

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2022, il giorno 4 aprile alle ore 12.30, il Consiglio di Amministrazione della SISPI - previa convocazione a mezzo PEC del 30.03.2022 - 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. Acquisizione immobile sede: stato dell'arte e determinazioni conseguenti
4. Obiettivi *governance* societaria
5. Varie eventuali

Sono presenti in sede il Presidente Cesare Lapiana, il Direttore Generale della Società, Salvatore Morreale ed il Segretario del Consiglio, Stefania Giordano.

Sono altresì presenti, tutti in modalità remota, il Vicepresidente Giuseppe Mistretta, il Consigliere Laura Firinu, il Presidente del Collegio Sindacale Sabina Capri ed i Sindaci Fabrizio Abbate ed Ettore Falcone nonché il Revisore Legale Marco Corsale.

In considerazione dei temi da trattare, prende parte alla riunione, partecipando in presenza, il Dirigente responsabile della Sede, Zaira Cintola.

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 sui seguenti argomenti:

Convocazione Assemblea dei Soci 10/05/2022 ore 9.00

All'apertura della seduta, il Presidente rende noto che, dando seguito a quanto deliberato nella riunione dello scorso 16/18 marzo, ha provveduto a concordare col Socio le date per la prossima Assemblea dei Soci prevista, dunque, per il 30 aprile ed il 10 maggio pp.vv. rispettivamente in prima e seconda convocazione.

Accordo Smart-working

Il Presidente riferisce al Consiglio che, a seguito dell'incontro con la RSU aziendale del 9 marzo scorso sulla regolamentazione del cd. lavoro agile, in data 29 marzo si è svolto apposito referendum tra i lavoratori dipendenti che hanno votato, mediante piattaforma digitale, sul testo dell'accordo proposto esprimendo parere favorevole nella percentuale del 70,65%. La comunicazione con la quale la RSU informa sull'esito del referendum è stata inserita tra l'odierna documentazione e, dunque, a stretto giro, si procederà alla formale stipula dell'Accordo.

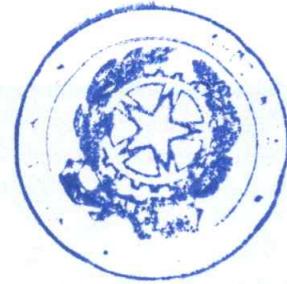
Punto 2. Verbale della seduta precedente

Il Presidente passa quindi alla discussione sul punto 2, invitando la dott.ssa Giordano a dare lettura del verbale della precedente riunione tenutesi nei giorni 16-18 marzo uu.ss. . I presenti avendone già preso visione, all'unanimità, esonerano il Segretario da tale adempimento ed approvano.

Punto 3. Acquisizione immobile sede: stato dell'arte e determinazioni conseguenti

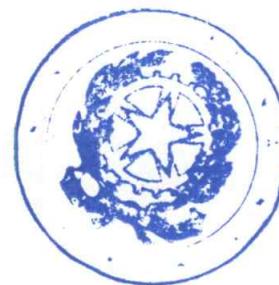
Il Presidente, sul punto, chiede al Dirigente Cintola di aggiornare il Consiglio sugli interventi previsti sull'immobile a carico della proprietà. Il Dirigente riferisce che Kryalos, per il tramite della Impresa incaricata, ha recentemente realizzato tutte le opere di demolizione dei manufatti oggetto di difformità ed individuati nella Relazione tecnica resa a valle degli approfondimenti urbanistici svolti e che, tuttavia, deve ancora portare a termine tutte le attività di ripristino e messa in sicurezza conseguenti.

Per quanto invece riguarda le attività oggetto di impegno per Sispi, il Presidente ritiene prioritariamente utile ricordare alcuni passaggi particolarmente dell'accurata attività istruttoria condotta da questo Consiglio di Amministrazione durante il proprio mandato per portare a compimento la trattativa per l'acquisizione dell'immobile di via Ammiraglio Denti di Piraino considerata, come noto, di rilevanza strategica per la Società.



