

Determina N. 50/2021

**Oggetto: INDIZIONE DI PROCEDURA PER LA DISMISSIONE DI BENI IMMOBILI**

- **PREMESSO** che Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. (di seguito, anche "SIT" o la "Società") è una società di emanazione regionale, soggetta a direzione e coordinamento da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., e ha la funzione istituzionale di operare nell'ambito della Programmazione Regionale, anche in coerenza con le linee di pianificazione territoriale ed economica del sistema degli Enti Locali;
- **CONSIDERATO** che, nell'ambito della *mission* istituzionale della Società, costituiscono attività fondamentali la riqualificazione urbanistica mediante interventi di recupero edilizio e nuova edificazione, la reindustrializzazione siti produttivi esistenti e realizzazione di aree industriali attrezzate ed infrastrutture connesse per l'industria, l'artigianato e la logistica;
- **CONSIDERATO** che, nell'ambito dello svolgimento delle proprie attività istituzionali, la Società dispone della proprietà di un significativo insieme di beni immobiliari, le cui caratteristiche, tenuto conto del contesto storico, delle contingenze socio-economiche e degli attuali scenari del mercato delle imprese e del lavoro, hanno reso necessario considerare l'ipotesi di una loro collocazione sul mercato;
- **CONSIDERATO** in particolare, a tale riguardo, che a seguito di approfondita istruttoria è emerso che la proprietà dei suddetti beni immobiliari non assume attualmente una funzione strategica rispetto alla *mission* della Società e che, per converso, dalla proprietà discendono significativi e rilevanti oneri economici;
- **CONSIDERATO** che, con determina n. 43/2021, è stata quindi indetta, procedura per la dismissione dei medesimi beni immobiliari (la "Procedura di Dismissione"), mediante la pubblicazione di apposito Avviso ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e del R.D. 18 novembre 1923, n. 2440;
- **DATO ATTO** che alla scadenza dei termini previsti dalla Procedura di Dismissione non sono pervenute offerte, come da verbale del 7 dicembre 2021;
- **RITENUTO** pertanto che persistano tuttora le ragioni originariamente poste a fondamento della Procedura di Dismissione, ossia la funzione non strategica della proprietà dei beni immobiliari rispetto alla *mission* della Società e, per converso, la sussistenza di significativi e rilevanti oneri economici connessi alla relativa gestione;
- **CONSIDERATO** che, in ragione del menzionato esito della Procedura di Dismissione, la proposta di acquisto pervenuta prima della relativa indizione e relativa all'unità immobiliare "Lotti edificabili a destinazione produttiva via Vernea, Nichelino (TO)", per un corrispettivo pari al valore di perizia, meriti di essere accolta, in attuazione dei principi di efficienza, efficacia ed economicità che devono informare l'attività della Società;

- **CONSIDERATO** quindi che dal compendio immobiliare va espunta la predetta unità, sicchè le unità immobiliari per le quali non sussiste, allo stato, una proposta di acquisto risultano le seguenti:

**1. Ex Embraco, via Pietro Andriano 12, Riva Presso Chieri (TO)**

Sito industriale in comproprietà con altri soggetti di complessivi mq 56.000 circa.

Superficie di proprietà: Capannone industriale di mq. 25.012 con aree esterne di pertinenza (di cui mq. 2.028 per uffici).

Palazzina uffici e servizi di mq. 2.028

Fabbricato sorveglianza di mq. 50

Terreno fondiario di mq. 3.500

Superficie attualmente occupata con contratto di compravendita: 3.477 mq.

**2. Vitali Park, Via Orvieto 19, Torino**

Edificio multipiano sito sulla Spina 2 di Torino nei pressi del fiume Dora, costituito da 8 moduli disposti intorno ad una corte coperta centrale su quattro piani, a destinazione terziario avanzato o produttivo.

È disponibile un lotto con finiture interne di mq 531 corredato da 3 posti auto coperti.

**3. Parco Dora Baltea Business Park Ivrea, via Cesare Pavese, Ivrea (TO)**

Edificio multipiano sito nell'area ex Montefibre, nei pressi del fiume Dora a ridosso del centro storico della città. Il sito ospita attività istituzionali e amministrative, Procura, Tribunale, Agenzia delle Entrate e uffici di società private. Gli spazi di proprietà sono interni ad un'unica palazzina disposta su quattro piani ciascuno con sei moduli dalla superficie ognuno di circa 260 mq.

I moduli di proprietà di Sviluppo Investimenti Territorio sono complessivamente 17 di cui 13 locati ad aziende private. Fanno inoltre parte della proprietà 12 box auto doppi interrati e 53 posti auto nelle aree interne condominiali.

