



COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 9 DEL 24-03-2025

OGGETTO	PROPOSTA DI PROJECT FINANCING EX ART. 193, COMMA 1 DEL D.LGS. N. 36/2023 PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CAVASO DEL TOMBA RELATIVA ALLA CASA DI SOGGIORNO BINOTTO PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE EX ART. 193, COMMA 2 DEL D.LGS. N. 36/2023 RIGETTO PROPOSTA
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Oggi **ventiquattro** del mese di **marzo** dell'anno **duemilaventicinque** alle ore **19:00**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolare invito si è riunito il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
RUGOLO GINO	Presente	FOGGIATO SILVAN	Presente
CORTESIA MICHELE	Presente	VALUPARAMPIL TOMS LAISON	Presente
DIOMEDES CARLO	Presente	MONDIN ADA SONIA	Presente
CECCATO LORIS	Presente	SAVIO STEFANO	Presente
DAL BON DARIO	Presente	REGOSA ANDREA	Presente
ZABBAI GIANNI	Presente		

Presenti 11 Assenti 0

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il SEGRETARIO COMUNALE Dussin Eleonora.

Constatato legale il numero degli intervenuti, RUGOLO GINO nella sua qualità di SINDACO, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

DELIBERA DI CONSIGLIO numero 9 del 24-03-2025 firmato digitalmente da GINO RUGOLO il 28-03-2025 ora 11:55:49 ELEONORA DUSSIN il 28-03-2025 ora 10:24:24

OGGETTO	PROPOSTA DI PROJECT FINANCING EX ART. 193, COMMA 1 DEL D.LGS. N. 36/2023 PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CAVASO DEL TOMBA RELATIVA ALLA CASA DI SOGGIORNO BINOTTO PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE EX ART. 193, COMMA 2 DEL D.LGS. N. 36/2023 RIGETTO PROPOSTA
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATE:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 23.12.2024 “Approvazione della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUPS) periodo 2025-2027 (art. 170, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000);
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 23.12.2024 “Approvazione Bilancio finanziario 2025/2027 e relativi allegati”;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 03.01.2025 con cui è stato approvato il P.E.G. 2025;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 19.02.2025 con la quale è stato approvato il Piano integrato di attività e organizzazione 2025-2027 (PIAO);
- le eventuali variazioni apportate ai succitati documenti di programmazione

PREMESSO CHE:

- il Comune di Cavaso del Tomba è proprietario dell’immobile sito in Via Roma 28 denominato “Casa di Soggiorno – Giacomo e Alberto Binotto” (di seguito “Casa di soggiorno”). L’immobile è stato realizzato negli anni ’80, grazie anche alla donazione del Prof. Alberto Binotto, e la struttura viene destinata a casa di soggiorno per persone anziane autosufficienti;
- la struttura ha 53 posti letto complessivi con ospitalità per il centro diurno;
- il servizio è stato affidato in gestione al soggetto concessionario Prealpina s.r.l., giusta contratto rep. 689 del 08.08.2013, a seguito di procedura avviata conseguentemente alle delibere di Consiglio Comunale n. 26 del 06.07.2012, n. 27 del 06.07.2012 e la successiva ultima n. 41 del 15.10.2012;

CONSIDERATO CHE:

- l'art. 193, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023 (il “Codice”) prevede che: *“Gli operatori economici possono presentare agli enti concedenti proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi. Ciascuna proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. Il piano economico finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno (...)”*;
- con nota acquisita a prot. n. 7158 del 15.07.2024 la società Prealpina s.r.l. (sita in Cavaso del Tomba (TV), Via Sant’Antonio n. 4 cf-PIVA P. IVA e Numero Registro Imprese 00635730260) manifestava il proprio interesse ad avviare la procedura di partenariato pubblico privato ai sensi degli artt. 193 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023 per la realizzazione in concessione di lavori e servizi presentando contestualmente istanza di accesso agli atti per una serie di documenti inerenti alla struttura;
- il suddetto proponente Prealpina s.r.l., è il gestore uscente della concessione dei servizi generali della “Casa di soggiorno Binotto” come in premessa riportato;
- in data 24.10.2024 con nota acquisita con protocolli nn. 10411 e 10412 aventi medesima data il legale rappresentante della società Prealpina srl ha presentato al Comune di Cavaso del Tomba proposta di *project financing* ex art. 193, comma 1 del d.lgs. n. 36/2023 relativa alla Casa di soggiorno Binotto trasmettendo contestualmente i documenti a tal fine necessari composti da: progetto di fattibilità, bozza di convenzione, piano economico finanziario, relazione con la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. In merito al piano economico finanziario la proponente dichiarava che questo sarebbe stato asseverato appena il Comune avesse espresso un interesse di massima sulla proposta;

PRESO ATTO CHE la proposta di “finanza di progetto” così come depositata, presenta le seguenti caratteristiche e modalità riassunte ed elencate sinteticamente come appresso:

- la durata dell’affidamento in concessione della gestione della Casa di Riposo è prevista in 30 (trenta) anni;
- gli investimenti interessanti l’immobile per opere e lavorazioni è pari ad euro 2.013.996,81 (IVA esclusa)
- per l’intera durata della concessione gli investimenti operati da parte del concessionario e così sviluppati: “*rifacimento bagni, impiantistica idrosanitaria e di refrigerazione ed impianti correlati, tinteggiature interne*”, ed ammontano ad euro 566.995,35 esclusa sicurezza quindi per totali euro 584.005,21 (esclusa IVA di Legge ed al netto di tutte le spese tecniche afferenti anche al “project”);
- per l’intera durata della concessione gli investimenti ricondotti da operarsi a carico ed onere del Comune sono così sviluppati: “*manto di copertura, impermeabilizzazioni e coibentazioni e controsoffitti, risanamento facciate e tinteggiature, sostituzione esterne, serramenti/infissi, adeguamenti impiantistica varia ed elettrici*”, per un totale di euro 1.388.068,35 esclusa sicurezza quindi per totali e complessivi euro 1’429’991,60 (esclusa IVA di Legge e spese tecniche afferenti);
- prevede che a fronte dei costi di gestione ed esercizio a carico del concessionario a quest’ultimo saranno destinate le risorse derivanti da tariffe da indicare unilateralmente a carico del concessionario le attività e gli oneri di manutenzione ordinaria nel frangente della durata della concessione;
- a carico dell’Ente concedente le attività e gli oneri di manutenzione straordinaria nel frangente della durata della concessione;
- non viene previsto il versamento di canone alcuno, né la corresponsione di alcuna forma di pagamento verso il Comune per l’utilizzo della struttura e per tutta la durata della gestione;

CONSIDERATO CHE:

- la proposta di *project financing* ex art. 193, comma 1 del d.lgs. n. 36/2023 sopra descritta ha dato inizio al procedimento amministrativo il cui Responsabile Unico del Progetto è il Responsabile dell’Area tecnica al quale, in questa prima fase, spettava l’attività di impulso e coordinamento del gruppo istruttorio;