In particolare richiamando quanto acclarato e deliberato in occasione delle innumerevoli riunioni di Consiglio sul punto (*tra gli altri, nel 2021: Punto 7 del 26.01; Punto 1 del 10.02; Punto 6 del 15.03; Punto 1 del 21.04; Punto 5 del 30.04; Punto 9 del 22.06; Punto 1 del 23.07; Punto 3 del 14.09; Punto 1 del 22.09; Punto 3 del 13.10; Punto 1 del 28.10; Punto 3 del 3/17.11; Punto 4 del 14.12; Punto 1 del 29.12; nel corso del 2022: Punto 1 del 25.01; Punto 1 del 28.02; Punto 1 del 16.03*) il Presidente, ricorda:

- l'attività di programmazione dell'iniziativa di acquisizione della sede, ricorrente, quale importante obiettivo, nei documenti di previsione pluriennale via via formulati e resi dall'Amministrazione comunale nell'ambito del cd. "Controllo analogo";
- il conferimento di apposito incarico all'avv. Federico Ferina e al Notaio Enrico Maccarone per assistere la Società, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, nella trattativa;
- l'azione intrapresa, per via gerarchica, avverso le determinazioni assunte da AgID a valle del suo Censimento del Patrimonio ICT della PA, con la presentazione di apposito ricorso straordinario al Capo dello Stato, conclusosi con sentenza favorevole a Sispi del TAR Lazio pubblicata il 19 aprile 2021, divenuta definitiva in data 19.11.2021;
- gli approfondimenti tecnico estimativi sull'immobile e sugli interventi di adeguamento necessari per accertare la regolarità urbanistica affidati a professionisti esperti (cfr. Relazione tecnico-estimativa integrativa di quella già resa antecedentemente all'insediamento di questo Organo di gestione resa nel CdA del 30.04.2021), al fine di fugare ogni dubbio residuo su destinazione d'uso e congruità del valore dell'immobile e degli interventi oggetto di trattativa;
- la definizione del cd. "*information memorandum*", affidata al dott. Loiacono, consulente aziendale in materia, quale documento di presentazione e sintesi dell'Azienda utile a condurre nella maniera più corretta la ricerca della provvista finanziaria necessaria a portare a termine l'operazione d'acquisto, come aggiornato nel novembre 2021 (cfr. CdA 3/17.11.2021);
- l'interlocuzione avviata nel 2019 con l'Agenzia del Demanio con l'inoltro della richiesta di parere di congruità del prezzo formulata ai sensi del comma 1-ter dell'art. 12 del D.L. 06 luglio 2011 n. 98, il cui obbligo, a partire dal 2020, è venuto meno in ragione della novella normativa del comma 1-ter dell'art. 12 del D.L. 06 luglio 2011 n. 98 con



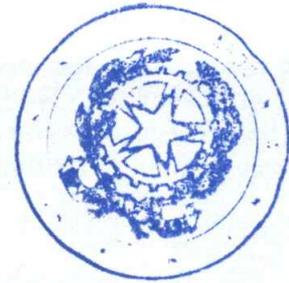
- l'art. 57, comma 2, lettera f) del D.L. 124/2019 convertito con modificazioni dalla L. 157/2019;
- la delibera dell'Assemblea ordinaria del 7 maggio scorso, con la quale il Socio, facendo seguito ed in linea con quanto già deliberato in occasione dell'Assemblea del 7 ottobre 2019, ha approvato l'operazione di compravendita dell'immobile;
 - l'esito degli accertamenti condotti dallo Studio Maccarone in ordine alla legittimazione sugli usi civici relativi al titolo di proprietà dell'immobile in questione;
 - la stipula del preliminare di compravendita dell'immobile sito in via Amm. Denti di Piraino attuale sede societaria, avvenuta, presso lo Studio Maccarone - giusta delibera dell'Assemblea dei Soci del 7.05.2021 soprarichiamata e di questo Consiglio del 14.12.2021 - in data 21.12.2021, che nel prevedere quale data di stipula del contratto definitivo il prossimo 30 aprile, consente alla società, sin dallo scorso 1° gennaio, di scomputare i canoni di locazione quale anticipazione del prezzo di acquisto;
 - che, tra le condizioni sospensive al sopra richiamato rogito definitivo, è prevista la positiva definizione della procedura negoziata per l'accesso al mutuo ipotecario da parte della parte promittente acquirente.

