



SEDUTA DEL 30 APRILE 2020

Il Consiglio di Amministrazione è stato convocato come previsto dalle modalità statutarie e, stante quanto stabilito dall'art. 73 del D.L. del 17/03/2020 n.18, la seduta si svolge in videoconferenza. Per il Consiglio di Amministrazione sono presenti fisicamente presso la sede dell'Ente di via Spalti 1 a Venezia – Mestre il Presidente pro-tempore Luigi Polesel e il consigliere Filippo Battistelli, mentre i consiglieri Laura Besio e Federica Zago ed il Segretario Direttore Generale Giovanni Stigher, essendo stato tempestivamente comunicato il codice per accedere alla teleconferenza, sono collegati da remoto con modalità che consentono il riconoscimento dei partecipanti nonché di assumere le deliberazioni con la manifestazione di volontà del Consiglio attraverso le fasi tipiche del relativo procedimento, come previsto dalla comunicazione della Direzione Servizi Sociali della Regione Veneto del 2/4/2020 prot.142584.

N. 31 V.

Oggetto: Emergenza COVID 19 – locazioni commerciali ed abitative del patrimonio disponibile IPAV
– decisioni conseguenti.

IL PRESIDENTE *PRO TEMPORE*

premessi che:

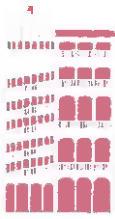
- la Regione del Veneto, con decreto n 169 del 9/12/2019 del Direttore della Direzione per i Servizi Sociali, ha approvato la fusione in senso stretto, per unione delle IPAB “Antica Scuola dei Battuti – Ente per la gestione di servizi alla persona” e “I.R.E. - Istituzioni di Ricovero e di Educazione di Venezia” nella nuova IPAB “Istituzioni pubbliche di Assistenza Veneziane - I.P.A.V.” con tutti i conseguenti effetti di legge a decorrere dal 1.1.2020;
- I.P.A.V. gestisce un importante patrimonio immobiliare, diffuso principalmente nel centro storico della città di Venezia, che proviene, per la massima parte, dai lasciti disposti nel corso dei secoli a favore delle antiche istituzioni caritatevoli delle quali l'I.P.A.V è, a sua volta, erede. Oltre al patrimonio immobiliare strumentale indisponibile (fabbricati nei quali vengono erogati servizi di assistenza alle persone o per le attività di gestione dell'IPAB) l'IPAV ha in proprietà e gestisce gli immobili che costituiscono il patrimonio strumentale disponibile (fabbricati destinati alla valorizzazione per il perseguimento dei fini istituzionali dell'Ente). Gli immobili che producono



reddito sono oltre 700 la cui destinazione d'uso varia tra abitativa circa 525 unità e commerciale circa 175 quest'ultime relative a locazioni con negozi, alberghi, magazzini, palestre, uffici ecc.-. Le entrate complessive sono superiori ai 10 milioni di Euro e consistono in circa il 60% da ricavi per le attività commerciali ed il restante 40% da ricavi per gli immobili abitativi. I contratti che regolano le locazioni commerciali sono sottoscritti ai sensi della legge 392/78 mentre quelle per l'uso abitativo ai sensi della legge 431/98.

Rende noto che:

- che da febbraio 2020 il nostro Paese sta attraversando una situazione di grave emergenza sanitaria rappresentata dalla diffusione del coronavirus (COVID-19) con ricadute sull'economia nazionale;
- che, in particolare, con D.L. 6/2020 del 23 febbraio 2020 e con successivo D.P.C.M. di pari data sono state introdotte le prime misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 per i Comuni delle Regioni Lombardia e Veneto inizialmente colpiti dalla diffusione del virus;
- che, in attuazione del medesimo D.L. 6/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, si sono avvicendati ulteriori D.P.C.M che hanno esteso le misure di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 su tutto il territorio nazionale, e che con D.P.C.M del 22 marzo 2020 è stata disposta per il periodo dal 23 marzo 2020 al 3 aprile 2020 la sospensione di tutte le attività commerciali, turistiche e produttive su tutto il territorio nazionale non aventi il carattere della essenzialità, ad eccezione di quelle indicate nell'allegato 1 al Decreto suddetto;
- che, al fine di contenere gli effetti negativi prodotti dall'emergenza epidemiologica COVID-19 sul versante socio – economico, in data 17 marzo c.a. è stato emanato il Decreto Legge 18/2020 (c.d. "Cura Italia") prevedendo misure di sostegno alle famiglie e ai lavoratori, connesse all'emergenza epidemiologica COVID -19. In particolare, l'art. 91 del D.L. poc'anzi richiamato - rubricato "*Disposizioni in materia ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento e di anticipazione del prezzo in materia di contratti pubblici*" – ha previsto che "*il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del Codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti*";



