

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

**Adunanza del 22.02.2023**  
**N.3 del Registro**

L'anno duemila ventitrè (2023) il giorno mercoledì 22 Febbraio - alle ore 11,30  
- in Rimini, nella Sede dell'Ente.

A seguito di convocazione effettuata con lettera di invito Prot. n.0000805 del 17/02/2023, 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. Stefano Vitali
2. Andrea Novelli
3. Fabio Scarpellini

Presidente  
Vice Presidente  
Consigliere

Totale presenti n.3 - Totale assenti n. 0

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.

Partecipano altresì alla seduta il Responsabile del Settore Finanziario, Dott. Massimo Casadei e il Responsabile del Settore Servizi alla Persona, Dott.ssa Manuela Graziani.

**OGGETTO N.1 VALLONI MARECCHIA**

**RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO STIPULATO CON CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI ORA CREDIT AGRICOLE IN DATA 20/02/2012 REP. 32073**

**Asp Valloni Marecchia. Rinegoziazione contratto di mutuo stipulato con Cassa di Risparmio di Rimini ora Crédit Agricole in data 20/02/2012 Rep. 32073.**

Dato atto che:

- l'ASP Casa Valloni (ora ASP Valloni Marecchia) aveva provveduto, previa Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 6 del 20/02/2012, ad accendere un mutuo, in data 20 Febbraio 2012 rep. N. 32073 - Notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani, con Cassa di Risparmio di Rimini (ora Crédit Agricole) del valore di € 7.000.000,00 per la ristrutturazione del Fabbricato urbano sito a Rimini in Corso d'Augusto denominato "Palazzo Valloni" sede del cinema Fulgor;
- l'ASP a garanzia del rimborso del capitale mutuato, del pagamento dei relativi interessi 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);
- in data 29/03/2016 è stato stipulato fra ASP Casa Valloni (ora Asp Valloni Marecchia) e Comune di Rimini, con atto notarile Rep. N. 37448 – Notaio Dott. Bernardi Fabbrani, il contratto di "Costituzione di proprietà superficiale a titolo oneroso" del Fabbricato sito in Rimini denominato "Palazzo Valloni" oggetto del mutuo sopra citato. La durata della proprietà superficiale è stabilita in anni 35 ed il prezzo convenuto è pari a € 11.388.728,86 oltre interessi da pagarsi dalla parte acquirente secondo un prestabilito piano di pagamento. Si stabiliva inoltre che il versamento delle rate avvenisse su un conto corrente aperto dall'ASP presso la Banca CARIM (ora Crédit agricole) appositamente destinato al pagamento delle rate del mutuo sopra citato ed in concomitanza con la loro scadenza, con l'obbligo dell'ASP di non distrarre da tale conto corrente la provvista necessaria al pagamento della rata di mutuo con scadenza immediatamente successiva al versamento da parte del Comune di Rimini;
- il contratto di mutuo in oggetto è stato modificato più volte, previe Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 5 del 16/01/2015, n. 2 del 18/01/2016 e n. 3 del 02/02/2017;

Considerato che il mutuo in oggetto con scadenza al 31/03/2043 prevede, attualmente, il calcolo delle quote d'interesse in relazione al tasso variabile Euribor 1M/365 media mese antecedente quello di inizio della maturazione di ciascuna rata posticipata, arrotondata allo 0,125 superiore, con maggiorazione di uno spread pari a 3,75 punti, e che in ogni caso il tasso di interesse applicato non possa mai essere inferiore al 3,75% in ragione d'anno;

Visto che l'ASP vorrebbe conseguire delle condizioni di mutuo più vantaggiose rispetto a quelle sopra citate;

Dato atto che l'ASP 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 24/12/2003 n. 350";

Vista l'impossibilità di accedere ai finanziamenti di Cassa Depositi e Prestiti, il Consiglio di Amministrazione dell'ASP ha indicato nel "Piano degli Obiettivi 2021", approvati con Deliberazione n. 13 del 15/09/2021, fra gli obiettivi attribuiti al Responsabile del Settore Servizi Finanziari la "Pubblicazione gara per l'affidamento di servizi finanziari relativi alla concessione di un mutuo finalizzato all'estinzione totale di un mutuo presente nel portafoglio di debito dell'ASP";

Dato atto che:

- con Determinazione n. 9 del 29/12/2021 del Responsabile del Settore Finanziario – ufficio Ragioneria - si è proceduto all'indizione dell'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 mediante procedura aperta e con l'applicazione del criterio del minor prezzo individuato come spread (in punti percentuali) da aggiungere all'Interest rate Swap (IRS);
- la procedura di gara è stata gestita interamente in modalità telematica ai sensi degli artt. 40, 52 e 58 del D.Lgs 50/2016, avvalendosi della Piattaforma Regionale telematica di negoziazione messa a disposizione dall'Agenzia Regionale Intercent-ER, denominata "SATER";
- con Determinazioni del Responsabile del Settore Finanziario n. 6 del 22/04/2022 e n. 7 del 15/06/2022 è stata disposta l'aggiudicazione della procedura di gara all'unico partecipante, "Banco BPM - S.p.A." con sede legale in Milano (MI), P.zza Filippo Meda n. 4, C.F. 09722490969 – P.IVA 10537050964;

Considerato che in data 12/10/2022, ultimo giorno utile per la stipula del contratto salvo il differimento espressamente concordato con l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 21 del Disciplinare di gara, Banco BPM SPA ha inviato una PEC con la quale afferma:

*"Spett.le Azienda,*

*facendo seguito alla pregressa corrispondenza, con la presente vi rappresentiamo che la perizia di stima del valore del bene oggetto di ipoteca redatta dal professionista da noi incaricato ha evidenziato un valore del bene notevolmente inferiore rispetto a quello indicato nella vostra perizia di stima del 12/11/2007 ed aggiornata il 4/02/2008 richiamata dalla documentazione di gara.*

*Alla luce di quanto sopra la Banca è impossibilitata ad addivenire alla stipula del contratto e ad erogare il finanziamento.*

*Poiché tale circostanza è conseguente ad un fatto (incapienza del bene oggetto di garanzia) non a noi imputabile, vi invitiamo a non escutere la garanzia provvisoria non essendo integrati i presupposti previsti dall'art. 93 comma 6 del d.lgs. 50/2016 e dall'art. 10 del disciplinare di gara";*

Rilevato che successivamente a tale comunicazione sono intercorsi numerosi contatti tra Asp e Banco BPM e i rispettivi legali;

Considerato che il Banco BPM ha presentato delle proposte per poter ugualmente procedere alla stipula del contratto che l'ASP ritiene di non poter accogliere in quanto nelle gare pubbliche vige il divieto comunitario di rinegoziazione delle offerte, ovvero *"dopo che l'aggiudicatario è stato nominato e informato e prima della firma del contratto di appalto, le amministrazioni aggiudicatrici non possono negoziare nessuno degli elementi essenziali dell'appalto. Tali elementi includono, ma senza limitazione, prezzo, natura dei lavori/delle forniture/dei servizi, periodo di completamento, termini di pagamento o materiali da utilizzare. Questo tipo di negoziazione è vietato in quanto modifica la natura dell'appalto pubblicato, il che significa che gli altri offerenti non hanno avuto la possibilità di formulare un'offerta per l'appalto modificato"* (Commissione Europea, «Orientamenti in materia di appalti pubblici per professionisti su come evitare gli errori più comuni nei progetti finanziati dai Fondi strutturali e d'investimento europei», febbraio 2018, pag. 102). Pertanto, non vi può essere alcun margine discrezionale per la stazione appaltante tra la fase di aggiudicazione e la stipula del contratto, non potendo esso divergere in maniera sostanziale rispetto a quanto contenuto nell'offerta risultata aggiudicataria;

Dato inoltre atto che, come fatto rilevare anche da BPM nel corso dei contatti intervenuti, è ormai irrimediabilmente trascorso il termine di cui all'art. 32, comma 8, D.Lgs. 50/2016, a mente del quale *"divenuta efficace l'aggiudicazione, e fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti, la stipulazione del contratto di appalto o di concessione deve avere luogo entro i successivi sessanta giorni, salvo diverso termine previsto nel bando o nell'invito ad offrire, ovvero l'ipotesi di differimento espressamente concordata con l'aggiudicatario, purché comunque giustificata dall'interesse alla sollecita esecuzione del contratto. [...]* Se la stipulazione

