



Direzione Generale

Milano, 19 marzo 2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VENDITE PATRIMONIO da REDDITO 2015/2020

Con il supporto del Servizio tecnico competente, si riepilogano le attività svolte in relazione ai vari piani vendita del patrimonio *disponibile* autorizzati dal Consiglio d'Indirizzo nel periodo tra 2015 e 2019.

Il Consiglio d'Indirizzo nel periodo indicato ha autorizzato, con n. 15 deliberazioni consiliari che hanno definito il piano vendite, l'alienazione di **n. 103 lotti** (divisi tra singole unità immobiliari e n. 8 stabili) **per un valore complessivo, derivante dalle perizie di stima, di € 89.087.345,53** (allegato 1: U.I. deliberate - con l'indicazione delle deliberazioni del piano vendite e dell'attività che ne è conseguita); da essi l'Azienda ha già ricavato complessivi € 62.926.961,53 (ed ha in corso di perfezionamento atti per ulteriori € 7.812.500,00).

Tra gli otto stabili indicati rileva ricordare che sono annoverati:

- Via della Spiga n. 5 (mq 1.054 venduto al prezzo di € 37 milioni);
- Corso di Porta Romana n. 91 (mq 2.607 venduto al prezzo di € 11,4 milioni);
- Via Alfieri n. 17 (mq 929,40 venduto al prezzo di € 3,8 milioni);
- Via Raffaele Rubattino, 6 (ex Liceo Manzoni mq 7413 aggiudicato al prezzo di € 5,3 milioni);
- via Santa Marta 15/17 (mq.2.700 mq. non aggiudicato nell'ultima asta deserta al prezzo base di € 13,5 milioni);
- Peschiera Borromeo Cascina Boscana ex corte rurale (mq. 4.064 non aggiudicato nell'ultima asta deserta al prezzo base di € 3,9 milioni).

Dei n. 103 lotti di cui sopra

- **n. 35 lotti** (unità immobiliari o interi stabili) **sono stati venduti** per un prezzo complessivo offerto di € 62.926.961,53 (allegato 4: venduti) contro la stima effettuata dall'Agenzia di € 49.422.459,76;
- **n. 6 lotti** (corrispondenti ad unità immobiliari e stabili) **sono attualmente aggiudicati in via provvisoria** in seguito a Bando pubblico, per un prezzo offerto complessivo di € 7.812.500,00 contro la stima effettuata dall'Agenzia di € 9.076.692,00; di questi lotti n. 5 unità sono relative al bando di ottobre 2019 (con atti pubblici da stipulare entro il 2020) per € 7.282.100, mentre il compendio in Pozzuolo Martesana (frazione Trecella - Via Cavour 5/7/9) sarà alienato con contratto definitivo al prezzo di € 530.400,00 entro 36 mesi dal contratto preliminare del 5.11.2018 - e quindi entro il 5.11.2021¹ (allegato 7: U.I. aggiudicate);

¹ Entro la valutazione di esperire progettualità con il mondo dell'Associazionismo e della Cooperazione, si è proceduto ex Determinazione DA/40 del 12 Aprile 2018, DG/72 del 5 giugno 2018 e DG 119/2018 del 14 novembre 2018 a disporre l'alienazione del diritto di proprietà alla "Associazione Amerete APS", alla "COMIN Cooperativa Sociale di Solidarietà Sociale Onlus" e alla "Cooperativa Familiare Acli"