- infatti, in relazione alla particolare complessità della proposta di partenariato in oggetto, sia sotto l’aspetto giuridico/amministrativo/economico, sia per la molteplicità degli ambiti tecnici toccati, il RUP ha ritenuto necessario costituire un gruppo istruttorio formato da personale esperto nelle varie materie ed ambiti interessati dal progetto, al quale rimettere l’esame della documentazione, secondo quanto previsto dall’art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023. In particolare il gruppo di lavoro multidisciplinare ha coinvolto oltre che al Responsabile dell’Area Tecnica, anche professionalità dell’Area economico finanziaria, dell’Area tecnica, e per quanto riguarda il supporto giuridico-economico un consulente esterno, il dott. Andrea Pizzocarò con esperienza decennale in materia di gestione di Case di Riposo. Quest’ultimo, già incaricato per la elaborazione del PEF ed atti propedeutici per la gara di concessione servizi generali Casa di Soggiorno F.lli Binotto” (rif. Det. 166 del 15.05.2024), ha supportato il RUP nell’analisi della documentazione tecnico amministrativa, gestionale e del PEF, nonché nella richiesta di formulazione di documentazione integrativa;

- il gruppo di lavoro ha osservato le seguenti linee guida tecniche rappresentative dei profili di interesse pubblico quali parametri cui rapportare la valutazione di fattibilità e di pubblico interesse della proposta:

- ❖ *controllo della presenza, consistenza e correttezza degli elaborati obbligatori per legge ai sensi del vigente Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 36/2023;*
- ❖ *assetto del trasferimento del rischio operativo (ed in particolare dei rischi di progettazione-costruzione e di domanda) al partner privato ai fini della configurazione off balance dell’investimento in relazione ai contenuti della decisione EUROSTAT 11 febbraio 2004 “Treatment of public-private partnerships”;*
- ❖ *ottimizzazione dello schema di allocazione del rischio operativo in relazione alla natura dei singoli rischi in ordine all’allocazione di ciascuna componente di rischio alla parte meglio attrezzata per gestirla, ai fini della sostenibilità di lungo periodo dell’operazione;*
- ❖ *massimizzazione del trasferimento di oneri gestionali e di responsabilità al concessionario a sollievo delle responsabilità del proprietario concedente nell’ambito della realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria dell’immobile oggetto della concessione;*

- ❖ *verifica della sussistenza e delle caratteristiche dell'equilibrio economico-finanziario coerentemente ai contenuti della Linea Guida n. 9/2018 dell'ANAC anche in relazione alla presenza di sistemi di monitoraggio dinamico della permanenza dell'equilibrio economico/finanziario stesso come presupposto dell'efficace trasferimento e mantenimento del rischio operativo in capo al concessionario;*
 - ❖ *verifica della corretta configurazione giuridica della bozza di convenzione e matrice dei rischi secondo standard e modelli suggeriti dalle autorità di vigilanza (det. n. 1116/2020 MEF-RGS-ANAC ecc), anche in relazione alla presenza di sistemi dinamici di monitoraggio e vigilanza della concessione;*
 - ❖ *massimizzazione degli investimenti con risorse private sul patrimonio pubblico;*
 - ❖ *congruità e minimizzazione dell'eventuale contributo pubblico a carico del bilancio del Comune di Cavaso del Tomba;*
 - ❖ *qualità e pregio della proposta progettuale sotto l'aspetto dell'intervento di manutenzione straordinaria proposta per l'immobile;*
 - ❖ *massimizzazione dei livelli qualitativi di servizio forniti all'utenza, connessi alla gestione della concessione del servizio;*
 - ❖ *ogni altro aspetto ritenuto significativo in relazione al soddisfacimento del pubblico interesse e al rispetto delle norme e degli strumenti di programmazione dell'Ente, anche emergente a seguito dell'approfondimento della documentazione presentata dalla proponente*
- che la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità (c.d. PSC- Value for Money analysis) prevista dal comma 2 dell'art. 175 del D.Lgs. n. 23/2023 è stata incentrata anche sui seguenti profili:
- condizioni necessarie ad ottimizzare il rapporto tra costi e benefici;
 - efficiente allocazione del rischio operativo;
 - capacità di indebitamento dell'Ente e disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale;
 - confronto della stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto/concessione per un arco di tempo equivalente;

PRESO ATTO ALTRESI' che:

- con nota del RUP datata 19.12.2024 prot. n. 12.317 è stata richiesta documentazione integrativa necessaria per la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità;
- a seguito della nota del proponente datata 27.12.2024 qui agli atti il 30.12.2024 al prot. N. 12.545 il RUP in data 30.12.2024 con prot. n. 12.560, oltre a fornire riscontro ai vari punti esposti dal proponente, rettificava la documentazione richiesta precedentemente e prorogava la data per il deposito della documentazione integrativa ulteriore richiesta fino al 10.02.2025;
- a seguito dell'incontro in presenza avvenuto il 14.01.2025 dove è emersa la possibile difficoltà del Comune nell'effettuare l'ingente investimento economico previsto nella proposta, si conveniva, nell'ottica della semplificazione e dell'efficienza amministrativa, all'anticipazione, da parte del RUP, della richiesta di modifica della proposta di project financing;
- di conseguenza, con nota prot. n. 571 del 17.01.2025, il RUP rettificava la documentazione richiesta e contestualmente chiedeva la disponibilità e la possibilità del proponente a modificare la proposta riducendo l'investimento economico in capo all'ente e, nel caso, specificandone l'entità;
- in data 10.02.2025 al prot. n. 1495 perveniva al Comune di Cavaso del Tomba, il riscontro alle richieste di integrazione documentale con la specificazione che la società proponente sarebbe stata disponibile ad integrare il proprio investimento di un'ulteriore cifra al massimo sino ad € 80.000;
- visto quanto emerso verbalmente nell'incontro del 14.01.2025 e quanto ribadito nella missiva del 10.02.2025, ovverosia la volontà della proponente di mantenere ferma la proposta originaria di project financing prevedendo al massimo l'integrazione del proprio investimento dell'importo massimo ed ulteriore di euro 80.000, il gruppo di lavoro, nella fase di valutazione preliminare circa la convenienza e fattibilità del progetto, ha preso come base la proposta di project financing iniziale, integrato con la documentazione successivamente pervenuta ed ipotizzando un investimento massimo della parte privata fino ad € 664.005,21 (al quale sommando spese sicurezza, IVA, spese tecniche afferenti e spese di project si arriva ad € 940.000 circa) ed un investimento del Comune diminuito fino ad € 1.349.991,6 (al quale sommando IVA, spese sicurezza, spese tecniche afferenti si arriva ad € 1.900.000 circa);

VISTE E CONSIDERATE le seguenti relazioni di ciascun componente del gruppo istruttorio, in

particolare quanto segue:

- a- la relazione dell'Area tecnica con riguardo agli interventi necessari da effettuare sull'immobile datata 03.03.2025 agli atti in pari data al prot. n. 2460,
- b- la relazione dell'Area economico finanziaria datata 03.03.2025 agli atti in pari data al prot. n. 2498; in merito alla capacità di indebitamento dell'Ente e disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale;
- c- la relazione del Dott. Pizzocaro per quanto riguarda gli aspetti economico-finanziario e gestionale datata 04.03.2025 agli atti il 05.03.2025 al prot. n. 2556,

VISTO quanto indicato nota conclusiva acquisita con prot. N. 2557 del 05.03.2025 in cui il RUP, recependo le conclusioni del gruppo di lavoro al termine dell'attività istruttoria valutativa, formula un'ipotesi di valutazione preliminare di convenienza e fattibilità ex art. 175, comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023 avente esito negativo (i documenti sopra citati non vengono allegati materialmente alla presente, ma restano agli atti di ufficio e sono disponibili ai consiglieri per gli accessi motivati e previsti per legge);

