

Deliberazione della Giunta Regionale 18 dicembre 2023, n. 60-7966

D.G.R. n. 39-4021 del 29.10.2021. Adesione e primo apporto di immobili di proprietà regionale al Comparto "Regione Piemonte" del Fondo "i3-Sviluppo Italia", istituito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze tramite la "INVIMIT SGR S.p.A." e al relativo Regolamento di gestione del Fondo.



Seduta N° 416

Adunanza 18 DICEMBRE 2023

Il giorno 18 del mese di dicembre duemilaventitre alle ore 08:45 in via ordinaria, presso la sede della Regione Piemonte, Piazza Piemonte 1 - Torino si è riunita la Giunta Regionale con l'intervento di Alberto Cirio Presidente, Fabio Carosso Vice Presidente e degli Assessori Chiara Caucino, Elena Chiorino, Marco Gabusi, Luigi Genesis Icardi, Matteo Marnati, Maurizio Raffaello Marrone, Vittoria Poggio, Marco Protopapa, Fabrizio Ricca con l'assistenza di Guido Odicino nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Assenti, per giustificati motivi: gli Assessori
Andrea TRONZANO

DGR 60-7966/2023/XI

OGGETTO:

D.G.R. n. 39-4021 del 29.10.2021. Adesione e primo apporto di immobili di proprietà regionale al Comparto "Regione Piemonte" del Fondo "i3-Sviluppo Italia", istituito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze tramite la "INVIMIT SGR S.p.A." e al relativo Regolamento di gestione del Fondo.

A relazione di: (Tronzano), Carosso

Premesso che:

- gli articoli 33 e 33-ter del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 (Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria), convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modifiche e integrazioni, nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare, recano disposizioni per la costituzione con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze di una società di gestione del risparmio per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento, operanti sul mercato in regime di libera concorrenza;
- con il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 maggio 2013 n. 125, in attuazione dell'art. 33, comma 1, del citato decreto legge n. 98/2011, è stata costituita la "INVIMIT SGR S.p.A.", società il cui capitale è interamente detenuto dal MEF, autorizzata dalla Banca d'Italia in data 8 ottobre 2013 alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio;
- con deliberazione della Giunta regionale n. 39-4021 del 29.10.2021, nell'ambito delle azioni

intraprese per la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale, 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., sottoscritta 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 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;

- la lettera d'intenti prevede l'avvio di una prima Fase di analisi preliminari da parte di INVIMIT SGR su alcuni asset del patrimonio immobiliare regionale, indicati dalla Regione e una successiva Fase 2 comportante analisi tecniche, legali e valutative più approfondite, anche attraverso l'utilizzo di consulenti esterni alla INVIMIT, su alcuni immobili del patrimonio regionale espressamente individuati, Fase da autorizzarsi con ulteriore provvedimento della Giunta regionale;

- con successiva D.G.R. n. 26-5249 del 21 giugno 2022, concluse da INVIMIT le analisi preliminari di cui alla Fase 1, è stato individuato un primo elenco di immobili, allegato alla deliberazione stessa, da sottoporre a INVIMIT per le suddette analisi tecniche, legali e valutative di cui alla Fase 2, finalizzate alla verifica della possibilità di apporto a un Fondo immobiliare o a un Comparto di un Fondo d'investimento immobiliare gestito da INVIMIT, con riserva di deliberare, con successivo provvedimento della Giunta regionale, tenuto conto dell'esito delle ulteriori, più approfondite analisi, 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 appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Ente;

- con D.G.R. n. 38-7751 del 20.11.2023 è stato autorizzato, in relazione alla porzione dell'immobile in Torino, corso Bolzano n. 44, dopo il trasferimento in proprietà dall'Agenzia del Demanio alla Regione in forza di quanto disposto dalla legge n. 281/1970 e dal D.P.R. 24 luglio 1977, trasferimento avvenuto con verbale di consegna sottoscritto in data 22.11.2023, l'avvio delle analisi tecniche, legali e valutative di cui alla lettera d'intenti, da parte di INVIMIT SGR;

- infine, con D.G.R. n. 25-7789 del 27.11.2023, è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Regione Piemonte 2023.

