

Provincia *di* Ancona

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

N. 145 DEL 17/10/2024

OGGETTO: OPZIONE ANTICIPATA DI ACQUISTO DELLA "CITTADELLA DEGLI STUDI DI FABRIANO" DA FINANZIARE CON MUTUO DI CASSA DEPOSITI E PRESTITI - CUP H94D24001630003 - ANNO 2024: INTEGRAZIONE DECRETO N. 136/2024

L'anno 2024 il giorno 17 del mese di ottobre alle ore 13:20, nella sede della Provincia, convocata nei modi di legge, si è tenuta la seduta presidenziale: il Presidente, CARNEVALI DANIELE, con la partecipazione del Segretario Generale, SAVINI MARINA, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e dell'art.37, comma 6, dello Statuto della Provincia di Ancona.

ADOTTA

il decreto di seguito riportato.

OGGETTO: OPZIONE ANTICIPATA DI ACQUISTO DELLA "CITTADELLA DEGLI STUDI DI FABRIANO" DA FINANZIARE CON MUTUO DI CASSA DEPOSITI E PRESTITI - CUP H94D24001630003 - ANNO 2024: INTEGRAZIONE DECRETO N. 136/2024

IL PRESIDENTE

RICHIAMATO il decreto del Presidente n. 136 del 10/10/2024 con il quale è stata approvata l'opzione anticipata di acquisto della "Cittadella degli studi di Fabriano" da finanziare con mutuo di Cassa Depositi e Prestiti – anno 2024;

CONSIDERATO che per mero errore materiale non è stato inserito il CUP, regolarmente assunto con codice n: H94D24001630003;

RITENUTO di dover riadottare l'atto completo del CUP;

PREMESSO che:

- con Deliberazione n. 588 adottata dalla Giunta Provinciale nella seduta del 16/12/2008 è stato approvato il progetto preliminare relativo agli interventi di competenza provinciale per la realizzazione della "Cittadella degli Studi di Fabriano";
- con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 599 del 15/12/2009, è stato approvato l'aggiornamento del suddetto progetto preliminare nel quale, ai già previsti edifici scolastici per il Liceo Classico "Stelluti", l'Istituto d'arte "Mannucci" ed il Liceo Scientifico "Volterra", è stata prevista anche la realizzazione dell'Edificio per la Formazione Professionale;
- con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 540 del 15/12/2010 è stato approvato il progetto definitivo relativo agli interventi di competenza provinciale per la realizzazione della "Cittadella degli Studi di Fabriano" per un ammontare complessivo di € 21.000.000,00;
- con determinazione n. 171 del 20/06/2011 è stato approvato ex novo, per le motivazioni ivi contenute, il progetto definitivo relativo alla realizzazione della "Cittadella degli studi di Fabriano" inclusivo del nuovo quadro economico per il medesimo importo complessivo di € 21.000.000;

RICHIAMATA la determinazione n. 252 del 02/12/2011 con la quale, a seguito di indizione di apposito bando di gara mediante procedura aperta, si è proceduto all'aggiudicazione definitiva dell'appalto dei lavori di realizzazione della "Cittadella degli Studi di Fabriano" al raggruppamento temporaneo così costituito:

} capogruppo mandataria - soggetto realizzatore: Consorzio Cooperative Costruzioni – CCC Società Cooperativa con sede legale in Bologna, Via Marco Emilio Lepido n. 182/2 - C.F. e P.I. 00281620377;

} mandante - soggetto finanziatore: raggruppamento temporaneo di imprese atipico composto da:

- Unicredit Leasing S.p.A. con sede sociale in Bologna (BO) Via Rivani n. 5 e sede

direzionale in Milano (MI), Via Bianca Maria n.4 – P.I. 041703803744;
- Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.A.- BIIS S.p.a. con sede legale in Roma (RM), Via del Corso n.226 – P.I. 0844511100;

CONSIDERATO che:

- la Provincia di Ancona, in qualità di “Utilizzatore”, in data 01/03/20212 ha stipulato con gli istituti di credito, congiuntamente in qualità di “Concedente”, UNICREDIT LEASING S.P.A. e BANCA INFRASTRUTTURE INNOVAZIONE E SVILUPPO S.P.A, poi INTESA SAN PAOLO S.P.A, un contratto di locazione finanziaria (repertorio n. 67266 – Raccolta n. 21849, registrato in Ancona il 21/03/2012 al n. 2228, Serie 1T), per la realizzazione degli interventi di competenza provinciali relativi al progetto la “Cittadella degli studi di Fabriano” sopra richiamato;
- il contratto ha per oggetto la locazione finanziaria all'utilizzatore dell'immobile denominato “Cittadella degli studi di Fabriano”, sita in Via Piersanti Mattarella n. 42, la cui realizzazione è stata finanziata mediante il suddetto contratto per un corrispettivo globale pattuito nel contratto d'appalto pari ad € 18.423.433,58, oltre IVA, per un totale di € 20.265.776,94;
- l'ultimazione lavori è stata dichiarata in data 28/5/2015, mentre l'entrata in funzione ha coinciso con l'inizio dell'anno scolastico 2014/2015;
- l'immobile è identificato al catasto al Fg 98 map 1110 sub. 3, Fg 98 map 1110 sub. 4, Fg 98 map 1110 sub. 5, Fg 98 map 1132 sub. 3, Fg 98 map 1132 sub. 4 - Beni comuni non censibili (BCNC): mapp.1110 sub.1-1132 sub.1 (corte) e mapp.1110 sub.2-1132 sub.2 (c.t.);
- successivamente in data 30/10/2017 è stata sottoscritta una scrittura di variazione contrattuale per la messa in decorrenza del contratto e per ulteriori costi di ultimazione dei lavori per un totale di € 20.507.443,06 oltre Iva;
- successivamente, in data 21/6/2021, con scrittura privata di variazione del contratto di locazione finanziaria (leasing), il valore complessivo del contratto è stato rideterminato in € 20.751.005,26, per un totale comprensivo di Iva pari ad € 22.826.105,79, come di seguito ripartito:
 - Contratto IC 1344109 stipulato con UNICREDIT LEASING SPA di € 10.386.123,84, comprensivo del riscatto finale, oltre Iva;
 - Contratto 19052693 stipulato con INTESA SAN PAOLO di € 10.364.881,42, comprensivo del riscatto finale, oltre Iva;
- ai sensi del vigente contratto di leasing la scadenza dello stesso è prevista al 30/6/2037;

VISTA la deliberazione del Consiglio Provinciale n.20 dell'11/7/2024, ad oggetto “DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (D.U.P.) 2024/2026 - MODIFICA N. 2”, con la quale dopo avere spiegato la situazione finanziaria dell'Ente e l'impatto sul bilancio del contratto di leasing finanziario della “Cittadella degli Studi di Fabriano”, è stato autorizzato nell'anno corrente il riscatto anticipato per l'acquisto della “Cittadella degli studi” di Fabriano, da finanziare con l'assunzione di un nuovo mutuo, preferibilmente con Cassa Depositi e Prestiti, alle condizioni e modalità che saranno valutate dal dirigente e dal responsabile del procedimento coerentemente con gli stanziamenti del bilancio 2024/2026, per un importo pari ad € 15.059.556,78 oltre oneri accessori connessi all'operazione;

VISTE:

- da ultimo la nota ns prot. n. 27248 del 23/07/2024 con la quale l'Ente ha proceduto ad inviare agli istituti di credito concedenti il leasing finanziario in questione la richiesta di comunicazione delle condizioni e dei conteggi relativi ad un eventuale riscatto anticipato, al fine di un'attenta valutazione dell'esercizio di tale opzione;
- la nota ns prot. n. 32690 del 11/09/2024 con la quale gli istituti di credito concedenti (Unicredit Leasing Spa e Intesa Sanpaolo Spa) hanno comunicato il conteggio delle competenze loro spettanti per il riscatto anticipato, istruzioni e documentazione necessaria al perfezionamento del riscatto concesso in pool, evidenziando un prezzo di riscatto da pagare con data valuta al 31/12/2024 e considerando come ultimo canone periodico fatturato e pagato quello scadente in data 31/12/2024, pari a:
 - € 6.836.536,84 + iva per INTESA SAN PAOLO
 - € 6.853.969,32 + Iva per UNICREDIT LEASING SPA;

CONSIDERATO che la somma necessaria per il pagamento dell'operazione di riscatto anticipato dal contratto di leasing e di acquisizione dell'immobile ammonta a complessivi € 13.690.506,16 oltre iva nei termini di legge;