CONSIDERATO CHE nelle relazioni sopra indicate emerge, in sintesi che:

- la maggior parte della copertura finanziaria dei lavori da effettuare sulla struttura viene posta a carico del Comune;
- il quadro economico dei lavori previsti nella proposta a carico del Comune potrebbe aumentare in quanto tali lavori presentano una probabilità di imprevisti elevata durante le lavorazioni;
- l'immobile abbisogna verosimilmente anche della necessità di vedere l'esecuzione di lavori di miglioramento sismico, come da esperienza con recentissimi lavori comunali analoghi. I lavori sugli impianti elettrici, termici e idrosanitari, le pitture ed il rifacimento bagni non possono prescindere anche da un contemporaneo intervento strutturale in un quadro complessivo di riqualificazione statica, igienica ed impiantistica. Pertanto l'importo previsto per le opere, gli impianti e i lavori edili previsti a carico del Comune nella proposta di project dovrà essere sommato all'importo stimato per l'adeguamento miglioramento sismico dell'edificio;
- la proposta non prevede alcun canone a favore del Comune, determinando di fatto una cessione della gestione per trent'anni senza un ritorno economico diretto per l'ente pubblico;
- non si ravvisa la convenienza dell'operazione con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto/concessione per un arco temporale equivalente;
- al momento il Comune, con gli attuali impegni contrattuali, l'attuale dotazione organica nonché le attuali aliquote tributarie, non ha la disponibilità in bilancio delle risorse necessarie per finanziare né i lavori inseriti nella proposta di project financing, né, tantomeno, l'importo complessivo dei lavori totali da eseguirsi, come da relazione tecnica, comprensivi dell'adeguamento sismico delle strutture;

CONSIDERATO QUINDI che non è stata ravvisata la convenienza e la fattibilità della proposta;

RICHIAMATO il Consiglio di Stato (Sezione V, Sentenza 27 ottobre 2023, n. 9298), che nell'ambito di un procedimento tra una S.r.l. e un Comune, dove tuttavia era applicabile la previgente disciplina, ha precisato che nella procedura di project financing distingue tre fasi:

a) la prima fase, sebbene in qualche misura procedimentalizzata, risulta connotata da ampissima discrezionalità amministrativa, essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici predeterminati, bensì all'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore inerente alla presentazione della proposta di finanza di progetto, in cui si esprime la valutazione dell'interesse pubblico, di competenza dell'organo di governo;

b) la seconda fase risulta caratterizzata dall'inserimento dell'opera dichiarata di pubblico interesse nella programmazione triennale rimessa alla competenza del Consiglio Comunale;

c) la terza fase prevede l'indizione di una gara sul progetto approvato, rimessa alla competenza della dirigenza e soggetta, come tale, ai principi comunitari e nazionali in materia di evidenza pubblica;

CONSIDERATO CHE nel project financing la fase preliminare è da intendersi quale fase “procedimentalizzata” di valutazione di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore (cfr. Cons. Stato, sez. V, 31 agosto 2015, n. 4035; T.A.R. Molise, sez. I, 24 febbraio 2020, n. 3; T.A.R. Toscana, sez. I, 21 novembre 2019, n. 1593), ove assume prevalenza – nella specificità della procedura – l'interesse pubblico dell'amministrazione e in cui, di contro, gli interessi privati rimangono sullo sfondo (T.A.R. Sicilia, Catania, sez. I, n. 1624 del 2020);

CONSIDERATO CHE “la valutazione del pubblico interesse non attiene ai profili meramente tecnici, ma si connota di aspetti politico-amministrativi che possono essere ponderati solo dall'Ente locale cui è affidato il compito di tutelare i pubblici interessi della collettività amministrativa” (sentenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana pubblicata il 09.07.2021, n. 678/2021 reg. prov.col);

RITENUTO QUINDI CHE:

- in materia di partenariato pubblico privato, l'Amministrazione Pubblica gode di un'ampia discrezionalità nella propria azione, potendo chiedere ogni modifica ritenga necessaria, come rifiutare *tout court* la risposta;
- l'intenzione dell'Amministrazione è stata comunque quella di valutare approfonditamente e dal punto di vista tecnico la convenienza e fattibilità della proposta, motivo per cui è stato coinvolto nel gruppo di lavoro anche un consulente esterno esperto in materia di gestione di case di riposo sotto il profilo tecnico, economico e gestionale;
- considerate le forti criticità del progetto incidenti sulla convenienza e fattibilità dello stesso l'Amministrazione non ha inteso procedere con ulteriori richieste di integrazioni, quali, ad esempio, la richiesta di asseverazione del pef da parte del proponente, onde evitare di aggravare ulteriormente il procedimento amministrativo e onde evitare di aumentare i costi a carico della società proponente;

EMERSO CHE:

- la proposta di partenariato prevede un ingente investimento economico dell'Ente con una contribuzione pubblica che supera ampiamente il 49% dell'investimento totale. L'intera operazione, prevedendo una partecipazione attiva della PA ai rischi dell'opera, diventa quindi “*on balance*”;
- per le operazioni qualificabili *on balance* occorre una particolare attenzione nell'analisi della convenienza della proposta;
- dalle relazioni sopra elencate, è emersa la non fattibilità e convenienza della proposta così come formulata, in particolare anche dal confronto della stima dei costi e dei benefici della proposta di *project financing*, nell'arco dell'intera durata del rapporto con quella del ricorso alternativo ad altre soluzioni,
- il proponente ha rimesso al Comune concedente l'onere di intervenire direttamente con opere e lavorazioni per un importo ben superiore al 49% dell'investimento totale, senza consentire allo stesso di trarne beneficio economico alcuno consentendo invece ad un terzo di trarne il profitto e con basso medio rischio;
- all'esito dell'incontro del 14.01.2025 e a seguito della richiesta di modifica il promotore non ha dato disponibilità di modificare in maniera rilevante il proprio investimento economico nell'operazione;

RITENUTO DI CONSEGUENZA CHE

- in base alle relazioni sopra citate e alla valutazione preliminare circa la mancanza di convenienza e fattibilità dell'operazione, non si possa procedere con la dichiarazione di pubblico interesse della proposta di *project financing*;
- riassumendo, non è ravvisabile l'interesse pubblico in una proposta di project financing che prevede un investimento pubblico in una percentuale ben superiore al 49% dell'intera operazione e una durata trentennale senza alcun utile/canone concessorio a favore del Comune concedente;
- inoltre la previsione di un investimento così ingente a carico dell'Amministrazione si scontra con la difficoltà nel reperire le risorse necessarie, al momento non disponibili a bilancio e sulla capacità di indebitamento dell'ente nonché sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale;
- non è intenzione infatti dell'attuale Amministrazione dover ricorrere all'applicazione dell'avanzo, all'indebitamento tramite mutuo e alla vendita di azioni di una società partecipata che rendono dei dividendi annuali per cofinanziare una proposta di partenariato pubblico privato che da una

valutazione preliminare non presenta le caratteristiche della convenienza e della fattibilità;