Dall'istruttoria condotta dagli uffici del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale della Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio è emerso quanto segue:

- la INVIMIT SGR S.p.A. con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 26 novembre 2015 ha deliberato l'istituzione, ai sensi dell'art. 33, commi 8-ter e 8-quater del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso multicomparto denominato "i3-Sviluppo Italia", costituito da tre Comparti denominati 8-ter, 8-quater e Invitalia approvandone il relativo regolamento di gestione, successivamente modificato con delibere del 31 maggio 2016, del 28 settembre 2018, del 10 marzo 2021, del 3 ottobre 2022 e dell'8 febbraio 2023;

- oltre ai Comparti sopra indicati, il Consiglio di Amministrazione della SGR può istituire successivi Comparti con propria delibera, previa intesa con le competenti strutture del Ministero

dell'economia e delle finanze ai sensi di quanto previsto dal Regolamento del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso multicomparto denominato "I3-Sviluppo Italia", istituito da INVIMIT SGR con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26.11.2015;

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 30.11.2023 la "INVIMIT SGR S.p.A." ha deliberato, previo assenso del Ministero dell'Economia e delle finanze – Dipartimento del Tesoro, espresso con comunicazione prot. n. 0030008 dell'1 aprile 2023, l'istituzione, in conformità con quanto previsto dall'art. 33 comma 8-ter di cui sopra, del "Comparto Regione Piemonte", stabilendone la durata in anni trenta, con scadenza al 31 dicembre del trentesimo anno successivo a quello di avvio dell'operatività, salva eventuale proroga;
- ai sensi dell'art. 6 del predetto Regolamento del Fondo, il Consiglio di Amministrazione di "INVIMIT SGR S.p.A." ha selezionato, in esito ad apposito confronto competitivo, la società Scenari Immobiliari quale Esperto Indipendente, incaricato, tra l'altro, di redigere la stima del valore dei beni immobili di cui è previsto l'apporto al "Comparto Regione Piemonte";
- in esito alle analisi tecniche, legali e valutative di cui alla D.G.R. n. 26-5249 del 21 giugno 2022, disposte dalla SGR, con comunicazione del 25.10.2023, agli atti del Settore regionale Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale, la predetta SGR ha comunicato l'elenco degli immobili, di cui all'allegato A alla presente deliberazione, che possono essere oggetto di un primo apporto da parte della Regione Piemonte al citato Comparto, fra quelli già individuati dalla Regione medesima con la succitata deliberazione della Giunta Regionale n. 26-5249 del 21 giugno 2022;
- l'Esperto Indipendente ha redatto in data 24.11.2023 apposita relazione di stima del valore del Patrimonio Immobiliare oggetto di questo primo apporto al Comparto, attribuendo ad esso il valore complessivo di mercato pari ad euro 18.669.000,00;
- in considerazione della dimensione del portafoglio immobiliare e delle specifiche caratteristiche degli immobili, al valore stimato è stato applicato uno sconto pari al 5,1%, che risulta in linea con le percentuali utilizzate su altre operazioni di apporto finalizzate dalla SGR, che si sono attestate in un intervallo tra il 5% e il 20%;
- pertanto il valore complessivo del primo apporto al Comparto è pari a euro 17.724.000,00;
- con relazione dei tecnici del Settore regionale Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale è stato approfondito il processo di valutazione dei beni seguito nelle perizie di stima dell'Esperto Indipendente e la valutazione, come pure il valore finale di apporto, sono stati ritenuti adeguati rispetto ai valori di mercato attuali;
- ai sensi dell'art. 33, comma 4, del citato D.L. n. 98/2011, agli Enti territoriali che apportano propri immobili ai Fondi costituiti in attuazione di tale norma è riconosciuto un ammontare pari almeno al 70% del valore di apporto in quote del fondo, mentre la restante parte del valore può essere corrisposta in denaro;
- il regolamento di gestione disciplina, sinteticamente, l'istituzione del Fondo e dei Comparti, le caratteristiche del prodotto (Caratteristiche del Fondo e dei suoi Comparti, Proventi della gestione, Regime delle spese), le Modalità di funzionamento del Fondo e dei suoi Comparti (Governance del Fondo e dei suoi Comparti, Esperti Indipendenti, Revisione contabile, Regime delle quote, Partecipazione al Fondo e ai suoi Comparti, Scritture contabili e relativa pubblicità, Liquidazione dei Comparti e del Fondo, Modifiche al Regolamento, Foro competente), come da documentazione agli atti del citato Settore;