- **n. 50 lotti** (corrispondenti ad altrettante unità immobiliari) **non sono ancora posti a bando** (allegato 5: U.I. da pubblicare), in particolare:
 - ✓ **n. 21 sono state deliberate nel 2016**, per un totale di €. 1.255.942,45 quale prezzo base d'asta: tra cui n. 16 piccolissime particelle di terreni nel comune di Parona, per le quali è in corso l'individuazione dei soggetti confinanti (cui dare, in caso di vendita, il diritto di prelazione; attività di raccolta dati conclusa con eccezione per cinque particelle) e comprendenti anche due fabbricati rurali (per cui è stata chiesta - in quanto passaggio obbligatorio - alla Soprintendenza ai Beni Culturali nel 2019 parere di interesse culturale); n. 2 unità nei comuni di Pieve di Ledro (in provincia di Trento) per i quali è in corso l'iscrizione del titolo di proprietà nel catasto tavolare; n. 2 unità nei comuni di Genova e Acquaviva delle fonti (Bari) e n. 1 unità nel comune di Milano viale Lunigiana n. 4, per le quali sono in corso procedure di regolarizzazione urbanistica e catastale e la di predisposizione delle Note Tecniche Informative;
 - ✓ **n. 29 unità immobiliari sono state deliberate nel corso del 2019** (date DC 1-3 del 30/01/2019; DC 1-4 del 30/01/2019; DC 3-7 21/06/2019), per un totale di €. 5.011.510,00 per le quali sono in corso di predisposizione le Note Tecniche Informative, necessarie per la pubblicazione del Bando d'asta;
- **n. 10 lotti sono stati posti a bando e non aggiudicati per mancanza di offerte** (bandi deserti) (corrispondenti ad unità immobiliari e stabili), di cui n. 7 con prezzo base d'asta ridotto del 20% (tra cui lo stabile di Santa Marta² n. 15/17 per €. 13.534.390,70) e n. 3 con prezzo base d'asta ridotto del 40%: le unità residue nel Comune di Torino per un prezzo totale base d'asta di €. 114.240,00 (allegato 6: aste deserte);
- **n. 2 poderi** (Cascina Boscana e Podere San Donato), **successivamente ad aste deserte (rispettivamente del 2016 e del 2018), sono stati oggetto di contratto di affitto agrario**, con scadenza la Cascina Boscana il giorno 10.11.2021 (dal 18.09.2019) e il Podere San Donato il 10.11.2038 (dal 11.11.2018). Con Determinazione del Direttore Generale DG 8 del 7.01.2020 è stata disposta, comunque, la riduzione della base d'asta del 20% per rimettere a bando i due poderi al prezzo complessivo di €. 7.027.092,18 (allegato 8: poderi da pubblicare con riduzione 20%). In proposito si ritiene di precisare che questa prima riduzione del 20% non svisciva il prezzo, che in realtà è in sé molto elevato perché comprende la stima di fabbricati rurali un tempo usati dai lavoratori, ma oggi di nessun interesse reale per un conduttore agricolo, interessato sostanzialmente ai terreni. Del resto estrapolare questi fabbricati oltre che essere non semplice sotto il profilo operativo, lascerebbe a carico dell'Ente oneri di manutenzione e di sicurezza che precedenti esperienze hanno insegnato essere particolarmente gravosi (per tutti vale l'esempio dell'immobile sito nel Comune di Pozzuolo Martesana, frazione Trecella).

La Direzione Generale ha disposto la riduzione della base d'asta del 20% per 32 unità immobiliari e, tra queste, dopo un secondo bando deserto, una riduzione del 40% per 11 unità immobiliari (allegato 2: U.I. con riduzione 20%-40%).

Rileva qui ricordare i criteri amministrativi adottati, in coerenza con il regolamento aziendale vigente (approvato con Deliberazione Consiliare n. 4=4 del 27.10.2015 e modificato con Deliberazione

² L'immobile fu messo in vendita senza ricevere offerte in diverse occasioni conducendo a successive riduzioni di prezzo sino ad ultimo valore di 13.540.000 euro. Anche a questo prezzo non si ricevette offerta alcuna ma successivamente all'asta la ditta Consap propose di acquistarlo confermando il prezzo indicato (anno 2017). In attuazione del regolamento vigente si indisse procedura finalizzata a verificare che nel frattempo non ci fossero soggetti disponibili ad offrire un prezzo superiore, anche tale procedura andò deserta. Al tempestivo tentativo successivo di chiamare Consap alla stipula del rogito, sorsero problemi che condussero ad una vertenza chiusasi con una transazione (2018) che concedeva a Consap una opzione da esercitare entro termine perentorio. Consap - come consentito dall'accordo transattivo - cedette l'opzione a Roma Srl che tuttavia non esercitò l'opzione nel termine (marzo 2019).

Consiliare n. 1=2 del 25.01.2017), per la gestione del processo di vendita successivo all'esito deserto di alcune aste.

La riduzione del 20%, dopo la prima asta deserta, è stata una prassi applicata, salvo che si abbia notizia di qualche motivo specifico che sconsigli la riduzione. In sostanza in un periodo in cui i prezzi sono stabili o in riduzione, capita che il prezzo indicato dall'Agenzia delle Entrate non trovi interesse sul mercato. Questa verifica di mercato, con esito negativo, è stata da sola motivo per giustificare la riduzione del prezzo posto a base d'asta della gara successiva.

Per decidere la seconda riduzione che comporta l'applicazione dello sconto del 40%, possono invece intervenire diverse ulteriori valutazioni della Direzione Generale, sentito il parere tecnico del Direttore/Dirigente responsabile della procedura: a titolo esemplificativo, nel caso degli appartamenti siti in Torino Piazza Galimberti 15/17, si è considerato, tra l'altro, che la gestione di una proprietà distante comporta oneri aggiuntivi, che giustificano di insistere nella vendita, applicando lo sconto del 40%).