CONSIDERATO, inoltre, che per poter procedere alla redazione degli atti conseguenti alla opzione anticipata di acquisto e alla riattribuzione del diritto di superficie sull'area all'utilizzatore, si è proceduto a chiedere un'offerta allo Studio dei Notai Renato Bucci e Luigi Olmi i quali con nota ns prot. n. 26858 del 19/07/2024 hanno presentato un preventivo di spesa pari ad € 6.370,70 (inclusi oneri previdenziali, iva e spese anticipate), i cui costi si aggiungono pertanto all'importo complessivo totale dell'operazione di acquisto dell'immobile "Cittadella degli Studi di Fabriano" pari ad € 15.059.556,78, giungendo ad un valore di contrazione di un nuovo prestito necessario per finalizzare l'operazione pari ad € 15.065.927,48, con decorrenza ammortamento del mutuo nell'anno 2025;

VISTI gli articoli 203 e 204 del D. Lgs. 267/2000;

VISTE le seguenti deliberazioni del Consiglio Provinciale:

- n. 3 del 11/01/2024 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al D.U.P. 2024-2026, successivamente modificata con deliberazioni di Consiglio n. 11 del 09/04/2024 (modifica n.1 concernente, tra l'altro, la modifica del Piano triennale dei Lavori pubblici 2024/2026) e n. 20 del 11/07/2024 (modifica n. 2), sopracitata;
- n. 6 del 16/01/2024 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario triennale 2024-2026;

VISTO il decreto del Presidente della Provincia n. 3 del 18/01/2024 con il quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026, successivamente variato a seguito della deliberazione del Consiglio n. 20/2024 con decreto n. 96 del 25/07/2024;

RICHIAMATA la delibera del Consiglio provinciale n. 14 del 29/4/2024 di approvazione del rendiconto della gestione relativo all'esercizio finanziario 2023, redatto secondo il modello di cui all'allegato 10 al D. Lgs. n. 118/2011, e costituito dagli allegati, riportati nel medesimo atto;

VISTA la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 28 del 25/7/2024, ad oggetto "SALVAGUARDIA DEGLI EQUILIBRI DI BILANCIO ED ASSESTAMENTO GENERALE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2024/2026 (VARIAZIONE DI BILANCIO N. 5) AI SENSI DEGLI ARTT. 193 COMMA 2 E ART. 175, COMMA 8, D.LGS. 267/2000", in cui al capitolo " 6.3.2 OPZIONE ANTICIPATA DI ACQUISTO DELLA "CITTADELLA DEGLI STUDI DI FABRIANO" DA FINANZIARE CON MUTUO" della Relazione è stata:

- descritta l'operazione, fornendo indicazioni circa le caratteristiche del mutuo (Tasso variabile; Ammortamento dal 2025);
- prevista sia la contabilizzazione del nuovo mutuo per l'acquisto della Cittadella degli Studi di Fabriano, per 15.065.927,48 euro, che la riduzione della spesa per rimborso capitale e interessi relativi al contratto di leasing per gli anni 2025/2026 e la previsione della nuova spesa per rimborso interessi e capitale relativo al mutuo che sarà sottoscritto entro il 2024, mediante le adeguate variazioni di bilancio, che di seguito si riportano:

ANNO 2024:

Entrate: (Titolo Tipologia) 504005 - Entrate da riduzioni di attività finanziarie-Altre entrate per riduzione di attività Finanziarie 15.065.927,48 €

Entrate: (Titolo Tipologia) 603006 - Accensioni prestiti-Accensione Mutui e altri finanziamenti a medio lungo termine 15.065.927,48 €

Spesa: 01033 Servizi istituzionali, generali e di gestione-Gestione economica, finanziaria, programmazione e provveditorato-Spese per incremento attività finanziarie 15.065.927,48 €

50024 Debito pubblico-Quota capitale ammortamento mutui e prestiti obbligazionari Rimborso Prestiti 15.065.927,48 €

ANNO 2025 E SEGUENTI

50011 Debito pubblico-Quota interessi ammortamento mutui e prestiti obbligazionari-Spese correnti 840.000,00 € (2025) – 810.000 € (2026)

50024 Debito pubblico-Quota capitale ammortamento mutui e prestiti obbligazionari Rimborso Prestiti 540.000,00 € (2025) – 540.000,00€ (2026)

VISTO il decreto presidenziale n. 96 del 25/7/2024 di approvazione del P.E.G. 2024/2026

in applicazione della variazione di bilancio n. 5, avvenuta con deliberazione del Consiglio provinciale n. 28/2024, in cui si prevedono i seguenti capitoli di entrata e di spesa per la contabilizzazione dell'acquisto della Cittadella degli Studi di Fabriano, da finanziare con la contrazione di un nuovo mutuo Cassa Depositi e Prestiti:

CAP. ENTRATE		2024	CAP. SPESE		2024	2025	2026
50407001	Prelievo da deposito bancario	15.065.927,48	3040103000 1	Versamento a depositi bancari	15.065.927,48		
60301001	Prestito CDP Cittadella studi Fabriano	15.065.927,48	4045002000 1	Riscatto anticipato contratto di locazione finanziaria Cittadella degli studi Fabriano	15.065.927,48		
			1075001000 3	Interessi passivi mutuo Cittadella Studi Fabriano		840.000,00	810.000,00
			4035002000 2	Quota capitale rimborso mutuo Cittadella Studi Fabriano		540.000,00	540.000,00

DATO ATTO che si procederà alla stipula dell'atto di acquisto presumibilmente nei giorni 12/13 dicembre 2024;

RITENUTO altresì per le motivazioni addotte, procedere con la contrazione di un nuovo mutuo con Cassa Depositi e Prestiti pari ad € 15.065.927,48;

DATO ATTO che il CUP è stato acquisito con codice: H94D24001630003;

VISTO il Decreto del Presidente n. 32 del 4/3/2022, confermato con decreto n. 146 del 16/11/2023, con il quale si affida l'incarico di dirigente ad interim del Settore II "Area Bilancio, Controllo ed Enti partecipati" della Provincia di Ancona al Dott. Fabrizio Basso;

DATO ATTO che ai fini dell'adozione del presente provvedimento non sussiste conflitto di interessi di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, come introdotto dalla Legge n. 190/2012, da parte del Responsabile del procedimento e Dirigente responsabile;

RICHIAMATI i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, di cui all'art. 49 T.U. D. Lgs. 267/2000, espressi dai dirigenti dei settori interessati ed allegati al presente atto;

DECRETA

1. di richiamare la premessa, che qui si intende integralmente riportata e approvata, in

- quanto parte integrante del presente dispositivo e motivazione, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e ss.mm.e ii;
- 2 di esercitare il riscatto anticipato del contratto di locazione finanziaria repertorio n. 67266 del 01/03/2012 finalizzato all'acquisto dell'immobile "Cittadella degli Studi di Fabriano" (CUP: H94D24001630003), da finanziare con l'assunzione di un nuovo mutuo acceso con Cassa Depositi e Prestiti pari ad € 15.065.927,48, come previsto dagli strumenti di programmazione dell'Ente;
 - 3 di demandare all'Area Bilancio, Controllo ed Enti Partecipati, nella persona della titolare dell'incarico di Elevata Qualificazione Dott.ssa Meri Mengoni, di porre in essere tutte le attività inerenti la procedura per la formalizzazione e l'utilizzazione del mutuo di cui al punto 2;
 - 4 che il responsabile del presente procedimento è, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, la Dott.ssa Meri Mengoni, Responsabile dell'Area Bilancio, Controllo ed Enti partecipate;
 - 5 di pubblicare il presente decreto all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 124, comma 1, e 134, come 3 del T.U.E.L.;
 - 6 di pubblicare altresì il presente atto nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzione dell'Ente www.provincia.ancona.it, ai sensi degli artt. 23 "lett. D" del D. Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii;
 - 7 di dichiarare il presente decreto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L., attesa l'urgenza che riveste l'esecutività del presente provvedimento al fine di procedere con l'operazione di assunzione del mutuo e successivo riscatto anticipato del contratto di leasing in questione.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(di cui all'art. 49 T.U. D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.)

PROPOSTA DI DECRETO

N. 2872/2024

OGGETTO: OPZIONE ANTICIPATA DI ACQUISTO DELLA "CITTADELLA DEGLI STUDI DI FABRIANO" DA FINANZIARE CON MUTUO DI CASSA DEPOSITI E PRESTITI - CUP H94D24001630003 - ANNO 2024: INTEGRAZIONE DECRETO N. 136/2024

Si esprime parere FAVOREVOLE sulla proposta di decreto indicata in oggetto in ordine alla regolarità tecnica.

Ancona, 16/10/2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

BASSO FABRIZIO

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

IL SEGRETARIO GENERALE
SAVINI MARINA

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA
CARNEVALI DANIELE

Classificazione 21.03.05
Fascicolo 2018/21