

Deliberazione della Giunta Regionale 21 giugno 2022, n. 26-5249

Autorizzazione all'avvio delle attività della Fase 2 di cui alla lettera d'intenti sottoscritta tra la Regione Piemonte e la SGR Invimit S.p.A. ai sensi della DGR n. 39 - 4021 del 29.10.2021. Individuazione degli immobili regionali da sottoporre ad analisi.

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;
- nell'ambito delle azioni intraprese per la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale, con deliberazione della Giunta regionale n. 39-4021 del 29.10.2021 è stata demandata al Presidente della Giunta regionale o a un suo delegato la sottoscrizione di una lettera d'intenti tra la Regione Piemonte e la INVIMIT Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A., costituita con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, che 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 di terzi (c.d. "fondi di fondi");
- la suddetta lettera d'intenti è stata sottoscritta tra la Regione Piemonte e INVIMIT SGR S.p.A. in data 10.12.2021 e con essa la Regione ha manifestato l'interesse preliminare e non vincolante 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, gestito da INVIMIT, ai sensi del sopra richiamato art. 33 del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111, allo scopo 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;
- in particolare, la Regione, con la lettera d'intenti, ha manifestato 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 (Cinquantamiloni/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 da documento tecnico agli atti del Settore regionale Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, è stato ritenuto adeguato in considerazione del valore degli asset che compongono il patrimonio immobiliare regionale;
- in esecuzione di quanto previsto dalla lettera d'intenti, INVIMIT SGR ha condotto delle analisi preliminari su alcuni asset del patrimonio immobiliare regionale, indicati dalla

Regione, di cui all'elenco allegato alla presente deliberazione, e, in esito alle suddette valutazioni preliminari, con comunicazioni agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, ha reso nota l'avvenuta finalizzazione delle suddette analisi e la conseguente conclusione della Fase 1 disciplinata nella richiamata lettera d'intenti, richiedendo la formale approvazione a procedere con l'attivazione della successiva Fase 2;

- la Fase 2 di cui alla lettera d'intenti comporta l'avvio di analisi tecniche, legali e valutative più approfondite anche attraverso l'utilizzo di consulenti esterni alla INVIMIT SGR e, in quanto connessa a possibili spese, la sua attivazione necessita, come previsto dalla D.G.R. n. 39-4021 del 29.10.2021 sopra richiamata, di un ulteriore provvedimento di approvazione della Giunta regionale, in cui vengano anche individuati gli immobili del patrimonio regionale da sottoporre a più approfondita analisi;
- la lettera d'intenti prevede infatti che i costi e le spese sostenuti, debitamente documentati, per le attività di cui alla lettera d'intenti e per l'esecuzione dell'operazione siano, in caso di esito positivo della trattativa e di realizzazione dell'operazione, a carico del Fondo, mentre, nel caso in cui l'operazione non dovesse perfezionarsi, che i costi e le spese, anche per consulenti, della Fase 2, sostenuti da Invimit e condivisi con la Regione, restino a carico della Regione medesima e, ove anticipati da INVIMIT, rimborsati a quest'ultima;
- con comunicazione in data 25 maggio 2022, agli atti del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, INVIMIT SGR ha reso noto che l'importo massimo che potrà essere richiesto a rimborso alla Regione per i costi e le spese connesse alla suddetta Fase 2 è di euro 100.000,00 oltre I.V.A. e così per complessivi euro 122.000,00;

ritenuto di individuare, sulla base dell'istruttoria condotta dal Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, un primo elenco di immobili, allegato alla presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, da sottoporre alla INVIMIT Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. per le analisi tecniche, legali e valutative di cui alla Fase 2, della quale si autorizza l'avvio, della lettera d'intenti di cui in premessa, finalizzate alla verifica della possibilità di apporto a un Fondo immobiliare o a un comparto di un Fondo d'investimento immobiliare dalla stessa istituito;

rilevato che la Regione Piemonte si riserva di deliberare con successivo provvedimento della Giunta regionale, tenuto conto degli esiti delle ulteriori analisi che verranno effettuate dalla INVIMIT SGR S.p.A., l'apporto al Fondo o al comparto di Fondo degli immobili di cui all'elenco o una diversa modalità di valorizzazione degli stessi, subordinatamente al cessare dell'uso istituzionale per gli immobili di cui all'elenco attualmente appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente;

dato atto che i costi e le spese documentati connessi alle attività della Fase 2 della lettera d'intenti, quantificati nell'importo massimo di euro 122.000,00 o.f.c., che saranno a carico del Fondo in caso di esito positivo della trattativa e di realizzazione dell'operazione o a carico della Regione in caso di mancato perfezionamento dell'operazione, trovano copertura nei fondi stanziati sul capitolo 122042 del bilancio finanziario gestionale 2022-2024 (annualità 2022);

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 individuare ai sensi della D.G.R. n. 39-4021 del 29.10.2021, un primo elenco di immobili, allegato alla presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, da sottoporre alla INVIMIT Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. per le analisi tecniche, legali e valutative di cui alla Fase 2, della quale si autorizza l'avvio, della lettera d'intenti sottoscritta con la predetta società in data 10.12.2021, finalizzate alla verifica della possibilità di apporto a un Fondo immobiliare o a un comparto di un Fondo d'investimento immobiliare dalla stessa istituito;
- di riservarsi di deliberare, con successivo provvedimento della Giunta regionale, tenuto conto degli esiti delle ulteriori analisi che verranno effettuate dalla INVIMIT SGR S.p.A., l'apporto al Fondo o al comparto di Fondo degli immobili di cui all'elenco o una diversa modalità di valorizzazione degli stessi, subordinatamente al cessare dell'uso istituzionale per gli immobili di cui all'elenco attualmente appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente;
- di dare atto che i costi e le spese documentati, quantificati nell'importo massimo di euro 122.000,00 o.f.c., connessi alle attività della Fase 2 della lettera d'intenti, che saranno a carico del Fondo in caso di esito positivo della trattativa e di realizzazione dell'operazione o a carico della Regione in caso di mancato perfezionamento dell'operazione, trovano copertura nei fondi stanziati sul capitolo 122042 del bilancio finanziario gestionale 2022-2024 (annualità 2022);
- di demandare alla Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio l'adozione degli atti necessari a dare esecuzione alla presente deliberazione.

