

## **VILLA AURORA**

### **RAPPORTO FINANZIARIO**

31 dicembre 2011 e 2010

GCAS – General Conference Auditing Service

#### **Nuova costruzione:**

Storia: Per quanto riguarda il Bilancio per il 2005, abbiamo inserito la seguente riserva: "non in grado di quantificare le conseguenze finanziarie della cessazione della costruzione, né di controllare fino ad oggi i parametri che permettono la vendita del fabbricato".

Nel giugno 2006 la costruzione è stata fermata dalla decisione n. 20 del Comitato esecutivo dello IACB del 18-21 giugno 2006.

Tra giugno 2006 e giugno 2007, diversi fatti si sono aggiunti rendendo la situazione ancora più difficile:

Il contraente Edilnova è fallito ed è stato nominato un liquidatore.

Lo IACB spera di far cambiare alle autorità comunali la destinazione della costruzione. Questa formalità non sembra così evidente da ottenere, dato che l'edificio era stato destinato ad attività esclusivamente sociali e non commerciali.

Sperando che la destinazione della costruzione possa essere modificata, bisognerà accollarsi dei carichi di urbanistica significativi, di cui lo IACB era esente a causa del suo stato non commerciale, e rimborsare i 44.778.50 € di assegnazione ricevuti per questo progetto dal Comune di Firenze.

Si spera di trovare una soluzione rapida perché questo edificio costa un molto danaro senza un ritorno finanziario. In effetti, gli interessi del prestito bancario sono elevati oltre alla remunerazione degli avvocati e tutte le altre procedure ... per un investimento improduttivo.

Nel giugno 2007, con la decisione n. 30 dell'11-13 giugno 2007, il comitato ha votato di mettere in vendita l'edificio nel suo stato attuale. L'edificio figura nelle Immobilizzazioni con la somma di 2.236.850 €.

A quel tempo c'era un offerta di acquisto dell'edificio per 4 milioni di euro che la Scuola aveva giudicato troppo inadeguata sapendo che se la destinazione della costruzione poteva essere cambiata dalle autorità locali la vendita poteva essere negoziata tra 7 e 10 milioni di euro.

Il 16 aprile 2008, la Scuola ha formalmente chiesto il cambio di destinazione.

Durante la sua visita del 13 marzo 2008, la Commissione d'Accreditamento della GC aveva chiesto di risolvere la questione entro il 31 marzo 2009 affinché l'edificio non sia più un peso per la Scuola.

Una persona era molto interessata ad acquistare la struttura, ma nella riunione del Comitato Amministrativo del 21 gennaio 2009, il Direttore Filippo Alma ha dato ufficialmente la notizia che il potenziale acquirente ritirava la sua offerta di acquisto.

Nel mese di aprile 2009 si presenta un altro potenziale acquirente, viene messa in atto una nuova trattativa e comunicata al Comitato Direttivo (cfr. Audizione n° 5, Comitato Direttivo, 4 maggio 2009). E' l'Azienda Ospedaliero-Universitaria Careggi (AOUC), vale a dire il più grande ospedale di Firenze, situato di fronte alla proprietà dello IACB.

L'AOUC vuole trasformare l'edificio in unità sanitaria. La negoziazione è difficile perché l'AOUC ha commissionato l'Agenzia del Territorio (Ente Statale per il territorio) di valutare la proprietà e il suo prezzo di vendita di 6.500.000 € proposti dallo IACB.

Per quanto riguarda il cambiamento di destinazione, lo IACB ha ricevuto nell'ottobre 2009 una risposta ufficiale da parte del comune che dà il suo consenso vincolante per modificare la destinazione di un interesse pubblico. L'AOUC deve pertanto avere dei colloqui con l'amministrazione del Comune di Firenze per spingere in questa direzione.

Il Comitato Amministrativo ha preso un voto (n. 147 del 12 settembre 2008) in cui si considera la distribuzione dei proventi derivanti dalla vendita del nuovo edificio nel modo seguente:

- 1.742.000 € per risolvere il prestito bancario BNL;
- per l'estinzione del debito verso l'Ente Patrimoniale che rappresenta il danaro anticipato per la costruzione dell'edificio;
- per l'estinzione del debito verso l'Ente Patrimoniale di 152.159.35 €;

- per la restituzione all'Unione dell'assegno di 442.000 € per l'estinzione del debito del 2006;
- per saldare il debito per il Convitto Maschile (Dormitorio) con la banca BNL;
- per lavori di ristrutturazione degli edifici (cucina, dormitori, ecc) ..

L'onere finanziario complessivo al 31/12/2011 è di oltre 445.595 € di interessi passivi per il capitale preso in prestito (vedi dettagli nell'allegato 2) per il progetto senza alcun compenso in cambio.