**4. Lotti edificabili a destinazione produttiva località Rebba, Ovada (AL)**

Tre lotti a destinazione produttiva all'interno del PIP.

Nello specifico i lotti, con indice di edificabilità pari al 50%, hanno dimensioni variabili tra mq 2.650 e 11.394, per un totale complessivo di mq. 27.324.

**5. Lotto edificabile a destinazione produttiva zona Industriale Porporata Pinerolo (TO)**

Un lotto a destinazione servizi o produttiva all'interno del PIP con indice di edificabilità pari al 50%, di mq 7.111.

**6. Lotto edificabile a destinazione produttiva zona Industriale Riorba Strambino (TO)**

Un lotto a destinazione produttiva attualmente (e fino al 2035) soggetto a diritto di superficie, di 46.000 mq circa, occupato da un impianto fotovoltaico di produzione elettrica.

- **CONSIDERATO**, inoltre, che le condizioni giuridiche e materiali degli immobili in argomento determinano per la Società significativi impegni di spesa, sia con riferimento agli interventi di manutenzione e messa in sicurezza, sia con riguardo agli oneri fiscali e tributari, come specificato in dettaglio nella Determina n. 43/2021, alla quale, sul punto, interamente si rinvia;

- **RITENUTO** che l'insieme delle considerazioni sin qui esposte induca a ritenere necessaria l'indizione di una seconda procedura di dismissione, e ciò al fine di perseguire in modalità appropriate le finalità della Società e di soddisfare così gli interessi di carattere pubblicistico dalla stessa tutelati e perseguiti;
- **RITENUTO**, quindi, che il doveroso rispetto dei principi di efficienza, efficacia, economicità e corretta allocazione delle risorse pubbliche concorra a far ritenere la dismissione degli immobili una soluzione adeguata rispetto all'attuale situazione della Società e del suo patrimonio;
- **CONSIDERATO** che i suddetti immobili sono stati oggetto di perizie valutative redatte da primari operatori di mercato e che, sulla base di queste stime, emergono i seguenti valori

**Ex Embraco, via Pietro Andriano 12, Riva Presso Chieri (TO)**

valore minimo € 2.639.145

valore massimo € 3.642.245

valori che – si precisa – sono stati ricostruiti scorporando da quelli individuati nella perizia avente ad oggetto l'area Ex Embraco la porzione utilizzata da Cartotecnica SIT, nonché una parte di 4.000 mq del magazzino attualmente utilizzato sia dalla Cartotecnica sia dalla Regione Piemonte, e ciò in ragione dell'esclusione dalla vendita della porzione di area utilizzata dalla medesima Cartotecnica SIT, come sarà meglio specificato nel prosieguo;

**Vitali Park, Via Orvieto 19, Torino**

valore minimo € 509.400

valore massimo € 621.600

**Parco Dora Baltea Business Park Ivrea, via Cesare Pavese, Ivrea (TO)**

Unità immobiliare

valore minimo € 4.004.000

valore massimo € 5.005.000

12 box interrati

valore minimo € 192.000

valore massimo € 240.000

53 posti auto

valore minimo € 212.000

valore massimo € 265.000

**Lotti edificabili a destinazione produttiva località Rebba, Ovada (AL)**

valore minimo € 655.776

valore massimo € 819.720

**Lotti edificabili a destinazione produttiva zona Industriale Porporata Pinerolo (TO)**

valore minimo € 134.700

valore massimo € 179.600

**Lotti edificabili a destinazione produttiva Strambino (TO) (attualmente e fino al 2035 in diritto di superficie)**

valore minimo € 800.000

valore massimo € 950.000

- **CONSIDERATO** che l'assoluta peculiarità dell'attuale congiuntura economica e la contingente strutturazione del mercato immobiliare inducono a ritenere preferibile, almeno in una prima fase e salve le precisazioni che seguono, l'offerta al mercato dei summenzionati immobili in lotto unico, al fine di evitare che eventuali parcellizzazioni delle offerte possano pregiudicare il valore complessivo astrattamente ottenibile dalla dismissione;