- non si può prescindere inoltre dalla constatazione che il Comune con gli attuali impegni contrattuali, l'attuale dotazione organica nonché le attuali aliquote tributarie non è in grado di sostenere gli oneri indicati al punto precedente;
- da considerare inoltre che la spesa totale a carico del Comune risulterebbe essere ancora più elevata alla luce di un intervento globale sull'edificio comprensivo di lavori di miglioramento sismico in un'ottica di lungo termine;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n. 20 del 05.03.2025 con la quale si concludeva il procedimento di valutazione della proposta di *project financing* ex art. 193, comma 1 del d.lgs. n. 36/2023 con esito negativo, mancando la rispondenza al pubblico interesse nella proposta;

VISTI

- l'art. 175, comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023;
- l'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023;
- l'art. 225 – bis comma 4 del D.Lgs. n. 36/2023 con integrazioni come da Correttivo DLgs 209 del 31 dicembre 2024: *“Le disposizioni di cui all'articolo 193, la cui entrata in vigore coincide con la data di entrata in vigore della presente disposizione. non si applicano ai procedimenti di finanza di progetto in corso alla medesima data. A tal fine, per procedimenti in corso si intendono le procedure per le quali è stata presentata da un soggetto promotore una proposta di fattibilità per la realizzazione di interventi mediante finanza di progetto ovvero l'ente concedente ha pubblicato avvisi di sollecitazione ai privati a farsi promotori di iniziative volte alla realizzazione di progetti inclusi negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico-privato.”*;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147-bis, comma 1, del D.lgs. 267/2000, riportati nella presente deliberazione;

RICHIAMATO l'art. 78, comma 2, del D.Lgs. 267/2000 con riferimento al dovere degli amministratori di *“... astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado”*;

DATO ATTO che nessun amministratore si trova nella situazione di conflitto di interessi sopra indicata;

VISTI:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- il vigente Statuto Comunale;
- il D.Lgs. n. 36/2023;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità

CON l'assistenza giuridico-amministrativa del Segretario nei confronti degli organi dell'ente in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti, in applicazione di quanto previsto dall'art. 97, comma 2, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Il Sindaco: al secondo punto all'ordine del giorno c'è la proposta di project financing ex art. 193, comma 1 del d.lgs. n. 36/2023 per l'amministrazione comunale di Cavaso del Tomba relativa alla Casa di Soggiorno Binotto, procedimento di valutazione ex art. 193, comma 2 del d.lgs. n. 36/2023 rigetto proposta. Mentre il terzo punto all'ordine del giorno è la rettifica della delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 8.02.2024 avente ad oggetto "Atto di indirizzo e linee guida in merito

all'affidamento in concessione del servizio generale di gestione della "Casa di soggiorno - Giacomo e Alberto Binotto" di Cavaso del Tomba".

Essendo che entrambe concernono la Casa di Riposo e parlare di una proposta significa parlare necessariamente anche dell'altra io chiedo al Consiglio Comunale di trattarle tutte e due insieme

Cons. Mondin: *chiedo che vengano trattate separatamente, abbiamo due interventi*

Sindaco: *ci sarà comunque la trattazione degli stessi argomenti perché sono intersecate, ci saranno due votazioni separate. Nei vostri interventi potete distinguerli. L'argomento è la Casa di soggiorno Binotto di cui abbiamo già parlato a febbraio 2024 e poi anche a novembre 2024.*

Come si ricordava in quelle occasioni si parla di un'attività casa albergo seppure per anziani autosufficienti che non rientra nei compiti essenziali di un Comune e, come già emerso nel Consiglio comunale di febbraio 2024, ha fin da subito presentato criticità che si sono acuite nel tempo con il mutare del contesto socio economico.

Parliamo del servizio, ma anche della struttura che come da vostro intervento di novembre, non da oggi, ma già dai report fatti dal gestore, fin da subito dal 2013 presentava le stesse criticità che ci sono in questo momento.

Scaduta la concessione si presentava la necessità di rifare una gara per la concessione e sono iniziate ad emergere criticità che i tecnici poi descriveranno in modo molto più preciso. Criticità che riguardano sia il servizio, sia la struttura che richiede un impegno non indifferente.

Per criticità della struttura mi riferisco sia a quelle emerse dai report del gestore, sia agli adempimenti che chi detiene case che ospitano una realtà del genere dovrebbero ottemperare in pochissimo tempo e mi riferisco allo studio di vulnerabilità sismica. Sappiamo che è una struttura che è stata costruita dal 1980 e dal punto di vista sismico non c'è da aspettarsi nulla di buono, per cui gli interventi dal punto di vista economico sono ingenti. Mentre gli uffici verificavano la fattibilità di un bando per la concessione del servizio è arrivata prima una manifestazione di interesse a luglio 2024 e poi una proposta di project financing a fine ottobre 2024. Gli uffici hanno dovuto valutare, pesare e analizzare la situazione proprio per evitare quanto successo nella passata concessione quando rispetto alle previsioni alla base della concessione c'è stato uno sbilancio di un milione di euro con un passivo dell'attività di circa 260.000 euro. Adesso darei la parola ai tecnici, dapprima a Bissaro che potrà farvi la cronistoria e dare tutti i numeri necessari. Successivamente darò la parola al Dott. Pizzocarò che interverrà al riguardo per quanto di sua competenza.

Geom.Bissaro: *Buonasera, la proposta di delibera inerente al project financing viene portata alla votazione per quanto di competenza del Consiglio Comunale*

La proposta è pervenuta dal promotore che è il soggetto concessionario uscente, il quale ha proposto una progettualità che riguarda sia la gestione tecnica sia un investimento sull'immobile.

La proposta è riassumibile come un'attività su 30 anni senza remunerazione per l'ente e quindi con canone uguale a zero; il proponente ha indicato un intervento a carico del Comune di circa 2 milioni di euro (comprensivi di IVA e spese tecniche) e riservandosi lavori per 500.000 euro, totali 800.000 euro sommando Iva e spese tecniche. Non è contemplata l'attività del miglioramento sismico e quindi di arrivare ad uno 0,60 come coefficiente di sicurezza sismica. Il Comune di Cavaso del Tomba ha visto il passaggio della zona da 0 a 2 nel maggio 1982, mentre l'inizio dei lavori su progettazione di fine anni '70 è avvenuto nel giugno del 1980. Quindi verosimilmente, sempre in pendenza della necessità di effettuare uno studio di vulnerabilità sismica, è lecito ipotizzare che la struttura necessiti di un intervento strutturale. Noi siamo memori di un'attività recentissima di una struttura comunale che è la scuola primaria F. Sartor in Località Pieve e già lo studio preliminare ha dato delle ovvie risposte sulla necessità di intervenire. Per questo project financing è stata depositata la proposta ad ottobre 2024 ed è stato composto un gruppo di lavoro formato dal sottoscritto, che mi sono occupato del profilo tecnico, dal Responsabile dell'area economica finanziaria circa la capacità di finanziare due grandi entità di cifre, quella prevista nella proposta di project financing per i lavori a carico del Comune, sia quella successiva con l'aggiunta delle spese per il miglioramento sismico. Il terzo componente è stato indicato nel dott. Andrea Pizzocarò che segue case di cura, di soggiorno per anziani, e rsa ed il suo incarico si è esplicitato sia nell'analisi degli elaborati della proposta di project financing, sia nella stesura degli elaborati tecnico progettuali per la gara della concessione della gestione a seguito della delibera di CC n. 2

del 2024. Il suo lavoro si sarebbe concluso attorno al mese di giugno luglio 2024 per continuare il suo incarico e concentrarsi poi sul project financing. Il parere conclusivo del sottoscritto RUP parte dall'analisi strutturale riguardo l'entità dei lavori. Il proponente ha indicato a carico del Comune lavori per circa 1.500.000,00 euro. I lavori vertevano sul rifacimento del tetto, coibentazione dell'edificio, serramenti, controsoffitto, facciate, impianti elettrici ed elettrotecnici.