- in particolare, il regolamento di gestione prevede che il patrimonio dei Comparti sia suddiviso in quote di uguale valore; il Comparto ha forma chiusa, pertanto il rimborso delle quote può avvenire alla scadenza della durata del Comparto; la SGR non assicura un rendimento minimo; vengono utilizzate tecniche di frazionamento e mitigazione dei rischi per ridurre al massimo la possibilità di perdita del capitale investito; la SGR può impiegare tutti gli strumenti e le forme tecniche, giuridiche e finanziarie per la massimizzazione del ritorno per gli investitori, nel rispetto della normativa vigente; la gestione del patrimonio del Comparto è orientata al raggiungimento di un obiettivo di rendimento medio annuo del 4%; i proventi, salva diversa motivata espressione del Consiglio di Amministrazione della SGR, sono distribuiti con cadenza annuale, a partire dalla fine del terzo esercizio successivo alla data di avvio dell'operatività del Comparto, in misura non inferiore all'80% degli stessi; i proventi sono distribuiti in proporzione alle quote del Comparto possedute dal partecipante; il Consiglio di Amministrazione della SGR nella gestione del Comparto si avvale di un Comitato consultivo composto da tre membri, la Regione nomina la maggioranza dei membri del Comitato; la SGR è tenuta a richiedere il parere preventivo obbligatorio e vincolante del Comitato consultivo in relazione all'approvazione del *business plan*; il valore complessivo netto del Comparto è la risultante delle attività al netto delle passività del Comparto stesso; i proventi di gestione risultano dall'ultima relazione annuale o semestrale del Comparto; sono previste commissioni spettanti alla società di gestione e un compenso per il Depositario (la BNP Paribas S.A.) incaricato del regolamento delle operazioni disposte dalla SGR; tutti i costi/oneri andranno in deduzione dai ricavi;
- per quanto attiene alle commissioni spettanti alla SGR, sono previste una commissione d'ingresso e una commissione di gestione annua. La commissione d'ingresso è pari a euro 80.000,00 ed è prelevata *una tantum* all'avvio dell'operatività del Comparto. La commissione di gestione, dovuta a partire dalla data di avvio dell'operatività del Comparto e sino al termine della liquidazione, è pari a euro 200.000,00 per l'esercizio di avvio dell'operatività del Comparto mentre per le annualità successive è pari allo 0,6%, calcolato sul valore complessivo netto del Comparto. A riguardo invece delle commissioni spettanti al Depositario, quest'ultimo percepisce una commissione annua pari allo 0,0080% per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa *pro tempore* vigente, calcolata sul valore complessivo netto del Comparto e una commissione annua pari allo 0,0014% per la custodia e amministrazione degli strumenti finanziari, calcolata sul suddetto valore complessivo netto. Trattasi di costi a carico del Comparto;
- la strategia gestionale del Comparto, illustrata nella relazione della SGR agli atti del citato Settore regionale, è orientata principalmente alla valorizzazione edilizia degli immobili finalizzata alla locazione del portafoglio con l'obiettivo generale di rafforzare le potenzialità di mercato inesprese. Durante tutta la vita del Comparto è stata ipotizzata (oltre ai citati interventi di valorizzazione, in alcuni casi anche con cambio di destinazione d'uso) una manutenzione straordinaria, a carico del Comparto, degli immobili oggetto di apporto secondo le necessità emerse durante il periodo di gestione. Per quanto riguarda la strategia di vendita, è stata ipotizzata una suddivisione dei suddetti immobili in due gruppi: le unità immobiliari con una superficie ridotta verranno vendute nei primi anni al fine di ottimizzare quanto più possibile i costi di gestione del portafoglio, mentre per i restanti immobili le attività di vendita sono previste nell'ultimo periodo di durata del Comparto a valori di mercato che tengano in considerazione la valorizzazione degli immobili effettuata, oltre alle opere di ristrutturazione;
- dunque la Regione può aderire al "Comparto Regione Piemonte" del Fondo comune di investimento immobiliare "i3-Sviluppo Italia" e al relativo regolamento di gestione, con l'apporto degli immobili come sopra individuati di cui all'allegato A alla presente

deliberazione, in quanto l'apporto al suddetto Comparto di Fondo:

