



CONSORZIO AREA SVILUPPO INDUSTRIALE  
SALERNO  
Prot. 4602  
del 19-09-2018

Egr. Presidente del Collegio dei Revisori

dott. Vincenzo Petrosino  
[enzo.petrosino@libero.it](mailto:enzo.petrosino@libero.it)

Egr. Presidente ASI Salerno

dott. Antonio Visconti  
[presidente@asisalerno.it](mailto:presidente@asisalerno.it)

Oggetto: Bando di gara per l'affidamento mediante procedura aperta di mutuo ipotecario con garanzia immobile sede ASI e box di pertinenza: **sostenibilità rata mutuo.**

**Premessa:** L'Ente mediante apposite delibere di Comitato Direttivo e Consiglio Generale ha indetto Bando di Gara mediante procedura aperta per l'affidamento della fornitura di Mutuo ipotecario, garantito attraverso accensione di ipoteca sull'immobile di proprietà e sede legale della stessa, nonché sui n. 3 due box auto pertinenziali.

La fornitura del Mutuo è finalizzata a conseguire "liquidità" utile ad una maggiore operatività e capacità di intervento della Stazione appaltante nelle iniziative rientranti nelle proprie funzioni istituzionali.

**Importo e durata del mutuo «valore stimato» dell'affidamento.** (Estratto dal Bando)

<<L'importo del mutuo richiesto ammonta ad € 650.000,00 (seicentocinquantamila/00). Il mutuo dovrà essere a tasso fisso e prevedere piano di ammortamento, a rate trimestrali, della durata complessiva di 120 (centoventi) mesi.

Nelle rate di cui al piano di ammortamento dovrà essere ricompresa ogni spesa (perizia, istruttoria, imposta di registro, bolli, diritti e compensi notarili, spese di pubblicità di cui al seguente art. 23, etc.), nessuna esclusa, necessaria per la conclusione del contratto di mutuo e la concreta erogazione della somma mutuata.

Il piano di ammortamento - che, come meglio si dirà, andrà accluso, in uno all'offerta economica, al plico che le concorrenti invieranno per partecipare alla presente procedura di gara - dovrà recare, in calce, l'indicazione esatta dell'importo complessivo cui ammonta la somma delle rate in esso previste.

Consorzio Asi Salerno

18.09.2018

**AREA PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE SALERNO**

Salerno, viale Giuseppe Verdi, 23/D  
Parco Arbostella / Lotto 5 / Scala D  
Tel 089.336371 Fax 089.335450  
C.F. 80018510653 P.IVA 02479810653  
[www.asisalerno.it](http://www.asisalerno.it) [casi@asisalerno.it](mailto:casi@asisalerno.it)  
[casi@pec.asisalerno.it](mailto:casi@pec.asisalerno.it)

g

Trattandosi di prestazione di natura intellettuale e di fornitura senza posa in opera, i concorrenti sono dispensati dall'indicare, nella propria offerta, gli oneri per la sicurezza ed i costi della manodopera.

Il «valore stimato» dell'affidamento - calcolato ex art. 35, co. 14, lettera "b", D.Lgs. 50/2016 - è pari al valore stimato complessivo delle somme che l'aggiudicatario/mutuante percepirà - nei 10 anni di durata del mutuo - a titolo di onorari, commissioni, interessi e altre forme di remunerazione e viene, nella specie, stimato in un importo pari ad € 150.000,00 (centocinquantamila/00).>>

Tanto premesso, si passa ad analizzare le cause che hanno determinato questa scelta:

### **La riduzione della contribuzione degli Enti Aderenti – effetti economici finanziari.**

Il Consorzio a partire dal 2013 ha dovuto fronteggiare una consistente riduzione dei contributi degli Enti Consorziati, in ragione del recesso dei Comuni di Battipaglia e di Mercato San Severino e dell'Ente Camera di Commercio nonché, nonché, a partire dal 2016, della parziale contribuzione da parte dell'Amministrazione Provinciale di Salerno.