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)

Allegato

PROV.	COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE D'USO	OCCUPAZIONE	VINCOLO TUTELA MONUMENTALE	SUPERFICIE FABBRICATI	VALORE DI MERCATO		VALORE DI INVENTARIO R. P.
								ANNO	IMPORTO	
AL	Alessandria	Via Amendola n. 1	Unità immobiliare - porzione fabbricato ad uso uffici	Uffici	Occupato (carabinieri forestali AL)	non soggetto a verifica	1200 catastale	1995	1.523.548	1.214.044,25
TO	Chivasso	Frazione Mandria n. 8	Fabbricato ad uso abitazione (villetta)	Abitativo	Libero	no	240 abitazione - 100 autorimessa comm. Politecnico	2011	313.388	281.725,92
TO	Chivasso	Frazione Mandria n. 8	Porzione del complesso denominato "Ex Tenuta Sabauda La Mandria"	Bar/ristorante - Abitazione	Parzialmente occupato con contratto scaduto	si	232 bar/ristorante - 518 abitazione comm. Politecnico	2011	496.759	194.522,00
TO	Torino	Via Petrarca 44	Fabbricato	Uffici	In fase di allestimento per sede regionale (fino al trasferimento al Palazzo Unico)	si	1653,84 lorda stima	2016	2.580.000	2.306.163,72
TO	Torino	Via Garibaldi n. 4, Via XX Settembre n. 74, Via Palazzo di Città n. 7	Unità immobiliare	Abitativo	Libero	si	420 lorda stima	2017	845.000	632.210,88
NO	Novara	Viale Mora e Gibin n. 4	Porzione di fabbricato (ex Cinema)	Misto	Libero	si	522 cinema lorda Politecnico	2011	161.168	863.580,22
TO	Ceres	P.zza IV Novembre n. 4	Terreni con entrostante fabbricato "Ex Colonia Montana Villa Broglia"	Villa, ex colonia, casa custode	Libero	si (villa)	1336 lorda Politecnico	2011	429.394	726.835,82
TO	Oulx	Corso Montenero n. 57	Fabbricato	Scolastico	Comodato gratuito temporaneo (scadenza 30.07.2022)	no	2156,39 lorda stima	2011	2.388.180	1.322.777,48
TO	Torino	Piazza Bernini n. 12	Fabbricato ad uso uffici ed impianti sportivi	Sportivo ricreativo	Comodato al Comune (che però ha esercitato il recesso)	si	10550 lorda exit one	2011	11.924.089	19.523.577,36
TO	Torino	Corso Principe Eugenio 36	Unità immobiliari	Uffici	Una in locazione e una in utilizzo temporaneo		420 lorda exi one	2011	953.098	530.218,08
TO	Torino	Viale Settimio Severo n. 65	Porzioni del Complesso ex Opera Universitaria denominato "Villa Gualino" (ex Albergo)	Ex albergo - servizio pubblico	Libero	si	8547 lorda exit one	2011	11.346.872	7.069.510,40
VC	Vercelli	Corso Rigola n. 150	Terreno con entrostante fabbricato "Ex Colonia Elioterapica Fluviale"	Ex colonia - Abitazione	Concessione scaduta al Comune	si (ex colonia)	4059 comm Politecnico	2011	3.148.517	478.613,52
BI	Biella	Rione Piazza, Piazza Cisterna n. 9	Immobile denominato "Palazzo Cisterna"	Terziaria	Libero	si	2587 lorda exit one	2011	3.077.753	696.234,42
TO	Torino	Piazza Castello n. 161/165 e Via Garibaldi n. 2	Fabbricato ad uso uffici	Uffici regionali	Sede regionale	si, parte	18201,85 lorda consistenza fascicolo	2015	39.130.000	17.833.101,99
TO	Torino	Via Principe Amedeo n. 17	Fabbricato ad uso uffici	Uffici regionali	Sede regionale	si	6067 lorda consistenza fascicolo	2015	16.200.000	6.430.355,33
TO	Orbassano, Rivalta, Grugliasco, Rivoli, Torino	Interporto Torino- Orbassano	Fabbricati e aree esterne all'interno del complesso interportuale	Uffici, magazzino, piazzali	In parte liberi e in parte in comodato	no	8.592 uffici ex Dogana - 177 casello - 5.750 magazzino - 3.623 caserma lorda Politecnico	2013	14.014.609	11.971.559,76
NO	Prato Sesia	Strada vicinale Giarola n. 21	Ex centrale elettrica Isola Vecchia	Inagibile	Libero	si	696 catastale	/	/	239.532,72
SA	Cava de' Tirreni	C.so Re Umberto I n. 45	Unità immobiliare	Abitativo	Libero	si	130 commerciale	2019	195.000	101.949,12
TO	Villar Pellice	Piazza Jervis n. 1	Porzione del complesso immobiliare denominato "ex Feltrificio Crumiere"	Ricettivo	Libero	si	1.830 lorda Politecnico	2011	1.831.505	954.765,26