- rappresenta la miglior forma di valorizzazione possibile per le caratteristiche dei beni immobili di cui trattasi, tenuto conto della professionalità della Invimit SGR S.p.A., quale ente il cui capitale è interamente detenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e specificamente deputato alla gestione di Fondi immobiliari, in applicazione di disposizioni nazionali che comunque assicurano la trasparenza delle procedure;
- verrà effettuato sulla base di condizioni economiche ritenute adeguate dagli uffici regionali, garantendo inoltre un immediato ritorno finanziario per la Regione apportante;
- dovrà avvenire mediante l'esercizio della facoltà prevista dall'art. 33, comma 4, del citato decreto legge n. 98/2011, ovvero richiedendo un'immediata e contestuale monetizzazione, al momento della stipula dell'atto di apporto e vendita, di una quota pari a circa il trenta per cento del valore di apporto che verrà effettuato dalla Regione Piemonte;
- consente in ogni caso alla Regione di intervenire nella definizione del *business plan* esprimendo, per il tramite dei due membri del Comitato consultivo di nomina regionale, parere preventivo obbligatorio e vincolante;
- l'apporto, considerato il valore complessivo di apporto al Comparto di euro 17.724.000,00, avverrà pertanto come segue:
 - a. il 70,24%, pari a euro 12.450.000,00, del valore della piena proprietà del portafoglio immobiliare regionale verrà ceduto in cambio di quote del suddetto Comparto di Fondo;
 - b. il 29,76%, pari ad euro 5.274.000,00, del valore della piena proprietà del portafoglio immobiliare regionale verrà alienato e quindi monetizzato al momento della stipula dell'atto notarile di apporto e vendita al Comparto di Fondo;
- nell'ambito della gestione del Comparto, le eventuali possibili future valorizzazioni degli immobili comporteranno indirettamente un beneficio per la Regione Piemonte, in termini di maggiore valore delle quote dalla medesima detenute.

Ritenuto, alla luce delle risultanze istruttorie sopra esposte:

- di aderire al "Comparto Regione Piemonte" del Fondo comune di investimento immobiliare "i3-Sviluppo Italia", istituito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per il tramite della "INVIMIT SGR S.p.A." ed al relativo regolamento di gestione del Fondo, come sinteticamente descritto in premessa, Comparto la cui durata è stabilita in anni trenta, con scadenza al 31 dicembre del trentesimo anno successivo a quello di avvio dell'operatività, salva eventuale proroga, per espressa volontà delle parti;
- di disporre un primo apporto al suddetto "Comparto Regione Piemonte", consistente nei beni di proprietà regionale di cui all'allegato "A" alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, per un valore complessivo di euro 17.724.000,00, stabilendo che il portafoglio di conferimento al Comparto di Fondo verrà in parte apportato e in parte alienato, secondo quanto di seguito indicato:
 - a) il 70,24%, pari a euro 12.450.000,00, del valore della piena proprietà del portafoglio immobiliare, verrà ceduto in cambio di quote del suddetto Comparto di Fondo;

b) il 29,76%, pari ad euro 5.274.000,00, del valore della piena proprietà del portafoglio immobiliare verrà alienato e quindi monetizzato al momento della stipula dell'atto;

- di dare atto che l'importo di euro 5.274.000,00, che verrà versato alla Regione alla stipula dell'atto notarile di apporto e vendita al Comparto di Fondo, verrà introitato sul capitolo 45020 del bilancio finanziario gestionale 2023-2025, annualità 2023;
- di demandare al Responsabile della Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio o al Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale gli adempimenti e l'adozione degli atti occorrenti a dare esecuzione alla presente deliberazione, tra cui la sottoscrizione dell'atto notarile di apporto e vendita al "Comparto Regione Piemonte" del "Fondo i3-Sviluppo Italia", previa approvazione con apposito provvedimento dirigenziale del relativo schema che sarà predisposto dal notaio incaricato dalla INVIMIT SGR S.p.A.;
- di demandare al Responsabile della Direzione della Giunta regionale, su proposta del Responsabile della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, la nomina dei due membri di emanazione regionale, in quanto identificati tra i dipendenti della Giunta regionale, componenti del Comitato consultivo di cui al citato regolamento di gestione, nel rispetto della normativa vigente in materia;
- di demandare a un successivo provvedimento della Giunta Regionale l'autorizzazione all'eventuale avvio, da parte della INVIMIT SGR S.p.A., delle analisi tecniche, valutative e legali per ulteriori immobili di proprietà regionale per l'eventuale ulteriore apporto al suddetto Comparto di Fondo, nel rispetto della normativa di riferimento.