L'evoluzione dei contributi da parte degli Enti aderenti è riassunta nella seguente tabella:

Anno	Comune di Salerno	Comune di Fisciano	Comune di Cava de' Tirreni	Comune di Battipaglia	Comune di Mercato S.S.	Camera di Commercio	Provincia di Salerno	TOTALE
2011	€ 128.620,19	€ 38.109,69	€ 83.364,93	€ 38.109,69	€ 38.109,69	€ 128.620,19	€ 238.185,52	€ 693.119,90
2012	€ 128.620,19	€ 38.109,69	€ 83.364,93		€ 38.109,69	€ 128.620,19	€ 238.185,52	€ 655.010,21
2013	€ 128.620,19	€ 38.109,69	€ 83.364,93		€ 38.109,69	€ 128.620,19	€ 238.185,52	€ 655.010,21
2014	€ 128.620,19	€ 38.109,69	€ 83.364,93			€ 128.620,19	€ 238.185,52	€ 616.900,52
2015	€ 128.620,19	€ 38.109,69	€ 83.364,93			€ 128.620,19	€ 238.185,52	€ 616.900,52
2016	€ 128.620,19	€ 38.109,69	€ 83.364,93				€ 238.185,52	€ 488.280,33
2017	€ 128.620,19	€ 38.109,69	€ 83.364,93					€ 250.094,81

Tale riduzione, particolarmente repentina ed imprevedibile, in uno con la liquidazione di debiti pregressi relativi alle procedure di esproprio, il ricorso ad ulteriori incarichi legali/professionali, oltre gli ordinari, per sostenere la difesa dell'Ente contro le richieste ICI/IMU sui lotti del cosiddetto cratere da parte dei quattro Comuni in cui insistono i nuclei industriali, hanno intaccato fortemente gli equilibri dell'Ente, cronicizzando la carenza di liquidità che nel corso di tre anni (2015/2016/2017) ha superato i limiti del fido convenzionalmente sottoscritto (€ 1.000.000,00) e messo a disposizione dalla UBI Banca che fornisce il servizio di Cassa dell'Ente, rendendo necessario il ricorso ad un ulteriore importo a fido (€ 200.000,00).

Il 2017 si è chiuso con uno scoperto di cassa pari a € 1.008.628,26 ed oggi tra incassi e pagamenti si attesta mediamente tra € 800.000,00/€ 950.000.

Consorzio Asi Salerno

18.09.2018



Per questi motivi il Consorzio ASI ha dovuto intraprendere una seria attività di revisione dei costi, particolarmente complessa data la rigidità della struttura, oltre che una ricerca di maggiori fonti di ricavo.

Particolarmente rilevante sul fronte dei costi è stata la riduzione dei compensi degli organi consortili - riducendo il numero dei membri del comitato direttivo da sette a cinque, ed operando anche una importante taglio agli emolumenti dell'organo di controllo - che ha permesso di ridurre nel corso degli ultimi due esercizi tale voce di costo oltre 100mila euro annui.

Inoltre si è ottenuta una importante riduzione delle spese legali, con l'adozione di convenzioni con i professionisti, e più in generale un contenimento di tutte le spese correnti.

### **Sostenibilità della rata di mutuo**

Ci si chiede ora, in termini di relazione, se il Consorzio ASI di Salerno, una volta espletate le procedure per il Bando di gara ed individuato idoneo Istituto Bancario per la concessione del suddetto mutuo, sia in grado di sostenere le relative rate di rimborso.

E' necessario premettere che il valore complessivo dell'immobile sede ASI e dei tre box pertinenziali è stato periziato per € 1.060.790,00 e che la richiesta di mutuo è pari al 61% del valore suddetto.

