

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                 |