- **CONSIDERATO**, in limitata e parziale deroga a quanto precede, che (a) con riferimento all'unità immobiliare precedentemente contrassegnata con il numero 1. ("Ex Embraco, via Pietro Andriano 12, Riva Presso Chieri (TO)"), (i) sussiste una controversia con la società attualmente occupante una porzione di tale area posta sul lato Sud-Est del fabbricato, (ii) è in avanzato stadio di definizione una possibile soluzione transattiva della controversia, (iii) sussiste quindi un interesse pubblico all'esclusione di tale porzione dalla presente procedura di alienazione, atteso che detta esclusione non appare pregiudizievole rispetto alla procedura stessa mentre, al contrario, l'inclusione della medesima porzione nell'oggetto della procedura potrebbe generare detrimento rispetto alla possibile soluzione transattiva della summenzionata controversia, il che – come si può evincere da apposito parere legale acquisito dalla Società – potrebbe determinare un contenzioso maggiormente oneroso per SIT, (iv) risulta quindi nel complesso opportuno escludere dalla predetta unità immobiliare la di essa porzione identificata posta sul lato Sud-Est del fabbricato;
- **RITENUTO** che nell'ambito della Procedura di Dismissione, al fine della massima valorizzazione degli immobili, era stato individuato come prezzo di riferimento per la dismissione il valore corrispondente a quello minimo risultante dalle citate perizie estimative, escludendo offerte al ribasso;
- **CONSIDERATO** tuttavia che l'esito della Procedura di Dismissione, nella quale nessuna offerta è stata pervenuta, va realisticamente considerato come sintomo del fatto che non sussiste un interesse del mercato per l'acquisizione delle unità immobiliari al prezzo proposto e che dunque, al fine di ampliare le opportunità di dismissione dei beni immobiliari, è necessario valutare l'opzione di ammettere offerte al ribasso;
- **CONSIDERATO** inoltre, a tale riguardo, che l'esigenza primaria di corretto impiego delle risorse pubbliche e di tutela del patrimonio della società conduce a rilevare che nel bilanciamento fra, da un lato, il mantenimento del patrimonio immobiliare e, dall'altro, la possibilità di una sua dismissione a prezzi inferiori a quelli oggetto delle perizie estimative occorra dare preferenza alla seconda opzione, almeno fin tanto che essa si attui in un intorno percentuale ragionevolmente e prospetticamente idoneo a far sì che l'eventuale riduzione dei corrispettivi per la dismissione compensi i maggiori oneri che derivano dal persistente sostentamento dei costi di gestione e manutenzione degli immobili;
- **RITENUTO** che tale intorno possa al momento essere individuato nella misura del 20%;
- **RITENUTO** quindi corrispondente ai principi di efficienza, efficacia ed economicità cui l'attività di SIT deve informarsi indire una seconda procedura di dismissione ammettendo offerte al ribasso nella misura massima del 20% dei prezzi di riferimento, assunti a base d'asta, risultanti dalle perizie estimative già citate nella Determina n. 43/2021, preferendo in ogni caso, in presenza di più offerte, quelle che propongono un ribasso minore;
- **DATO ATTO** che le unità immobiliari *supra* descritte, con esclusione dell'unità immobiliare identificata *sub* n. 1), sono interessate da contratti di associazione in partecipazione in progresso di tempo stipulati dalla Società con altri soggetti e che per conseguenza, ai fini della presente procedura, il prezzo di cessione degli immobili è soggetto alla esplicita valutazione da parte degli associati in partecipazione;
- **CONSIDERATO** che la natura di società a partecipazione pubblica comporti il ricorso alle procedure di dismissione come regolate dal R.D. 23 maggio 1924, n. 827, visto il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e ritenuto, in particolare, di ricorrere al metodo delle offerte segrete, in quanto maggiormente rispondente ai principi di efficacia, efficienza ed economicità;
- **VISTO** il D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50;
- **VISTO** il D.l. 16 luglio 2020, n. 76, conv. in l. n. 11 settembre 2020, n. 120;

- **VISTA** la Legge 7 agosto 1990, n. 241;
  - **VISTO** lo Statuto della Società;
  - **RITENUTO** di dover dare adeguata pubblicità alla procedura di dismissione degli immobili in appresso indicati mediante pubblicazione del relativo avviso sul sito istituzionale della società e, per estratto, su n. 2 quotidiani a diffusione nazionale;
  - **DATO ATTO** della copertura economico-finanziaria;
  - **DATO ATTO** che il presente provvedimento può essere impugnato dinanzi al TAR Piemonte con ricorso giurisdizionale nel termine di 30 giorni dalla sua pubblicazione;
- per i predetti motivi,

**DETERMINA**

- che la premessa narrativa rappresenta parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di autorizzare a indire, ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e del R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, procedura per la dismissione degli immobili indicati in premessa, mediante la pubblicazione di apposito Avviso, nei termini e alle condizioni risultanti dalle premesse medesime.

Torino, 14 dicembre 2021

L'Amministratore Unico  
Dott.ssa Monica De Marchi