Sul fronte dei ricavi, si è riusciti ad incidere in modo significativo sui proventi da istruttoria pratiche - invertendo un lungo trend negativo - e sulle locazioni attive. Particolarmente significativo è il dato sui proventi da istruttoria pratiche, che nel 2017, grazie all'adeguamento delle tariffe adottato con la delibera di Comitato Direttivo n. 63 del 7/04/2017 - ha registrato il maggior valore degli ultimi anni, così come rappresentato dalla tabella che segue:

Anno	Proventi da istruttoria pratiche
2011	€ 172.516,20
2012	€ 225.720,16
2013	€ 92.621,23
2014	€ 151.690,63
2015	€ 343.298,47
2016	€ 219.724,66
2017	€ 360.990,14

Tale valore è peraltro destinato ad incrementarsi ulteriormente nel 2018, atteso che con deliberazione n. 213 del 06/07/2018 il Comitato Direttivo ha rivisto ulteriormente in aumento la tariffazione e la stessa dispiegherà i propri effetti sull'intera annualità, tanto che al 30.08 c.a. ha già superato il valore annuo del 2017 ed è pari ad € 377.789,28.

Consorzio Asi Salerno

18.09.2018



A questi importanti processi di revisione gestionale - su cui peraltro si sta ancora lavorando per migliorare ulteriormente le *performance* - si accompagna un'importante modifica normativa (introdotta dal Regolamento Regionale n.84 del 20 novembre 2017) grazie alla quale, contrariamente al passato, è divenuto possibile imputare parzialmente i costi di struttura dell'Ente sui residui fondi di cui alla Legge 219/81 (ancora molto consistenti, sia in termini di risorse finanziarie che immobiliari), con ciò garantendo il raggiungimento di un equilibrio economico stabile e sostenibile nel lungo periodo, tale da coprire in termini finanziari il gap creato dalla contrazione degli Enti Aderenti.

Opportuni aggiustamenti alla struttura finanziaria, consentono e consentiranno di liberare somme utili ad futuri impegni di spesa, tra queste la definizione agevolata di un debito verso Equitalia Sud oggi AGE Riscossione ha liberato un impegno di spesa per circa € 16.000,00 mensili per un totale annuo di circa € 192.000,00.

Il 31.12.2023 sarà pagata l'ultima rata del mutuo contratto con la Cassa DD.PP. Contratto per "Manutenzione straordinaria opere varie, miste Urbanizzazione piano triennale 2002-2004 - elenco 2002" che libererà l'Ente da un ulteriore impegno annuo di € 37,000,00 circa (due rate semestrali).

Il costo del personale, nel breve periodo, dovrebbe essere soggetto ad una riduzione facendo ricorso per due unità all' APE volontario e/o altre forme di incentivo al pensionamento anticipato, determinando per l'Ente una economia di circa € 118.000,00.

Il ricorso al mutuo e/o finanziamento consentirà la riduzione degli oneri finanziari oggi sostenuti dall'Ente, sullo scoperto di cassa, ottenendo la riduzione del debito finanziario e richiedendo contemporaneamente la diminuzione dei limiti di fido fino ad un massimo di € 500.000,00

Dai dati già forniti in sede di Bando considerando il finanziamento pari ad € 650.000 e gli oneri tra gli € 150.000/200.000 dovremmo ipotizzare per 120 mesi una rata media mensile tra gli € 6.666,67 e gli € 7.083,33 per un impegno annuo tra € 80.000,00 circa e € 85.000,00 circa.

Senza ricorrere ad uno dei tanti possibili "sistemi" di indici patrimoniali ed economici del bilancio aziendale, al fine di valutarne l'affidabilità o come tecnicamente detto "il merito creditizio", considerata la particolare natura pubblica dell'Ente e dei suoi conti ( per norme statutarie e legge regionale l'Ente sarebbe obbligato al pareggio di bilancio, e in ogni caso non sono previste ripartizioni di utili), alla luce dei dati riportati nelle premesse, si può ragionevolmente ritenere **sostenibile da parte dell'Ente il pagamento delle rate mensili di mutuo nel breve/medio termine** nell'arco della durata del finanziamento.

Sede 18.09.2018

AREA ECONOMICO FINANZIARIA  
IL RESPONSABILE  
dott. Massimo Di Gennaro



Consorzio Asi Salerno

18.09.2018