

Deliberazione della Giunta Regionale 29 ottobre 2021, n. 39-4021

Lettera d'intenti tra la Regione Piemonte e Invimit SGR S.p.A. per l'avvio di un'azione esplorativa volta alla valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale. Presa d'atto dei contenuti e mandato per la sottoscrizione.

A relazione dell'Assessore Tronzano:

Premesso che:

- l'art. 33 del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111, interviene nel quadro normativo in materia di gestione, valorizzazione, utilizzazione e dismissione dei beni immobili pubblici, prevedendo la creazione di un sistema integrato di fondi immobiliari, con l'obiettivo di accrescere l'efficienza dei processi di sviluppo e valorizzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà dello Stato, degli Enti territoriali, di altri Enti pubblici e degli Enti vigilati da questi;
- tale impostazione risponde all'esigenza di affrontare talune criticità apparse sempre più evidenti negli ultimi anni, con particolare riferimento:
 - da un lato, alla scarsa disponibilità di risorse finanziarie per sostenere interventi di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, aggravata dalla difficile congiuntura economica;
 - dall'altro, alla necessità di disporre di competenze altamente specializzate, in grado di fornire supporto tecnico-specialistico nella strutturazione di piani organici di razionalizzazione e sviluppo immobiliare, finalizzati nel contempo alla riduzione della spesa, alla creazione di valore, alla generazione di entrate;
- il sopra citato art. 33 del Decreto Legge n. 98/2011 prevede la costituzione di una società di gestione del risparmio (SGR) per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da Regioni, Province, Comuni, anche in forma consorziata o associata ed altri Enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti Enti, ovvero per la costituzione di uno o più fondi comuni d'investimento immobiliare, a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali e diritti reali immobiliari, nonché immobili degli Enti territoriali, di altri Enti pubblici o di Società interamente partecipate dai predetti Enti;
- con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 125 del 30 marzo 2013, è stata costituita la Invimit Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A., ai sensi del richiamato art. 33 del Decreto Legge n. 98/2011;
- Invimit SGR opera, relativamente ai patrimoni immobiliari pubblici, come promotore e gestore di fondi immobiliari propri o di terzi, attraverso la promozione di iniziative che riguardino la costituzione e la gestione di fondi immobiliari, tramite il conferimento di beni di proprietà degli Enti pubblici, territoriali e non (Fondi Diretti) e investendo in fondi istituiti e gestiti anche da terzi c.d. "Fondi di fondi";

considerato che la Regione Piemonte con la legge regionale n. 9/2015 ha riconosciuto il

carattere strategico delle iniziative di razionalizzazione e sviluppo del proprio patrimonio immobiliare quale risultato di un processo di valutazione attraverso il quale prendere in considerazione, in relazione alla natura di ciascun bene, le diverse possibilità di valorizzazione;

osservato che con D.G.R. n. 25-3277 del 21 maggio 2021 è stato approvato il nuovo Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili della Regione Piemonte, strumento indispensabile per la valorizzazione, razionalizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà regionale;

rilevato che la Regione Piemonte intende peraltro attivare nuove iniziative per dare concreta attuazione al processo di valorizzazione e dismissione dei cespiti non funzionali all'utilizzo istituzionale, anche attraverso l'attivazione di strumenti di finanza immobiliare;

osservato che in tale contesto sono state avviate interlocuzioni tra la Regione e la Invimit SGR S.p.A. per l'attivazione di un percorso di collaborazione di carattere esplorativo per la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale;

le preliminari interlocuzioni hanno condotto alla stesura, di concerto tra la Invimit SGR S.p.A. e gli uffici del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, della Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio, di uno schema di lettera d'intenti con la quale la Regione rappresenta alla SGR l'interesse preliminare e non vincolante, ferme restando le verifiche che Invimit effettuerà in merito, a valutare la possibilità di partecipare alla strutturazione di un'operazione finalizzata all'istituzione di un eventuale fondo d'investimento o di un comparto di un fondo d'investimento alternativo italiano immobiliare riservato, ai sensi dell'art. 33, comma 8ter del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e gestito da Invimit;

come acclarato dagli uffici regionali preposti all'istruttoria:

- la Regione, con la suddetta lettera d'intenti, manifesta la propria disponibilità a valutare di sottoscrivere quote del Fondo mediante il conferimento al Fondo stesso di beni immobili da individuarsi da Invimit, previa indicazione della Regione (Portafoglio), per un ammontare complessivo non inferiore a circa 50.000.000,00 (Cinquantamilioni/00) di euro, così quantificato in considerazione della necessità, espressa da Invimit, di "mantenimento economico finanziario dell'operazione e della futura operatività del fondo", ammontare che, come evincesi dal documento tecnico agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare, beni Mobili, Economato, Cassa Economale, è stato ritenuto adeguato in considerazione del valore degli asset che compongono il patrimonio immobiliare regionale. Scopo del Fondo e dell'Operazione sottesa sarà quello di consentire alla Regione di beneficiare degli eventuali ritorni, non garantiti, generati dalla gestione professionale del patrimonio del Fondo realizzata dalla SGR nel miglior interesse della Regione;
- le Parti non assumono alcun obbligo nei confronti dell'altra di realizzare l'Operazione, fermi restando unicamente gli obblighi di negoziare in buona fede, di sottoporre gli esiti delle negoziazioni alle valutazioni dei rispettivi organi competenti e gli obblighi di esclusiva e riservatezza e nessun corrispettivo specifico sarà dovuto a Invimit per le preliminari attività di analisi del Portafoglio di cui alla lettera d'intenti. Soltanto in un'eventuale fase successiva (Fase 2), la cui attivazione, in quanto connessa a possibili spese, necessiterà di apposita nuova preventiva approvazione da parte della Giunta regionale, potranno essere avviate analisi tecniche, legali e valutative più approfondite,