I lavori a carico del proponente erano di circa euro 500.000,00 per arrivare ad euro 800.000,00 sommando IVA, spese tecniche, spese per il project ecc.; i lavori a capo del promotore riguardavano rifacimento bagni, impianti idrosanitari, pitture interne, impianti meccanici, impianti elettrici e trattamento aria.

Questo il lavoro dell'Assessorato lavori pubblici per la proposta di non accoglimento, per quanto di competenza del consiglio comunale.

Rimetto la parola al dott. Andrea Pizzocaro in merito alla sostenibilità, fattibilità e convenienza per il Comune per quanto di competenza contabile.

Dott. Pizzocaro: l'analisi condotta è stata effettuata su progetto presentato da Prealpina, va fatta una premessa totale: questa attività non è libera, ma deve rispettare la normativa regionale. La dgr 84 regola tutte le tipologie di unità di offerte, nella fattispecie questa unità di offerta è una casa per anziani autosufficienti, premessa importante perché l'unità di offerta non è libera, può accogliere solo determinati soggetti. Se accredito una struttura per anziani auto non posso accogliere anziani non autosufficienti, li posso mantenere se lo diventano, ma comunicare che devono cambiare struttura e dovrei garantire gli standard per persone non autosufficienti. L'indagine è stata condotta sulla base della documentazione presentata in sede di project alla quale è stata richiesta dell'integrazione. La struttura della verifica si basa su punti abbastanza semplici. Il primo è il sistema tariffario, non ricevono contributi di alcun tipo, una struttura di questo tipo si deve sostenere con le rette degli ospiti, non ha alternative. La seconda questione, basandosi su queste rette, verte sul valore della produzione, sul fatturato negli anni, è già questo presenta dei primi elementi di criticità. E' vero che il modello presentato nella proposta di project trova una sorta di equilibrio, ma con degli assunti nel tempo non garantibili. Significa cercare utenza autosufficienti per 30 anni, è una tipologia di utenza che tende a stare a casa propria e se poi sommiamo il fatto che le rette sono destinate ad alzarsi si crea uno scenario per cui persone che possono stare a casa loro si accollano rette onerose per stare in una struttura di questo tipo.

Si è preso poi in esame il modello organizzativo presentato, la DGR dà degli standard minimi che bisogna garantire. La mia verifica è stata fatta se i costi del personale sono conformi alla norma. Il risultato è stato positivo, il modello è adeguato e superiore agli standard regionali perché hanno fatto i conti con uno scenario di non autosufficienza e giustamente l'hanno alzato. Imposte e tasse sono quelle che si applicano ad un ente di questo tipo.

Terminata l'analisi e preso atto di due aspetti fondamentali, non sono previsti canoni a carico del Comune, il secondo riguarda lo stabile, lo stabile è degli anni 80 e gli interventi di manutenzione da effettuare sono ingenti a seconda di quello che succede. Quindi è impensabile non evidenziare un onere a carico del Comune aggiuntivo. Quindi vuol dire niente canone, lavori che si devono fare e in più lavori di manutenzione che rischiano di diventare onerosi.

L'altro aspetto che rappresenta un'altra criticità riguarda proprio la speranza di trovare sempre utenza autosufficiente per i prossimi 30 anni perché il piano economico finanziario presentato presenta un tasso di occupazione alto, sono elementi di rischio che vanno valutati.

La proposta economicamente sta in piedi con queste precisazioni che vanno comunque considerate, la redditività è un 3,8 per cento, non è alta. Questi affidamenti devono mantenere l'equilibrio economico finanziario, partendo con questa percentuale significa esporsi a rischio. La proposta è stata fatta in modo coerente e serio, non è proiettabile nei prossimi 30 anni a mio avviso, che non siano state considerate alcune variabili di costo di mancate entrate purtroppo sì.

Geom.Bissaro: è stata fatta nel corso dell'istruttoria una richiesta di integrazione documentale, che è stata parzialmente accolta, con richiesta di modificare l'importo delle spese a carico del Comune e a carico del proponente ed il riscontro è stato di circa euro 80.000, con l'aggiunta di IVA e spese totali circa euro 100.000. Per queste conclusioni al riguardo quanto detto nella relazione del Dott. Pizzocaro, per la valutazione circa la sostenibilità di indebitamento del comune nella relazione del Responsabile Area economico finanziaria e alla luce dell'impossibilità del comune di attuare immediatamente il reperimento dei fondi necessari per sostenere le spese a carico dell'ente, con

l'assetto di 30 anni senza canone è stato proposto di rigettare la proposta in sede di Giunta e in sede di Consiglio Comunale.

Sindaco: *se potete dire qualcosa con riguardo al prossimo punto dell'ordine del giorno.*

Geom.Bissaro: *l'altro punto dell'ordine del giorno e quindi la proposta di modificare quanto approvato in sede di CC con la delibera n. 2 di febbraio 2024 faccio un excursus sull'operato amministrativo. Con riguardo alla delibera di febbraio 2024, contenuto nato da un impalcato di servizio uguale all'esistente non era prevista nessuna attività di interventi edili o strutturali né apporto di beni mobili.*

Tuttavia già dal 14.02.2024, in occasione del verbale di riconsegna dell'immobile, sono iniziate delle criticità amministrative in primis con i beni mobili dell'inventario, la dotazione strumentale. Il primo aspetto riguarda quanto il gestore aveva avanzato in ordine ad una sua comunicazione rinvenuta agli atti di ottobre 2013 quando riteneva di accantonare beni materiali ed attrezzature e rimpiazzandoli con materiale proprio. Già all'epoca veniva evidenziata la necessità di metterli solo ad uso proprio e di portarli via a fine concessione. Questa circostanza ha generato la necessità di rivedere gli atti dell'eventuale gara.

Altro punto è stata la necessità di eseguire interventi urgenti da eventualmente porre in capo al concessionario che potrebbe vincere la gara. Si parla di lavori improcrastinabili, a partire dal manto di copertura per poi passare ai bagni con l'eliminazione delle barriere architettoniche e il meno impattante relativo all'accesso alle terrazze.

Il secondo step avvenuto anche a seguito del contatto con la Stazione unica appaltante è avvenuto l'11 di aprile quando abbiamo convenuto la necessità di redigere con esperti esterni la documentazione di gara che la stazione unica appaltante avrebbe messo in gara.

A luglio 2024 vi è stata la manifestazione di interesse per la proposta di project financing che è stata presentata dal gestore uscente.

Pizzocaro già rivelava la non sostenibilità economico finanziaria anche connesso ai lavori da effettuare, alla mancata possibilità di ricavare degli utili negli anni, sulla necessità quindi di effettuare degli interventi in capo al concessionario entrante e a rispettare in caso di assegnazione della struttura della gestione della concessione degli ospiti che potevano non avere la svama o la caratteristica di anziani autosufficienti.