- che con ulteriore D.P.C.M è stata disposta la proroga fino al 4 maggio 2020 delle misure adottate per il contenimento del contagio epidemiologico;
- che in questo specifico contesto di emergenza sanitaria, un gran numero di aziende ed inquilini degli immobili IPAV ha sospeso il pagamento dei canoni di locazione;
- che per quanto attiene le locazioni ad uso commerciale, l'art. 65 del D.L.18/2020 (c.d. "Cura Italia") ha previsto che: *"Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, per ora ai soli soggetti esercenti attività d'impresa è riconosciuto, per il mese di marzo 2020, e per i soli immobili rientranti nella categoria catastale C/1 (negozi) un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione. Il credito d'imposta non si applica alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020 ed è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Agli oneri derivanti dal presente articolo si provvede ai sensi dell'articolo 126.";*
- che con riferimento alle locazioni ad uso abitativo non sono ancora stati emanati provvedimenti governativi a sostegno e/o compartecipazione del pagamento degli affitti;
- che per l'Ente non è possibile rinunciare ai canoni di locazione perché le entrate patrimoniali degli affitti sono per l'Ente stesso fonte indispensabile di sostegno che gli consente di *"poter continuare ad erogare i propri servizi destinati alla valorizzazione per il perseguimento dei propri fini istituzionali"*

Tutto ciò premesso, il Presidente, invita il Consiglio a deliberare in merito.

IL CONSIGLIO

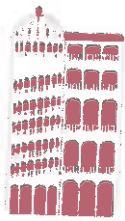
Udita la relazione del Presidente pro tempore;

Sentito il parere di legittimità espresso dal Segretario Direttore Generale pro tempore a norma di legge;

A voti unanimi espressi nelle forme di Legge

d e l i b e r a

- di prendere atto della condizione venutasi a determinare per effetto dell'emergenza in atto COVID 19 e di cui alla esposizione in premessa nominando una apposita commissione interna (composta dal Segretario Direttore Generale e da altri due funzionari competenti in materia dallo stesso individuati)



I.P.A.V.
Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane



per la valutazione delle singole istanze pervenute elaborando le proposte da sottoporre con successivo provvedimento al Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle presenti linee guida:

1. valutare se accogliere sia per le locazioni commerciali che abitative la richiesta di sospensione dei canoni di locazione;
2. di non accogliere richieste di riduzione o rinegoziazione dei contratti di locazione in essere per le attività commerciali;
3. di valutare per le locazioni abitative eventuali possibili forme di sostegno all'affitto in linea con gli scopi statutari dell'Ente.
4. di sospendere per l'anno 2020 gli adeguamenti ISTAT per tutti i contratti di locazione (abitativi e commerciali) confermando quindi i canoni dell'anno 2019 anche per il 2020.
5. di demandare al Segretario Direttore Generale ogni necessario adempimento di carattere amministrativo e contabile inerente il presente provvedimento.

IL SEGRETARIO DIRETTORE GENERALE
PRO TEMPORE
(Giovanni Stigher)
firmato

IL PRESIDENTE
PRO TEMPORE
(Luigi Polese)

I CONSIGLIERI

Filippo Battistelli

Laura Besio

firmato

Federica Zago

firmato

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo dell'Ente sul sito istituzionale il giorno
06 MAG. 2020 ai sensi dell'art. 34 della legge 17/07/1890 n. 6972.

Il Segretario Direttore Generale pro-tempore
(Ing. Giovanni Stigher)