anche attraverso l'utilizzo di consulenti esterni, nel caso in cui l'Operazione sia ritenuta d'interesse per la Regione;

- i costi e le spese sostenuti da Invimit (purché debitamente documentati) in stretta connessione con le attività di cui alla lettera d'intenti e con l'eventuale esecuzione dell'Operazione, saranno, in caso di realizzazione dell'Operazione stessa, a carico del Fondo, mentre, nel caso in cui l'Operazione non dovesse perfezionarsi per qualunque ragione, i costi e le spese della sola Fase 2, eventualmente attivata, resteranno a carico della Regione e, ove anticipati da Invimit, saranno dalla Regione rimborsati a Invimit;
- l'impegno della Regione, previsto per un periodo di 365 giorni decorrenti dalla sottoscrizione della lettera d'intenti, a non ricercare, sollecitare e/o esaminare operazioni con terzi privati, alternative e concorrenziali all'Operazione e aventi ad oggetto il Portafoglio, a non sottoscrivere contratti o accordi con terzi privati aventi ad oggetto operazioni che abbiano un risultato analogo all'Operazione e relative al Portafoglio ovvero configgenti con essa e in generale a non porre in essere atti e a non perseguire e/o proseguire iniziative con terzi privati i cui contenuti o le cui finalità siano incompatibili con l'Operazione relativa al Portafoglio, non si estende alle attività programmate connesse all'attuale Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari della Regione, da condividersi tra le Parti preliminarmente all'avvio delle analisi;
- qualora in esito alle analisi preliminari di Invimit e all'impostazione e definizione dell'Operazione, emerga l'interesse della Regione all'avvio, previa autorizzazione della Giunta regionale, dell'ulteriore fase procedimentale, Invimit, per l'eventuale costituzione del Fondo, dovrà porre in essere tutti gli adempimenti propedeutici e necessari affinché il Ministero dell'Economia e delle Finanze ne promuova la costituzione, ai sensi dell'art. 33, comma 8-ter, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 e s.m.i.;

ritenuto di prendere atto dei contenuti sopra esposti della lettera d'intenti, da sottoscrivere tra la Regione Piemonte e Invimit SGR S.p.A. per l'avvio di un'azione esplorativa volta alla valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale;

ritenuto di demandare al Presidente della Giunta Regionale o a un suo delegato la sottoscrizione della citata lettera d'intenti, in conformità ai suddetti contenuti;

ritenuto di demandare alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio l'adozione degli atti occorrenti a dare esecuzione alla presente deliberazione;

ritenuto di demandare a successivi provvedimenti della Giunta regionale l'individuazione degli immobili del patrimonio regionale da sottoporre alle preliminari analisi di Invimit e l'eventuale approvazione dell'avvio della Fase 2 per l'espletamento di analisi tecniche, legali e valutative più approfondite, anche attraverso l'utilizzo di consulenti esterni, nel caso in cui l'Operazione sia ritenuta d'interesse per la Regione, come pure la definitiva decisione in ordine all'effettiva operatività delle procedure di valorizzazione, sia in riferimento alle modalità di azione che alle modalità attuative delle stesse;

attestata l'assenza degli effetti diretti ed indiretti del presente provvedimento sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio regionale, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17 ottobre 2016;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento, ai sensi della D.G.R. n. 1-

4046 del 17.10.2016, come modificata dalla D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021;

tutto ciò premesso, la Giunta Regionale, a voti unanimi,

delibera

- di prendere atto dei contenuti di cui in premessa della lettera d'intenti da sottoscrivere tra la Regione Piemonte e Invimit SGR S.p.A. per l'avvio di un'azione esplorativa volta alla valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale;
- di demandare al Presidente della Giunta Regionale o a un suo delegato di sottoscrivere la citata lettera d'intenti, in conformità ai suddetti contenuti;
- di demandare alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio l'adozione degli atti necessari per l'attuazione della presente deliberazione;
- di demandare a successivi provvedimenti della Giunta regionale l'individuazione degli immobili del patrimonio regionale da sottoporre alle preliminari analisi di Invimit e l'eventuale approvazione dell'avvio della Fase 2 per l'espletamento di analisi tecniche, legali e valutative più approfondite, anche attraverso l'utilizzo di consulenti esterni, nel caso in cui l'Operazione sia ritenuta d'interesse per la Regione, come pure la definitiva decisione in ordine all'effettiva operatività delle procedure di valorizzazione, sia in riferimento alle modalità di azione che alle modalità attuative delle stesse;
- di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri per il bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010.

(omissis)