

VERBALE DI RIUNIONE DELL' ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI DEL 04 LUGLIO 2016

Il giorno lunedì 04 luglio 2016, alle ore 11:10, si è riunita nell'ufficio del Sindaco del Comune di Jesolo l'assemblea ordinaria dei soci di "Jtaca S.r.l. con socio unico".

E' presente il Sindaco Valerio Zoggia a rappresentare il Comune di Jesolo, portatore del 100% delle quote sociali, e l'amministratore unico Andrea Montino.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dottor Francesco Pucci e il direttore generale della società Luca Gobbato.

Su designazione unanime dei presenti, l'amministratore unico chiama il direttore generale a svolgere le funzioni di segretario di seduta; questi accetta.

Egli ricorda che l'assemblea è qui validamente riunita, ai sensi del TITOLO III ASSEMBLEE E DECISIONI DEI SOCI, Articolo 8, comma 2, del vigente statuto, essendo presente e rappresentato l'intero capitale sociale e l'organo amministrativo monocratico della società, dichiarandosi tutti i presenti adeguatamente informati e nessuno di essi essendosi opposto alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno:

1. Assunzione di indirizzi e determinazioni in ordine all'acquisto, da parte della società, del parcheggio denominato "Silo Alberella", come richiamato nella delibera di giunta comunale n. 2016/135 del 07/06/2016, trasmessa alla società con lettera Prot.N. GE 2016/0037949 del 09/06/2016 a firma del Sindaco, protocollata in data 13/06/2016 al N. 156;
2. Assunzione di indirizzi e determinazioni in ordine all'adozione di un organo monocratico di revisione, così come suggerito dal collegio dei revisori dei conti dell'ente, con proprio verbale N. 25 del 13 giugno 2016 e comunicato alla società con lettera Prot.N. GE 2016/0041313 del 23/06/2016 a firma della Responsabile U.O. Partecipazioni Societarie Maria Luisa Gazzola, protocollata in data 24/06/2016 al N. 168;
3. Varie ed eventuali.

Preso atto di quanto sopra ed esaurite le formalità di rito, egli dichiara quindi aperta la seduta e passa alla trattazione degli argomenti.

- 1) Assunzione di indirizzi e determinazioni in ordine all'acquisto, da parte della società, del parcheggio denominato "Silo Alberella", come richiamato nella delibera di giunta comunale n. 2016/135 del 07/06/2016, trasmessa alla società con lettera Prot.N. GE 2016/0037949 del 09/06/2016 a firma del Sindaco, protocollata in data 13/06/2016 al N. 156;**

A beneficio della discussione l'amministratore unico richiama, in ordine cronologico, gli atti preliminari e prodromici all'odierna deliberazione assembleare, in particolare:

- a. Il parcheggio, di proprietà del Comune di Jesolo (Certificato di agibilità n. B/09/05288 del 22.04.2009 rilasciato dal Comune di Jesolo - Certificato di Prevenzione Incendi P/53950 ultimo rinnovo a validità quinquennale Prot. 4858 del 06/03/2015), è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Triennio 2016/2018, approvato con delibera di consiglio comunale n. 57 del 31/05/2016 ed è pertanto vendibile;

- b. L'ente, con la richiamata delibera di giunta comunale n. 2016/135 del 07/06/2016, ha trasmesso puntuali indirizzi alla società e più specificatamente di approvare in sede assembleare l'acquisto del menzionato parcheggio e *" di destinare parte dei posti auto del parcheggio (...) ad uso delle attività alberghiere interessate all'ampliamento della ricettività che ne facciano richiesta e che sottoscrivano un apposito atto i cui contenuti essenziali saranno definiti con successivo provvedimento "*;
- c. L'ente, con propria lettera Prot.N. GE 2016/0040723 del 21/06/2016 a firma del Responsabile P.O. U.O.C. Patrimonio e Sportello Ambiente Dott. Pianif. Mario Finotto, ha quindi proposto alla società l'acquisto del parcheggio al prezzo di € 950.000,00.- (Euro Novecentocinquantamila/00.-), corrispondente al valore al quale l'immobile è inserito in via estimativa nel menzionato piano delle alienazioni, invitando la società a valutare concretamente l'interesse all'acquisizione del medesimo;
- d. L'ente ritiene di poter addivenire all'assegnazione diretta, qualora di interesse, alla propria partecipata totalitaria "In House" Jtaca S.r.l., ai sensi dell'art. 17, comma 1, del regolamento di gestione del patrimonio immobiliare comunale.