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa per il bilancio regionale, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17 ottobre 2016 come modificata con D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021, poiché tutte le spese, gli oneri notarili e ogni imposta e tassa relativi all'atto di apporto e vendita e gli oneri di gestione e di manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli immobili oggetto di apporto, come pure gli oneri fiscali connessi alla proprietà degli stessi, saranno a carico del Comparto, pur essendone prevista la deduzione dai ricavi della gestione.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17 ottobre 2016 come modificata con D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021.

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

delibera

- di aderire al "Comparto Regione Piemonte" del Fondo comune di investimento immobiliare "i3- Sviluppo Italia", istituito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per il tramite della "Invimit SGR S.p.A." ed al relativo regolamento di gestione, come sinteticamente descritto in premessa, Comparto la cui durata è stabilita in anni trenta, con scadenza al 31 dicembre del trentesimo anno successivo a quello di avvio dell'operatività, salva eventuale proroga per espressa volontà delle parti;
- di disporre un primo apporto al suddetto "Comparto Regione Piemonte", consistente nei beni di proprietà regionale di cui all'allegato "A" alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, per un valore complessivo di euro 17.724.000,00, stabilendo che il portafoglio di conferimento al Comparto di Fondo verrà in parte apportato e in parte alienato, secondo quanto di seguito indicato:

- a. il 70,24%, pari a euro 12.450.000,00, del valore della piena proprietà del portafoglio immobiliare verrà ceduto in cambio di quote del suddetto Comparto di Fondo;
 - b. il 29,76%, pari ad euro 5.274.000,00, del valore della piena proprietà del portafoglio immobiliare verrà alienato e quindi monetizzato al momento della stipula dell'atto;
- di dare atto che l'importo di euro 5.274.000,00, che verrà versato alla Regione alla stipula dell'atto notarile di apporto e vendita al Comparto di Fondo, verrà introitato sul capitolo 45020 del bilancio finanziario gestionale 2023-2025, annualità 2023;
 - di demandare al Responsabile della Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio o al Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale gli adempimenti e l'adozione degli atti occorrenti a dare esecuzione alla presente deliberazione, tra cui la sottoscrizione dell'atto notarile di apporto e vendita al "Comparto Regione Piemonte" del "Fondo i3-Sviluppo Italia", previa approvazione con apposito provvedimento dirigenziale del relativo schema che sarà predisposto dal notaio incaricato dalla INVIMIT SGR S.p.A;
 - di demandare al Responsabile della Direzione della Giunta regionale, su proposta del Responsabile della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, la nomina dei due membri di emanazione regionale, in quanto identificati tra i dipendenti della Giunta regionale, componenti del Comitato consultivo di cui al citato regolamento di gestione, nel rispetto della normativa vigente in materia;
 - di demandare a un successivo provvedimento della Giunta Regionale l'autorizzazione all'eventuale avvio, da parte della Invimit SGR S.p.A., delle analisi tecniche, valutative e legali per ulteriori immobili di proprietà regionale per l'eventuale ulteriore apporto al suddetto Comparto di Fondo, nel rispetto della normativa di riferimento;
 - di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa per il bilancio regionale poiché tutte le spese, gli oneri notarili e ogni imposta e tassa relativi all'atto di apporto e vendita e gli oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli immobili oggetto di apporto, come pure gli oneri fiscali connessi alla proprietà degli stessi, saranno a carico del Comparto, pur essendone prevista la deduzione dai ricavi della gestione.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della legge regionale n. 22/2010.

Allegato

ALLEGATO "A"

Comune	Indirizzo
Torino	Via Petrarca 44
Torino	Via Garibaldi 4, Via XX Settembre 74, Via Palazzo di Città 7
Torino	Corso Principe Eugenio 36
Torino	Viale Settimio Severo 65
Torino	Via Principe Amedeo 17
Torino	Corso Bolzano 44