

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2021, il giorno 13 ottobre alle ore 12.30, il Consiglio di Amministrazione della SISPI - previa convocazione a mezzo PEC dell'08.10.2021 - si è riunito anche adottando, ricorrendone i presupposti di legge e di Statuto, modalità di collegamento da remoto.

La riunione si svolge presso la sede societaria in via Ammiraglio Denti di Piraino, 7, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Comunicazioni del Presidente e del Direttore Generale
2. Verbale della seduta precedente
3. Immobile Via Ammiraglio Denti di Piraino: stato dell'arte della trattativa dell'acquisizione e deliberazioni conseguenti
4. Varie eventuali

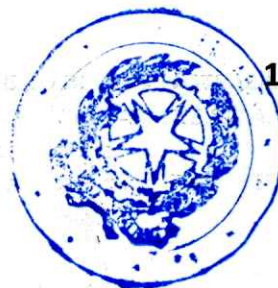
Sono presenti il Presidente Cesare Lapiana, il Vicepresidente Giuseppe Mistretta, il Presidente del Collegio Sindacale Sabina Caprì, il Sindaco Fabrizio Abbate, Direttore Generale della Società, Salvatore Morreale ed il Segretario del Consiglio, Stefania Giordano; partecipa alla riunione, in modalità remota, il Consigliere Laura Firinu.

È assente giustificato il Sindaco Ettore Falcone. Ha inoltre comunicato l'impossibilità di partecipare alla riunione il Revisore legale Marco Corsale.

Ai sensi del c. 6 dell'art. 28 dello Statuto sociale, assume la presidenza della seduta Cesare Lapiana, Presidente in carica giusta delibera dell'Assemblea dei Soci del 7 ottobre 2019 il quale, verificata l'identità di tutti i presenti come sopra nominati e accertato che agli stessi è consentito, con la modalità adottata, sia seguire la discussione che intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, non essendo in alcun modo impedito, come sopra constatato, l'intervento di tutti i partecipanti mediante appositi mezzi di comunicazione, e potendosi, come peraltro è consuetudine aziendale, redigere successivamente il verbale di riunione con la sottoscrizione di Presidente e Segretario

dichiara validamente costituita l'odierna riunione.

Punto 1. Comunicazioni del Presidente e del Direttore Generale



Il Presidente, dopo aver salutato gli intervenuti, avvia i lavori riferendo sulle seguenti principali comunicazioni.

Protocollo di sicurezza antiCovid-19 e attuazione processo di verifica del green pass

Il Presidente informa il Consiglio che, nell'ambito delle misure adottate dall'Azienda a partire dal marzo 2020 in ragione dell'emergenza epidemiologica, sono state approntate le regole che saranno adottate, dal 15 ottobre 2021 al 31 dicembre 2021 (data in cui attualmente si prevede la cessazione dello stato di emergenza), per l'ingresso in Azienda, in ottemperanza alle previsioni di cui all'art. 9 *septies* del DL 52/2021 convertito con modificazione in L. 87/2021.

Il testo del vigente Protocollo aggiornato coerentemente alle previsioni di legge sopra richiamate e della Disposizione di servizio appositamente predisposta sono entrambi disponibili nella documentazione predisposta supporto dell'odierna riunione. Attualmente i controlli saranno effettuati dal personale addetto alla guardiania in attesa che il Governo, come preannunciato, renda disponibile la nuova app che, di fatto, consentirà di implementare le funzionalità del totem installato all'ingresso per la misurazione della temperatura automatizzando l'attività di verifica.

Incarico professionale prof. Avv. Marinelli per parere legale

Il Presidente informa, inoltre, il Consiglio di aver provveduto a dar seguito al proponimento di affidare al giuslavorista di fiducia, Prof. avv. Marinelli, le valutazioni sulle proposte della direzione formulate, nell'ambito della trattativa sindacale in atto, per l'erogazione di una *una tantum*, utilizzando eventualmente strumenti di welfare aziendale.

Il legale ha inoltrato il proprio preventivo di spesa allegato, unitamente alla richiesta di parere, all'odierna documentazione. Il Consiglio ne prende atto.