Ha fatto seguito, per ultimo, la possibilità di prendere piede come soluzione all'impossibilità di andare in concessione la proposta di project financing presentata ad ottobre 2024 con l'esito da me sopra indicato.

Ne consegue che la mia proposta al riguardo la natura del piano economico finanziario simulato o di una simulazione di una concessione per andare in gara poteva di fatto non essere sostenibile.

Al riguardo il dott. Pizzocaro aveva quindi parallelamente effettuato una simulazione riguardante la necessità di rivedere le disposizioni fatte con la delibera di Consiglio Comunale n. 2 2024.

Dott. Pizzocaro: *in questo caso l'analisi ha dovuto tener conto che bisognava porre in concessione la struttura e quindi non dovevano esserci criticità in partenza perché chiunque partecipi deve trovarsi nella condizione di poter esercitare l'attività secondo la normativa di settore, di avere un risultato economico adeguato e di non trovarsi in situazioni di criticità.*

Anche in questo caso la prima analisi è stata fatta sulla base dei risultati economici dal 2013 al 2023 con entrate in crescita, ma anche i costi. Quindi allo stato attuale la struttura non può essere posta in concessione in quanto deve essere garantito ad un eventuale ente che subenti la possibilità di generare margine, altrimenti la concessione non sta in piedi. Di norma queste strutture funzionano bene se sono collegate a strutture non auto, diversamente insorge il problema di prima, i costi aumentano perché il costo del personale è nettamente superiore allo standard perché aumenta le ore di assistenza per far fronte alle necessità degli ospiti, e non si possono aumentare le entrate ad un livello tale per poter bilanciare perché si va fuori mercato. Se riesco a collegarla con una struttura non auto allora il meccanismo funziona.

C'è tutto l'aspetto esposto dal geom Bissaro che riguarda la struttura che deve essere completamente a norma per andare in gara, anche qui non ci si può scappare, sono atti che vanno allegati in gara, l'edificio deve essere perfettamente conforme.

Terzo aspetto riguarda la tipologia di utenza, devo garantire l'ingresso a persone autosufficienti in numero elevato, ed è un elevato fattore di rischio.

Alla luce di tutte queste considerazioni a mio avviso la concessione non era proponibile.

Geom.Bissaro: nell'excurus tecnico a questo punto l'attività del comune ammonta a circa 5.170.000,00 euro calcolati in maniera anche empirica con riguardo alle tre grandi lavorazioni, perché parallelamente all'esecuzione dei lavori contenuti nella proposta di project financing, quadro di lavori che il comune ha fatto proprio, che riguardano lavorazioni di impiantistica, coibentazione e di rifacimento, elencate prima, va sommata al project l'attività di miglioramento sismico che sulla base delle tabelle regionali è vicino verosimilmente a circa euro 1.800.000 di lavori, per un totale di € 2.400.000 di quadro economico. Sommate tutte insieme le voci danno euro 5.200.000,00 circa nella più rosea prospettiva delle ipotesi.

Per fare questi lavori, sempre se si trovassero i soldi, la struttura dovrebbe essere sostanzialmente svuotata e l'attività fermata. Solo per il rifacimento dei bagni sarebbe stata possibile una mera decurtazione dell'ospitalità in cambio di avere delle stanze libere dove sistemare l'utenza ospitata nelle stanze in cui i bagni erano oggetto di lavori.

Per l'attività invece strutturale di miglioramento sismico per creare, demolire pareti, avere impianti sempre funzionanti non avrebbe avuto possibilità di avere normalmente un'attività in esercizio. Al riguardo quindi la possibilità di essere andati in gara non era possibile senza la certezza dei lavori, dell'inventario, della strumentazione, non c'era la possibilità di mettere nelle migliori condizioni il comune per l'espletamento della gara vera e propria. Questo formalmente da quando il dott. Pizzocaro ha depositato la sua nota il 10.02.2025 prot. 1496, viceversa il lavoro era iniziato con l'impossibilità di poter andare in gara.

Per questi motivi non si poteva andare in concessione con le spese che ha toccato il dott. Pizzocaro nel pef, con dei costi delle materie energetiche vigenti e per 53 posti espressamente per autosufficienti. Per questi motivi non era e non è possibile andare in concessione per avere un'attività che produca al Comune non un debito, ma una rendita, viceversa con il margine indicato dal dott. Pizzocaro, nessuna stazione unica appaltante l'avrebbe messa in gara. Abbiamo sentito due Stazioni uniche appaltanti, l'ultima la CUC presso la Provincia di Treviso alla quale ci siamo rivolti e con la quale abbiamo collaborato per poi riscontrare che l'ultima speranza poteva essere stata il project financing.

Ho concluso il mio intervento con riguardo alla proposta del mio Assessorato circa la necessità di rettificare la delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 8.02.2024 e propone al Consiglio Comunale la decisione sulla chiusura dell'attività ed indicare un termine per chiudere l'attività convenzionandosi con il gestore uscente al 31.12.2025 come in delibera.

Sindaco: ci sono interventi?

Cons.Mondin: non ho bisogno dei tecnici che sono stati molto puntuali nelle relazioni, il nostro intervento è politico. Ci sono due delibere. C'è la proposta di project Financing che è uno strumento finanziario di collaborazione pubblico/privato che consente la realizzazione di opere con oneri finanziari di progettazione e realizzazione che sono anche a carico di società private. Questo modello viene usato in tutto il mondo per costruire strade, ospedali, impianti sportivi ecc ma il suo successo dipende dalla capacità di negoziare sia del privato ma ancor di più del soggetto pubblico. Se il privato, che è uno che tutela i propri interessi e fa del business, anche solo minimamente redditizio, fa il progetto per rendere il proprio investimento, il pubblico deve essere altrettanto preparato a controbilanciare la trattativa, perché questo è nell'interesse collettivo. Pur essendo fondamentali i ruoli dei tecnici, è la politica che decide cosa fare, se destinare i soldi per fare una strada, o per fare un ospedale o un asilo ecc. Questo fa la politica: disegna i paesi in base alla propria sensibilità e obiettivi politici. A nostro avviso la visione politica avrebbe dovuto tradursi in una negoziazione diretta e approfondita con il privato che non si coglie dagli atti che ci avete trasmesso.

Io, lo sapete, che lavoro in Virosac da 45 anni e so quanto Graziano Virago abbia fatto per attivare quella struttura e per dare a quel lascito di Binotto la sua identità, credo che in situazioni come queste sia il dialogo diretto a fare la differenza, più che il confronto fra i tecnici e gli avvocati. I tecnici hanno evidenziato le criticità, ne prendiamo atto. In Consiglio ci arriva una proposta di delibera che rigetta questo progetto finanziario, ne prendiamo atto... Ma quale è il piano B dell'amministrazione? Quale è la strategia per riequilibrare la trattativa? È stata fatta, e vi domando, da parte dell'Amministrazione una formale e specifica richiesta di modifica alla proposta,

dopo aver raccolto la documentazione integrativa richiesta e prima di addivenire al diniego definitivo? La posta in gioco è alta e credo che sia utile per tutti trovare una logica per riaprire una discussione.