Quanto sopra brevemente richiamato, continua il Presidente,

visto l'esito negativo della procedura negoziata avviata il 19.11.2021, nonostante il rinvio del termine ultimo per manifestare interesse da parte degli istituti di credito;

considerato che, a valle di tale esperimento negativo, la Società, come già anticipato a questo Consiglio nella seduta del 25 gennaio scorso, sta istruendo un percorso presso Cassa Depositi e Prestiti, nell'ambito del quale viene richiesto, qualora il richiedente vi sia tenuto, di fornire copia di attestazioni e documentazione relative al rispetto di quanto previsto all'art. 12 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 15 luglio 2011, n. 111, introdotti dall'art. 1, comma 138, legge 24 dicembre 2012, n. 228 e specificamente riferiti alle previsioni di cui ai commi 1 ed 1 bis;

considerato che, in ragione dell'incertezza del quadro normativo di riferimento per il quale risulta esser venuto meno l'obbligo di richiedere il parere di congruità per l'acquisto di beni immobili condotti da enti strumentali in forma societaria degli Enti locali e vista la previsione del DL 124/2019 sopra richiamata con la quale cessa di applicarsi ad enti locali ed ai loro organismi ed enti strumentali [...] nonché ai loro enti strumentali



in forma societaria la disposizione di cui al c. 1 ter del DL 98/2011, la Società ha ritenuto opportuno formulare apposita richiesta di parere all'avv. Massimiliano Mangano;

visto che il parere al riguardo reso con nota del 28.03.2022 - ed inserito nell'odierna documentazione - evidenzia il fatto che la questione posta assume rilievo generale per il vasto ambito soggettivo di riferimento, evidenziando la presenza di profili di indubbia complessità e suggerisce altresì l'opportunità di interpellare direttamente il Ministero competente;

considerato che sulla questione si è dunque assunta la decisione, anche a valle di opportuno confronto con l'avv. Ferina, di avvalersi di adeguata consulenza specialistica nell'iter da condurre con speditezza per la puntuale e corretta definizione del processo di acquisizione dell'immobile sopra citato, dando seguito alle delibere al riguardo emesse ed al preliminare di compravendita già sottoscritto, conferendo a tale scopo apposito incarico al prof. Salvatore Cincimino, allegato all'odierna documentazione;

tenuto conto dell'esigenza di acquisire tempestivamente la provvista finanziaria necessaria all'acquisizione dell'immobile attuale sede societaria,

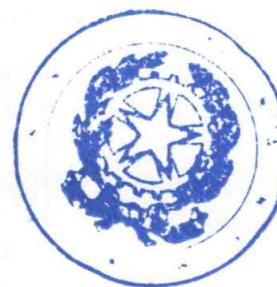
propone sin d'ora, di determinarsi affinché possa essere correttamente istruita ogni attività necessaria all'inoltro dell'istanza di finanziamento presso Cassa Depositi e Prestiti.

Dopo ampio confronto il Consiglio, avendo già preso visione dei documenti allegati all'odierna documentazione, e tenuto conto del processo fin qui condotto e richiamato in premessa

delibera

di dare mandato al Presidente Lapiana di rappresentare la Società in tutti gli atti e le istanze che dovessero rendersi necessari a valle degli approfondimenti in corso svolti avvalendosi della collaborazione professionale del prof. Cincimino, come richiamato in premessa, al fine di dar compiutamente corso all'avvio del formale iter istruttorio da presentare a Cassa Depositi e Prestiti per la richiesta di finanziamento avente ad oggetto l'acquisto dell'immobile di via Ammiraglio Denti di Piraino.

Punto 4. Obiettivi *governance* societaria



Il Presidente sul punto comunica di aver avuto notizia che, a stretto giro, gli uffici preposti dell'Amministrazione comunale invieranno l'esito delle verifiche effettuate sul raggiungimento degli obiettivi attribuiti alla Governance societaria per gli esercizi 2019 e 2020 che sembra essere di segno positivo.

Naturalmente verrà data evidenza al primo CdA utile del documento che sarà inviato dagli uffici preposti dell'Amministrazione comunale e degli esiti rappresentati nello stesso anche ai fini di ogni conseguente considerazione.

Punto 5. Varie ed eventuali

Il Presidente, quindi, null'altro essendovi da deliberare, alle ore 13.15 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*