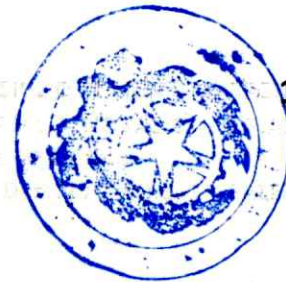
Punto 2. Verbale della seduta precedente

Il Presidente passa quindi alla discussione sul punto 2, invitando la dott.ssa Giordano a dare lettura del verbale della precedente riunione del 22 settembre u.s. .

I presenti avendone già preso visione, all'unanimità, esonerano il Segretario da tale adempimento ed approvano.

Punto 3. Immobile Via Ammiraglio Denti di Piraino: stato dell'arte della trattativa dell'acquisizione e deliberazioni conseguenti

Il Presidente con riferimento al punto 3 dà la parola al Direttore Generale.

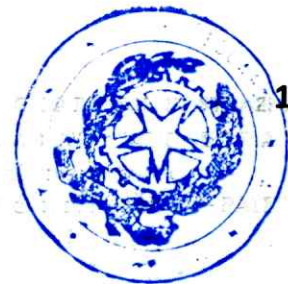


Il Direttore Generale, nel riassumere le questioni discusse anche in occasione dell'incontro svoltosi coi Consiglieri a valle della seduta del 22 settembre scorso - secondo le intese ivi raggiunte - e riprendendo, riscontrandole, alcune richieste di approfondimento anticipatamente formulate dal Consigliere Firinu, propone di proseguire il percorso fin qui condotto formulando, coerentemente con gli intenti ribaditi in occasione dello scorso Consiglio e tenuto conto degli ulteriori approfondimenti svolti, la proposta di acquisto contenente gli elementi essenziali sulla base dei quali successivamente stipulare un preliminare di compravendita.

Il Presidente, nel tener conto che il testo della lettera, rivisto dall'avv. Ferina, è stato inserito tra la documentazione disponibile per l'esame dei consiglieri solo nel corso della mattinata, propone di darne lettura per ogni osservazione e valutazione da parte del Consiglio.

Sul punto il Consigliere Firinu rilevando che non è ammissibile che su temi di questo rilievo la documentazione non sia resa disponibile unitamente alla convocazione del consiglio interviene per esprimere le sue perplessità sulla possibilità di procedere come proposto, stante l'incertezza che permane su alcuni passaggi tra quelli richiamati dal Direttore Generale, con particolare riferimento: 1) all'impossibilità manifestata da parte del tecnico incaricato da Sispi, ing. Trifirò nella relazione del 28 settembre 2021, di esprimere con completezza la sua valutazione non disponendo la Società, alla data della relazione, delle necessarie indagini strutturali e geologiche invece compiute dalla proprietà e menzionate dal tecnico di loro fiducia, ing. Marino, nella relazione inviata; 2) ai rilievi posti dal Ragioniere Generale con la nota del 4 ottobre scorso prot. 1009191/2021, inserita tra la documentazione solo il giorno 12 ottobre, in relazione ai quali si evidenzia sia che ad oggi il Budget 2022 è sotto esame degli uffici e il Ragioniere Generale, pur rivolgendosi ai Suoi Uffici evidenzia la necessità di accertare l'effettiva *"necessaria copertura finanziaria rispetto agli stanziamenti previsti nel Bilancio di previsione 2020 -2022 con riferimento all'esercizio finanziario 2022 o ai provvedimenti indicati dalla Società, in taluni casi risalenti ad anni precedenti, come risulta dallo stralcio del budget predisposto dalla Società"*, sia in relazione al fatto che appare dubbia la sovrapponibilità tra il Comune di Palermo quale Socio e l'*"Amministrazione comunale"* richiamata nella nota quale soggetto deputato ad esprimere condivisione ed autorizzazione in ordine all'acquisto dell'immobile. Ancora, a margine, il consigliere Firinu evidenzia come, allo stato, si proporrebbe dunque un acquisto con un impegno di almeno 2 milioni di euro fra prezzo di acquisto proposto e opere stimare grosso modo in € 200 mila e che la lettera che si vorrebbe inviare sarebbe qualificabile come proposta di acquisto.

