



Comune di Alassio

Riviera dei Fiori

www.comunealassio.it – comune.alassio@legalmail.it

Settore 1° - Affari Generali

UFFICIO DEL SEGRETARIO GENERALE

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 279 DEL 05/06/2024

Oggetto: VERTENZA FINCOS/COMUNE DI ALASSIO. AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VALUTAZIONE PER CONSENTIRE LA VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DELL' ACCORDO AVENTE AD OGGETTO L'INDIVIDUAZIONE DELLE SOLUZIONI CONTRATTUALI MEGLIO VISTE.

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- Il Comune nell'anno 1994 aveva emanato un avviso pubblico, avviando una procedura di "confronto selettivo", cui era seguito un protocollo di intesa con la società interessata (CONICOS – poi FINCOS) che rispondeva "maggiormente" alle esigenze della P.A.;
- Le parti quindi davano corso a una lunga e complessa serie di trattative che riguardavano la ristrutturazione del Grand Hotel, la realizzazione di un parcheggio seminterrato pertinenziale all'albergo, il subentro della soc. CONICOS nella concessione demaniale marittima relativa alla spiaggia dell'albergo, la costruzione di un centro talassoterapico, la costruzione e gestione di parcheggio privato e pubblico a rotazione sulla piazza adiacente la struttura;
- Su iniziativa di Fincos Alassio S.p.a. è stato avviato (in data 25.05.2010) un complesso procedimento arbitrale che ha dato luogo all'emissione, da parte del Collegio, di un primo lodo parziale in data 14/09/2015, e di un secondo lodo definitivo in data 09/12/2016;
- Con il lodo parziale, il Collegio ha respinto alcune eccezioni preliminari formulate dalla difesa del Comune ed ha accolto la domanda di Fincos volta ad accertare la sussistenza dei presupposti per applicare l'art. 20 delle Convenzioni, dichiarando, conseguentemente, la sussistenza dell'obbligo per le parti di concordare le "soluzioni meglio viste", tenendo conto di quanto "accertato dal CTU in punto di differenza tra i costi rappresentati nel progetto di massima allegato all'offerta presentata dall'impresa in data 29.04.1995 e i costi (imprevedibili) dalla medesima sostenuti (accertati dal CTU nel corso del procedimento arbitrale in complessivi Euro 5.883.789,61), nonché del "nuovo piano di ammortamento dell'investimento predisposto dall'impresa, operando una comparazione fra detto nuovo piano e il piano di ammortamento dell'investimento allegato all'offerta", individuando in questo modo "le soluzioni contrattuali meglio viste, onde garantire l'originario equilibrio economico dell'investimento principalmente attraverso il prolungamento delle convenzioni e, ove utile per il raggiungimento dello scopo, attraverso utilità

anche eventualmente in numerario da riconoscere all'impresa per le maggiori spese sostenute";

DATO ATTO che le parti (ed i loro difensori) hanno ripreso il confronto finalizzato ad individuare una soluzione bonaria della controversia, attraverso un accordo che individui le "soluzioni contrattuali meglio viste";

CONSIDERATO CHE:

- Il Comune ha portato avanti una trattativa volta a contenere le pretese dell'Impresa;
- Le pronunce arbitrali hanno alla fine riconosciuto che FINCOS ha effettivamente sostenuto nel corso della realizzazione delle opere un costo non preventivato e imprevedibile che al momento del lodo veniva fissato in € 5.883.789,60;
- I lodi hanno accertato «che ricorrono i presupposti per applicare l'art. 20 delle Convenzioni, talché sussiste un obbligo delle parti a concordare le "soluzioni contrattuali meglio viste"» al fine di «recuperare l'originario equilibrio economico dell'investimento»;
- Le soluzioni idonee ad ottenere il recupero dell'originario equilibrio, anche sulla base di quanto affermato nei lodi, sono state individuate dalle parti nel prolungamento delle convenzioni, nella conversione in diritto di piena proprietà dei diritti di superficie su alcune parti delle opere e su un pagamento in numerario;
- Non si è mai raggiunta una intesa sul valore da attribuire a queste voci. In particolare l'impresa ha sempre contestato le valutazioni del Comune sul valore dell'allungamento, in particolare in considerazione della già significativa durata delle concessioni, e sul valore delle conversioni, insistendo sul versamento in numerario di una somma ingente;
- la definizione del valore complessivo del recupero dell'originario equilibrio economico dell'investimento si è dimostrata assai difficoltosa. In particolare il metodo suggerito negli atti convenzionali di comparare «il piano di ammortamento dell'investimento allegato all'offerta in data 29.4.1995» con un «nuovo piano di ammortamento dell'investimento predisposto dall'impresa» si è dimostrato molto incerto nella metodologia, attesa la sommarietà e l'assenza di più precise indicazioni tecniche nel piano di ammortamento originario, e piuttosto svantaggioso per il Comune, che nella sostanza avrebbe dovuto in questo modo garantire, se non altro, l'utile programmato dall'imprenditore. L'applicazione di questo metodo ha infatti portato Fincos a definire importi assai elevati, e comunque non inferiori (nell'ultima versione di cui alla nota del 23 febbraio 2023) ad € 15.845.000,00;
- In questa situazione le parti attraverso i loro legali hanno convenuto sulla possibilità di superare la situazione di stallo verificando la possibilità di una intesa che contempla l'allungamento delle concessioni, nonché la conversione dei diritti di superficie in proprietà delle porzioni immobiliari indicate nella bozza di accordo, oltre alla corresponsione di una somma in numerario;
- Assumendo i valori delle prime due attribuzioni ritenuti dal Comune, la somma di questi con l'importo in numerario sono comunque nettamente inferiori alla pretesa dell'impresa, derivante dalla mera applicazione del criterio del confronto fra piani economici, attestandosi su un valore complessivo che si avvicina alla mera attualizzazione dell'importo stabilito nella CTU del procedimento arbitrale.

RITENUTO pertanto interesse del Comune raggiungere un accordo volto ad addivenire all'adempimento del lodo attraverso una definizione concordata, che abbia l'effetto di evitare lunghe e defatiganti controversie, evitare i considerevoli costi connessi alle spese legali dei giudizi instaurandi e di prevenire gli effetti negativi connaturati al perdurare dell'incertezza sui reciproci rapporti di debito/credito;

CONSIDERATO che:

- Fincos ha originariamente chiesto il pagamento di una somma non inferiore a euro 49.022.243,18 a titolo di riequilibrio economico finanziario (ai sensi dell'art. 20 delle Convenzioni di concessione a suo tempo stipulate);
- Il CTU del lodo arbitrale, ha determinato in € 5.833.785,00 i maggiori costi sostenuti dall'impresa in fase di costruzione ed un valore di € 2.865.495,00 l'allungamento della concessione a complessivi 94 anni;
- L'UTC comunale ha determinato in € 2.670.000,00 il valore della concessione in diritto di proprietà di n. 248 box e n. 38 posti auto dell'attuale diritto di superficie fino all'anno 2095;
- Sia il valore dell'allungamento della concessione da 85 a 99 anni che il mutamento da diritto di superficie a diritto di piena proprietà di box e posti auto privati, tutti già in concessione fino al 2095, sono stati attualizzati al 30.04.2024;

DATO ATTO che non sono stati calcolati e riconosciuti gli interessi legali sulle somme dovute;

RICHIAMATI i seguenti dati, secondo valutazioni effettuate dal Comune di Alassio e considerati quali tetti massimi:

- Valore maggiori costi riconoscibili da lodo arbitrale	€ 5.833.785,00
- Rivalutazione 01.04.2010 – 30.04.2024	€ 7.473.078,59
- Valore allungamento concessione al 30.04.2024 € 2.865.495,00*99/94=	€ 3.017.914,95
- Attualizzazione valore allungamento (al 2% anno)	€ 741.021,17
- Valore concessione diritto piena proprietà anziché di superficie	€ 2.670.000,00
- Attualizzazione valore piena proprietà	€ 655.593,86

CONSIDERATO che le "soluzioni meglio viste" che devono essere oggetto di accordo con l'impresa, conducono a riconoscere alla Fincos un valore complessivo attualizzato di € 7.896.615,03 (€ 6.500.000,00 in numerario + € 741.021,17 per l'allungamento concessioni + € 655.593,86 per trasformazione diritto di superficie in piena proprietà) contro un maggior costo accertato in sede arbitrale che, con la mera rivalutazione al 31.04.2024 e senza tener conto delle ulteriori voci ed oneri pretesi dall'impresa, ammonta ad € 7.473.078,59. La parte in numerario viene inoltre corrisposta per quote annuali alle seguenti scadenze:

- € 2.500.000 entro il 30/6/2024;
- € 2.000.000 entro il 30/6/2025;
- 2.000.000 entro il 30/6/2026;

CONSIDERATO che la controversia di cui trattasi, complessa, ampia, risalente nel tempo e impegnativa dal punto di vista amministrativo e finanziario, merita di essere conclusa con ogni dovuta attenzione e prudenza, a difesa degli interessi della collettività;

VISTA la nota prot. n. 17836 del 05.06.2024 con la quale il dott. Giorgio Mario Rossi, revisore legale, C.F. RSSGGM79E19D969X - P.IVA 03850050109 - con sede in Genova – Via Tabarca 10/8, presentava la propria offerta - per un importo pari ad € 6.000,00 + spese generali 15% + CPA 4% + IVA per un totale imponibile di € 7.176,00 (€ 8.754,72 ivato) - per effettuare una valutazione del valore corrente dell'importo dei costi sopportati da Fincos, accertati nel Lodo parziale del 19/09/2015, al fine di consentire di verificare la congruità delle "soluzioni meglio viste" che le parti devono concordare ai sensi dell'art. 20 delle convenzioni, di cui alla ipotesi di accordo fra Fincos e il Comune;

RITENUTO OPPORTUNO acquisire il servizio proposto dal dott. Giorgio Mario Rossi a maggior sostegno delle scelte dell'Ente e in considerazione della sopra descritta complessità;

VERIFICATO che, relativamente alla fornitura in argomento, a tutt'oggi non sono disponibili convenzioni Consip S.p.A. che riguardano le forniture di prestazioni e servizi che possano essere ricompresi nell'acquisizione oggetto del presente atto;

RITENUTO di accettare l'offerta di cui sopra, verificato che soddisfa le esigenze dell'Ente e che si ritiene economicamente vantaggiosa e congrua, e di impegnare la spesa complessiva di € 8.754,72 sul Cap. 1102275 "spese legali e peritali per arbitrato vertenza ristrutturazione Grand Hotel" del bilancio 2024/2026, annualità 2024, che presenta sufficiente disponibilità e copertura finanziaria;

VISTO il Documento Unico di Programmazione – DUP 2024/2026 approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 72 del 16/11/2023, integrato con la Nota di aggiornamento al DUP 2024/2026, con la deliberazione consiliare n. 13 del 27/02/2024, dichiarata immediatamente esecutiva;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 27/02/2024, con la quale si è approvato il Bilancio di previsione 2024/2026, dichiarata immediatamente esecutiva;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 21/03/2024, con la quale si è approvato il PEG 2024/2026, dichiarata immediatamente esecutiva;

DATO ATTO CHE:

- l'acquisto in argomento è effettuato con affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. b) del decreto legislativo n. 36/2023 attraverso la piattaforma digitale certificata in uso all'Ente;
- in adempimento a quanto disposto dagli artt. 3 e 6 della Legge 136/2010 e s.m.i, è stato acquisito CIG, che verrà comunicato al fornitore;
- si procederà alla liquidazione del compenso a seguito di ricevimento della relativa fattura elettronica, previo accertamento, da parte del RUP, della rispondenza della fornitura effettuata alle condizioni pattuite e previo accertamento, tramite acquisizione d'ufficio del DURC, della regolarità contributiva;
- il pagamento sarà effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario dedicato alle commesse pubbliche, attivato dal fornitore affidatario che si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art.3 della legge 136/2010 e s.m.i.;
- il presente atto costituisce determinazione a contrarre e nelle motivazioni sopra esposte sono definiti l'oggetto del contratto, il fine da perseguire e le modalità di scelta del contraente ai sensi dell'art. 192 del d.lgs. n. 267/2000;

VISTE a supporto del presente atto, le seguenti fonti normative e regolamentari:

- il decreto legislativo n. 267/2000 – testo unico degli Enti Locali;
- la Legge 241/1990 – legge sul procedimento amministrativo;
- il decreto legislativo n. 36 del 31.03.2023– Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici;
- il D.L. n. 78/2009;
- il D.Lgs. 118/2011, come modificato ed integrato dal D.Lgs. 126/2014, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili;
- la Legge 208/2015 (legge di Stabilità 2016), commi 512 – 520, come modificati dall’art. 1, comma 419 della Legge 11 dicembre 2016, n. 232;
- la legge 145/2018 - Legge di Bilancio 2019;
- la Legge 160/2019 - Legge di Bilancio 2020;
- il vigente Regolamento di contabilità, approvato con deliberazione di CC n. 2 del 26.01.2017 con particolare riferimento agli artt. 44 e segg. (sez. 3 “spese”);