Il 3 agosto 2010 il "consorzio di cooperative" CO&SO si è presentato come un nuovo acquirente potenziale e ha mostrato il suo interesse per l'acquisto dell'edificio. Da quel primo incontro, il CO&SO ha fatto visitare l'edificio ai suoi tecnici e mantiene i contatti con la IACB. Il 10 settembre 2010 CO&SO ha proposto un prezzo di acquisto di 2.500.000 €. Nel corso della prossima riunione, il 14 settembre 2010, il CO&SO ha fatto un'offerta di 2.700.000 €.

Alcuni giorni dopo, nel corso di una riunione avuta il 20 ottobre 2010, il Direttore generale dell'AOUC ha informato i responsabili di Villa Aurora e dell'Unione Italiana che, anche se l'interesse per l'Edificio è rimasto inalterato, la Regione Toscana, che è l'istituzione che dovrebbe finanziare l'acquisto, non ha i soldi necessari. Ha promesso di ricontattare questi ultimi e comunicare loro l'intenzione in breve tempo.

La EUD ha manifestato l'interesse ad intervenire per risolvere la situazione dell'edificio contribuendo, in un modo o nell'altro, al fine di completare l'edificio.

Avendo tutte queste proposte in mano, il Comitato d'Unione, nella riunione del 24-25 ottobre 2010 ha deliberato di lasciare tutte le opzioni aperte, e in particolare di:

1. Negoziare con CO&SO per aumentare il prezzo (il Comitato d'Unione ha dato mandato di non andare al di sotto di un prezzo minimo di 4.000.000 €);
2. Di aspettare la risposta dell'AOUC che dovrebbe avvenire entro breve tempo;
3. Vedere assieme alla Divisione qual'è la migliore soluzione per la costruzione e come, quest'ultima, può contribuire finanziariamente. Un incontro con la Divisione avrà luogo durante il Comitato della EUD i primi di novembre 2010;
4. Accettare, nel caso la vendita sia impossibile alle condizioni considerate, l'assegnazione di 2.000.000 € (in tranches di 500.000 € per i prossimi quattro anni) dell'Opera Sociale Avventista (8 per mille) per installare un'attività sociale all'interno dell'edificio.

Durante il Comitato EUD dal 31 ottobre al 3 novembre 2010, con voto n° 5, si è deciso di fare un prestito a Villa Aurora di un massimo di 3.000.000 € di euro per completare l'edificio incompiuto. Il prestito deve essere rimborsato entro il 2017.

Il Comitato Esecutivo del 18 novembre 2010, nonostante il parere negativo del Direttore e dell'Amministratore (che erano a favore della vendita a CO&SO), ha deliberato di accettare sia il prestito dell'EUD sia l'assegnazione di 2.000.000 € diviso in quattro pagamenti annuali di 500.000 € che l'Opera Sociale Avventista (8 per mille) ha votato nel Consiglio d'Amministrazione del 24-25 ottobre 2010 per completare la costruzione del fabbricato, a condizione che siano chiaramente definiti i progetti da realizzare all'interno, le linee di finanziamento e di rimborso, i costi e i ricavi che l'attività della costruzione genererà.

Il Comitato d'Unione del 22-24 novembre 2010 ha confermato questo voto.

Il Comitato d'Unione del 22-23 marzo 2011 ha informato (incoraggiati dall'atteggiamento della EUD) di aver dato a degli architetti il compito di ristrutturare l'edificio.

L'Unione si è riservata la direzione del progetto, considerando che lo IACB (e altre istituzioni) non sono che le braccia del corpo dell'Unione Italiana.

Il Comitato IACB/Unione del 22-23 marzo 2011 ha approvato il piano di finanziamento della costruzione come pure il piano di rimborso del prestito all'EUD che è garantito dall'Ente Patrimoniale.

Il Comitato IACB/Unione del 24-25 gennaio 2012 ha approvato un nuovo piano finanziario dato che l'EUD ha dovuto sospendere alcune assegnazioni previste inizialmente.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Ente OSA ha votato nel corso della riunione del 10-11 aprile 2012 un ulteriore stanziamento di 2.000.000 € da corrispondere annualmente come segue:

- 400.000 € nel 2013,

- 600.000 € nel 2014
- 500.000 € nel 2015
- 500.000 € nel 2016

L'impegno totale dell'Ente OSA per il nuovo edificio sarà quindi di 4.000.000 €.

Il Comitato IACB/Unione in occasione della riunione del 10-11 aprile 2012 ha scelto l'azienda CINEDIL Srl per realizzare la maggior parte dei lavori.

Avendo ricevuto le necessarie autorizzazioni dal Comune, i lavori sono iniziati a fine giugno 2012.