Il Vicepresidente, prende atto delle perplessità manifestate dal Consigliere Firinu, ritenendo a suo parere elemento maggiormente critico l'eventuale esborso finanziario da sostenere, quale quota



di autofinanziamento, all'atto della compravendita, tenuto conto dell'equilibrio finanziario della Società oltreché del vincolo al riguardo esplicitamente posto dal Socio con la delibera del 7 maggio scorso. Sul punto e sulle perplessità manifestate, continua il Vicepresidente, è opportuno conoscere la posizione del Collegio Sindacale, sottolineando quanto ritenga utile e necessario per gli amministratori agire conoscendo chiaramente il parere dell'organo di controllo.

Il Presidente del Collegio Sindacale richiamando il percorso che ha portato all'odierna proposta, sottolinea che lo Statuto societario prevede poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione in capo all'organo di gestione che agisce comunque sulla base delle direttive strategiche date dal Socio al quale è tenuto a sottoporre eventuali operazioni di rilevanza significativa.

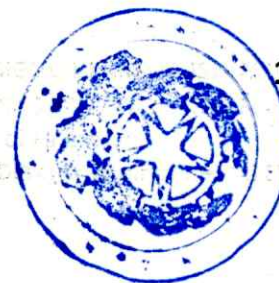
Pertanto, continua la dott.ssa Caprì, tenuto conto dell'iter fin qui seguito, la Società ha compiuto, al suo interno, tutti i passi necessari e, procedendo nella direzione proposta, si muoverebbe nel rispetto del deliberato di cui, in ultimo, all'Assemblea del 7 maggio scorso, nell'ambito della quale il Socio ha approvato, alle condizioni poste, l'operazione di compravendita. Peraltro, va detto che l'intento di definire l'operazione di compravendita è stato inserito in tutti i documenti programmatici redatti da Sispi negli ultimi anni, ivi compresi quelli del 2020 che sono i più recenti tra quelli fin qui approvati dalla Giunta comunale.

Con riferimento poi, continua il Presidente del Collegio sindacale, alle osservazioni del Consigliere Firinu in relazione alla sopracitata nota del Settore Economico Finanziario delle Partecipate, pervenuta a firma del Ragioniere Generale, occorre probabilmente operare un distinguo tra il percorso posto in essere dalla Società nel rispetto dello Statuto e della normativa di riferimento ed il percorso endogeno all'Amministrazione comunale ed alle procedure ivi previste sulle quali non è possibile in alcun modo intervenire.

La Società, considerata la rilevanza dell'operazione, ha correttamente sottoposto la questione all'organo assembleare ed il Comune si è espresso al riguardo, per due volte, con una delibera specifica, né risultano sopravvenute ad oggi manifestazioni palesi di senso contrario da parte della stessa Amministrazione comunale.

In ordine, poi, alla condizione posta dal Socio di portare a termine l'operazione senza utilizzo di liquidità, va chiarito che l'investimento immobiliare, posto a confronto con la ipotesi alternativa all'affitto, determina l'iniziale sofferenza – minor saldo cassa – che si determinerebbe sarebbe riassorbita nel corso degli esercizi successivi e che quindi, a regime, non si registrerebbe alcuna modifica di natura finanziaria.

Il Presidente prende la parola e ribadisce che la Società ha fin qui, con cura, condotto l'iter necessario per giungere alla formulazione di una proposta di acquisto, come risulta evidente dalla



rilettura della documentazione prodotta, anche in ordine alle questioni tecniche sopra richiamate, in occasione degli innumerevoli consigli che ne hanno trattato l'argomento, e, in ultimo, nell'odierna riunione con i riscontri dell'ing. Trifirò e la replica formulata nei confronti del Ragioniere Generale allegata all'odierna documentazione. Dunque, a valle del percorso realizzato ritiene opportuno dare lettura della nota predisposta per la proprietà – ed in relazione alla quale il Consigliere Firinu chiede che sia precisato a verbale data e orario dell'inserimento in documentazione, avvenuto soltanto alle 10.30 della odierna mattinata – chiedendo ai Consiglieri di esprimersi al riguardo.

Il Consigliere Firinu, preso atto della nota proposta, ritiene sia pregiudiziale al suo assenso per l'invio della stessa, disporre, a stretto giro, di una relazione dell'ing. Trifirò sulla congruità della valutazione espressa da Kryalos sui lavori di manutenzione straordinaria e, altresì, del parere dell'avv. Ferina sulla nota del Ragioniere Generale più volte citata del 4 ottobre scorso – pervenuta all'attenzione del Consiglio, come già osservato, solo in data 12 ottobre – ed in particolare se a giudizio del legale, che ci segue in tutta la tematica relativa all'acquisizione dell'immobile, sia sovrapponibile il deliberato di cui al verbale di Assemblea del 7 maggio scorso “alla condivisione e autorizzazione dell'Amministrazione comunale” richiamata dalla suddetta nota.

