02/12/2021 ID: 4241775.

Ai sensi della predetta Determina il costo globale annuo dei mutui, da stipulare a tasso fisso, non può essere superiore, per i mutui fino a 20 anni, all'Interest rate Swap 12 anni + 1,15 %. Pertanto il valore dello spread posto a base di gara, su cui effettuare il ribasso, sarà 1,151%.

Applicando le regole della Determina del Dipartimento del Tesoro – Direzione seconda del 02/12/2021 sopra citata al valore dell'IRS 12 anni rilevato al 06/12/2021 si ottiene un tasso di interesse pari a 1,341% così determinato: IRS 12 anni (al 06/12/2021) pari a 0,19% (dato Sole 24 ore del 07/12/2021) più lo spread posto a base di gara pari a 1,151% (0,19%+1,151% = 1,341%).

La stima dell'importo del servizio ottenuta utilizzando uno schema di "Piano di ammortamento" di 20 anni con rate semestrali per un importo del mutuo di € 6.123.791,46 ed un tasso del 1,341% (tasso rilevato alla data del 06/12/2021) è pari a € 878.249,23.

L'importo sopra citato, come meglio specificato nel Disciplinare tecnico prestazionale, comprende gli interessi, i premi, gli oneri accessori, tutte le spese, gli onorari, le commissioni, l'imposta di registro ed ogni altro tipo di remunerazione, comunque denominata per tutta la durata del mutuo.

Il mutuo sarà concesso a chi offrirà lo spread da aggiungere all'IRS più basso e quindi più conveniente per l'ASP.

Il contratto verrà stipulato sotto forma di atto pubblico a cura di un Notaio.

L'appalto è finanziato con fondi propri dell'ASP Valloni Marecchia.