CONSIDERATO che, effettuate le verifiche di cui all’art. 9 del D.L. n. 78/2009 e all’art. 183, c. 8, del D.Lgs. 267/2000, l’impegno di cui al presente provvedimento e i pagamenti conseguenti sono compatibili con ogni regola di finanza pubblica, ivi comprese quelle relative al pareggio di bilancio di cui all’art. 9 della Legge n. 243/2012;

DATO ATTO che ai sensi dell’art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 si attesta la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa del presente atto;

DATO ATTO che in relazione all’art. 6 bis della Legge 241/90, come introdotto dalla Legge 190/2012, il sottoscritto dirigente, competente ad adottare il presente atto, non si trova in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale;

VISTO ai fini della regolarità contabile, l’art. 183, comma 7, del Decreto Legislativo 18/8/2000, n. 267 e preso atto che la presente determinazione sarà esecutiva con l’apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

DETERMINA

1. DI AFFIDARE, ricorrendone i presupposti, tramite affidamento diretto ai sensi dell’art. 50 comma 1, lett. b) del decreto legislativo n. 36/2023, attraverso la piattaforma digitale certificata in uso all’Ente, per le motivazioni esposte in narrativa che qui si intendono interamente richiamate, al dott. Giorgio Mario Rossi, revisore legale, C.F. RSSGGM79E19D969X - P.IVA 03850050109 - con sede in Genova – Via Tabarca 10/8 il servizio di effettuazione di valutazione del valore corrente dell’importo dei costi sopportati da Fincos, accertati nel Lodo parziale del 19/09/2015, al fine di consentire di verificare la congruità delle “soluzioni meglio viste” che le parti devono concordare ai sensi dell’art. 20 delle convenzioni, di cui alla ipotesi di accordo fra Fincos e il Comune - per un importo pari ad € 6.000,00 + spese generali 15% + CPA 4% + IVA per un totale imponibile di € 7.176,00 (€ 8.754,72 ivato), alle condizioni di cui all’offerta prot. n. 17836 del 05/06/2024.
2. DI IMPEGNARE la spesa nascente dal presente atto secondo le modalità e imputazioni contabili di cui alla tabella in calce, dando atto della sufficiente disponibilità.

3. DI DARE ATTO CHE:

- in adempimento a quanto disposto dagli artt. 3 e 6 della Legge 136/2010 e s.m.i., è stato acquisito il CIG, identificativo dell'affidamento di cui al presente atto, che verrà comunicato al fornitore;
- prima di procedere alla liquidazione della spesa si provvederà alla verifica di regolare Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC);
- il pagamento sarà effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario dedicato alle commesse pubbliche, attivato dal fornitore affidatario che si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art.3 della legge 136/2010 e s.m.i.;
- il presente provvedimento costituisce determina a contrarre, ai sensi dell'art. 192 del d.lgs. n. 267/2000.

4. DI CERTIFICARE che, ai sensi dell'art. 9 del D.L. n. 78/2009 e dell'art. 183, c. 8, del D.Lgs. 267/2000, l'impegno di cui al presente provvedimento e i pagamenti conseguenti sono compatibili con ogni regola di finanza pubblica, ivi comprese quelle relative al pareggio di bilancio di cui all'art. 9 della Legge n. 243/2012.

5. DI ATTESTARE che, in relazione all'art. 6 bis della Legge 241/90, come introdotto dalla Legge 190/2012, il dirigente competente ad adottare il presente atto, non si trova in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale.

6. DI DARE ATTO che con la sottoscrizione del presente provvedimento la sottoscritta dirigente rilascia anche il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

E/ U	Eser	Capitolo	Descrizione	P.Fin	CUP	CIG	Importo
U	2024	01061.03. 01102275	SPESE LEGALI E PERITALI PER ARBITRATO VERTENZA RISTRUTTURAZIO NE GRAND HOTEL	U.1.03.02.11.999		B1FE210DA E	8.754,72

Il Dirigente - Il Segretario Generale
Roberta Ramoino / ArubaPEC S.p.A.