L'amministratore unico, a tali scopi e preso atto della volontà del Comune di alienare l'immobile di cui sopra, ha chiesto alla direzione di Jtaca di redigere uno studio di fattibilità economico finanziaria dell'operazione (Business Plan), da condurre su un arco temporale di almeno dieci anni, ipotizzando che la società ricorra al debito per finanziare l'80/85% dell'acquisto con un'operazione di mutuo ventennale e fermo il prezzo sopra richiamato.

Considerato che trattasi di un bene strumentale, non solo per natura ma anche per destinazione, e consono all'attività esercitata, egli ritiene che l'acquisto dell'immobile sia confacente agli obiettivi dell'azienda di medio e di lungo periodo per le ragioni che sono state, poi, trasfuse nello studio di fattibilità economico e finanziario cui si rinvia.

Alla direzione della società è stato altresì chiesto di condurre delle ipotesi di redditività, tenendo conto delle opportunità emergenti da quanto richiamato al precedente punto b., ovvero della possibilità di convenzionare una quota di posti auto, per un periodo di almeno dieci anni, con attività alberghiere o ricettive interessate all'ampliamento della propria ricettività.

Tale aspetto è trattato compiutamente nella relazione tecnica al Business Plan decennale, disponibile agli atti della società, e utile ai fini della procedura ad evidenza pubblica che dovrà essere esperita dalla società per reperire il finanziamento sul mercato del credito.

Su tali razionali l'informazione di ritorno derivante dal modello di simulazione è che il raggiungimento dei punti di pareggio, economico e finanziario, si collocano al quarto anno, con una esposizione finanziaria massima di euro 117.352,00.- (Centodiciasettemilatrecentocinquantadue/00.-) al terzo anno, peraltro compatibile con le attuali linee di credito della società.

L'amministratore unico, facendo propria e licenziando in nome e per conto della società la previsione, ritiene che l'attività istruttoria compiuta sia completa e che tutti gli aspetti siano stati adeguatamente affrontati e trattati nella relazione tecnica al Business Plan decennale, disponibile agli atti della società, evidenziando comunque, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2497 ter del Codice Civile, come la bontà della stessa si basi in larga parte sulla concreta possibilità di

perfezionare tali convenzionamenti decennali con le attività turistiche, a condizioni contrattuali e tariffarie stabili.

Altresì egli significa sin d'ora come il prezzo per tali convenzionamenti pluriennali, non potrà fare riferimento alle ordinarie tariffe di abbonamento, ma sarà più alto sia in considerazione dell'impegno contrattuale che assumerà la società, evidentemente non limitato a una sola stagione turistica, sia per il livello di servizi forniti nei parcheggi gestiti da Jtaca, e sia infine per le finalità perseguite dai richiedenti, ovvero l'ottenimento di concessioni di ampliamento che accrescono, per evidenti motivi di domanda e offerta, il valore dei posti auto convenzionati.

Acquisita la relazione di stima del tecnico di parte, Geom. Silvio Da Re, ritiene infine congruo il prezzo di acquisto proposto dalla amministrazione comunale.