Prende la parola il Vicepresidente il quale, sciolte le perplessità sull'utilizzo di liquidità da parte della Società, osserva come le condizioni indicate nella nota siano già state da lui precedentemente condivise in Consiglio aggiungendo che, con riferimento all'esigenza espressa dal Consigliere Firinu di disporre dell'ulteriore parere dell'ing. Trifirò, ritiene possibile acquisirlo in un momento successivo anche in considerazione del fatto che non ritiene sia scontata l'adesione di Kryalos alla proposta così formulata, ritenendo, per converso, prioritario far decorrere quanto prima possibile il termine dal quale computare il canone attualmente versato per la locazione quale anticipo sul prezzo d'acquisto.

Infine, continua il Vicepresidente, sarebbe opportuno acquisire il parere della dott.ssa Cintola, alla quale è stato affidato il compito di seguire l'intera operazione, su quanto fin qui discusso e sulla consequenzialità della proposta così formulata rispetto al processo istruttorio fin qui condotto.

La dott.ssa Cintola – chiamata ad intervenire alla riunione – conferma la coerenza della proposta formulata precisando, altresì, in relazione alle osservazioni ribadite dal Consigliere Firinu, che gli esiti riportati nella relazione dell'ing. Trifirò sono senz'altro coerenti con la richiesta formulata da



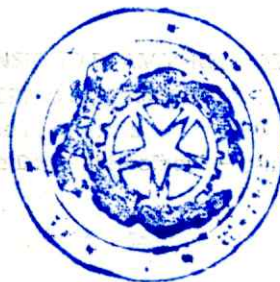
Sispi e riferita all'obiettivo di determinare sommariamente l'entità dei lavori da effettuare e poter operare un raffronto con gli esiti a cui era giunta la proprietà.

Alla luce di tutti gli ulteriori interventi svolti e degli interventi raccolti nel corso della seduta, il Presidente ribadisce l'intento di dar seguito alle intese verbalmente raggiunte dal Direttore Morreale e dal Fund Manager di Kryalos, confermando l'intento di giungere ad una definizione della trattativa inviando la nota di cui testé ha dato lettura.

Il Consigliere Firinu esprime *"la propria contrarietà alla formulazione e all'invio di tale proposta ritenendo che la stessa andasse preliminarmente integrata da un'ulteriore valutazione in seno alla quale l'ing. Trifirò chiarisse se il proprio computo metrico si riferisca ad interventi risolutivi delle cause e riparativi dei danni o solo riparativi e valutasse se e in che misura, anche percentuale, potesse incidere sulla sua stima finale la richiamata mappatura delle patologie dei conglomerati cementizi armati, che ha richiamato nella sua reazione come indagine necessaria per completezza di valutazione all'uopo suggerendo al CdA, suggerimento non accolto, di richiedere alla proprietà le indagini strumentali acquisite di cui alla relazione dell'ing. Marino, da sottoporre al tecnico di fiducia Sispi per le valutazioni e altresì ritenendo necessario acquisire, prima dell'inoltro di detta offerta, un parere scritto da parte dell'avv. Ferina, eventualmente integrativo del mandato conferitogli, in ordine a quanto indicato dal Ragioniere Generale nella nota prot. n. 1009191/21 del 4.10.2021 e, in ispecie, in ordine alla necessità o meno che, oltre al passaggio autorizzativo di cui all'Assemblea dei Soci del 7 maggio 2021, sia necessario acquisire per l'operazione di acquisto autorizzazione e condivisione da parte dell'Amministrazione comunale ovvero chiarimenti su quanto esposto sul punto della prefata nota"*.

Con riferimento a quanto rappresentato dal Consigliere Firinu il Direttore Generale ritiene doveroso precisare che non esiste alcuna remora sulla richiesta da formulare alla proprietà per disporre delle indagini geognostiche da loro effettuate non, tuttavia, quale premessa di nuova richiesta di perizia quanto, invece, per disporre di ogni documentazione utile al fine della realizzazione degli interventi di carattere straordinario.