*del contratto non avviene nel termine fissato, l'aggiudicatario può, mediante atto notificato alla stazione appaltante, sciogliersi da ogni vincolo o recedere dal contratto".* Tale termine era fissato dalla *lex specialis* di gara in 180 giorni dal conseguimento dell'efficacia dell'aggiudicazione, termine già scaduto; in ogni caso la Banca, nelle comunicazioni e negli incontri intercorsi, ha chiarito che non avrebbe sottoscritto il contratto per come richiesto dalla stazione appaltante;

Visto che il Consiglio di Amministrazione dell'ASP con Deliberazione n. 1 del 16/01/2023 ad oggetto "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. Annullamento d'ufficio in autotutela dell'aggiudicazione" ha stabilito:

- 1) Di non poter accogliere, visto che nelle gare pubbliche vige il divieto comunitario di rinegoziazione delle offerte, le proposte fatte dal Banco BPM in quanto divergono in maniera sostanziale rispetto a quanto contenuto nell'offerta risultata aggiudicataria. La gara in oggetto può essere pertanto dichiarata definitivamente senza esito non essendo stata presentata alcuna offerta appropriata, ex art. 63, comma 2, lett. a). D.lgs 50/2016.
- 2) Di autorizzare il Responsabile del Settore Finanziario ad effettuare tutti gli atti necessari per procedere all'annullamento d'ufficio, ai sensi dell'art. 21- nonies della legge 07/08/1990 n. 241, in autotutela delle proprie Determinazioni n. 6 del 22/04/2022 e n. 7 del 15/06/2022 con le quali è stato aggiudicato all'operatore Banco BPM l'appalto in oggetto;

Considerato che il Responsabile del settore Finanziario con Determinazione n. 16 del 14/02/2023 ha proceduto all'annullamento d'ufficio, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1 del 16/01/2023, in autotutela delle proprie Determinazioni n. 6 del 22/04/2022 e n. 7 del 15/06/2022 con le quali era stato aggiudicato l'appalto di servizi finanziari relativi alla concessione di un mutuo all'operatore "Banco BPM - S.p.A." con sede legale in Milano (MI) in P.zza Filippo Meda n.4, ai sensi dell'art. 21 - nonies della legge 07/08/1990 n. 241;

Considerato che sussiste tuttora l'interesse dell'ASP a conseguire condizioni di mutuo più vantaggiose rispetto a quelle attuali, e che, all'esito del lungo iter amministrativo condotto per raggiungere questo obiettivo, per le ragioni fin qui esposte, si è ritenuto opportuno chiedere, con nota prot. 0000726 del 14/02/2023, all'attuale Istituto mutuante Crédit agricole una rinegoziazione del mutuo in oggetto, ed in particolare la variazione dello spread attualmente applicato da punti 375 a punti 150;

Visto la proposta "Modificazione a contratto di mutuo" di Crédit Agricole allegata al presente atto di cui ne forma parte integrante e sostanziale;

Considerato che la modifica del rapporto in essere con l'attuale Banca mutuante non comporta una nuova perizia sull'immobile, i cui esiti potrebbero non consentire l'erogazione di un mutuo da parte di altro istituto di credito;

Ritenuta la proposta sopra citata, che prevede l'applicazione di un tasso di interesse che varia trimestralmente in base all'aggiornamento del tasso Euribor 360 1 mese media del mese precedente rilevato l'1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10 di ogni anno con una maggiorazione di 1,500 punti, conveniente rispetto alle condizioni attuali e pertanto di approvare tale proposta.

Sentiti i necessari pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto;

Sulla base di quanto sopra esposto,

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

All'unanimità

**DELIBERA**

- 1) Di approvare la proposta di “Modificazione a contratto di mutuo” del Contratto di mutuo stipulato con Cassa Di Risparmio di Rimini (ora Crédit Agricole) in data 20/02/2012 Rep n. 32073 Notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani allegata al presente atto di cui ne forma parte integrante e sostanziale.
- 2) Di autorizzare il Presidente dell'Asp Stefano Vitali a sottoscrivere l'atto di cui al punto 1).
- 3) Di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile.
- 4) Di pubblicare la presente deliberazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio dell'Azienda ASP “ Valloni Marecchia”.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Responsabile AA.GG. e Patrimonio  
Sofia Catania  
*(documento firmato digitalmente)*

Il Presidente  
Stefano Vitali  
*(documento firmato digitalmente)*