Cons.Regosa: intervengo nel solco della mia capogruppo.. Sindaco, lei ha, in due parole, chiuso la parte politica della faccenda, dicendo che non è una prerogativa del comune la gestione di un'attività del genere e poi ha passato la parola ai tecnici. Proprio dalle relazioni dei tecnici si apprende che al 31.12 abbiamo due possibilità o si chiude tutto o in 9 mesi si riprova ad intavolare una trattativa con l'unico soggetto che può intervenire in questo momento, che è il gestore attuale. Vorremmo capire quale è la vostra visione. Ci sono cose che maturano all'ultimo che ci impongono la necessità di fare una scelta e comunicarla a tutta la cittadinanza in maniera chiara.

Cons.Mondin: noi chiediamo, rispetto al progetto finanziario, quale è il piano B dell'amministrazione. Dalla delibera n. 11 capiamo che il piano B è di chiudere la struttura e ottenere il rilascio dell'immobile al 31.12.2025 garantendo adeguata assistenza e supporto agli ospiti attualmente presenti. Ma io mi chiedo: voi vivete sulla terra o siete su Marte con Elon Musk? I sindaci di tutto il territorio della pedemontana, di tutto il Veneto, si battono per i posti letto, l'Ulss 2 ha circa 2500 anziani in lista di attesa, mentre voi chiudete una casa di soggiorno per anziani? sappiamo che c'è quell'area grigia che va normata e che attualmente la stessa proposta d'offerta va tutta sull'autosufficienza, lo sappiamo. E voi perdete 53 posti nei piani di zona, lasciando in decadenza una struttura che proviene da un lascito?!

Sindaco: non è nel piano di zona.

Cons.Mondin: mi chiedo il prof Binotto cosa direbbe. Mi collego all'aspetto sociale e politico: in una società che invecchia sempre di più, questa casa di riposo era il fiore all'occhiello della Pedemontana e poteva essere curata anche nella sua gestione straordinaria, già con gli affitti, ma sembra quasi che ci sia stata una volontà di trascuratezza. Ricordatevi che queste 53 persone che sono là non sono in ferie, sono anziane, fragili, sole, in talune circostanze senza reti familiari e ci sono casi di vera emergenza sociale. Per molti di questi ospiti non esistono alternative.. per non parlare poi della ventina di persone che ruotano attorno a quella struttura, che lavorano all'interno. Vi rendete conto della bomba sociale che si verrà creare a scapito degli ospiti, dei lavoratori, delle famiglie con un'eco che raggiungerà ulss e regione stessa? Vorrei ricordare che siamo in ritardo di due anni e mezzo. Ma la cosa più interessante è quel che fa arrabbiare è che con delibera di Giunta del 28/2/2025 avete deliberato un importo di 1.230.000,00 euro destinato alla sistemazione da dare a Bocca di Serra per interventi alla mobilità lenta e ai parcheggi... 246 euro di contributo regionale, 980.000,00 Euro da fondi propri e dall'avanzo dell'amministrazione. E poi nella delibera del rigetto del progetto finanziario sulla Binotto affermate che non ritenete opportuno applicare l'avanzo. Voi volete spendere un milione di euro per un parcheggio? Quali sono le priorità che ci diamo? Ai parcheggi? È sensato destinare soldi a tantissime altre cose e non farsi il problema che tra vent'anni avremo un raddoppio degli ottantenni? E le persone che hanno oltre 65 anni, autosufficienti, un terzo di questi sta vivendo da sola e quindi abbiamo anche modelli organizzativi importanti? Che si possono fare all'interno di un progetto finanziario e si può fare solo con il privato, perché sappiamo che nel pubblico non abbiamo risorse. Quindi, a mio avviso, se non vi ravvedete, spero che quando sarete anziani vi portino nelle strutture che state costruendo adesso, sicuramente non nella Binotto, perché quella l'avrete fatta chiudere.

Cons.Regosa: per quanto riguarda Bocca di Serra sappiamo che avete colto l'opportunità di un bando regionale, di un cofinanziamento... ma quello che ci piacerebbe sentire da voi è sapere cosa volete fare di questo posto? ditelo davanti ai cittadini, non lo faccia scrivere. È una scelta politica, che problema c'è a dirlo davanti ai cittadini? Però abbiamo anche detto che una possibilità c'è, una trattativa che, se si vuole, può essere ripresa.

Sindaco: la Binotto non fa acqua da due, tre anni, ma da 15 anni tranquillamente come da report di ingresso dal gestore. Sul fatto di mettere al primo posto la Binotto ricordo che la vostra compagine nell'Amministrazione precedente ha venduto azioni Asco Holding per tre milioni di Euro, perché non le hanno messe lì?

Cons.Mondin: io non c'ero in quella compagine, io mi chiedo cosa avete fatto.

Sindaco: non avevo la giunta precedente in lista con me. Sono state vendute azioni asco holding per tre milioni di euro: perché non le hanno messe lì?

Cons.Mondin: l'amministrazione del 2019 vi ha lasciato 6 milioni di euro di cassa!

Sindaco: siamo sul tema, c'erano tre milioni a disposizione. Non accettiamo lezioni al riguardo. Le criticità non lasciano spazio. E poi cosa significa trattare con il privato? ce lo spiegate?

Cons.Mondin: glielo spiego subito: lei quando ha un interesse suo personale che ha bisogno veramente di una cosa perché ritiene che quella fa la differenza, con il confinante apre una trattativa fino ad arrivare ad un compromesso e a questo arriverete se avete a cuore l'interesse della struttura che, guardando anche al futuro, è strategica!

Sindaco: ricordo che siamo nel pubblico e non nel privato, non può esserci una trattativa con privati, trattativa è un termine sospetto.

Cons.Mondin: c'è stata una richiesta per modificare la proposta?

Sindaco: qui risponderà il tecnico comunale. Noi abbiamo scelto di guardare in faccia le situazioni, non raccontarci le poesie, perché creano un danno all'erario.

Geom. Bissaro: in incontri informali avevamo già manifestato la necessità di modificare gli importi; in data 17/01/2025 è stata formalizzata la richiesta circa la possibilità di ridurre l'investimento in capo al comune, di rivedere quindi gli importi, quindi a fronte di nominali un milione e mezzo di euro, la risposta da parte del promotore p stata di accollarsi promotore massimo ulteriori 80.000 euro, quindi non si spostava l'asticella

Cons.Mondin: gli 80.000, 00 euro sono quelli che loro vi hanno abbassato?

Geom.Bissaro: sì

Cons.Mondin: questa è la domanda che mi frulla in testa: il comune cosa ha chiesto? Deve essere formalizzata la cosa, io non la vedo dagli atti; questa è una trattativa manageriale che va fatta dalla parte politica!

Geom.Bissaro: all'inizio si era parlato di un quarto a carico del proponente e di tre quarti a carico del comune si era chiesto anche di modificare l'assetto, fosse stato 500.000,00 euro a carico del comune e 1.500.000,00 euro a carico del privato, secondo me avrei emesso ancora parere negativo, quindi si figuri con 80.000,00 euro cosa sono di fronte a 1.500.000,00? E poi c'era quella faccenda dolorosa del miglioramento sismico..

comunque sì , è stato messo nero su bianco, ci siamo confrontati , non c'erano margini per spostare l'ago della bilancia.