Preso atto e accolto quanto riferito dall'amministratore unico, il socio unico Comune di Jesolo, qui rappresentato dal Sindaco, così delibera, impartendo all'amministratore unico e alla società i seguenti indirizzi:

- 1.1 Acquistare dal Comune di Jesolo il parcheggio sito al Lido di Jesolo (Ve) in Via Don Guerrino Bertolin n. 4, denominato: P43 Silo "Alberella" - iscritto al fg. 69 mapp. 1452 del catasto fabbricati, Comune censuario Jesolo (Ve), al richiamato prezzo di € 950.000,00.- (Euro Novecentocinquantamila/00.-) subordinando la compravendita all'ottenimento di un mutuo pari almeno all'80/85% del valore dell'operazione e definendo con l'ente modalità e tempistiche di pagamento;
- 1.2 Contrarre debito con un istituto bancario, individuato in conformità alle procedure di legge, per la concessione del mutuo, procedendo con urgenza, consentendo la sottoscrizione del contratto di mutuo entro il 31.12.2016 e prevedendo un periodo di preammortamento;
- 1.3 Sottoscrivere tutti gli atti, i contratti e i documenti, ritenuti necessari o utili al perfezionamento della compravendita e dell'atto di mutuo, iscrivendo ipoteche sul bene a favore dei terzi mutuanti e impegnando la società;
- 1.4 Il tutto con promessa sin d'ora di rato e valido affinché non possa essere opposto all'amministratore unico, anche in seguito, eccezione, vizio, carenza o indeterminatezza di delega.

L'amministratore unico prende atto e assicura, valutate le ragioni e gli interessi che incidono sulla decisione ex art. 2497 ter del Codice Civile, che assumerà le determinazioni e gli atti necessari e conseguenti, nel rispetto degli indirizzi del socio, per il perfezionamento delle operazioni sopra elencate.

Il Sindaco testimonia sin d'ora l'impegno e l'attenzione da parte dell'ente agli aspetti evidenziati dall'amministratore unico, in ordine alle forme contrattuali di convenzionamento pluriennale e all'autonomia tariffaria della società nella gestione della struttura, peraltro già conseguenza della fuoriuscita del bene dal compendio dei parcheggi pubblici affidati "In House" alla società.

La presente delibera, in uno con il Business Plan relativo all'operazione, assume quindi anche le funzioni di atto integrativo al Budget per l'esercizio 2016, noto all'ente.

- 2) Assunzione di indirizzi e determinazioni in ordine all'adozione di un organo monocratico di revisione, così come suggerito dal collegio dei revisori dei conti**

dell'ente, con proprio verbale N. 25 del 13 giugno 2016 e comunicato alla società con lettera Prot.N. GE 2016/0041313 del 23/06/2016 a firma della Responsabile U.O. Partecipazioni Societarie Maria Luisa Gazzola, protocollata in data 24/06/2016 al N. 168.

A beneficio della discussione l'amministratore unico richiama la lettera del Comune di Jesolo con la quale ha comunicato alla società che la giunta comunale ha favorevolmente recepito il suggerimento espresso dal collegio dei revisori dell'ente, di dotare la società di un organo monocratico di controllo, nominato con le modalità di cui al regolamento comunale sul governo del gruppo pubblico locale, a cui attribuire tanto il controllo di legalità quanto la revisione legale ex art. 13 dello statuto sociale.

Accogliendo pertanto l'indirizzo dell'ente, l'amministratore unico rimane in attesa di poter convocare, all'esito della procedura di selezione, il socio unico in assemblea per procedere alla nomina dell'organo di controllo ex art. 13 dello statuto sociale, cui attribuire tanto il controllo di legalità quanto la revisione legale.

3) Varie ed eventuali.

N.N.

Null'altro essendovi da deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola l'assemblea dei soci viene dichiarata conclusa dal presidente di seduta alle ore 11:35, previa stesura, redazione e sottoscrizione del presente verbale.

Il presidente di seduta

Andrea MONTINO

(Amministratore unico)



Il segretario di seduta

Luca GOBBATO

(Direttore generale)