Il Vicepresidente accoglie, invece, la proposta del Presidente, nella considerazione che, in caso di favorevole accoglimento – sul quale, invero, manifesta i suoi dubbi che tengono conto delle evidenze raccolte in occasione dell'incontro avuto lo scorso giugno con la proprietà, e della volontà dalla stessa manifestata in ordine al minimo prezzo d'acquisto –, sarebbe possibile delineare un quadro in cui la quota fino ad oggi versata a titolo di canone di locazione potrebbe finalmente essere computata quale anticipo sull'acquisto dell'immobile, operazione



estremamente importante per l'Azienda nel noto perseguimento dell'obiettivo di configurare tutti i necessari requisiti e configurarsi quale candidato al Polo Strategico Nazionale.

Quindi, il Consiglio di Amministrazione, dopo ampia e dettagliata discussione, col parere contrario del Consigliere Firinu,

delibera

- di dare mandato al Presidente Lapiana di inviare alla Kryalos SGR S.p.A., proprietaria dell'immobile attuale sede societaria, la nota allegata in bozza al presente verbale (All. sub A).

Punto 4. Varie eventuali

Il Presidente, quindi, null'altro essendovi da deliberare, alle ore 14.35 dichiara chiusa la seduta.

IL SEGRETARIO

*L'originale del documento
sottoscritto in forma
autografa è depositato agli
atti della Sispi*

IL PRESIDENTE

*L'originale del documento
sottoscritto in forma
autografa è depositato agli
atti della Sispi*



Palermo,

Spett.le

Kryalos SGR S.p.A.

Società di gestione del fondo immobiliare "Hortensia"

via Brera, 3

20121 Milano

inviata con PEC a kryalossgr@legalmail.it

Oggetto: trattativa di acquisto immobile in Palermo Via Amm. Salvatore Denti di Piraino n. 7

Facciamo seguito alla copiosa corrispondenza, alle innumerevoli interlocuzioni condotte anche per il tramite dei rispettivi legali di fiducia e, in ultimo, alle intese raggiunte tra il nostro Direttore Generale ed il vostro Fund Manager, dott. Taranto, per confermare il proposito di Sispi di giungere ad una definizione della trattativa in oggetto nei termini di seguito descritti.

In particolare, la Società conferma la propria disponibilità ad acquisire l'immobile sito in Palermo in via Amm. S. Denti di Piraino di vostra proprietà sottoscrivendo, a stretto giro, un preliminare di compravendita con un prezzo di acquisto pari a € 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00), valore che tiene conto del tempo infruttuosamente trascorso dal riavvio della trattativa nel novembre 2019 e del proponimento della scrivente di provvedere direttamente ai necessari interventi di manutenzione straordinaria stimati – anche sulla base delle evidenze da voi prodotte – in circa € 200.000.

Resta inteso che già dalla data di sottoscrizione di tale contratto preliminare, i canoni di locazione che Sispi versa quale conduttore dell'immobile si intenderanno versati a titolo di anticipazione sul prezzo di compravendita.

L'efficacia dello stipulando contratto sarà, altresì, condizionata dal completamento dell'iter di legittimazione riguardante usi civici gravanti sul bene, tutt'ora in corso, dalla risoluzione di tutte le note pendenze di carattere urbanistico nonché dall'esito positivo della procedura negoziata già in fase istruttoria per l'accesso al mutuo ipotecario.

Nel confermare che la proposta sopra formulata si intende valida per un periodo di 30 giorni dalla data della presente, restiamo quindi in attesa di conoscere le determinazioni che codesta Kryalos vorrà assumere al riguardo così da definire in tempi brevi la minuta di contratto preliminare da sottoporre ai rispettivi organi di gestione.

Cordiali saluti

Il Presidente

ing. Cesare Lapiana

distribuito p.p.e.



Sistema Palermo Innovazione SpA

Sede Legale e Uffici

Via Amm. S. Denti di Piraino, 7 - 90142 Palermo

t. 091 6319811 f. 091 6371706

sispi@sispi.it - sispispae@cert.sispi.it

Cap. Soc. 5.200.000,00 I.V.

Reg. Imprese Palermo e P.I. 03711390827

Socio Unico Comune di Palermo