Cons.Regosa: lei ha detto che contati male sono 5 milioni, con un po' di interessi su trent' anni sono circa sei milioni, diviso 53 ospiti che occupano la struttura X 12 mesi , sono circa 314 euro al mese a ospite che va a pesare l'investimento per rifare tutto.. facciamo 350 .. su una retta di almeno mille euro al mese.. questo conto fatto a spanne dovrebbe, se c'è la volontà di perseguire la cosa, far attivare l'amministrazione nel perseguire l'obiettivo, perché l'unico proponente che avete oggi è il conduttore odierno. Il conduttore odierno ha fatto una proposta risibile? Ci sta! Lui gioca per casa sua, voi dovete giocare per casa nostra.

Un dialogo, la ricerca di un accordo si fa a pari livello, è lei che deve prendersi l'onere e l'onore, il compito di effettuare queste trattative. Avete vinto le elezioni? Diteci cosa volete fare!

Sindaco: lei si sbaglia tutte le volte perché la firma sugli atti la mettono i responsabili, è stato valutato tutto, si ci sono le rette, ma che utile generano? Se non è sostenibile prendiamo tutti questi soldi e se, pagate tutte le spese, non avanza niente, che problemi ci troviamo? A parte il fatto che per fare l'intervento dei cementi armati la struttura dovrebbe essere svuotata. Il problema è che è scaduta la concessione.

Cons.Mondin: Sindaco, ma quanto ritardo c'è stato in questa vicenda?

Sindaco: Non c'entra niente. Le criticità non cambiano se erano 2024 o 2025, avremmo discusso solo 31.12.2024 al posto di 31.12.2025.

Cons.Mondin: i servizi vanno mantenuti e l'economicità non è il principio unico e indispensabile e quindi vi invito a percorrere con molta fantasia e creatività una strada per riaprire un dialogo, un accordo, che ci possa portare ad un risultato di non dire oggi "chiudiamo la casa di soggiorno Binotto" perché è il futuro del nostro territorio, anche se fosse necessario alienare altre azioni (ascopiave), perché il bene che abbiamo adesso più grande di ogni cosa, è una priorità.

Sindaco: a questo riguardo è stata ipotizzata la vendita delle azioni, ma così lei rinuncia ad ottenere in entrata 330/340.000 euro l'anno e ciò significa chiudere il comune, tagliare i servizi.

Cons.Mondin: li state già tagliando!

Sindaco : non tagliamo niente, perché quello non è un servizio. Legge la proposta di delibera: "di incaricare gli uffici di procedere di conseguenza coordinandosi ed organizzandosi con il gestore uscente al fine del rilascio dell'immobile entro il 31.12.2025"

Cons. Savio: ma la nostra domanda è cosa volete fare di questo immobile?

Sindaco: attualmente non è all'ordine del giorno la vendita.

Il Sindaco, in assenza di altri interventi, mette in votazione la proposta n.2.
Facciamo due votazioni separate per i due punti 2 e 3. Si vota la proposta n. 2:

CON la seguente VOTAZIONE espressa in forma palese per alzata di mano:

presenti	n. 11
votanti	n. 11
favorevoli	n. 11
contrari	n. 3 (Mondin, Regosa, Savio)
astenuti	nessuno

DELIBERA

1. DI RICHIAMARE le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. DI PRENDERE ATTO degli esiti delle verifiche tecnico-economiche e giuridico-amministrative come nelle premesse riportate, e riassunte nella relazione conclusiva del RUP acquisita con prot. N. 2557 del 05.03.2025 nella quale viene espressa una valutazione negativa in merito alla convenienza ed alla fattibilità della proposta di partenariato pubblico privato / project financing di cui alla documentazione tecnico grafica datata data 24.10.2024 acquisita con protocolli nn. 10411 e 10412 oltre che quella integrativa acquisita il 10.02.2025 al prot. n. .1495 pervenuta da parte della società Prealpina srl – Cavaso del Tomba (TV) e relativa alla gestione in concessione della "Casa di Soggiorno F.lli Binotto" comprensiva anche di parziali lavori edili / investimento;
3. DI CONFERMARE la conclusione del procedimento di valutazione della proposta di *project financing* ex art. 193, comma 1 del d.lgs. n. 36/2023 con esito negativo, mancando la

rispondenza al pubblico interesse nella proposta presentata così come deliberato dalla Giunta Comunale con delibera n. 20 del 5.03.2025;

4. DI INCARICARE l'Ufficio competente di procedere alla pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente, nella sezione "Amministrazione trasparente", "Altri contenuti – Dati ulteriori"

Quindi, su proposta del Sindaco,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con la seguente successiva e separata votazione:

presenti	n. 11
votanti	n. 11
favorevoli	n. 8
contrari	n. 3 (Mondin, Regosa, Savio)
astenuti	nessuno

DELIBERA

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di quanto disciplinato dal quarto comma dell'articolo 134 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 10 del 14-03-2025 ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	PROPOSTA DI PROJECT FINANCING EX ART. 193, COMMA 1 DEL D.LGS. N. 36/2023 PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CAVASO DEL TOMBA RELATIVA ALLA CASA DI SOGGIORNO BINOTTO PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE EX ART. 193, COMMA 2 DEL D.LGS. N. 36/2023 RIGETTO PROPOSTA
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**IL SINDACO
RUGOLO GINO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**IL SEGRETARIO COMUNALE
Dussin Eleonora**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

DELIBERA DI CONSIGLIO numero 9 del 24-03-2025 firmato digitalmente da GINO RUGOLO il 28-03-2025 ora 1:55:49 ELEONORA DUSSIN il 28-03-2025 ora 10:24:24



COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: PROPOSTA DI PROJECT FINANCING EX ART. 193, COMMA 1 DEL D.LGS. N. 36/2023 PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CAVASO DEL TOMBA RELATIVA ALLA CASA DI SOGGIORNO BINOTTO PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE EX ART. 193, COMMA 2 DEL D.LGS. N. 36/2023 RIGETTO PROPOSTA

Regolarita' tecnica

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO
INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 18-03-2025

Il Responsabile del servizio
BISSARO ENRICO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: PROPOSTA DI PROJECT FINANCING EX ART. 193, COMMA 1 DEL D.LGS. N. 36/2023 PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CAVASO DEL TOMBA RELATIVA ALLA CASA DI SOGGIORNO BINOTTO PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE EX ART. 193, COMMA 2 DEL D.LGS. N. 36/2023 RIGETTO PROPOSTA

Regolarità Contabile

**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO
INTERESSATO**

a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità contabile;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 18-03-2025

Il Responsabile del servizio
Pongan Fernando

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.; e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 9 del 24-03-2025

Oggetto: PROPOSTA DI PROJECT FINANCING EX ART. 193, COMMA 1 DEL D.LGS. N. 36/2023 PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CAVASO DEL TOMBA RELATIVA ALLA CASA DI SOGGIORNO BINOTTO PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE EX ART. 193, COMMA 2 DEL D.LGS. N. 36/2023 RIGETTO PROPOSTA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione fino al 12-04-2025 con numero di registrazione all'albo pretorio 230.

Cavaso del Tomba li 28-03-2025

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

DELIBERA DI CONSIGLIO numero 9 del 24-03-2025 firmato digitalmente da SANDRA ZANOTTO il 28-03-2025 ora 13:41:32